

Begründung zum Bebauungsplan „Ezach, Teil 1 – 4. Änderung nördlich der Brennerstraße“

Erfordernis der Planaufstellung

Der Planbereich umfasst die Grundstücke zwischen Brenner- und Gebersheimer Straße am Westrand der Kernstadt Leonberg. Es wird durch die Heidenheimer Straße erschlossen, die durch das gesamte Gebiet verläuft und in einer Wendeplatte am westlichen Rand endet. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,6 ha. Es ist fast vollständig bebaut.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Ezach, Teil 1“ 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.

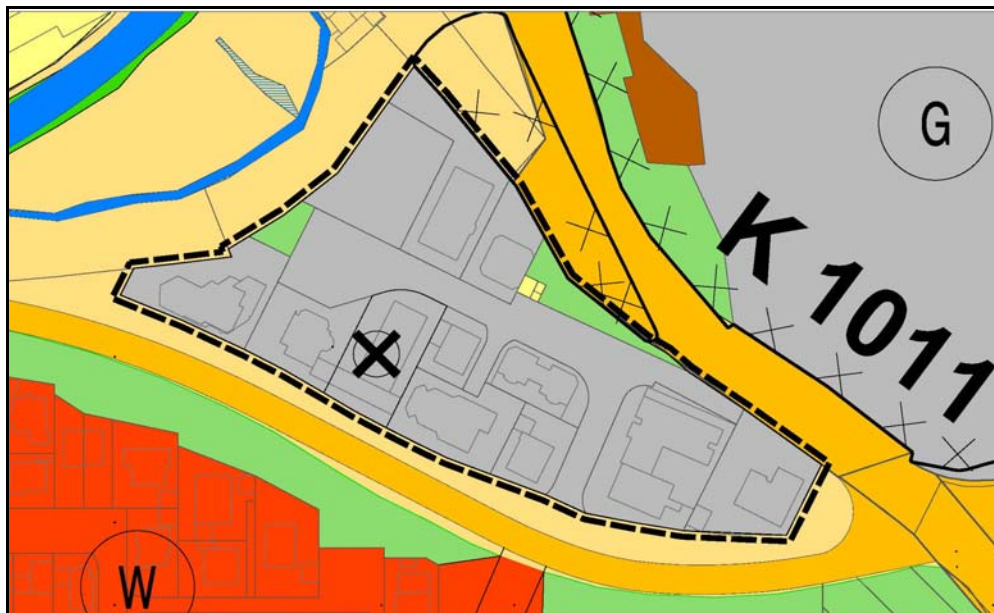
Übergeordnete Planung und bestehende Rechtsverhältnisse

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 das Plangebiet hauptsächlich als gewerbliche Baufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Bebauungsplanes

Bebauungsplan „Ezach, Teil 1“

Das aktuelle Bebauungsplangebiet ist Teil des seit 1977 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ezach, Teil 1“. Dieser weist das Plangebiet (nördlich der Brennerstraße) als eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Danach sind Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Wohnungen

für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Südlich der Brennerstraße schließt das Wohngebiet „Ezach“ an. Dieser Teil des Bebauungsplanes ist vorwiegend als allgemeines Wohngebiet sowie in Teilbereichen als Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt.

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 entsprechend den Vorgaben der BauNVO 1990 und die Anpassung im Hinblick auf Vergnügungsstätten. Dieses erfolgt durch die teilweise Umstellung der Festsetzungen auf die aktuelle Fassung der BauNVO 1990.

Maßgebend für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968.

In der „Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten – Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass)“ von 2001 wird auf die Überprüfung und Anpassung älterer Bebauungspläne hingewiesen:

„Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die noch aufgrund der BauNVO 1962 und 1968 aufgestellt wurden, sind Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO gegebenenfalls uneingeschränkt zulässig. Sind solche Vorhaben im Hinblick auf ihre Auswirkungen dort raumordnerisch oder städtebaulich nicht vertretbar, so kann eine weitere Fehlentwicklung nur durch eine Änderung der Bebauungspläne im Wege der Umstellung auf die BauNVO 1990 verhindert werden. Dies gilt insbesondere für Industrie- und Gewerbebetriebe. In diesen Fällen ergibt sich somit ein Planungserfordernis und damit eine Planungspflicht der Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 3 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB.“

Die BauNVO von 1968 regelte die Zulässigkeit von Vorhaben im Gewerbegebiet wie folgt:
„Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3, 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.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.“

Zu der baurechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall wird im Einzelhandelserlass weiter ausgeführt:

„Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, denen die BauNVO 1968 zugrunde liegt, sind Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen (mehr als 50% des erwarteten Umsatzes außerhalb der Gemeinde), außer in Kerngebieten nur in den für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig (§ 11 Abs. 3 BauNVO 1968). Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen, sind demnach als Einzelhandels- oder Gewerbebetriebe auch in anderen Baugebieten nach der BauNVO 1968, insbesondere in Mischgebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten zulässig.“

Mit der beabsichtigten Bebauungsplanänderung sollen die bestehenden gewerblichen Nutzungen gefördert und gestärkt werden. Damit einhergehend sollen Nutzungen eingeschränkt werden, die negative städtebauliche Auswirkungen im Stadtgebiet und im angrenzenden Wohngebiet „Ezach“ befürchten lassen.

Es sollen erstmalig Vergnügungsstätten explizit ausgeschlossen werden. Die BauNVO 1968 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.

Das Plangebiet ist nach der aktuellen Einzelhandelskonzeption der Stadt Leonberg aus dem Jahr 2008 als Teil der Entwicklungsfläche „Brennerstraße“ eingestuft. Darüber hinaus fehlt im südlich angrenzenden Wohngebiet „Ezach“ eine ausreichende Nahversorgung. Aus diesem Grund werden im Plangebiet nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Einzelhandelskonzeption nicht ausgeschlossen.

Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen, aber auch um die Nahversorgungssituation zu fördern, ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Bebauungsplan in „Schichten“

Die BauNVO 1990 gilt nur für die Änderungen im Textteil des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung - hier für das ausgewiesene eingeschränkte Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Alle übrigen Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung bleiben davon unberührt. Insofern sind weiterhin die seither geltenden Vorschriften maßgebend. Nachdem das Gebiet sich in diesem Rechtsrahmen entwickelt hat und inzwischen fast vollständig bebaut ist, besteht für eine weitergehende Umstellung zum jetzigen Zeitpunkt kein Erfordernis.

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 das Gebiet als eingeschränktes 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 eingeschränkte Gewerbegebiet erhalten und gestärkt werden. Von den Einschränkungen werden lediglich einzelne Unterarten von Nutzungen gemäß § 8 BauNVO erfasst. Das betrifft vor allem Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO. Die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einrichtungen wird nicht eingeschränkt.

Zur Stärkung und Aufwertung des Gewerbegebietes trägt bei, dass Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe innerhalb des Plangebietes nicht zugelassen werden. Diese waren nach der BauNVO 1968 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

Die „Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Leonberg“ einschl. der „Datenblätter zur kleinräumigen Einzelhandelsituation in der Stadt Leonberg“ vom Juli 2008 sieht den Bereich des Plangebietes als Teil der Entwicklungsfläche „Brennerstraße“, an dem eine Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen perspektivisch gewünscht ist. Dies auch im Hinblick darauf, dass im Wohngebiet Ezach nahezu keine Nahversorgungsgeschäfte vorhanden sind.

Auf Grund der fehlenden Nahversorgung im Ezach und der Zuordnung dieses Gewerbegebietes als perspektivische Entwicklungsfläche nach der Einzelhandelskonzeption ist beabsichtigt, die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente im Plangebiet zuzulassen, d. h. die bislang zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch weiterhin Gegenstand dieses Bebauungsplanes, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Agglomeration und Einzelhandel

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ezach, Teil 1“ war bisher im eingeschränkten Gewerbegebiet der Einzelhandel allgemein zulässig, ohne dass es in den Jahren seit Rechtskraft des Bebauungsplanes zu einer Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten gekommen ist. Aufgrund der Größe des eingeschränkten Gewerbegebietes und der Gebietsfestlegung ist der großflächige Einzelhandel (Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO) im Plangebiet schon heute nicht zulässig. Mit der teilweisen Umstellung auf die BauNVO 1990 wird die „Vermutungsgrenze“ zum Sondergebiet weiter eingeschränkt (BauNVO 1990: 1.200 m² Geschossfläche). Im Plangebiet genießen vorhandene genehmigte Einzelhandelsbetriebe auch weiterhin Bestandsschutz.

Aufgrund der bestehenden Bebauung, der Grundstücksverhältnisse, Größe des Plangebietes, sowie der genehmigten und vorhandenen Nutzungen ist dort kein größerer „Einzelhandelsmagnet“ vorstellbar. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut, lediglich ein Grundstück kann einer baulichen Nutzung noch zugeführt werden. Es ist davon auszugehen, dass eine spezielle Festsetzung zur Agglomeration deshalb nicht erforderlich ist. Entsprechende Tendenzen / Entwicklungen waren und sind nicht erkennbar. Die Nutzerstrukturen sind relativ stabil, bauliche Änderungen in Bezug auf Einzelhandelsnutzungen sind unwahrscheinlich.

Im gesamten Einzugsbereich des Wohngebietes Ezach (Ezach 1 und 2, Ezach/Gebersheimer Straße), das eine Größe von ca. 40 ha aufweist, ist nahezu kein Einzelhandel vorhanden, bzw. bestehen keine Nahversorgungsmöglichkeiten, obwohl sich diese Handelseinrichtungen aufgrund der Größe und der Einwohnerzahl anbieten würden. Trotz zentraler Lage im Wohngebiet hat sich im Ezach dauerhaft kein Einzelhandel angesiedelt, weder in den zentralen Bereichen der Wohngebiete noch im Plangebiet an der Heidenheimer Straße.

Die im Jahr 2008 beschlossene Einzelhandelskonzeption für Leonberg sieht gerade entlang der Brennerstraße bis einschl. Heidenheimer Straße potentielle Entwicklungsflächen, an denen die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen perspektivisch gewünscht sind, vor. Zukünftige Ansiedlungen – unabhängig von einer möglichen Agglomeration - lassen aufgrund allgemeiner Erfahrungswerte keine schädlichen, überörtlichen Wirkungen erwarten.

Das Plangebiet ist Teil des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans „Ezach, Teil 1“ aus dem Jahr 1977. Es ist als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen und weist in allen Bereichen eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,1 auf. Diese Festlegungen werden nicht geändert und bleiben auch weiterhin bestehen. Eine Erhöhung oder Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht erwünscht und nicht vertretbar.

Geplante Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Neben der teilweisen Umstellung auf die BauNVO 1990 erfolgt eine Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Der bisherige Text

Zif. I.1.2 des Textteils:

*„In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind zulässig (§ 8 (4) BauNVO).
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 (3) 1 BauNVO) sind allgemein zulässig (§1 (5) BauNVO).“*

wird wie folgt geändert:

„Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO i. v. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)
Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie sonstige Gewerbebetriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) allgemein zugelassene Nutzung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Allgemein zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) zugelassenen Nutzungen sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO) .
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).“

Tankstellen werden im Plangebiet ausgeschlossen, da sie zusätzlichen Verkehr in das Gebiet bringen und oftmals das Wohnen im angrenzenden Gebiet stören.

Die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden allgemein zugelassen, da innerhalb des Plangebietes bereits derartige Einrichtungen genehmigt, wurden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordelle etc. 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.

Hinweise

Zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens „Ezach, Teil 1“ im Jahr 1977 waren Bodenbelastungen nicht bekannt. Die heute bekannten Altlastenverdachtsflächen werden im Bebauungsplan als Hinweis mit aufgenommen.

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

Der dritte Hinweis bezieht sich auf die Meldepflicht beim Fund von Kulturdenkmalen nach dem Denkmalschutzgesetz.

„1. Altlasten

Das Grundstück Flst.-Nr. 8899/5 (Heidenheimer Straße 13) ist im Zuge der historischen Erhebung des Landratsamtes Böblingen als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Bei entsprechenden Baumaßnahmen ist das Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt zu beteiligen.

2. Grundwasser

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart - Bad Cannstatt und Stuttgart - Berg. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.“

3. Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, insofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Übrige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die übrigen Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

FAZIT

Mit dem Bebauungsplanverfahren werden mehrere städtebauliche Ziele verfolgt:

- Teilweise 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.

Joachim Köppe
Stadtplanungsamt
Leonberg, den 21.06.2010 / 04.01.2011



Bebauungsplan:
“Ezach, Teil 1 - 4. Änderung nördlich der
Brennerstraße“

Stand: Entwurf vom 21.06.2010

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

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 "Ezach, Teil 1 - 4. Änderung nördlich der Brennerstraße" umfasst die Grundstücke zwischen Brenner- und Gebersheimer Straße am Westrand der Kernstadt Leonberg. Er wird durch die Heidenheimer Straße erschlossen, die durch das gesamte Gebiet verläuft und in einer Wendepalte am westlichen Rand endet. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,6 ha. Es ist fast vollständig bebaut.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Ezach, Teil 1“ 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.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist zu beachten, dass nur die Art der baulichen Nutzung (gewerbliche Bauflächen) auf die aktuelle BauNVO 1990 umgestellt wird, alle anderen Festsetzungen - planungs- und bauordnungsrechtliche Bestimmungen - haben im Sinne der BauNVO 1968 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 Mittlere Keuper das Ausgangsgestein (GEOLOGISCHES LANDESAMT, 1973). Über dem anstehenden Mittleren Keuper (km1) werden Tonmergelböden gebildet, die zwar über einen gewissen Gehalt pflanzlich wichtiger Nährstoffe verfügen, aber infolge des beigemengten Tons nur ungenügende Durchlüftungsmöglichkeiten besitzen.

Die Böden dieser Bodenart haben insgesamt eine mittlere Bedeutung bezüglich ihrer Standorteigenschaften (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).

Zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens „Ezach, Teil 1“ im Jahr 1977 waren Bodenbelastungen nicht bekannt. Das Grundstück Flst.-Nr. 8899/5 (Heidenheimer Straße 13) ist im Zuge der historischen Erhebung des Landratsamtes Böblingen als Altlastenverdachtsfläche (Kategorie B = Belassen) erfasst worden. 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)

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 Planbereich 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 "Ezach, Teil 1 - 4. Änderung nördlich der Brennerstraße" 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 Lärmbelastungen 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 pauschaliert 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 der gewerblichen Bauflächen 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 "Ezach, Teil 1 - 4. Änderung nördlich der Brennerstraße" führt unter ökologischen Aspekten im Sinne von Bauordnungs- und Planungsrecht im Planbereich zu keinen Veränderungen. Abschließend bleibt daher 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.

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 erforder-

lich.

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 Karte von Baden-Württemberg, Blatt 7219 'Weil der Stadt' (1973)
- 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

Die Änderung des Bebauungsplanes „Ezach, Teil 1“ ist erforderlich, um die vorhandenen Nutzungen aufzuwerten, 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.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist zu beachten, dass nur die Art der baulichen Nutzung (gewerbliche Bauflächen) auf die aktuelle BauNVO 1990 umgestellt wird, alle anderen Festsetzungen - planungs- und bauordnungsrechtliche Bestimmungen - haben im Sinne der BauNVO 1968 weiterhin Gültigkeit.

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 wer-

den können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen aufgezeigt werden.

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

Aufgestellt, den 21. Juni 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'

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