

**Bebauungsplan
„Pfad II – 1. Änderung“**

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1. Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Planungsanlass, -ziele und -grundsätze**
 - 2.1 Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB
 - 2.2 Planungsziele und –grundsätze
- 3. Bestandsdarstellung**
 - 3.1 Lage des Gebietes und städtebauliche Situation
 - 3.2 Verkehrssituation
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungen**
 - 4.1 Regionalplan
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Bestehende Bebauungspläne
- 5. Städtebauliche Konzeption**
 - 5.1 Städtebauliche Planung
 - 5.2 Erschließung
- 6. Festsetzungen**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
 - 6.4 Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität)
 - 6.5 Mit Rechten zu belastende Flächen
 - 6.6 Grünordnerische Festsetzungen
- 7. Kennzeichnung von mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Flächen**
- 8. Örtliche Bauvorschriften**
- 9. Fachgutachten**
 - 9.1 Marktgutachten
 - 9.2 Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung
 - 9.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
 - 9.4 Altlasten / Baugrunduntersuchung
 - 9.5 Lärmschutz
- 10. Umweltprüfung und Umweltbericht**
- 11. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**
 - 11.1 Flächenbilanz
 - 11.2 Erschließungskosten
 - 11.3 Bodenordnende Maßnahmen
 - 11.4 Aufheben bestehender Pläne

Bebauungsplan „Pfad II – 1. Änderung“

1. Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereich umfasst Teile des bestehenden Bebauungsplanes „Pfad II“ in Leonberg-Höfingen sowie die südlich hiervon verlaufende Ditzinger Straße, K 1059.

Im Einzelnen wird das Gebiet wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Nordgrenzen der Flurstücke 975/4 und 975/5
Im Westen: durch die Westgrenzen der Flurstücke 975/3 und 975/4
Im Osten: durch die Westgrenze der Röntgenstraße, Flurstück 4621
Im Süden: durch die Südgrenze der Ditzinger Straße, Flurstück 667/14 und durch den im Südosten befindlichen Kreisverkehr Ditzinger Straße / Röntgenstraße / Haydnstraße (Flurstück 670).

Zur genauen Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist die Planzeichnung maßgebend.

2. Planungsanlass, -ziele und -grundsätze

2.1 Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist zum einen die Absicht, die teils brachliegenden Gewerbeflächen des ehemaligen „Sümakareals“ einer neuen Nutzung zuzuführen, zum anderen die Sicherung und Verbesserung der Versorgungssituation mit Waren und Dienstleistungen des regelmäßigen Bedarfs für den Ortsteil Höfingen zu gewährleisten. Gleichzeitig kann damit auch ein Teilbereich der brachliegenden Fläche des ehemaligen Sümak-Geländes städtebaulich neu geordnet, aufgewertet und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Das als Standort eines weiteren Lebensmittelmarktes vorgesehene ehemalige Sümak-Gelände liegt im Geltungsbereich des seit 08.06.1989 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Pfad II“.

Der für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Frage kommende Bereich, nördlich der Ditzinger Straße und westlich der Röntgenstraße, ist als Gewerbegebiet bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelgewerbes und Fachmärkte (SB-Märkte) sind in diesem Bereich nicht zulässig. Im Zuge der Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes im östlichen Teil des Plangebietes wurde 2003 ein Bebauungsplanänderungsverfahren zur Zulassung von Einzelhandelsbetrieben des Lebensmittelgewerbes eingeleitet, aber nicht zur Rechtskraft gebracht.

Mit der beabsichtigten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im westlichen Teil, der eine Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² aufweist, ist eine Ausweisung als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch aus Gründen der Sicherstellung und Verbesserung der Versorgungssituation für Höfingen von öffentlichem Interesse.

2.2 Planungsziele und –grundsätze

Der Bebauungsplan „Pfad II“ in Leonberg-Höfingen ist seit dem 08.06.1989 rechtsverbindlich. Das Gebiet wurde überwiegend als Gewerbegebiet, in Teilbereichen entlang der Ditzinger Straße und der Varnbüler Straße als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Innerhalb dieser Bereiche wurden Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelgewerbes und Fachmärkte (SB-Märkte) ausgeschlossen.

Aufgrund der Versorgungsentwicklung des Ortsteils Höfingen und des nicht vorhandenen Flächenpotentials im Ortskern ist eine Ausweisung von Einzelhandelsbetrieben des Lebensmittelgewerbes an diesem Standort notwendig. Die Markt- und Standortuntersuchung der GMA vom November 2001 hat ergeben, dass die vorhandenen Anbieter der Lebensmittelbranche in Höfingen eine zu geringe Größe aufweisen, um ein vollsortimentiertes Angebot führen zu können. Das Gutachten empfiehlt aufgrund der guten Standortvoraussetzungen den Bereich entlang der Ditzinger Straße / Röntgenstraße (Teilbereich des Bebauungsplanes „Pfad II“) für die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben des Lebensmittelgewerbes.

Es wird angestrebt, die Versorgungssituation im Ortsteil Höfingen langfristig zu sichern. Dazu ist nach dem Gutachten der GMA ergänzend die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts mit einem vollsortimentierten Angebot auf einer Verkaufsfläche bis zu 1.500 m² empfohlen. Auch ein Lebensmittel-Discounter trägt zu einer Verbesserung der Versorgungssituation bei.

Zur Realisierung solcher Märkte sind Grundstücksgrößen von ca. 7.000 m² notwendig. Wünschenswert wäre die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Ortsmitte von Höfingen. Zum einen würde damit ein Frequenzbringer für umliegende Geschäfte entstehen und zum anderen die Ortsmitte städtebaulich und funktional aufgewertet.

Allerdings ist als wesentliche Standortvoraussetzung ein zusammenhängendes Grundstück von ca. 7.000 m² in der Ortsmitte nicht verfügbar. Als Standortalternative wurde deshalb das ehemalige Sümak-Gelände im östlichen Bereich des Ortsteiles Höfingen untersucht.

Da das ehemalige Fabrikgelände seit vielen Jahren ungenutzt ist, sind die erforderlichen Grundstücksflächen vorhanden. Durch die Lage an der K 1059 ist eine gute Verkehrsanbindung gegeben. Das Neubaugebiet „Südlich der Ditzinger Straße“ mit ca. 1.000 Einwohnern liegt in unmittelbarer Nachbarschaft.

Aufgrund der guten Standortvoraussetzungen wird von der GMA dieser Standortbereich für die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben des Lebensmittelgewerbes empfohlen.

Auf eine Ergänzung durch weitere Fachmärkte, z. B. Drogerie-, Bekleidungs- und Schuhmarkt sollte verzichtet werden, da damit ein Versorgungszentrum entstehen würde, das die Chancen für die Erweiterung bzw. Neuansiedlung von Geschäften in der Ortsmitte erheblich einschränken würde und sich somit negativ auf die Entwicklung des Ortskerns auswirken würde. Bei einer Konzentration auf Lebensmittel bei der Entwicklung des Sümak-Areals sind auch keine negativen raumordnerischen Auswirkungen auf Nachbargemeinden zu erwarten, da die Lebensmittelmärkte im Gegensatz zu anderen Fachmärkten ganz überwiegend der Versorgung der Höfinger Bevölkerung dienen und nicht auf Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland angewiesen sind. Im Einzelnen wird hierzu auf die GMA Markt- und Standortuntersuchung vom November 2001 verwiesen.

3. Bestandsdarstellung

3.1. Lage des Gebietes und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Höfingen. Es umfasst auch Teile der Ditzinger Straße (K 1059).

Die privaten Grundstücksflächen des ehemaligen Sümak-Areals waren bereits zur Rechtskraft des Bebauungsplanes „Pfad II“ (1989) bebaut und gewerblich genutzt. Seit mehreren Jahren wird das Areal nicht mehr genutzt (Gewerbebrache). Im Jahr 2003 wurde im östlichen Teil des Plangebietes ein Lebensmitteldiscounter mit Verkaufsbäude und vorgelagerten Stellplätzen genehmigt.

Der westliche Teil ist noch zum Teil bebaut, der größte Teil der Fläche liegt aber weiterhin brach und wird als Parkplatz genutzt.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 17.500 m² auf.

3.2 Verkehrssituation

Das Plangebiet ist durch die Ditzinger- und Röntgenstraße von Süden und Osten erschlossen. Der Kreuzungsbereich Ditzinger- / Röntgen- und Haydnstraße wurde als Kreisverkehr ausgeführt.

Am Westrand, außerhalb des Plangebietes, grenzt die Pfadstraße an. Diese ist als Stichstraße mit einem Wendehammer an der Plangebietsgrenze ausgebaut.

Westlich des Plangebietes befindet sich an der Ditzinger Straße eine ÖPNV-Haltestelle.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungen

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für die Region Stuttgart weist Höfingen als Teil des Siedlungsbereiches von Leonberg aus. Höfingen liegt mit seinem S-Bahnanschluss auf der regionalen Entwicklungsachse Stuttgart – Leonberg – Weil der Stadt – Calw.

Im Regionalplan für die Region Stuttgart ist das Plangebiet als bestehende größere Gewerbefläche gekennzeichnet.

4.2 Flächennutzungsplan

Im seit dem 13. Juli 2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen, als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aufgrund des jahrelangen Leerstandes sind Teile des Plangebietes und der angrenzende nördliche Bereich als Umstrukturierungsflächen gekennzeichnet.

Für den als gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Bereich des Plangebietes soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert werden. Der Bebauungsplan entspricht damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Nach der Genehmigung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

4.3 Bestehende Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt bisher der seit dem 08.06.1989 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Pfad II“.

Das Gesamtgebiet wurde überwiegend als Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO 1977 ausgewiesen, Teilbereiche entlang der Ditzinger Straße und der Varnbüler Straße wurden zur Nutzungsgliederung als eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes „Pfad II“, entlang der Varnbüler Straße, Pfadstraße und Ditzinger Straße, wurden aufgrund der bestehenden gemischten Nutzungen Mischgebiete ausgewiesen.

Im Bereich der ausgewiesenen Flächen für Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete wurden Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelgewerbes und Flächenmärkte (SB-Märkte) ausgeschlossen.

5. **Städtebauliche Konzeption**

5.1 Städtebauliche Planung

Neben dem bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt im östlichen Teil des Plangebietes ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters beabsichtigt. Analog zum bestehenden Discountmarkt soll der Vollsortimenter im nördlichen Teil des Plangebietes errichtet werden. Dem geplanten Markt vorgelagert sind die Kundenparkplätze, die von der Ditzinger Straße erschlossen werden. Der Andienungsverkehr nutzt gleichfalls die Zufahrt von der Ditzinger Straße.

Der Entwurf für den Lebensmittelmarkt sieht auf dem rund 7.400 m² großen Grundstück ein Verkaufsgebäude in einer Größe von ca. 1.780 m² vor. Die Verkaufsfläche soll ca. 1.300 m² betragen. Für die Kunden und das Personal sind rund 110 Stellplätze geplant.

Der bestehende Discountmarkt im östlichen Teil ist auf dem ca. 6.200 m² großen Grundstück errichtet. Das Verkaufsgebäude hat eine Größe von ca. 1.550 m² und weist eine Verkaufsfläche von ca. 1.050 m² auf. Vorgelagert sind rund 120 Stellplätze.

5.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Ditzinger- und Röntgenstraße. Für den zu erwartenden Kunden- und Andienungsverkehr und um den Verkehrsfluss auf der Ditzinger Straße nicht zu behindern, ist die für den Discountmarkt vorhandene, separate Linksabbiegespur, aus dem Ortskern von Höfingen kommend, zu verlängern. Die hierfür notwendige Straßenfläche muss von den Betreibern des geplanten Lebensmittelmarkts abgetreten werden.

6. **Festsetzungen**

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebiets werden als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem bestehenden Charakter des östlichen Gebietsteils und der im Westteil vorgesehenen Nutzung, da die Verkaufsflächen sowohl beim bestehenden Lebensmittel-Discounter als auch beim geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter die Schwelle von 800 m² überschreiten.

Entsprechend den Aussagen des GMA-Gutachtens wird die Verbesserung der Versorgungssituation im Stadtteil Höfingen durch einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit bis zu 1.500 m² Verkaufsfläche und einen Lebensmitteldiscounter empfohlen. Hiervon ausgehend wird ein Bereich SO1 mit einer Begrenzung der Verkaufsfläche von maximal 1.300 m² festgesetzt, in dem die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollversorgers erfolgen soll. In einem weiteren Bereich SO2 wird die Verkaufsfläche auf maximal 1.050 m² begrenzt und auf diese Weise die Größe des bereits bestehenden Lebensmittel-Discounters festgeschrieben. Die Größe der Verkaufsflächen wird begrenzt, um die Ansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben bzw. eine Vergrößerung des bestehenden Betriebs mit entsprechenden Auswirkungen auf die umgebenden Gemeinden und die vorhandenen Handelsstrukturen im Ortskern von Höfingen zu verhindern.

Die Zulässigkeit wird auf Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelgewerbes beschränkt. Dies entspricht dem Ziel einer Verbesserung der Nahversorgungssituation in Höfingen. Gleichzeitig wird die mögliche Ansiedlung eines Versorgungszentrums, welches eine deutliche Sogkraft auf die Umlandgemeinden ausüben würde, verhindert.

Die Sortimente aus dem Bereich der Nahversorgung werden generell zugelassen. Für sonstige Sortimente des Einzelhandels erfolgt eine Flächenbegrenzung. Dies wird damit begründet, dass - entsprechend der Ergebnisse des Marktgutachtens der GMA - bei einer Konzentration auf Lebensmittel keine negativen Auswirkungen auf Nachbargemeinden zu erwarten sind. Außerdem sollen die Chancen für eine Erweiterung von bestehenden Einzelhandelsbetrieben sowie eine mögliche Neuansiedlung von Geschäften in der Ortsmitte von Höfingen nicht vermindert werden. Aus diesen Gründen wird auch eine Flächenbegrenzung für Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen im Bereich zwischen Ein- und Ausgang und der Kassenzone festgesetzt.

Den Anforderungen des Lebensmitteleinzelhandels hinsichtlich Randsortiment, Aktionsware sowie Shopzone wird in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Ausgehend von den Ergebnissen der „Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Betriebstyp Vollsortimenter) an der Ditzinger Straße in der Stadt Leonberg - Teilort Höfingen“ (CIMA-Stadtmarketing GmbH, Stuttgart vom September 2007) und der Ergänzenden Stellungnahme (März 2008) sind durch die geplante Marktansiedlung keine negativen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu erwarten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl ergibt sich im Wesentlichen aus der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche und trägt den erforderlichen Größen der Marktgebäude Rechnung.

Durch die Stellplätze mit ihren Zufahrten werden zusätzlich große Bereiche des Baugrundstücks in Anspruch genommen. Deshalb wird für diese Anlagen eine Überschreitung der überbaubaren Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ermöglicht. Der Schwellenwert nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird dabei um 0,1 überschritten. Aufgrund der Verunreinigungen des Untergrunds resultieren aus dem hohen Versiegelungsgrad keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt; vielmehr wird einer Versickerung von Niederschlagswasser und einer daraus resultierenden Verlagerung von Schadstoffen ins Grundwasser entgegen gewirkt. Eine Begrünung

wird in ausreichendem Umfang gewährleistet.

Die Höhenfestsetzungen dienen der Sicherung einer eingeschossigen Bauweise für die Marktgebäude. Mit den unterschiedlichen Höhenfestsetzungen für den östlichen und den westlichen Bereich des Plangebiets wird der topografischen Situation Rechnung getragen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstückfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die im Sinne der offenen Bauweise Gebäudelängen bis 65 m zulässt. Auf diese Weise wird einerseits eine Gliederung der Bebauung innerhalb des Plangebiets gewährleistet, gleichzeitig den Anforderungen des Einzelhandels hinsichtlich der Gebäudegröße Rechnung getragen.

Die überbaubare Grundstückfläche wird mit Baugrenzen festgesetzt, die - entsprechend der städtebaulichen Planung - die Einzelhandelsmärkte im nördlichen Bereich des Plangebiets mit vorgelagerten Stellplätzen anordnen.

Mit der Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen werden eine einheitliche Anordnung der Gebäude innerhalb des Plangebiets sowie die gewollte Einfügung in die Umgebung sichergestellt.

6.4 Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität)

Die Fläche für Versorgungsanlagen dient der Sicherung einer bestehenden Umspannstation des lokalen Energieversorgers.

6.5 Mit Rechten zu belastende Flächen

Das Leitungsrecht LR1 dient der Sicherung eines öffentlichen Kanals sowie von elektrischen Leitungen des Versorgungsträgers innerhalb der Flächen des Baugrundstücks.

Mit dem Leitungsrecht LR2 wird ein bestehender privater Kanal im Bereich der Grundstücke Nr. 975/4 und 975/5 zur Entwässerung des Grundstücks Nr. 977/3 gesichert.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet ist gegenwärtig zum größten Teil versiegelt und überbaut. Im Westteil befinden sich eine Baumreihe entlang der Ditzinger Straße sowie zwei größere Einzelbäume innerhalb der Fläche.

Im Zuge der Neuplanung sind umfangreiche grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die eine Eingrünung der Bebauung an den Rändern sowie eine innere Durchgrünung gewährleisten. Es sind folgende Maßnahmen zu nennen:

- Pflanzgebot zur Begrünung der randlichen Grundstückflächen,
- Pflanzgebot für Einzelbäume entlang der südlichen und östlichen Gebietsgrenzen,
- Pflanzgebot für Einzelbäume innerhalb der Parkierungsfläche,
- Fassadenbegrünung.

Als weitere Maßnahme ist die extensive Begrünung von Flachdächern zu nennen. Diese dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser und der Entlastung der Kanalisation.

Für die Einzelbäume innerhalb der Stellplätze ist eine Pflanzung in wasserdichten Pflanztrögen festgeschrieben, um ein Eindringen von Wasser in die Altlast im Untergrund zu verhindern.

Auf der Westseite des Baufensters ist die Begrünung von Fassaden festgesetzt, da aufgrund vorhandener Versorgungsleitungen hier keine Eingrünung durch Gehölze möglich ist.

7. Kennzeichnung von mit umweltgefährdeten Stoffen belasteten Flächen

Aufgrund von Verunreinigungen des Untergrunds, die im Westteil des Plangebiets nachgewiesen wurden und für die - ausgehend von der ehemaligen Nutzung - ein Vorhandensein auch im östlichen Teil zu erwarten ist, werden die gesamten Bauflächen des Plangebiets als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

8. Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung und äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Vorschriften zur Dachform sollen eine städtebauliche Einfügung des Plangebiets in die Nachbarschaft erreichen. Auf diese Weise soll ein verträgliches Gesamtbild des Plangebiets gewährleistet werden.

Die Regelungen hinsichtlich der Dacheindeckung und Fassadengestaltung erfolgen aus ortsgestalterischen Gründen zur Sicherung eines ansprechenden Erscheinungsbilds. Sie sind insbesondere aufgrund der exponierten Lage im Bereich des Ortseingangs von Höfingen erforderlich.

Werbeanlagen

Die Beschränkung der Werbeanlagen erfolgt aus ortsgestalterischen Gründen. Ziel ist die Sicherung einer städtebaulich geordneten Situation am Ortseingang von Höfingen. Den Belangen des Einzelhandels hinsichtlich Außenwerbung wird in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Antennen und Freileitungen

Aus gestalterischen Gründen ist pro Gebäude nur eine Antenne zulässig. Niederspannungsfreileitungen sind im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

Weitere Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Art und Höhe von Einfriedungen, zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen sowie zur Abschirmung der Mülltonnenstandplätze und der Anlieferzonen sind aus ortsgestalterischen Gründen erforderlich. Sie tragen sowohl der Lage des Plangebiets am Ortseingang von Höfingen als auch der im Umfeld befindlichen Wohnnutzung Rechnung.

9. Fachgutachten

9.1 Marktgutachten

Im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Discountmarktes im östlichen Plangebiet wurde 2001 von der GMA ein Marktgutachten (Der Stadtteil Leonberg-Höfingen als Einzelhandelsstandort) erstellt, das zu folgendem Ergebnis kam:

„Da in der Ortsmitte ausreichende Flächen zur Ansiedlung größerer Märkte fehlen

und das Sümak-Gelände gleichzeitig gute Standortvoraussetzungen für die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben bietet, sollte dieser Standort entwickelt werden. Auch wenn wettbewerbliche Auswirkungen im bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind, sollte hier ein Vollversorger mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² errichtet werden. Der Lebensmittel-Discounter trägt ebenfalls zu einer Verbesserung der Versorgungssituation bei und ist somit zu empfehlen. ...

... Bei einer Konzentration auf Lebensmittel bei der Entwicklung des Sümak-Areals sind auch keine negativen Auswirkungen auf Nachbargemeinden (sog. raumordnerische Auswirkungen) zu erwarten, da die Lebensmittelmärkte (im Gegensatz zu anderen Fachmärkten, z. B. Bekleidung, Schuhe, Drogeriewaren) ganz überwiegend der Versorgung der Höfinger Bevölkerung dienen und nicht auf Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland angewiesen sind.“

Ausgangslage

Die GMA erstellte im Jahr 2001 im Auftrag der Stadt Leonberg eine Markt- und Standortuntersuchung für den Teilort Höfingen. Seinerzeit wurden 3 Szenarien untersucht; letztlich wurde zur Verbesserung der damals unzureichenden Versorgung in Höfingen die Ansiedlung eines Vollsortimenters (ca. 1.500 m² Verkaufsfläche) und eines Lebensmitteldiscounters (ca. 1.000 m² Verkaufsfläche) empfohlen. Das Gutachten stellt in diesem Zusammenhang fest, dass der Umsatz überwiegend mit Verbrauchern aus Höfingen erzielt wird; Umsatzzuflüsse aus dem Umland sind lediglich mit ca. 20 % des Gesamtumsatzes zu erwarten. Damit entstehen weder negative Auswirkungen auf Nachbargemeinden noch wesentliche Erhöhungen des Verkehrsaufkommens.

Aktualisierung

Zwischenzeitlich wurde ein Lebensmitteldiscounter im Bereich des SÜMAK-Areals realisiert. Weitere Veränderungen im Einzelhandelsbereich wurden aktuell kartiert. Demnach befinden sich derzeit in Höfingen ca. 2.730 m² Verkaufsflächen (VK), davon ca. 2.070 m² VK im Nahrungs- und Genussmittelbereich. Die aktuelle Versorgungskennziffer liegt deutlich unter der Versorgungsdichte anderer Nachbarkommunen.

Zusammenfassung

Bereits die GMA-Untersuchung aus dem Jahr 2001 bescheinigt ein entsprechendes Entwicklungspotential zur Realisierung eines Discounters und eines Vollsortimenters mit zusammen ca. 2.500 m² VK. Mit der nunmehr beabsichtigten Ansiedlung eines Edeka-Marktes mit ca. 1.300 m² VK wird dieses Potential entsprechend ausgeschöpft.

9.2 Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung

Im Rahmen der Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts (Vollsortimenter) wurde im September 2007 von der CIMA GmbH eine Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung erstellt. In einer Ergänzenden Stellungnahme vom März 2008 wurden einige Aspekte dieser Untersuchung nochmals näher erläutert und Ergänzungen vorgenommen.

Darin wurde für Höfingen eine deutlich unterdurchschnittliche Kaufkraftbindungsquote sowie - bezogen auf den Lebensmittelbereich - eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner ermittelt.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass sich unter Berücksichtigung der lokalen bzw. regionalen Wettbewerbssituation das Kerneinzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarkts im Wesentlichen auf Höfingen beschränken wird und dass sich

Kaufkraftzuflüsse von außerhalb deutlich unterhalb der 30 %-Marke bewegen. Somit ist nicht von einer Verletzung des sog. Kongruenzgebots auszugehen.

Weiter wird der Standortbereich als städtebaulich teilintegrierte Lage eingestuft, da ein unmittelbarer räumlicher Bezug zum Wohngebiet „Südlich der Ditzinger Straße“ vorhanden ist und das Standortumfeld einen Schwerpunkt für Wohnbautätigkeit in der Gesamtstadt Leonberg darstellt. Eine Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls gegeben. Unter dem Hinweis auf die Aufwertung der Nahversorgungsqualität für Höfingen insgesamt sowie auf die speziellen räumlichen Gegebenheiten in der Ortsmitte, welche die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in der vorgesehenen Größenordnung nicht zulässt, wird das sog Integrationsgebot somit als eingehalten bewertet.

Zudem werden für den Lebensmitteleinzelhandel innerhalb von Höfingen rechnerische Umsatzumverteilungseffekte, die mit der Ansiedlung des geplanten Lebensmittelmarkts im Teilort Höfingen zu erwarten sind, von knapp unter der 10 %-Marke prognostiziert, ab der negative städtebauliche Auswirkungen vermutet werden können. Dabei sind jedoch auch die handels- und siedlungsstrukturellen Besonderheiten in Höfingen zu berücksichtigen. So ist der Betriebstyp Lebensmittelmarkt gegenwärtig in zeitgemäßer Form in Höfingen nicht ansässig, so dass von einer spürbaren Erhöhung der Kaufkraftbindung bei der qualifizierten Grundbedarfsdeckung und damit von einer Erhöhung der Versorgungs- und Lebensqualität für die Höfinger Wohnbevölkerung auszugehen ist. Hinzu kommt, dass ein räumlich klar definierter Ortskern unter einzelhandelsbezogenen Kriterien in Höfingen kaum abgrenzbar ist; somit können negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer nachhaltigen Schädigung der dortigen Handelsstrukturen und ein damit verbundener Attraktivitätsverlust des Ortskerns als Einzelhandelslage „mangels Masse“ ausgeschlossen werden. Weiter ist darauf hinzuweisen, dass der Standort als teilintegriert eingestuft wird, und dass sich mit dem Lidl-Markt ein wesentlicher Anbieter im Lebensmittelmarktsegment, gegenüber welchem die Umsatzumverteilungseffekte wirksam werden, in unmittelbarer Nachbarschaft befindet. Ein weiterer SB-Markt, für den ebenfalls Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind, wird aufgrund seiner bestehenden Größe für die wohnungsnaher Versorgung von Höfingen als nicht ausreichend erachtet.

Bei der Betrachtung der Umsatzumverteilungseffekte für den Lebensmitteleinzelhandel außerhalb von Höfingen lassen sich bezogen auf die diesbezüglich relevante Stadt Ditzingen Umverteilungsquoten von unter 5 % und damit deutlich unter der 10 %-Marke feststellen, ab der mit negativen städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen ist.

Somit resultiert weder für den Lebensmitteleinzelhandel innerhalb noch außerhalb von Höfingen eine Verletzung des sog. Beeinträchtigungsverbots.

Insgesamt ergibt die Beurteilung, dass durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarkts keine negativen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu erwarten sind.

9.3 Stellungnahme zu den Auswirkungen der Agglomeration Lidl und geplanter Edeka-Vollversorger in Leonberg-Höfingen

Aufbauend auf dem Satzungsbeschluss der Regionalversammlung des Verband Region Stuttgart zur Teilfortschreibung im Kapitel 2.7 des Regionalplans am 09.07.2008 wurden ergänzende Untersuchungen zu möglichen raumordnerischen Auswirkungen der Agglomeration Lidl und dem geplanten Edeka-Vollversorger in Leonberg-Höfingen durchgeführt. Die Untersuchung der GMA – Gesellschaft für

Markt- und Absatzforschung mbH – vom 18.09.2008 kommt zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen hinsichtlich der möglichen Summenwirkung des Bestandsobjektes Lidl und des Vorhabens Edeka, deren Gebäudezugänge eine Distanz von weniger als 150 m Luftlinie untereinander aufweisen:

- Durch die nachbarschaftliche Lage entsteht für die Bevölkerung aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit im Zentrum am Standort ein attraktiver Einzelhandelsplatz, der Konsumenten Wahlmöglichkeiten zwischen einem zeitgemäßen Discount- und Supermarktsortiment offeriert.
- Da hier kein räumlich erweitertes Einzugsgebiet erschlossen wird, löst die Edeka-Ansiedlung Umverteilungswirkungen im Handelsbestand aus, deren Wirkungen sich vorrangig gegen Lidl richten.
- Besondere städtebauliche oder raumordnerische Gefährdungen sind durch das Vorhaben Edeka im Standortverbund mit Lidl nicht zu erwarten.

Wegen der Einzelheiten wird auf die Untersuchung der GMA vom September 2008 verwiesen (vgl. Anlage 9 zu DS 2008 Nr. P 18/2 ö).

9.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Ein Fachgutachten über die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde erstellt. Dieses Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Schutzgut Boden

Durch das Vorhaben erhöht sich der Anteil der versiegelten Fläche (ca. + 810 m²) leicht. Der Anteil an Grünfläche verringert sich entsprechend. Aufgrund der Vorbelastung durch den bereits sehr hohen Versiegelungsgrad und die im Boden vorhandene Altlast ist die zusätzliche Beeinträchtigung als nicht erheblich zu beurteilen.

Schutzgut Wasser

Der Anteil an Grünflächen verringert sich leicht, aufgrund der Dichtung der Grünflächen verringert sich die Grundwasserbildung. Da jedoch eine Infiltration von Oberflächenwasser in den Untergrund aufgrund der Altlastenproblematik unerwünscht ist, ist dies nicht als erheblicher Eingriff zu beurteilen.

Schutzgut Lokalklima

Die kleinflächig klimatisch nachteiligen Auswirkungen durch den Verlust von einigen Einzelbäumen und die leichte Erhöhung des Anteils versiegelter Zehrflächen werden durch die Festsetzung neuer Baumpflanzungen ausgeglichen. Ein erheblicher Eingriff ist somit nicht gegeben.

Schutzgut Arten und Biotope

Durch das Vorhaben verringert sich der Anteil an Grünflächen in geringem, nicht erheblichem Maß. Der alte Baumbestand (6 Einzelbäume) entfällt, wird jedoch durch zusätzlich neu gepflanzte Bäume (24 Stück) ersetzt. Insgesamt verbleibt somit kein erheblicher Eingriff.

Schutzgut Ortsbild / Erholung

Aufgrund der Vorbelastung in Form einer Gewerbebrache ist kein erheblicher Eingriff in Hinblick auf die visuelle Belastung des Ortsbildes durch das Vorhaben zu sehen. Auch für die Erholungsfunktion ist kein Eingriff zu erwarten, da die Fläche vor der Umnutzung keine Erholungsfunktion wahrgenommen hat.

Zusammenfassende Darstellung von Eingriff und Ausgleich

Für die Schutzgüter ist durch das Vorhaben aufgrund der Vorbelastung keine Verschlechterung der ökologischen Wertigkeit gegenüber der aktuell bestehenden Situation zu verzeichnen.

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1989, der eine Versiegelung von maximal 90 % ermöglicht. Dies entspricht der jetzigen Festsetzung zur Grundflächenzahl mit Überschreitungsmöglichkeit bis 0,9. Aus rechtlicher Sicht ist daher durch das Vorhaben ebenfalls kein Eingriff abzuleiten, der einen Ausgleich erfordert.

Die Gefährdung des Grundwasserhaushalts durch die vorhandene Altlast wird im Rahmen der Neuordnung verringert.

Zusammenfassung

In der Ditzinger Straße im Ortsteil Höfingen ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit dazugehörigen Stellplätzen geplant. Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz aufgestellt.

Im Zuge der Grünordnung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Begrünung der randlichen Grundstücksflächen,
- Begrünung der Parkierungsfläche durch Einzelbäume,
- Begrünung von Fassaden,
- Begrünung von Flachdächern.

Für die Schutzgüter ist durch das Vorhaben aufgrund der hohen Vorbelastung einer Gewerbebrache und Altlastenstandorts keine bzw. keine erhebliche Verschlechterung der ökologischen Wertigkeit gegenüber der aktuell bestehenden Situation zu verzeichnen. Ausgehend vom gegenwärtig bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan für das Plangebiet aus dem Jahr 1989 ist aus rechtlicher Sicht ebenfalls kein Eingriff abzuleiten, der einen Ausgleich erfordert. Die Gefährdung des Grundwassers durch die vorhandene Altlast wird im Rahmen der Neuordnung verringert.

Im Übrigen wird auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Büros Schmid-Treiber-Partner vom 15.01.2008 verwiesen.

9.5 Altlasten / Baugrunduntersuchung

Die Flächen nördlich der Ditzinger Straße sind als Altlastenstandort verzeichnet.

Eine „Abfalltechnische Beurteilung des Untergrunds und Baugrundbeurteilung für den Neubau EDEKA, Ditzinger Straße in Leonberg-Höfingen“ des Büros Dr. Eisele (Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen mbH) vom November 2006 kommt zu folgendem Ergebnis:

„Bei der Erkundung wurden organoleptische Auffälligkeiten im Bereich der Schwarzdecke sowie vorhandener Bodenplattenbeschichtungen festgestellt. Es wurden von der Oberflächenbefestigung, dem Unterbau inkl. Schotterflächen sowie den daran anschließenden bindigen Schichten Proben für chemische Analysen entnommen. Die Analyseergebnisse belegten z. T. erhebliche Verunreinigungen der noch vorhandenen Bausubstanz (Bodenplatte alte Fabrik), vorwiegend durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), so dass Abbruchmaterial größtenteils entsorgt werden muss.

Weiterhin wurden bereits früher auf dem Grundstück eine LHKW-Sanierung (Sanierung von leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen) durchgeführt. Aufgrund der aktuellen Analyseergebnisse sowie dem nach der Sanierung unbekanntem Rest-

potenzial von Verunreinigungen ist von Versickerungen auf dem Grundstück sowie entsiegelten Flächen dringend abzuraten.“

9.6 Lärmschutz

In der „Schalltechnischen Untersuchung zum geplanten Bau eines EDEKA-Lebensmittelmarkts an der Ditzinger Straße in Leonberg-Höfingen“ des Büros ISIS (Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz, M. Spinner) vom September 2007 wurden die Lärmeinwirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung sowohl durch den Kundenverkehr als auch durch die Anlieferung ermittelt und beurteilt. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Berechnungen ergaben, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Zeitbereich tags durch die Lärmeinwirkungen des Parkierungsverkehrs an den Bezugspunkten im Allgemeinen Wohngebiet südlich des Parkplatzes und im Mischgebiet westlich des Parkplatzes unterschritten werden.

Auch im Zeitbereich nachts sind bei einer Lkw-Anlieferung während der lautesten Nachtstunde keine Überschreitungen der Richtwerte durch die Rangiergeräusche und Ladegeräusche zu befürchten.

Die Unterschreitung der Richtwerte beträgt am kritischen Bezugspunkt Telemannstraße 20 im Zeitbereich tags 3 dB(A), so dass auch bei Berücksichtigung des benachbarten LIDL-Markts keine Überschreitung des Immissionsrichtwertes erwartet wird.

Da die Gebäude Telemannstraße 2-26 unmittelbar an der Ditzinger Straße (K 1059) liegen, ist davon auszugehen, dass durch die Parkierungs- und die Andienungsgerausche der Lkw aufgrund der vorherrschenden Fremdgeräusche des allgemeinen Straßenverkehrs keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursacht werden.“

Westlich des Plangebietes grenzt ein nach der BauNVO ausgewiesenes Mischgebiet an. Das Mischgebiet ist derzeit von Wohnnutzung geprägt. Um im Grenzbereich der Nutzungen Gewerbe und Wohnen auch künftig die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben entlang der Ditzinger Straße zu ermöglichen, soll der Bereich entlang des geplanten Sondergebietes und entlang der Ditzinger Straße einer mischgebietstypischen Nutzung auch künftig vorbehalten bleiben. Eine Bebauungsplanänderung zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ist hier nicht vorgesehen.

Ginge man bei dem Gebäude Ditzinger Straße 73 von einem allgemeinen Wohngebiet aus, dann würden die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 1,6 dB(A) überschritten. Die Gebäude westlich des geplanten Sondergebietes liegen in einem Grenzbereich unterschiedlicher Nutzung. Das Gebiet ist durch das bisher ausgewiesene Gewerbegebiet und die Ditzinger Straße bereits vorbelastet. Aufgrund dieser Gemengelage, können nach dem Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme diesem Bereich gegebenenfalls die Anforderungen eines Mischgebietes zugeordnet werden, die Überschreitungen der Richtwerte für allgemeine Wohngebiete bis zu 1,6 dB(A) wären zu dulden. Eine Überschreitung der Orientierungswerte lassen die DIN 18005 (Beiblatt 1) und die TA-Lärm in vorbelasteten Bereichen zu.

Hiervon ausgehend sind keine Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich.

10. Umweltprüfung und Umweltbericht

Der Bebauungsplan „Pfad II - 1. Änderung“ bereitet die Konversion eines Teils des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Sümak in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel vor. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,76 ha.

Der Bebauungsplan setzt die Bauflächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Überschreitungsmöglichkeit durch Stellplätze mit ihren Zufahrten von 0,9 fest. Straßen- und Gehwegflächen werden als Verkehrsflächen festgesetzt.

Gegenüber dem tatsächlichen Bestand ist eine geringe Zunahme der Versiegelung und Bebauung sowie eine leichte Verringerung an Grünflächen zu verzeichnen. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1989, der eine Versiegelung von maximal 90 % ermöglicht, ergibt sich keine Veränderung im Verhältnis von versiegelten und unversiegelten Flächen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Um die nicht erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu kompensieren und das Ortsbild zu gestalten, werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt:

- Begrünung der randlichen Grundstücksflächen,
- Begrünung von Stellplätzen,
- Begrünung von Fassaden,
- Gestaltung der unbebauten Bereiche der Grundstücksflächen,
- Begrünung von Flachdächern.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung aus fachlicher Sicht keine negativen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben verbleiben. Durch die vollständige Versiegelung der vorhandenen Altlast werden Schadstoffeinträge in das Grundwasser sogar verhindert.

Auf den Umweltbericht des Büros Schmid-Treiber-Partner vom 10.03.2008 verwiesen.

11. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

11.1 Flächenbilanz

Fläche Plangebiet	17.641 m ²
davon	
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	13.582 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)	16 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	4.043 m ²

11.2 Erschließungskosten

Die Kosten, die durch die geänderte Verkehrsführung in der Ditzinger Straße entstehen einschließlich der Verlegung des Gehweges sind vom Investor zu tragen.

11.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11.4 Aufheben bestehender Pläne

Der seit dem 08.06.1989 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Pfad II“ wird im Geltungsbereich durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

Aufgestellt,
Leonberg, den 10.03.2008
fortgeschrieben am 19.09.2008

Stuttgart, den 10.03.2008

Stadtplanungsamt / Köppe, Schoppe

ARP / Tölk

STADT LEONBERG

**„PFAD II - 1. ÄNDERUNG
LEONBERG-HÖFINGEN“**

UMWELTBERICHT

Bestandteil der Begründung zum
Bebauungsplan

Erläuterungsbericht

PROF. **Schmid |**
Treiber | Partner



Freie Landschaftsarchitekten
BDLA, IFLA
Heidenheimer Straße 8
71229 Leonberg
Tel. +49 (0) 7152 – 939 63 - 0
Fax +49 (0) 7152 – 939 63 – 33
info@schmid-treiber-partner.de
www.schmid-treiber-partner.de

Projektkoordination: Dipl.-Ing. Christof Helbig, Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Claudia Lang, Landschaftsarchitektin BDLA

Stand: 15.01.2008

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Einleitung	1
1.1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	1
1.2. Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	2
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	3
2.1. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	3
2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	5
2.3. Schutzgut Boden	5
2.4. Schutzgut Wasser	6
2.5. Schutzgut Klima / Luft	7
2.6. Schutzgut Landschaft	8
2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	8
2.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	9
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	9
3.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Vorhabens	9
3.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Vorhabens	9
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	10
4.1. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	10
4.2. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	10
5. Anderweitige Planungsalternativen	10
5.1. Standortalternativen	10
5.2. Planungsalternativen.....	10
6. Zusätzliche Angaben	11
6.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	11
6.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	11
6.3. Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie.....	11
6.4. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	11
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung	12
8. Quellenverzeichnis	13

1. Einleitung

1.1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Lage im Raum

Das geplante Sondergebiet befindet sich nördlich der Ditzinger Straße, östlich der Röntgenstraße im Gewerbegebiet 'Pfad' am östlichen Rand von Höfingen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 17.640 m². Auf ca. 7.400 m² sollen ein Lebensmittelmarkt und die hierfür notwendigen Stellplätze errichtet werden. Ein bereits bestehender Lebensmittelmarkt nimmt ca. 6.210 m² ein. Ca. 4.030 m² entfallen auf Verkehrsflächen der Ditzinger Straße und des Kreisverkehrsplatzes.

Die Flurstücke 975/3, 975/4, 975/5 und 667/14 zählen zum Untersuchungsgebiet. Die genaue Lage ist dem Bestandsplan zum Grünordnungsplan zu entnehmen.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Pfad II bereitet die Konversion des ehemaligen Betriebsgeländes der Sümak GmbH in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel vor.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Leonberg ist das Vorhabensgebiet als bestehendes Gewerbegebiet und Umstrukturierungsfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf (ARP, 2007) setzt die Bauflächen als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einer Grundflächenzahl von 0,3 mit Option zur Überschreitung bis 0,8 fest. Straßen- und Gehwegflächen werden als Verkehrsflächen festgesetzt.

Während im Osten des Geltungsbereichs bereits ein Lebensmittel-Discounter angesiedelt ist, soll laut städtebaulichem Entwurf im Westen ein Vollsortiment-Lebensmittelmarkt mit einer Parkierung von ca. 105 PKW-Stellplätzen entstehen. Die Verkehrsflächen sowie die Parkierungsflächen werden vollständig versiegelt. Die Parkierung wird von bepflanzten Grünstreifen gegliedert. Grünstreifen am Rande der Vorhabensfläche binden den Lebensmittelmarkt und die Parkierung optisch ein.

Für das Vorhabensgebiet 'Pfad II' besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1989, der eine Gewerbebebauung mit einer maximalen Versiegelung von 90% vorsieht. Dies entspricht der jetzt geplanten Festsetzung mit Überschreitungsoption bis 0,9.

Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 1,76 ha, davon

- Sonderbaugelände großflächiger Einzelhandel:
 - Überbaut (max.): 0,41 ha
 - Befestigte Stellplätze und Zufahrten (max.): 0,82 ha
 - Private Grünfläche (min.): 0,14 ha
- Öffentliche Verkehrsflächen (versiegelt): 0,40 ha

1.2. Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

1.2.1 Fachgesetze

Die Entwicklung einer Kommune wird im Rahmen der kommunalen Planungshoheit auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch den Bebauungs- und den Grünordnungsplan festgeschrieben. Die gesetzlichen Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Naturschutzgesetz (NatSchG B-W) des Landes Baden-Württemberg.

Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt vor, dass bei zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist (§21 BNatSchG).

Zudem ist nach Ziffer 18.6.2 der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wird diese im Rahmen einer Umweltprüfung zum Bebauungsplanverfahren abgearbeitet und im Umweltbericht zur Bebauungsplanbegründung dargestellt.

1.2.2 Regionalplan

Der Regionalplan (Verband Region Stuttgart, 1998) weist den Planungsraum als bestehende größere Gewerbefläche aus.

1.2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (Wick und Partner, 2006) wird das geplante Sonderbaugebiet als Nr. Hö I - 42 'Sümak-Areal nördlich Ditzinger Straße ausgewiesen. Als bauliche Nutzung ist eine Gewerbebaufläche vorgesehen.

1.2.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan (Prof. Schmid | Treiber | Partner, 2006) finden sich keine Aussagen zu der Konversionsfläche.

1.2.5 Bestehende und angrenzende Bebauungspläne

Der bestehende Bebauungsplan 'Pfad II' (rechtskräftig seit 08.06.1989) sieht eine Gewerbebebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,7 mit einer ausnahmsweisen Überschreitung um 0,1 vor. Nach der damals gültigen Baunutzungsverordnung wurden die Grundflächen von Nebenanlagen wie Stellplätze und Zufahrten nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet. In den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurde zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen festgesetzt, dass mindestens 10% der maßgebenden Grundstücksfläche als unversiegelte offene Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten sind.

Faktisch war nach bisher gültigem Bebauungsplan also eine Versiegelung von bis zu 90% zulässig.

Auch die westlich und östlich an den Planungsbereich angrenzenden Flächen liegen innerhalb dieses Bebauungsplans.

1.2.6 Fachplanungen

Für das Gebiet liegen folgende Fachplanungen und –gutachten vor und wurden bei der Erarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt:

- Lärmschutzgutachten (ISIS, 2007)
- Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Prof. Schmid | Treiber | Partner, 2007)
- Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung (CIMA GmbH, 2007)
- Abfalltechnische Beurteilung des Untergrunds und Baugrundbeurteilung (Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele, 2006):

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung der Bestandssituation umfasst:

- die Funktion der Schutzgüter
- die Art des Bestands
- vorhandene Vorbelastungen
- Empfindlichkeiten und
- Entwicklungsmöglichkeiten

Auf die Bestandsbeschreibung und -bewertung baut die Beschreibung der mit der Umsetzung der Planung verbundenen Veränderung des Umweltzustandes auf. Sie ist Grundlage zur Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich. Bei der Beschreibung der Auswirkungen wird unterschieden in unerhebliche und erhebliche Auswirkungen.

2.1. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme Auswirkungen auf die Gesundheit und die Erholungsfunktion der Landschaft durch Lärm, Schadstoffimmissionen und Veränderungen des Ortsbildes durch großformatige Baukörper von Bedeutung.

2.1.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Erholung:

Der Untersuchungsraum ist im Norden von Gewerbenutzung, im Süden durch die stark befahrene Ditzinger Straße und im Osten durch die Röntgenstraße umschlossen. Lediglich im Westen grenzt ein Mischgebiet mit Wohnnutzung an. Für die Erholungsnutzung ist die Fläche ohne Bedeutung.

Verkehrslärm / Luftschadstoffe:

Durch den Verkehr auf der im Süden des Geltungsbereiches verlaufenden Ditzinger Straße ist Untersuchungsgebiet mit Lärm und Luftschadstoffen vorbelastet.

Gerüche:

Abgesehen von den Abgasemissionen des Verkehrs auf der Ditzinger Straße besteht keine Vorbelastung durch Gerüche.

Abfallentsorgung / Abwässer

Der Untersuchungsbereich ist durch die frühere Nutzung mit leichtflüchtigen Chlorkohlenwasserstoffen vorbelastet. Im Moment kann das Niederschlagswasser der unversiegelten Bereiche in die kontaminierten Bodenschichten eindringen.

Abwässer aus den Gebäuden werden über den Schmutzwasserkanal abgeleitet.

2.1.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Erholung:

Die geplante Nutzungsänderung hat keine Auswirkungen auf die Erholungseignung.

Lärm

Eine Schalltechnische Untersuchung (ISIS, 2007) ergibt, dass die Richtwerte durch PKW-Kundenverkehr oder durch LKW-Lieferverkehr weder tagsüber noch nachts überschritten werden.

Von den Anlagenbauern der Kühl- und Lüftungsanlagen erfolgt der Nachweis, dass der Lärmanteil der Anlagen den jeweils einzuhaltenden Richtwert unterschreitet. Somit ist davon auszugehen, dass auch durch Kühl- und Lüftungsanlagen keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen erfolgen.

Gerüche

Auswirkungen durch Geruchsbelästigung durch den geplanten Lebensmittelmarkt sind nicht zu erwarten.

Abfallentsorgung / Abwässer

Abfälle werden vorschriftsmäßig entsorgt.

Abwässer werden über einen bestehenden Schmutzwasserkanal abgeleitet.

Somit werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Abfallentsorgung / Abwässer erwartet.

2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Wahl eines durch gewerbliche Nutzung vorbelasteten ortsnah gelegenen Standorts für die Ausweisung des Sondergebietes für den Einzelhandel kann als Vermeidung zusätzlicher Bebauung im erholungsgünstigen Außenbereich und Vermeidung zusätzlichen Verkehrs gesehen werden.

Zur Begrenzung der Lärmbelastung wird von den Anlagenbauern der Kühl- und Lüftungsanlagen der Nachweis gefordert, dass der Lärmanteil der Anlagen den jeweils einzuhaltenden Richtwert um mind. 10 dB(A) unterschreitet.

Eine wichtige Fuß- / Radwegverbindung von der Ditzinger Straße zur Pfadstraße wird erhalten.

2.1.4 Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung wird kein Eingriff erwartet.

2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

2.2.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Die bestehenden versiegelten Flächen haben jede Eignung als Lebensraum für Pflanzen oder Tiere verloren. Die Grünfläche im Osten besteht aus einer Wiesenfläche ohne besondere Arten. Die Hecke am östlichen Gebäuderand setzt sich aus Ziersträuchern sowie heimischen Gehölzen wie Esche, Kirsche, Liguster, Feldahorn zusammen. Die Grünfläche wird durch die Baumreihe entlang der Straße sowie zwei ältere Einzelbäume im westlichen Teil aufgewertet. Die Grünflächen im Bereich des bestehenden Parkplatzes im Osten sind mit bodendeckenden Pflanzen, Sträuchern und Einzelbäumen bewachsen.

Ausgewiesene Biotope oder Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz sind nicht vorhanden. Mit dem Vorkommen seltener oder gefährdeter Tierarten ist nicht zu rechnen.

2.2.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Die vorhandenen Grünflächen im Westteil des Geltungsbereiches gehen vollständig verloren. Auch die zwei großen Einzelbäume westlich des Gebäudes und vier Bäume an der Ditzinger Straße können nicht erhalten werden.

Bis zu 90% der Bauflächen verlieren jeglichen Wert als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, da sie bebaut oder durch Parkplätze und Zufahrten versiegelt werden können. Dies entspricht dem bisher erlaubten Versiegelungsgrad. Es sind jedoch ca. 810 m² mehr Versiegelung als bisher im Bestand tatsächlich vorhanden.

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch die Wahl eines vorbelasteten und bereits zum Großteil versiegelten Standorts werden, gegenüber einem Neubau im Außenbereich, Beeinträchtigungen von Lebensräumen vermieden.

Als Ersatz für die entfallenen Einzelbäume werden dagegen in etwas größerem Umfang neue Grünflächen mit weitaus mehr Einzelbäumen geschaffen.

2.2.4 Ergebnis

Durch das Vorhaben verringert sich der Anteil an Grünflächen in geringem Maß. Der alte Baumbestand (6 Einzelbäume) entfällt, wird jedoch durch zusätzlich neu gepflanzte Bäume (24 Stück) ersetzt.

Insgesamt verbleibt somit kein erheblicher Eingriff.

2.3. Schutzgut Boden

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

2.3.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Der Boden im Untersuchungsbereich ist durch die frühere Nutzung mit leichtflüchtigen Chlorkohlenwasserstoffen vorbelastet.

Die Bodenfunktionen sind durch die Versiegelung der Fläche vollständig verloren gegangen. Die Grünflächen können die oben genannten Funktionen aufgrund der Vorbelastung nur noch eingeschränkt erfüllen.

2.3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Im Bereich der Versiegelung durch die geplante Bebauung und die befestigten Parkplätze gehen jegliche Bodenfunktionen verloren. Auch die Baumquartiere innerhalb der Stellplatzflächen werden abgedichtet, um ein Eindringen von Wasser in die Altlast im Untergrund zu verhindern. Die Grünflächen am Rand können eingeschränkt Bodenfunktionen wahrnehmen. Gegenüber dem tatsächlichen Bestand ist eine geringe Erhöhung der Versiegelung zu verzeichnen. Die maximal zulässige Überbauung ändert sich jedoch gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nicht.

2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch die Wahl des bereits zum Großteil versiegelten Standorts werden Bodenfunktionsverluste von unbelasteten Flächen im Außenbereich vermieden.

Durch eine konsequente Versiegelung wird die im Untergrund vorhandene Altlast konserviert. Wasserdurchlässige Beläge sind aus diesem Grund nicht zulässig.

Sofern Gebäude mit Flachdächern ausgestattet werden, sind diese zu begrünen. Eine extensive Dachbegrünung kann in geringem Umfang Bodenfunktionen wieder wahrnehmen.

2.3.4 Ergebnis

Weder gegenüber dem tatsächlichen Bestand noch gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan ist ein Eingriff in das Schutzgut Boden zu verzeichnen.

2.4. Schutzgut Wasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

2.4.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Versiegelte Flächen können keinen Beitrag zur Grundwasserneubildung mehr leisten. Aufgrund des hohen Verdichtungsgrades werden die teilversiegelten Schotterflächen wie versiegelte Flächen eingestuft.

In den Grünflächen kann aufgrund der Vorbelastung nur ein geringer Teil des Regenwassers, das nicht von den Pflanzen verbraucht wird, an das Grundwasser abgegeben werden. Gleichzeitig ist dies jedoch aufgrund der Altlastensituation als problematisch zu werten.

2.4.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Entsprechend der Planung werden maximal 90% der Bauflächen versiegelt. Das Niederschlagswasser wird über den Kanal abgeleitet und dient nicht mehr der Grundwasserneubildung. Die nach unten gedichteten Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen besitzen ebenfalls keine Bedeutung für die Grundwasserbildung.

Durch die großflächige Versiegelung wird jedoch ein Eindringen von Wasser in die Altlast im Untergrund und somit ein möglicher Schadstofftransport in das Grundwasser verhindert.

Die Grünflächen am Rand der Bauflächen dienen eingeschränkt der Grundwasserneubildung.

2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Wahl des bereits großflächig versiegelten Standorts für den Bau des Lebensmittelmarktes verhindert Versiegelungen und damit Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung an einem unbelasteten Standort im Außenbereich.

Durch die Versiegelung der Altlast werden weitere qualitative Beeinträchtigungen des Grundwassers verhindert.

Sofern Flachdächer zur Ausführung kommen, kann die festgesetzte extensive Dachbegrünung zur Retention des Niederschlagswassers beitragen.

2.4.4 Ergebnis

Der Anteil an Grünflächen verringert sich leicht, aufgrund der Dichtung der Grünflächen im Bereich der Altlasten verringert sich auch die Grundwasserbildung. Da eine Infiltration von Oberflächenwasser in den Untergrund aufgrund der Altlastenproblematik unerwünscht ist, wird dies nicht als Eingriff in den Wasserhaushalt beurteilt.

2.5. Schutzgut Klima / Luft

Eine Veränderung von Flächennutzungen, wie die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden kann sich sowohl auf das Klima der zu untersuchenden Fläche selbst als auch auf das der angrenzenden Flächen auswirken.

2.5.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist das gesamte Untersuchungsgebiet als klimatische Zehrfläche für das Lokalklima zu bewerten. Die im Bereich der Grünfläche theoretisch entstehende Kaltluft kann aufgrund der geringen Flächendimension vernachlässigt werden. Gehölzstrukturen dienen der Luftreinigung und Frischluftbildung.

2.5.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Die versiegelten und bebauten Flächen sind als Negativflächen für das Lokalklima zu werten, während die Grünflächen mit Einzelbäumen sowie die Fassadenbegrünung dem lokalklimatische Ausgleich dienen.

2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch Umnutzung bereits versiegelter Flächen im Innenbereich wird die Beeinträchtigung klimatisch aktiver Flächen im Außenbereich vermieden.

Die optionale Begrünung von Flachdächern vermindert die starke Aufheizung und damit die klimatische Zehrwirkung der Bebauung.

Zahlreiche neu zu pflanzende Bäume mit luftreinigender Wirkung werden festgesetzt.

2.5.4 Ergebnis

Die kleinflächig klimatisch nachteiligen Auswirkungen durch den Verlust von einigen Einzelbäumen und die leichte Erhöhung des Anteils versiegelter Zehrfächen werden durch die Festsetzung neuer Baumpflanzungen ausgeglichen.

Es verbleiben keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft.

2.6. Schutzgut Landschaft

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern.

2.6.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Die Vorhabensfläche stellt als Gewerbebrache im Westen und einen bestehenden Lebensmitteldiscounter im Osten aktuell eine erhebliche visuelle Vorbelastung dar. Von Bedeutung für das Ortsbild sind lediglich die zwei großen Bäume in der Grünfläche westlich des Sümak-Gebäudes sowie die vier größeren Bäume an der Ditzinger Straße.

2.6.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Die für den Westen geplante Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt besteht aus einem großvolumigen Gebäude mit großem Parkplatz und Flächen zur Anlieferung. Die bestehenden Grünflächen entfallen, werden aber durch randliche Grünflächen in etwas größerem Umfang ersetzt.

2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Wahl eines durch gewerbliche Nutzung vorbelasteten Standorts für die Ausweisung des Sondergebiets anstatt einer Ausweisung im unbebauten Außenbereich kann als Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in die Landschaft gesehen werden.

Die Parkplätze und Gebäude werden durch Einzelbäume, in der randlichen Grünfläche und über die Stellplätze verteilt sowie durch eine Fassadenbegrünung im Westen, eingegrünt. Sofern Flachdächer zur Ausführung kommen werden auch diese begrünt.

2.6.4 Ergebnis

Die vorgesehene Bebauung durch den Lebensmittelmarkt sowie die dazugehörigen Stellplätze fügt sich in das Bild des vorhandenen Gewerbe- bzw. Mischgebietes ein. Durch die Pflanzung von Bäumen und eine Fassadenbegrünung wird die visuelle Einbindung unterstützt.

Aufgrund der Vorbelastung durch die bisherige Gewerbebrache ist kein Eingriff in Hinblick auf eine visuelle Belastung des Ortsbildes durch das Vorhaben zu sehen.

2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Fundstellen darstellen.

2.7.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Im Planungsgebiet sind keine Kultur-, Boden- oder Baudenkmale verzeichnet.

2.7.2 Auswirkungen durch das Vorhaben /Ergebnis

Durch das Vorhaben werden keine Kultur-, Boden- oder Baudenkmale beeinträchtigt.

2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

2.7.4 Ergebnis

Es ergibt sich keine Beeinträchtigung des Schutzguts Kultur- und Sachgüter.

2.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Der Begriff ‚Wechselwirkungen‘ umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Im Bebauungsplan ‚Pfad II‘ ist eine umweltrelevante Wechselwirkung die mögliche Belastung des Grundwassers durch Versickerung von Oberflächenwasser durch die belasteten Böden bzw. den belasteten Untergrund (Altlast). Indirekte Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sowie auf Lebensräume von Tieren und Pflanzen könnten die Folge sein.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind in Kapitel 2.3 und 2.4 dargestellt.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

3.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Vorhabens

Die Bebauungsplan-Änderung ermöglicht die Umnutzung des seitherigen Gewerbegebietes als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel. Wie in Kapitel 2 dargestellt sind damit keine beeinträchtigenden Umweltauswirkungen verbunden.

3.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Eine Nichtdurchführung des Vorhabens entspricht der Beibehaltung des bisherigen Bebauungsplans.

Die Bauflächen könnten somit gewerblich genutzt und bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überbaut bzw. versiegelt werden oder noch einige Jahre ungenutzt bleiben. Gegenüber der aktuell vorliegenden Planung ergeben sich keine gravierenden Unterschiede.

Für die Ansiedlung eines Einzelhandelmarktes in einer entsprechenden Größenordnung müsste in räumlicher Nähe zum aktuell vorgesehenen Standort ein Sonderbaugebiet ähnlichen Umfangs ausgewiesen werden. Da ortsnahe Flächen zur Umnutzung in diesem Umfang selten zur Verfügung stehen, ist davon auszugehen, dass ein Sondergebiet im unbebauten Außenbereich ausgewiesen würde. In diesem Fall ist mit wesentlich größeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. BNatSchG und BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen. Absehbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu vermeiden bzw. zu minimieren und entstehende Wertverluste durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die in den vorausgehenden Kapiteln aufgezeigten Maßnahmen werden im Folgenden noch einmal zusammenfassend dargestellt:

4.1. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Zielsetzung ist, die nicht erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu kompensieren und das Ortsbild zu optimieren.

4.2. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Auf die Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter reagiert der Bebauungsplan durch folgende Pflanzbindungen und Pflanzgebote:

- Gestaltung der randlichen Grünflächen
- Pflanzung von Einzelbäumen auf privaten Verkehrsflächen
- Begrünung von optional zulässigen Flachdächern
- Gestaltung der unbebauten Bereiche der Grundstücksflächen
- Eingrünung des Gebietes durch Fassadenbegrünung

5. Anderweitige Planungsalternativen

5.1. Standortalternativen

Eine grundsätzliche Alternativenprüfung bezüglich der in Leonberg zu entwickelnden Bauflächen fand im Flächennutzungsplan (Wick und Partner, 2006) und im Rahmen des parallel erarbeiteten Landschaftsplans statt.

5.2. Planungsalternativen

Im Zusammenhang mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes lagen keine sich grundsätzlich unterscheidenden Planungsalternativen vor.

6. Zusätzliche Angaben

6.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur- und Landschaftsschutz greift der Umweltbericht auf die Eingriffs-Ausgleichbilanz des Grünordnungsplans als Teil des Bebauungsplanes zurück.

Im Lärmschutzgutachten (ISIS, 2007) wurde die Berechnung der Schallimmissionen mit dem Programmpaket soundPLAN durchgeführt, dem die einschlägigen Regelwerke der Schallimmissionsberechnung (RLS-90, DIN ISO 9613-2, VDI 2714, VDI 2780) zugrunde.

6.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen und der erforderlichen Angaben ergaben sich keine Schwierigkeiten.

6.3. Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

Im Bebauungsplan-Vorentwurf werden keine Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie getroffen.

6.4. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Im Zuge der Umweltüberwachung sollen die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Umsetzung und Entwicklung überprüft werden.

Die Stadt Leonberg prüft in Ihrer Eigenschaft als Maßnahmenträger die ordnungsgemäße Ausführung entsprechend der Maßnahmenbeschreibung 1 Jahr nach Erteilung der Baugenehmigung.

Da keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen erwartet werden, sind keine weiteren Maßnahmen der Umweltüberwachung erforderlich.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Pfad II bereitet die Konversion des ehemaligen Betriebsgeländes der Sümak GmbH in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel vor.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung befindet sich nördlich der Ditzinger Straße, östlich der Röntgenstraße im Gewerbegebiet 'Pfad' am östlichen Rand von Leonberg-Höfingen. Er umfasst ca. 1,76 ha Fläche.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf (ARP, 2007) setzt die Bauflächen als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einer Grundflächenzahl von 0,3 mit Option zur Überschreitung bis 0,9 fest. Straßen- und Gehwegflächen werden als Verkehrsflächen festgesetzt.

Während im Osten des Geltungsbereichs bereits ein Lebensmittel-Discounter angesiedelt ist, soll laut städtebaulichem Entwurf (Müller und Huber, 2007) im Westen, wo derzeit noch Reste der Sümak-Betriebsgebäude vorhanden sind, ein Vollsortiment-Lebensmittelmarkt mit einer Parkierung von ca. 105 PKW-Stellplätzen entstehen.

Gegenüber dem tatsächlichen Bestand ist eine geringe Zunahme der Versiegelung und Bebauung sowie eine leichte Verringerung an Grünflächen zu verzeichnen. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1989, der eine Versiegelung von maximal 90% ermöglicht, ergibt sich keine Änderung im Verhältnis von versiegelten und unversiegelten Flächen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Um die nicht erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu kompensieren und das Ortsbild zu optimieren, werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt:

- Gestaltung der randlichen Grünflächen
- Begrünung von Stellplätzen
- Begrünung von Fassaden
- Gestaltung der unbebauten Bereiche der Grundstücksflächen
- Begrünung von Flachdächern

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung aus fachlicher Sicht keine negativen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben verbleiben. Durch die vollständige Versiegelung der vorhandenen Altlast werden Schadstoffeinträge in das Grundwasser sogar verhindert.

8. Quellenverzeichnis

CIMA GMBH (2007): Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Betriebstyp Vollsortimenter) an der Ditzinger Straße in der Stadt Leonberg- Teilort Höfingen. Stuttgart.

INGENIEURGESELLSCHAFT DR. EISELE (2006): Abfalltechnische Beurteilung des Untergrunds und Baugrundbeurteilung für den Neubau EDEKA, Ditzinger Straße, in Leonberg-Höfingen

ISIS - INGENIEURBÜRO FÜR SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ (2007): Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Bau eines EDEKA Lebensmittelmarktes an der Ditzinger Straße in Leonberg-Höfingen.

PROF. SCHMID | TREIBER | PARTNER (2006): Stadt Leonberg – Fortschreibung Landschaftsplan. Leonberg.

PROF. SCHMID | TREIBER | PARTNER (2007): Stadt Leonberg – 'Pfad II – 1. Änderung Leonberg-Höfingen' – Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Leonberg.

VERBAND REGION STUTTGART (1998): Regionalplan vom 22. Juli 1998 Region Stuttgart

WICK UND PARTNER (2006): Stadt Leonberg – Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020. Stuttgart.

Gesetze:

NATURSCHUTZGESETZ BADEN-WÜRTTEMBERG (NATSCHG): Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft, zuletzt geändert am 13. Dezember 2005.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, zuletzt geändert am 21.06.2005.

BAUGESETZBUCH (BAUGB): Baugesetzbuch, zuletzt geändert am 21.12.2006

UVP-GESETZ (UVP-G): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, zuletzt geändert am 24.06.2005