

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Ramtel I – 1. Änderung“

Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Inhaltsverzeichnis

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

Vorbemerkung

 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.4 Flächen für Gemeinbedarf
 - 6.5 Verkehrsflächen
 - 6.6 Wasserflächen
 - 6.7 Landwirtschaftliche Flächen
 - 6.8 Leitungsrechte
 - 6.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 6.10 Grünordnerische Festsetzungen im Plangebiet
 - 6.10.1 Pflanzgebote und Pflanzbindungen
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**
- 9. Durchführung, Kosten und Realisierung**
- 10. Fachgutachten**

Anhang:

Auszug aus der Einzelhandelskonzeption

Liste der nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente

1. Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis, Planungsziele

Anlass für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ramtel I“ ist die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990. Maßgebend für den bisherigen Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977. Der größte Teil des Plangebietes ist als Gewerbegebiet (GE) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen. Am nördlichen Rand ist ein Teilgebiet als Mischgebiet festgesetzt.

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

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

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

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

„Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. In anderen Baugebieten sind sie daher unzulässig. Für sie gilt die Vermutungsgrenze von 1.500 m² Geschossfläche.“
Somit sind im Gebiet nach derzeitigem Planungsrecht Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 1.500 m² Geschossfläche zulässig.

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

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

Durch die Änderung soll der Bebauungsplan auf die Grundlage der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 gestellt werden.

Mit der beabsichtigten Bebauungsplanänderung werden bisher nicht verwirklichte, aber zulässige Nutzungen, insbesondere im Bereich des zentrenrelevanten Einzelhandels, entschädigungslos entzogen. Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz. Wegen der Einzelheiten vgl. auch nachfolgend zu Ziffer 6.1 der Bebauungsplanbegründung.

Darüber hinaus sollen erstmalig Vergnügungsstätten explizit ausgeschlossen werden. Die BauNVO 1977 lässt Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten – anders als die Baunutzungsverordnung in der heute gültigen Fassung – nicht nur ausnahmsweise zu. Mit der Einführung der BauNVO 1990 sind Vergnügungsstätten ein eigenständiger

Anlagentyp und können nun nicht mehr als „sonstige Gewerbebetriebe“ beurteilt und zugelassen werden. Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten geht häufig ein „trading down“ Effekt des gesamten Gebietes einher, der sich auch auf die städtebauliche Qualität des Gebietes auswirkt. Diesen Tendenzen gilt es planerisch und städtebaulich entgegenzuwirken.

Ein weiterer Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes besteht außerdem darin, dass auf dem südwestlichen Grundstück, Neue Ramtelstraße 44, eine höhere Bebauung zugelassen werden soll, als dies der bestehende Bebauungsplan bislang zulässt. Damit soll die Eingangssituation für das Gewerbegebiet städtebaulich betont werden. Die höhere Bebauung korrespondiert mit der ebenfalls höheren Bebauung auf der Südseite der Göppinger Straße.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Stadtteils Ramtel, südöstlich der Neuen Ramtelstraße und umfasst den kompletten rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ramtel I“ in Leonberg-Ramtel.

Im Einzelnen wird das Gebiet wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten: durch die Neue Ramtelstraße (L 1141)

Im Nordosten: durch die Ulmer- und Böblinger Straße

Im Südosten: durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich des Mühlgrabens

Im Südwesten: durch die Göppinger Straße und westlich des Flurstücks Nr. 813 bis über den Mühlgraben.

Der Großteil des Gebietes, das eine Größe von ca. 8,8 ha aufweist, ist bereits bebaut.

3. Übergeordnete Planung und bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan

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

3.2 Flächennutzungsplan

Im seit 13. Juli 2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet, mit Ausnahme eines Bereiches im Nordosten als gewerbliche Baufläche, der nordöstliche Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Innerhalb der ausgewiesenen gemischten Baufläche sind Kinder-, Jugend- und Alteneinrichtungen aufgeführt.

Im Flächennutzungsplan sind darüber hinaus mehrere Grundstücke als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Der Bebauungsplanentwurf sieht die Ausweisung eines Sondergebietes und einer Fläche für Gemeinbedarf vor. Da die geplante Festsetzung nicht aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden können, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Das Bebauungsplanänderungsgebiet ist identisch mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ramtel I“, der seit dem 27.02.1981 rechtsverbindlich ist.

Der größte Teil des Plangebietes ist als Gewerbe- bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Im nördlichen Teil wird es durch ein ausgewiesenes Mischgebiet abgeschlossen.

Das südlich angrenzende Wiesental mit dem Mühlgraben ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Im Anschluss an das Plangebiet ist im Nordosten das „Gewerbegebiet Ramtel II“ ausgewiesen. Für die Wohnbebauung im Südwesten, an der Göppinger Straße, besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Bebauung wurde nach § 34 BauGB genehmigt.

3.4 Naturschutzrechtliche Restriktionen

Landschaftsschutzgebiet „Glemswald“

Das Landschaftsschutzgebiet „Glemswald“ grenzt direkt an den Mühlgraben und liegt damit teilweise innerhalb des Plangebietes.

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

Heilquellenschutzgebiet „Stuttgart- Bad-Cannstatt – Stuttgart-Berg“

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

4. Bestandssituation / -nutzungen

4.1 Städtebauliche und landschaftliche Situation

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand vom Ramtel, östlich der Neuen Ramtelstraße (L 1141) und reicht knapp bis über den Mühlgraben. Nordöstlich grenzt das

„Gewerbegebiet Ramtel II“ an, im Südwesten sind mehrere mehrgeschossige Wohngebäude und Garagenanlagen vorhanden. Nördlich der Neuen Ramtelstraße grenzen Wohngebiete an.

Die Grundstücksflächen des Plangebietes sind bereits seit Jahren zum größten Teil bebaut. Die Bebauung ist überwiegend dreigeschossig, in Teilbereichen vier- bis fünfgeschossig. Die Gebäude weisen in der Regel Flachdächer auf. Zum Mühlgraben und dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet mit den landwirtschaftlichen Flächen hin sind die Gebäude aus landschaftsgestalterischen Gründen nur dreigeschossig mit einer Höhe von maximal 12 m zu errichten.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Neue Ramtelstraße (L 1141) und im Südwesten durch die Göppinger Straße erschlossen. Durch das Gebiet verläuft die Ulmer Straße, die im Norden an die Neue Ramtelstraße wieder anbindet. Von ihr zweigt die Böblinger Straße ab, die hauptsächlich zur Erschließung des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes „Ramtel II“ dient. Die Neue Ramtelstraße weist ein tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 15.000 Fahrzeugen auf.

Parallel zur Neuen Ramtelstraße verläuft noch eine Stichstraße (ebenfalls Neue Ramtelstraße), die die Grundstücke von Nordwesten erschließt.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich an der Neuen Ramtelstraße eine ÖPNV-Haltestelle.

Östlich des Mühlgrabens sind teilweise landwirtschaftliche Wege vorhanden.

4.3 Altlasten

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

- industrielle Wassermesserfabrikation
- gewerbliche Tankstellen
- verschiedene gewerbliche Werkstätten
- gewerbliche Verarbeitung und Veredelung von Glas
- Stahlbau
- Herstellung von Eisen-, Blech- und Metallwaren

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

5. Planungskonzept

5.1 Städtebauliche und landschaftspflegerische Konzeption

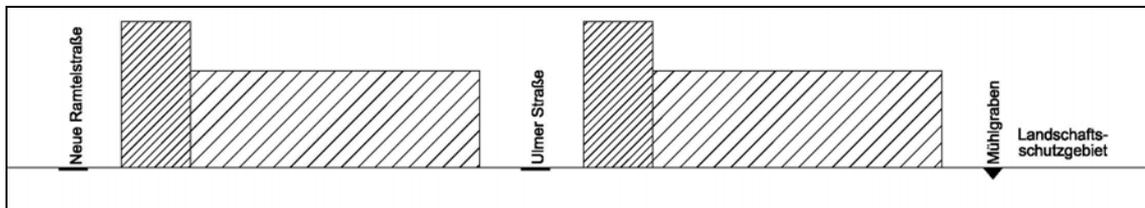
Mit der Bebauungsplanänderung sollen zum einen die bestehenden gewerblichen Nutzungen gefördert und gestärkt werden. Damit einhergehend sollen Nutzungen eingeschränkt werden, die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche befürchten lassen. Mit der Bebauungsplanänderung ist deswegen u. a. der Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten (unter anderem auch Lebensmittel) sowie Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen und Bordellen beabsichtigt. Die Bebauungsplanänderung dient indirekt auch der Sicherung der Nahversorgung für Ramtel im

Bereich der Breslauer Straße und zwar durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Betriebe mit Lebensmittelsortimenten).

Nicht ausgeschlossen werden sollen Verkaufsflächen als untergeordnete Anlagen in Verbindung mit Gewerbe- und Handwerksbetrieben. Derartige Einrichtungen sind bereits im Plangebiet vorhanden.

Die städtebauliche Planung sieht mit einigen Ausnahmen die Übernahme der bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes vor. Sowohl der ursprüngliche als auch der neue Bebauungsplan sieht differenzierte Höhen der Gebäude vor, wobei entlang der Haupteerschließungsachsen Gebäude mit rund 16 m zulässig sind – in diesem Bereich sind in der Regel Büros etc. untergebracht. Dahinter sind die Gebäude mit einer geringeren Gebäudehöhe festgelegt (12 m Höhe). Lediglich für das genehmigte und bestehende Gebäude Ulmerstraße 18 wurde eine größere Höhe festgeschrieben. Dies wird auch beim neuen Bebauungsplan beibehalten.

Die nachfolgende Skizze zeigt die gewollte und beibehaltene Höhenabwicklung.



Schemaskizze: Höhenabwicklung der Gebäude von der Neuen Ramtelstraße bis zum Mühlgraben

Im Gegensatz zum bisherigen Bebauungsplan soll im südwestlichen Bereich, zwischen Neuer Ramtel- und Göppinger Straße, auf dem Grundstück Neue Ramtelstraße 44, der Eingangsbereich des Gewerbegebietes durch eine höhere Bebauung städtebaulich betont werden. Eine derartige Bebauung nimmt Bezug zu der mehrgeschossigen Wohnbebauung auf der anderen Seite der Göppinger Straße.

Zukünftig soll das ausgewiesene Mischgebiet als Sondergebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung, verhindert damit aber eine „allgemeine“ Wohnnutzung, die im Mischgebiet zulässig ist.

Einzelhandelskonzeption

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

Zur Stärkung der integrierten Lage an der Breslauer Straße ist es erforderlich, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente im Plangebiet auszuschließen. (Datenblätter zur kleinräumigen Einzelhandelssituation in der Stadt Leonberg, CIMA, Juni 2008). Auf die Übersicht der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente im Anhang wird verwiesen.

5.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Neue Ramtelstraße, Göppinger-, Ulmer- und Böblinger Straße. Änderungen über den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan sind in verkehrlicher Sicht nicht vorgesehen, die Festlegungen des bisherigen Planes werden übernommen. Die noch nicht hergestellte Verbindungsstraße am Ende der Stichstraße (Parallelstraße zur Neuen Ramtelstraße) zur Ulmer Straße ist notwendig, da die Stichstraße keine ausreichende Wendemöglichkeit, vor allem für LKW's bietet.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Vorbemerkung

Der vorliegende Bebauungsplan übernimmt im Wesentlichen die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ramtel I“ für die Bereiche des Gewerbegebietes. Lediglich im südwestlichen Teil des Plangebietes wurde das Maß der baulichen Nutzung für ein Grundstück erhöht. Außerdem wurden die Pflanzgebote und Pflanzbindungen aktualisiert sowie rechtliche Vorgaben, die es zum Zeitpunkt der Rechtskraft des bisherigen Bebauungsplanes noch nicht gab, in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Art der baulichen Nutzung wurde für den nordöstlichen Teil des Plangebietes geändert. Das ausgewiesene Mischgebiet im Nordosten wird aus Gründen der Planungssicherheit als Sondergebiet und Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Nutzungsabgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen wurden für das gesamte Plangebiet - mit Ausnahme der Änderungen für das Grundstück Neue Ramtelstraße 44 - aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Somit wird die dem bestehenden Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzeption für den Großteil des Plangebiets weitergeführt.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet

Der größte Teil des geplanten Sondergebietes bzw. der Gemeinbedarfsfläche war im bisherigen Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes werden die Grundstücke Ulmer Straße 29 – 37, Flst.-Nr. 2422, und Neue Ramtelstraße 56, Flst.-Nr. 2418/2 als nun Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Behinderteneinrichtung“ festgelegt. Die Einrichtung dient der Betreuung und Förderung von Menschen mit geistiger und mehrfacher Behinderung.

Diese vorhandene Einrichtung steht im direkten Zusammenhang mit der in der Nachbarschaft bestehenden „Werkstätte für Behinderte Leonberg“, Ulmer Straße 28.

Innerhalb des Sondergebietes betreibt die „Behindertenhilfe Leonberg e. V.“ in Kooperation mit „Werkstatt für Behinderte Leonberg gGmbH“ verschiedenartige Einrichtungen. So werden verschiedene Formen stationärer Wohnangebote für den erwähnten Personenkreis angeboten. Darüber hinaus erfolgt die Betreuung älterer Personen aus den Wohnbereichen und der Werkstatt in Tagesgruppen sowie die Förderung und Betreuung schwer-mehrfachst behinderter Menschen in verschiedenen Gruppen. Weitere notwendige Einrichtungen sind verschiedene Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume und, die für die gesamte Anlage notwendigen Verwaltungseinrichtungen einschließlich Wohnangebote für Mitarbeiter.

Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)

Mit Ausnahme des nordöstlich angrenzenden Sondergebietes und der Gemeinbedarfsfläche werden die übrigen Bauflächen des Bebauungsplanes als Gewerbegebiete (GE1-5) und eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe1-5) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Damit wird der größte Teil des Plangebietes entsprechend der bestehenden Nutzung als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Das Grundstück Ulmer Straße 25, Flst.-Nr. 2409/1, ist im bisherigen Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Es wurde als Teil einer Reihenhaushgruppe (Ulmerstraße 19-25) im Zusammenhang mit 3 Betriebswohnungen 1968 genehmigt. Das Gebäude Ulmer Straße 25 war zur damaligen Zeit im Eigentum des planenden Architekten für die angrenzenden Grundstücke der Süddeutschen Bürsten- und Metallwarenfabrik Eugen Gutmann KG. Innerhalb eines Mischgebietes sind Wohnungen allgemein zulässig. Mit der beabsichtigten Änderung des bisherigen Mischgebietes in ein eingeschränktes Gewerbegebiet bleibt der Bestandsschutz bestehen, eine zukünftige Nutzung in ein „allgemeines Wohnhaus“ soll zur Förderung des Gewerbegebietes Ramtel nicht weiter gefördert werden.

Die nachfolgenden Bestimmungen / Festlegungen gelten sowohl für die ausgewiesenen Gewerbegebiete als auch für die eingeschränkten Gewerbegebiete:

- In den ausgewiesenen Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Einzelhandelskonzeption für Leonberg vom Juli 2008. Einzelhandelsbetriebe mit diesen Sortimenten sollten nicht am Ortsrand angesiedelt werden, sondern im Nahversorgungsbereich der Breslauer Straße / Neue Ramtelstraße und der näheren Umgebung, um die Erreichbarkeit für die Bevölkerung zu verbessern. Weitere derartige Einzelhandelsbetriebe sind in der Stadtrandlage unerwünscht. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen wird auch dem Bestand Rechnung getragen und zusätzliche Konflikte durch Lärm und zusätzlichem Verkehr ausgeschlossen.
- Ausnahmsweise sind auch Verkaufsstellen ohne Sortimentsbeschränkung in Verbindung mit Produktions- und Handwerksbetrieben zulässig, soweit die Verkaufsflächen im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Diese Verkaufsstellen dienen den ansässigen Betrieben und führen zu keinen negativen Auswirkungen innerhalb des Plangebietes.
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind als Ausnahme zulässig, da sich derartige Anlage innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes einfügen.
- Dahingehend sind Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten geht häufig ein „trading down“ Effekt des gesamten Gebietes einher, der sich auch auf die städtebauliche Qualität des Gebietes auswirkt. Die o. g. Nutzungen sind nicht zulässig, da sie sich nicht in die Umgebung mit den vorhandenen Nutzungen einfügen und nicht zur Stärkung des Gewerbegebietes beitragen. Darüber hinaus wirken sich solche Einrichtungen auch negativ auf die angrenzenden Wohngebiete aus. Diesen Tendenzen gilt es planerisch und städtebaulich entgegenzuwirken (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

Gewerbegebiete (GE1-5)

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

Ausnahmsweise sind im GE Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Derartige Wohnungen müssen sich danach dem Bestand und der ausgeübten Nutzung in Baumasse und Grundfläche unterordnen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe1-5)

- In den Übergangsbereichen zu den Wohngebieten im Norden und Südwesten wurden, soweit auf Grund der tatsächlichen Nutzung möglich, eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) ausgewiesen, in denen nur Anlagen errichtet werden dürfen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe). Die eingeschränkten Gewerbegebiete dienen als Puffer zwischen den ausgewiesenen Gewerbegebieten mit ihrem produzierenden Gewerbe und den angrenzenden Wohngebieten nördlich der Neuen Ramtelstraße und westlich der Göppinger Straße.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Betriebswohnungen allgemein zulässig, da sie keinerlei störende Auswirkungen mit sich bringen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind ausnahmsweise zugelassen, da sie sich in die Umgebung mit den vorhandenen Nutzungen einfügen (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).
- Darüber hinaus sind auch Tankstellen ausgeschlossen, da durch derartige Anlagen ein erhöhtes zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten ist (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

GE1 und GEe1

Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan wurde die eingeschränkten Gewerbegebietsflächen im Südwesten, im Bereich Göppinger Straße und GEWOG-Siedlung erweitert.

Nach der Aufgabe des Fabrik- und Betriebsgebäude Neue Ramtelstraße 44 kann nunmehr das gesamte Grundstück als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Geplant ist von einem Investor u. a. die Errichtung eines Hotels an diesem Standort. Darüber hinaus werden die Fläche hinter diesem Grundstück bis zur Ulmerstraße als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese Grundstück werden seit Jahren als Parkplatzflächen des angrenzenden LEWA-Betriebes genutzt, bzw. es sind dort Garagen für die Bewohner der GEWOG-Siedlung vorhanden. Die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet dient wieder als Puffer zwischen den Gewerbegebieten und der Wohnbebauung.

Die zentrenrelevanten Sortimente sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Zu diesen zentrenrelevanten Sortimenten nach der Einzelhandelskonzeption gehören auch Musikinstrumente und Musikalien. Diese wären demnach im Plangebiet ausgeschlossen. Allerdings befindet sich auf dem Grundstück Neue Ramtelstraße 48, Flst.-Nr. 2390/1 eine Firma, die Musikinstrumente (Klaviere, Flügel, etc.) herstellt und dort verkauft. Zur Sicherung des bestehenden Betriebes, der an diesem Standort keine

negativen Auswirkungen für das Gewerbegebiet mit sich bringt, soll auch weiterhin der Verkauf dieser Sortimente zugelassen sein. Ausnahmsweise können auch elektronische Musikinstrumente, die nicht vor Ort produziert und von anderen Herstellern angefertigt werden, an diesem Standort verkauft werden. Für den Betrieb sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO die Erneuerung, Änderung und Erweiterung der bestehenden Anlage zulässig, eingeschränkt wird lediglich eine Nutzungsänderung; nicht zulässig sind bei einer Nutzungsänderung nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente. Damit dürfen allerdings keine wesentlichen negativen städtebaulichen Auswirkungen in Bezug auf das Einzelhandelskonzept ausgelöst werden (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

GE2 und GEe2

Innerhalb des GE2 und GEe2 befindet sich die bereits erstmalig 1968 genehmigte „Süddeutsche Bürsten- und Kunststoff-(Metallwaren-)fabrik Eugen Gutmann“. Neben der Errichtung einer Werkhalle und Verwaltung wurden mehrere Betriebswohnungen (Reihenhäuser) genehmigt. Entlang der Parallelstraße zur Neuen Ramtelstraße sind die Verwaltungseinrichtungen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes untergebracht. Die als Betriebswohnungen errichteten und genehmigten Reihenhäuser an der Ulmerstraße 19 – 25 genießen Bestandsschutz, allerdings ist „allgemeines“ Wohnen innerhalb des Gewerbegebietes nicht zulässig.

GE3 und GEe3

Gegenüber dem Sondergebiet „Behinderteneinrichtung“ (bisher: Mischgebiet) erfolgt aus Lärmschutzgründen die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe3). Der Bestand mit einem Wohn- und Geschäftshaus in diesem Bereich entspricht der Festsetzung als GEe.

GE4 und GEe4

Gegenüber den bestehenden Reihenhäuser der Firma Gutmann wurden entlang der Ulmerstraße im vorderen Teil Bürogebäude mit z. T. Betriebswohnungen errichtet. Die charakteristischen gewerblichen Anlagen wurden hinter den Bürogebäuden errichtet.

GE5 und GEe5

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan wird das gesamte Grundstück Ulmer Straße 10, Flst.-Nr. 813 als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Dieses Grundstück grenzt direkt an die Wohnbebauung der GEWOG-Siedlung. Die Firma LEAWA GmbH ist im Sektor Maschinenbau (Pumpen + Systeme in der Prozessindustrie) tätig. Bereits bei den ersten Baugenehmigungen in den 60er Jahren musste der Betrieb Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung nehmen. Jede Erweiterung des Betriebes auf dem Grundstück erfolgte unter Beachtung der benachbarten GEWOG-Siedlung. Trotz der direkten Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe sind keine Nachbarschaftsbeschwerden anhängig. Es kann somit angenommen werden, dass keine unzumutbaren Lärmbetrübungen von den Betrieben bei den derzeitigen betrieblichen Gegebenheiten ausgehen. Somit erscheint auch das Fortführen der Betriebe im derzeitigen Umfang möglich (Bestandsschutz).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

In dem neu ausgewiesenen Sondergebiet und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche werden die bisherigen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen von GRZ 0,4 und GFZ 1,0 aus dem bisher ausgewiesenen Mischgebiet des bestehenden Bebauungsplan übernommen.

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

Die GFZ wird entsprechend dem bisherigen Bebauungsplan mit 2,0 bzw. 2,2 festgesetzt. Die Bereiche mit der höheren GFZ grenzen jeweils - entsprechend des zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzepts des rechtskräftigen Bebauungsplans - an die vorgelagerte Erschließungsstraße. Ausgenommen hiervon ist das Grundstück am Südwestrand, Neue Ramtelstraße 44, Flst.-Nr. 808/3, hier wird die GFZ auf 2,4 erhöht, entsprechend der geplanten höheren Bebauung, die den Eingangsbereich des Gewerbegebietes städtebaulich betont.

Zur Vermeidung weiterer Versiegelungen der Grundstücke durch Stellplätze wird durch einen „Tiefgaragenbonus“ ein zusätzlicher Anreiz zur Errichtung von unterirdischen Garagen geschaffen. Aus diesem Grund sind die Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche erweitert. Außerdem sind Tiefgaragen intensiv zu begrünen.

Da der im bestehenden Bebauungsplan enthaltene Geschossbegriff keine eindeutige Aussage zur Höhe der baulichen Anlagen zulässt, erfolgt die Festlegung über die zulässige Höhe der baulichen Anlagen. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden für die Grundstücke südlich der Ulmer Straße eine maximale Gebäudehöhe von 12 m bei maximal drei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Analog dieser Festsetzung werden für die übrigen Baugebiete die Höhen baulicher Anlagen entsprechend den maximal zulässigen Vollgeschossen im rechtskräftigen Bebauungsplan definiert. Dabei sind die Höhen der baulichen Anlagen entsprechend den unterschiedlichen festgesetzten Geschossen gestaffelt ausgewiesen und somit die Gebäude unmittelbar entlang der jeweiligen Erschließungsstraßen höher festgelegt als auf den rückwärtigen Grundstücksteilen. Die Höhe der baulichen Anlage wird in allen Gebieten als Höchstmaß der baulichen Anlagen über dem angrenzenden Straßenniveau festgesetzt. Die festgelegten Höhen lassen noch angemessene Erweiterungen bei den bestehenden Gebäuden zu.

Diese Festlegungen berücksichtigen den Bestand, lassen angemessene Erweiterungen zu, betonen städtebaulich den Eingangsbereich des Gewerbegebietes an der Neuen Ramtelstraße / Göppinger Straße und fügen sich im Übergang zur freien Landschaft und zum Landschaftsschutzgebiet sowie zu den umliegenden bebauten Gebieten in die Umgebung ein.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Entsprechend der vorhandenen Bebauung und der geplanten Erweiterungsabsichten werden in der Regel abweichende Bauweisen im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung, festgelegt.

Die offene Bauweise gilt für das ausgewiesenen eingeschränkte Gewerbegebiet GEe2 und zwar nur im Bereich der Ulmer Straße.

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

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen festgesetzt. Grundlage hierfür ist der rechtskräftige Bebauungsplan bzw. die beabsichtigte neue bauliche Entwicklung im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes.

6.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Der vorhandene Kindergarten und das Jugendhaus werden als Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich gesichert. Damit wird der Standort beider Einrichtungen langfristig gesichert.

6.5 Verkehrsflächen

Die bestehenden Erschließungsstraßen bleiben bestehen und werden nicht verändert.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Verbindungsstraße zwischen der Stichstraße (Parallelstraße zur Neuen Ramtelstraße) und der Ulmerstraße ist notwendig, da die Stichstraße über keine ausreichenden Wendemöglichkeiten verfügt.

6.6 Wasserflächen

Am Südostrand, innerhalb des Plangebietes, verläuft oberirdisch der Mühlgraben, ein Gewässer 2. Ordnung. Bauliche Maßnahmen sind nicht beabsichtigt.

6.7 Landwirtschaftliche Flächen

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich des Mühlgrabens bleiben weiterhin bestehen. Auf Grund der Nähe zum Mühlgraben sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

6.8 Leitungsrechte

Die ausgewiesenen Flächen des Leitungsrechtes dienen der Gemeinde zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen und sind entsprechend zu belasten. Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.

Hierbei ist in Teilbereichen des Plangebietes darauf zu achten, dass die bestehenden Abwasserleitungen im Bereich der zugelassenen Überbauung so zu sichern sind, dass die Abwasserbeseitigung einwandfrei gewährleistet ist und die bestehenden Kanäle in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

6.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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

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

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

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

reich nach auf den Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen insbesondere in Schlaf- und Kinderzimmern hingewiesen.

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

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

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

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

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

6.10 Grünordnerische Festsetzungen im Plangebiet

Der Vermeidungsgrundsatz der Eingriffsregelung bezieht sich außer auf die Vermeidung eines Eingriffsvorhabens an sich, auf die Unterlassung einzelner von ihm ausgehender Beeinträchtigungen. Daneben können Minimierungsmaßnahmen die Schwere des Eingriffs mildern, während die nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen konsequenterweise ausgeglichen werden müssen. Dabei soll angestrebt werden, die Eingriffe im Plangebiet auszugleichen.

Obwohl mit der Änderung des geltenden Bebauungsplans keine erheblichen Eingriffe einhergehen, soll versucht werden, mit grünordnerischen Festsetzungen vorhandene Grünstrukturen dauerhaft zu sichern und weiterzuentwickeln. Dabei werden die Festsetzungen weitgehend aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und zum Teil durch Konkretisierungen ergänzt.

6.10.1 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Pflanzbindungen

Gerade aus Gründen des Umweltschutzes sind zum Erhalt bzw. zum Schutz von bestehenden Vegetationsbeständen und -strukturen Pflanzbindungen sowohl für Bäume als auch für den bestehenden Gehölzsaum entlang des Mühlgrabens (pfb) festgesetzt. Zur dauerhaften Sicherung dieser Strukturen sind bei Verlust Neupflanzungen vorgeschrieben, damit das landschaftsplanerische Erscheinungsbild langfristig gewahrt bleibt.

- **pfb (Mühlgraben mit Gehölzsaum):** Der Mühlgraben mit seinem gewässerbegleitenden Gehölzsaum ist relativ naturnah ausgeprägt. Er bildet den Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume aus regionaler Herkunft (siehe Merkblatt 4, Fachdienst Naturschutz, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Karlsruhe) nach den Vorgaben der Pflanzliste 1 zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen. Pflegemaßnahmen in Form von Verjüngungs- bzw. Erhaltungseingriffen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar jeden Jahres zulässig, aber abschnittsweise vorzunehmen.
- **Verkehrsgrün:** Die mit Gehölzen bestandenen Flächen dienen der städtebaulichen Gestaltung. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen. Pflegemaßnahmen in Form von Verjüngungs- bzw. Erhaltungseingriffen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar jeden Jahres zulässig, aber abschnittsweise vorzunehmen.

Pflanzgebote

Zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der angrenzenden Wohnbebauung am Südwestrand des Plangebietes sind aus gestalterischen Gesichtspunkten (Abschirmung des unterschiedlichen Nutzungen) Pflanzgebote (pfg) festgesetzt. Dadurch wird eine deutliche Trennung zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbebauung erreicht.

- **pfg (baumbestanderer Grünstreifen):** Die mit pfg gekennzeichneten Flächen sind entsprechend der Pflanzliste 2 mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu begrünen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Pflegemaßnahmen in Form von Verjüngungs- bzw. Erhaltungseingriffen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar jeden Jahres zulässig, aber abschnittsweise vorzunehmen.
- **Dachbegrünung:** Im Bereich der Flachdächern (FD) sind mindestens 50 % der Dachflächen auf einem kulturfähigen Substrat mit einer durchwurzelbaren Schichtdicke von mind. 0,15 m extensiv zu begrünen und so zu erhalten (siehe Pflanzliste 3).

7. Flächenbilanz

| | | |
|--|---------------------------------|----------------|
| Gewerbegebiete | ca. 65.500 m ² | 74,0 % |
| Sondergebiet | ca. 4.650 m ² | 5,3 % |
| Fläche für Gemeinbedarf | ca. 1.950 m ² | 2,2 % |
| Landwirtschaftliche Flächen | ca. 6.100 m ² | 7,0 % |
| Gewässer | ca. 1.300 m ² | 1,5 % |
| Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün | ca. 8.700 m ² | 10,0 % |
| <hr/> | | |
| Summe Plangebiet | ca. 88.200 m² | 100,0 % |

8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der bestehende Bebauungsplan hat dazu geführt, dass das Plangebiet bereits nahezu vollständig bebaut ist.

Schutzgut Wasser / Oberflächengewässer

Eine deutliche Vorbelastung für das Schutzgut Grundwasser besteht bereits durch die bestehende Bebauung und Nutzung der Flächen und die dadurch verminderte Schutzfunktion und Grundwasserneubildung. Leonberg und damit auch das Plangebiet befindet sich weitgehend innerhalb der Außenzone des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes Stuttgart – Bad Cannstatt – Berg (Verordnung RP Stuttgart vom 11.6.2002). Diese gültige Rechtsverordnung ist bei baulichen oder anderen Eingriffen zu beachten.

Das Plangebiet wird in Ost-West-Richtung vom Mühlgraben – einem Gewässer 2. Ordnung – durchflossen. Er ist im "Gewerbegebiet Ramtel I" das einzige Oberflächengewässer und weist im Bereich des Plangebiets einen relativ naturnahen Zustand auf.

Der Planbereich hat bis auf den Mühlgraben mit seinem gewässerbegleitenden Gehölzsaum für das Schutzgut Wasser / Oberflächengewässer insgesamt eine geringe Bedeutung.

Schutzgut Boden

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

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

Schutzgut Klima

Aus siedlungsklimatologischen Gesichtspunkten besitzen die untersuchten Grundstücke lediglich untergeordnete Bedeutung.

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

Schutzgut Arten- und Biotopschutz

Bis auf den Mühlgraben mit seinem gewässerbegleitenden Gehölzsaum, der relativ naturnahe Verhältnisse aufweist, 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 bis hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweisen.

Eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz hat aufgrund einer eingeschränkt vorhandenen Natürlichkeit und Lebensraumvielfalt lediglich der teilweise mit standorttypischen Gehölzen bestandene Grünstreifen an der nordwestlichen Grenze des Plangebiets (Bereich entlang des Flst. Nr. 813). Auf den übrigen wenigen Freiflächen befinden sich neben Zierrasen überwiegend nicht standortgerechte Zier- und insbesondere Nadelgehölze. Daher besitzen diese Bereiche nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Am äußersten, südwestlichen Randbereich des Plangebiets ist eine Feldhecke vorhanden. Dieses wurde im Rahmen der landesweiten Biotopkartierung als sogenanntes besonders geschütztes Biotop (Nr. 7220-115-2881) nach § 32 LNatSchG erfasst. Nachdem aber der bislang geltende Bebauungsplan bereits vor dem 01.01.1992 in Kraft gesetzt war, ist die Kartierung und Erfassung in diesem Bereich ungültig. Allerdings ist in diesem Bereich ohnehin kein Eingriff vorgesehen.

Überbaute Flächen und wasserundurchlässig befestigte Flächen wie Zufahrten, Terrassen und Stellplätze sind ohne Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Leonberg, direkt angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Glemswald. Das Gewerbegebiet besitzt aufgrund seiner nahezu vollständigen Bebauung selbst eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Erholung / Landschaftsbild. Allenfalls kommt dem Mühlgraben mit seinem gewässerbegleitenden Gehölzsaum in seiner Funktion zur Eingrünung des Ortsrands und fließendem Übergang Siedlung – Landschaft eine gewisse Bedeutung zu.

Zusammenfassende Bewertung

Im Planungsgebiet lassen sich nur sehr wenige Bereiche mit einer mittleren bzw. mittleren bis hohen Wertigkeit für das Schutzgut Arten- und Biotopschutz ausgrenzen. Bis auf den Mühlgraben mit seinem gewässerbegleitenden Gehölzsaum, der relativ naturnahe Verhältnisse aufweist, 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 bis hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweisen.

Eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz hat aufgrund einer eingeschränkt vorhandenen Natürlichkeit und Lebensraumvielfalt lediglich der teilweise mit standorttypischen Gehölzen bestandene Grünstreifen an der nordwestlichen Grenze des Plangebiets (Bereich entlang des Flst.-Nr. 813).

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

Die geplante Neuordnung des Gewerbegebiets führt unter ökologischen Aspekten im Planbereich

- zur teilweisen Überschreitung der Grund- und Geschossflächenzahl durch die Errichtung von Tiefgaragen ("Tiefgaragenbonus"). Dadurch wird aber eine weitergehende zusätzliche Versiegelung durch oberirdische Stellplätze reduziert und vorhandene Freiflächen nicht in Anspruch genommen. Darüber hinaus sind diese Garagen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m zu versehen und intensiv zu begrünen;
- zur Zulassung einer höheren Bebauung im Bereich des Grundstücks Neue Ramtelstraße 44;
- zum Erhalt bzw. zur Neupflanzung von Gehölzen;
- zur Ausnutzung innerstädtischer Entwicklungspotentiale und vorhandener Infrastruktur;
- und damit zur Schonung von Lebensraum mit siedlungsökologischer Bedeutung an anderer Stelle.

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

9. Durchführung, Kosten und Realisierung

Kosten für die Herstellung von Erschließungsanlagen entstehen derzeit nicht. Der Ausbau der Verbindungsstraße zwischen der Parallelstraße an der Neuen Ramtelstraße und der Ulmerstraße (Flst.-Nr. 2422/1) ist längerfristig vorgesehen.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden erstellt bzw. Stellungnahmen erarbeitet:

- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Stadtplanungsamtes, Abteilung Stadtentwicklung und Umweltplanung, vom Juni 2010
- Lärmschutz – Stellungnahme von ISIS, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Dipl.- Ing. (FH) Manfred Spinner, Riedlingen, vom Dezember 2008 sowie
- Lärmschutz Gewerbegebiete Ramtel I und II – Schalltechnische Untersuchung, Dipl.- Ing. (FH) Manfred Spinner, Riedlingen, vom Juli 2009
- Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Leonberg, einschl. Datenblätter zur kleinräumigen Einzelhandelssituation in der Stadt Leonberg, CIMA Beratung + Management GmbH, Juli 2008
- Stellungnahme zur Luftschadstoffsituation, Büro für Technische Messungen, Dr.-Ing. Harald Gross, Filderstadt, vom Januar 2009

Stadtplanungsamt
Leonberg, den 17.03.2010 / 28.06.2010
Joachim Köppe

Auszug aus der Einzelhandelskonzeption

Liste der nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente

Stand: Juli 2008

CIMA GmbH 31 Umsetzung EH-Konzept Leonberg

8. Anhang

Tab. 22: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente in Leonberg

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

Quelle: CIMA

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

CIMA Beratung + Management GmbH ■ Neue Weinsteige 44 ■ 70180 Stuttgart ■ cima.stuttgart@cima.de ■ www.cima.de

CIMA GmbH 32 Umsetzung EH-Konzept Leonberg

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

| CIMA-Warengruppe | Sortimente ² | WZ-Nummern | zentrenrelevant | nicht zentrenrelevant |
|--|---|------------|-----------------|-----------------------|
| Gesundheits- und Körperpflege | medizinische u. orthopädische Artikel | 47.74 | x | |
| | kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegemittel | 47.75 | x | |
| Bekleidung, Wäsche | Bekleidung (<i>u. a. Bekleidung, Wäsche, Kürschnerware</i>) | 47.71 | x | |
| Schuhe, Lederwaren | Schuhe und Lederwaren | 47.72 | x | |
| Uhren, Schmuck, Optik | Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck | 47.77 | x | |
| | Augenoptiker | 47.78.1 | x | |
| Bücher, Schreibwaren | Bücher und Fachzeitschriften | 47.61 | x | |
| | Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel | 47.62.2 | x | |
| Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien | Elektrische Haushaltsgeräte u. elektrotechnische Erzeugnisse (<i>außer Elektrogroßgeräte</i>) | 47.54 | x | |
| | Elektrische Haushaltsgeräte u. elektrotechnische Erzeugnisse (<i>nur Elektrogroßgeräte</i>) | 47.54 | x | |
| | Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör | 47.43 | x | |
| | Foto- u. optische Erzeugnisse | 47.78.2 | x | |
| | Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software | 47.41 | x | |
| Sportartikel | Telekommunikationsendgeräte u. Mobiltelefone | 47.42 | x | |
| | Sport- und Campingartikel (<i>ohne Großgeräte u. Campingmöbel, auch Reitsport, Angel, Waffen- und Jagdbedarf</i>) | 47.64.2 | x | |
| Spielwaren | Sport- und Campingartikel (<i>nur Großgeräte und Campingmöbel</i>) | 47.64 | | x |
| | Spielwaren | 47.65 | x | |

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

CIMA Beratung + Management GmbH ■ Neue Weinsteige 44 ■ 70180 Stuttgart ■ cima.stuttgart@cima.de ■ www.cima.de

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

CIMA Beratung + Management GmbH ■ Neue Weinsteige 44 ■ 70180 Stuttgart ■ cima.stuttgart@cima.de ■ www.cima.de

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

Quelle: CIMA

CIMA Beratung + Management GmbH ■ Neue Weinsteige 44 ■ 70180 Stuttgart ■ cima.stuttgart@cima.de ■ www.cima.de

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Ramtel I – 1. Änderung“

Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Inhalt:

Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung und äußere Gestaltung der Gebäude

Werbeanlagen

Freileitungen

Örtliche Bauvorschriften

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

Dachgestaltung und äußere Gestaltung der Gebäude

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

Die Gewerbegebiete südöstlich der Neuen Ramtelstraße sind durch unterschiedlich hohe Gebäude mit Flachdächern geprägt. Entsprechend der vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes und in Fortsetzung des bestehenden Gewerbegebietes im nordöstlichen Anschluss werden Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° vorgeschrieben. Damit fügen sich die Gebäude in die Umgebung ein. Dagegen sind in dem nordöstlichen Mischgebiet auch andere Dachformen vorzufinden. Damit heben sich die Gebäude städtebaulich und architektonisch von den angrenzenden Gewerbegebieten ab. Der Bebauungsplan lässt auch weiterhin andere Dachformen im nunmehr ausgewiesenen Sondergebiet bzw. Fläche für Gemeinbedarf zu.

Die Regelungen hinsichtlich Fassadengestaltung erfolgen aus ortsgestalterischen Gründen zur Sicherung eines ansprechenden Erscheinungsbildes. Die Gebäude sind in hellen Farbtönen zu gestalten. Damit wird Rücksicht auch auf das gesamte Landschaftsbild – im Übergang zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet – östlich der Neuen Ramtelstraße genommen.

Werbeanlagen

Innerhalb von Gewerbe- und Sondergebieten kommt Werbeanlagen eine besondere Bedeutung zu. Sie sind stadtbildprägend, es ist daher wichtig eine verträgliche Regelung für alle zu finden.

Aus gestalterischen Gründen, zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, zur Verbesserung des Erscheinungsbildes und zur Minimierung der Störwirkungen, vor allem gegenüber dem Fahrverkehr auf der Neuen Ramtelstraße (L 1141), werden diesbezügliche Beschränkungen zu Werbeanlagen getroffen.

Freileitungen

Aus gestalterischen Gründen sind Niederspannungsleitungen im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

U M W E L T B E R I C H T

Bebauungsplan:
“Gewerbegebiet Ramtel I – 1. Änderung“

Stand: Entwurf vom 28.06.2010

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. 5 |
| | Mensch Pflanzen und Tiere Boden Wasser (Oberflächen- und Grundwasser) Klima / Luft Landschafts- und Stadtbild Kulturgüter Sachgüter Wechselwirkungen der Schutzgüter | |
| 4. | Prognose der Umweltentwicklung | S. 7 |
| | Bau- und anlagebedingte Wirkungen Betriebsbedingte Wirkungen Auswirkungen auf Natur und Landschaft Auswirkungen auf die Bevölkerung und menschliche Gesundheit | |
| 5. | Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen | S. 9 |
| 5.1 | Grünordnerische Festsetzungen im Plangebiet | |
| 6. | Geprüfte Planungsalternativen | S. 10 |
| | Vorauswahl der geprüften vernünftigen Alternativen Vergleichende Alternativenbewertung mit Begründung für die erfolgte Auswahl der Alternativen | |
| 7. | Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung | S. 10 |
| | Festlegung Untersuchungsrahmen (Scoping) Methodische Sachverhalte Unzureichende Kenntnisse (z.B. Wirkungsgefüge) | |

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

1. Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele und Verfahrensstand

Der Planbereich "Gewerbegebiet Ramtel I – 1. Änderung" liegt am nordöstlichen Ortsrand vom Stadtteil Ramtel, südöstlich der Neuen Ramtelstraße (L 1141) und reicht knapp bis über den Mühlgraben. Nördlich grenzt das "Gewerbegebiet Ramtel II" an, im Südwesten sind mehrere mehrgeschossige Wohngebäude und Garagenanlagen vorhanden. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 8,8 ha auf.

Im Einzelnen wird das Gebiet wie folgt begrenzt:

im Nordwesten: durch die Neue Ramtelstraße (L 1141)
im Nordosten: durch die Ulmer- und Böblinger Straße
im Südosten: durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich
des Mühlgrabens
im Südwesten: durch die Göppinger Straße und westlich des
Flurstücks Nr. 813 bis über den Mühlgraben.

Die Grundstücksflächen des Plangebietes sind bereits seit Jahren zum größten Teil bebaut. Die Bebauung ist überwiegend dreigeschossig, in Teilbereichen vier- bis fünfgeschossig.

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ramtel I" aus dem Jahr 1981 (in Kraft getreten: 27.2.1981), der die Flächen als Gewerbegebiet festsetzt.

Anlass für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ramtel I" ist die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990. Maßgebend für den bisherigen Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977. Der größte Teil des Plangebietes ist als Gewerbegebiet (GE) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen. Am nördlichen Rand ist ein Teilgebiet als Mischgebiet festgesetzt.

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

Ein weiterer Anlass zur Änderung besteht darin, dass auf dem südwestlichen Grundstück, Neue Ramtelstraße 44, eine höhere Bebauung (Geschossflächenzahl) zugelassen werden soll, als dies der bestehende Bebauungsplan seither zulässt.

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. Ausnahmen davon sind der baumbestandene Grünstreifen an der nordwestlichen Grenze des Plangebiets (Bereich entlang des Flst. Nr. 813) und der Mühlgraben mit seinem gewässerbegleitenden Gehölzsaum im südöstlichen Planbereich. Ferner liegt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) südlich des Mühlgrabens innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Glemswald" (Verordnung vom 16.10.1995). Diese hat aber für den Arten- und Biotopschutz eine untergeordnete Bedeutung.

Am äußersten, südwestlichen Randbereich des Plangebiets ist eine Feldhecke vorhanden. Diese wurde im Rahmen der landesweiten Biotopkartierung als sogenanntes besonders geschütztes Biotop (Nr. 7220-115-2881) nach § 32 LNatSchG erfasst. Nachdem aber der bislang geltende Bebauungsplan bereits vor dem 01.01.1992 in Kraft gesetzt war, ist die Kartierung und Erfassung in diesem Bereich ungültig.

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 |

Bis auf den Mühlgraben mit seinem gewässerbegleitenden Gehölzsaum, der relativ naturnahe Verhältnisse aufweist, 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 bis hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweisen.

Eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz hat aufgrund einer eingeschränkt vorhandenen Natürlichkeit und Lebensraumvielfalt lediglich der teilweise mit standorttypischen Gehölzen bestandene Grünstreifen an der nordwestlichen Grenze des Plangebiets (Bereich entlang des Flst. Nr. 813). Auf den übrigen wenigen Freiflächen befinden sich neben Zierrasen überwiegend nicht standortgerechte Zier- und insbesondere Nadelgehölze. Daher besitzen diese Bereiche nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Am äußersten, südwestlichen Randbereich des Plangebiets ist eine Feldhecke vorhanden. Diese wurde im Rahmen der landesweiten Biotopkartierung als sogenanntes besonders geschütztes Biotop (Nr. 7220-115-2881) nach § 32 LNatSchG erfasst. Nachdem aber der bislang geltende Bebauungsplan bereits vor dem 01.01.1992 in Kraft gesetzt war, ist die Kartierung und Erfassung in diesem Bereich ungültig. Allerdings ist in diesem Bereich ohnehin kein Eingriff vorgesehen.

Überbaute Flächen und wasserundurchlässig befestigte Flächen wie Zufahrten, Terrassen und Stellplätze sind ohne Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Boden

Im gesamten Planungsgebiet bildet der Gipskeuper das Ausgangsgestein, wobei ein Großteil durch Lehm (tonige Schluffe) überlagert ist (holozäne Ablagerungen in den Talauen) (GEOLOGISCHES LANDESAMT, 1977). Der Gipskeuper als Ausgangsgestein bildet in Verbindung mit den

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

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

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

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

- industrieller Wassermessfabrikation
- gewerblichen Tankstellen
- verschiedenen gewerblichen Kfz-Werkstätten
- gewerblicher Verarbeitung und Veredelung von Glas
- Stahlbau
- Herstellung von Eisen-, Blech- und Metallwaren.

Die Stoffgruppen, die im Boden festgestellt wurden, können der Erhebung (HISTE, Landratsamt Böblingen, 1998) entnommen werden. Alle Flächen, sowohl die Altlasten als auch die altlastenverdächtigen Flächen, wurden in die Kategorie B = Belassen eingestuft. D.h., momentan ist keine Sanierung erforderlich. Im Eingriffs- bzw. Veränderungsfall unter die bisherige Gründungstiefe der vorhandenen Gebäude muss ein zu erstellendes fachtechnisches Gutachten erforderliche Handlungsschritte aufzeigen.

Wasser (Oberflächen- und Grundwasser)

Das Plangebiet wird in Ost-West-Richtung vom Mühlgraben – einem Gewässer 2. Ordnung – durchflossen. Er ist im "Gewerbegebiet Ramtel I" das einzige Oberflächengewässer und weist im Bereich des Plangebiets einen relativ naturnahen Zustand auf.

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 bis auf den Mühlgraben mit seinem gewässerbegleitenden Gehölzsaum für das Schutzgut "Wasser" / "Oberflächengewässer" insgesamt eine geringe Bedeutung.

Klima / Luft

Aufgrund der nahezu vollständigen Bebauung kann dem Planungsgebiet keine besondere siedlungsklimatologische Bedeutung zugeordnet werden. Vielmehr muß von einer Belastungssituation in klimatologischer Hinsicht ausgegangen werden (SEITZ et al, 1993).

Erholung und Stadtbild

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Leonberg, direkt angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Leonberg. Das Gewerbegebiet besitzt aufgrund seiner nahezu vollständigen Bebauung selbst eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Erholung / Landschaftsbild. Allenfalls kommt dem Mülgraben mit seinem gewässerbegleitenden Gehölzsaum in seiner Funktion zur Eingrünung des Ortsrands und fließendem Übergang Siedlung – Landschaft eine gewisse Bedeutung zu.

Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Diese Art von Gütern ist im Gewerbegebiet "Ramtel I" nicht vorhanden.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits nahezu vollständig bebauten Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

4. Prognose der Umweltentwicklung

Die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens sind zu beurteilen; insbesondere ist bei der Prüfung Folgendem Rechnung zu tragen:

- dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),
- dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,
- der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,
- der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,
- der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.

Bau- und anlagebedingte Wirkungen

Baubedingte Lärmbelastigungen sind temporär und als nicht erheblich einzustufen.

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

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

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 Lärm-

beeinträchtigungen 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.

Derzeit ist keine Notwendigkeit zur Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen gegeben. Sollten sich betriebliche Gegebenheiten ändern und Überschreitungen von schalltechnischen Anforderungen zu befürchten sein, so sind Lärmschutzmaßnahmen durch den lärmemittierenden Betrieb zu ergreifen. Diese Lärmschutzmaßnahmen sind auf die einzelnen Lärmquellen abzustimmen und für die kritischen Wohngebäude zu dimensionieren. Die Lärmschutzmaßnahmen fließen üblicherweise in das Baugesuch oder die zugehörigen Auflagen ein.

Auf die gutachterliche Empfehlung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Juli 2009 wird verwiesen.

Bedingt durch die Lage des "Gewerbegebiets Ramtel I" an der Neuen Ramtelstraße und die Windsituation in Leonberg ist es generell möglich, dass sich Schadstoffemissionen aus dem Gewerbegebiet in die umgebenden Wohngebiete ausbreiten können. Derzeit befinden sich im "Gewerbegebiet Ramtel I" aber bis auf einen metallverarbeitenden Betrieb, der aber zukünftig wegfällt (Abbruch), keine potentiellen Emittenten, durch die bedenkliche Emissionen verursacht werden.

Sofern in Zukunft andere produzierende Gewerbe angesiedelt werden, müssten in Abhängigkeit von der Art der Produktion und der daraus resultierenden Emissionen entsprechende Genehmigungsverfahren durchlaufen und auf diese Art und Weise sichergestellt werden, dass die Luftschadstoffsituation in den umgebenden Wohngebieten nicht durch Emissionen aus dem Gewerbegebiet beeinträchtigt wird.

Auf die Stellungnahme zur Luftschadstoffsituation des Büros für Technische Messungen (Dr.-Ing. GROSS) vom Januar 2009 wird verwiesen.

Die bei der Altlastenerkundung (HISTE, Landratsamt Böblingen, 1998) festgestellten Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen sind im Rahmen des jeweiligen Einzelvorhabens innerhalb des Bebauungsplangebiets abzuhandeln. Die festgestellte Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen sind in die Kategorie B = Belassen eingestuft worden, d.h. momentan ist keine Sanierung erforderlich. Im Eingriffs- bzw. Veränderungsfall muß ein zu erstellendes fachtechnisches Gutachten erforderliche Handlungsschritte aufzeigen.

Mit weiteren Umweltauswirkungen und Belästigungen ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu rechnen.

Betriebsbedingte Wirkungen

Mit Anfall der üblichen Mengen Gewerbemüll innerhalb des Gebietes ist zu rechnen. Eine ordnungsgemäße Entsorgung ist gewährleistet. Aus diesem Grund sind durch Abfallerzeugung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Eine geordnete Entsorgung des anfallenden Abwassers ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung gewährleistet.

Da mit einem Unfallrisiko durch besonders gefährliche Stoffe und Technologien nicht zu rechnen ist, ist diesbezüglich nicht von negativen Auswirkungen auszugehen.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Wasser

Das Plangebiet wird in Ost-West-Richtung vom Mühlgraben – einem Gewässer 2. Ordnung – durchflossen. Er ist im "Gewerbegebiet Ramtel I" das einzige Oberflächengewässer und weist im Bereich des Plangebiets einen relativ naturnahen Zustand auf.

Leonberg und damit auch das Plangebiet befindet sich weitgehend innerhalb der Außenzone des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes Stuttgart – Bad Cannstatt – Berg (Verordnung RP Stuttgart vom 11.6.2002). Diese gültige Rechtsverordnung ist bei baulichen oder anderen Eingriffen zu beachten.

Weiterhin besteht für das Schutzgut Grundwasser bereits durch die bestehende Bebauung und Nutzung der Flächen eine deutliche Vorbelastung und dadurch verminderte Schutzfunktion und Grundwasserneubildung. Daher ist von keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

Boden

Die nahezu vollständige Bebauung des Gewerbegebiets bedingt, dass die Böden in ihrem natürlichen Aufbau gestört sind und ihre Funktionen im Natur- und Landschaftshaushalt nur bedingt erfüllen können. Mit weiteren negativen Auswirkungen nicht zu rechnen.

Natur und Landschaft

Die geplante Neuordnung des Gewerbegebiets führt unter ökologischen Aspekten im Planbereich

- zur teilweisen Überschreitung der Grund- und Geschossflächenzahl durch die Errichtung von Tiefgaragen ("Tiefgaragenbonus"). Dadurch wird aber eine weitergehende zusätzliche Versiegelung durch oberirdische Stellplätze reduziert und vorhandene Freiflächen nicht in Anspruch genommen. Darüber hinaus sind diese Garagen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m zu versehen und intensiv zu begrünen;
- zur Zulassung einer höheren Bebauung (Erhöhung der Geschossflächenzahl) im Bereich des südwestlichen Grundstücks Neue Ramtelstr. 44
- zum Erhalt bzw. zur Neupflanzung von Gehölzen;
- zur Ausnutzung innerstädtischer Entwicklungspotentiale und vorhandener Infrastruktur;
- und damit zur Schonung von Lebensraum mit siedlungsökologischer Bedeutung an anderer Stelle;

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

5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

5.1 Grünordnerische Festsetzungen im Plangebiet

Der Vermeidungsgrundsatz der Eingriffsregelung bezieht sich außer auf die Vermeidung eines Eingriffsvorhabens an sich, auf die Unterlassung einzelner von ihm ausgehender Beeinträchtigungen. Daneben können Minimierungsmaßnahmen die Schwere des Eingriffs mildern, während die nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen konsequenterweise ausgeglichen werden müssen. Dabei soll angestrebt werden, die Eingriffe im Plangebiet auszugleichen.

Obwohl mit der Änderung des geltenden Bebauungsplans keine erheblichen Eingriffe einhergehen, soll versucht werden, mit grünordnerischen Festsetzungen vorhandene Grünstrukturen dauerhaft zu sichern und weiterzuentwickeln.

Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

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

- **pfb (Mühlgraben mit Gehölzsaum):** Der Mühlgraben mit seinem gewässerbegleitenden Gehölzsaum ist relativ naturnah ausgeprägt. Er bildet den Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume aus regionaler Herkunft (siehe Merkblatt 4, Fachdienst Naturschutz, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Karlsruhe) nach den Vorgaben der Pflanzliste 1 zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen. Pflegemaßnahmen in Form von Verjüngungs- bzw. Erhaltungseingriffen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar jeden Jahres zulässig, aber abschnittsweise vorzunehmen.
- **Verkehrsrün:** Die mit Gehölzen bestandenen Flächen dienen der städtebaulichen Gestaltung. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen. Pflegemaßnahmen in Form von Verjüngungs- bzw. Erhaltungseingriffen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar jeden Jahres zulässig, aber abschnittsweise vorzunehmen.

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

- **pfg (baumbestander Grünstreifen):** Die mit pfg gekennzeichneten Flächen sind entsprechend der Pflanzliste 2 mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu begrünen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Pflegemaßnahmen in Form von Verjüngungs- bzw. Erhaltungseingriffen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar jeden Jahres zulässig, aber abschnittsweise vorzunehmen.
- **Dachbegrünung:** Im Bereich der Flachdächer (FD) sind mindestens 50 % der Dachflächen auf einem kulturfähigen Substrat mit einer durchwurzelbaren Schichtdicke von mind. 0,15 m extensiv zu begrünen und so zu erhalten (siehe Pflanzliste 3).

6. Geprüfte Planungsalternativen

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

7. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf die nach gegenwärtigem Wissenstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Allgemeine Grundlagen (siehe auch Literaturverzeichnis):

- Geologische Karten von Baden-Württemberg, Blatt 7220 'Stuttgart-Südwest'
- Klimaökologische Analyse im Stadtgebiet Leonberg unter besonderer Berücksichtigung des Strömungsgeschehens (Seitz et al. 1993)
- Stadtbiotopkartierung der Stadt Leonberg (1991)
- Flächendeckende Historische Erhebung von altlastverdächtigen Flächen im Landkreis Böblingen (Umweltamt des Landkreises Böblingen, Hrsg. 1998)

Gebietsspezifische Grundlagen:

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (2010)
- Gutachterliche, schalltechnische Empfehlung (2009)
- Gutachterliche Stellungnahme zur Luftschadstoffsituation (2009)

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen aufgezeigt werden.

8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Einhaltung der umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Baugenehmigungsbehörde geprüft und ihre Umsetzung überwacht. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen wird die Einhaltung der Festsetzungen in einem angemessenen Zeithorizont durch die zuständigen Fachstellen der Stadtverwaltung und der anderen Fachbehörden überwacht.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ramtel I" aus dem Jahr 1981 (in Kraft getreten: 27.2.1981), der die Flächen als Gewerbegebiet festsetzt.

Anlass für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ramtel I" ist die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990. Maßgebend für den bisherigen Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977. Der größte Teil des Plangebietes ist als Gewerbegebiet (GE) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen. Am nördlichen Rand ist ein Teilgebiet als Mischgebiet festgesetzt.

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

Ein weiterer Anlass zur Änderung besteht darin, dass auf dem südwestlichen Grundstück, Neue Ramtelstraße 44, eine höhere Bebauung (Geschossflächenzahl) zugelassen werden soll, als dies der bestehende Bebauungsplan seither zulässt.

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut. Deshalb sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren, erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen aufgezeigt werden.

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

Aufgestellt, den 5. Januar 2009; geändert 22. April 2009 bzw. 12.02.2010; aktualisiert 28.06.2010

Michael Kübler, Planungsamt, Abt. Stadtentwicklung u. Umweltplanung

10. Literatur-/Quellenverzeichnis

GEOLOGISCHES LANDESAMT Baden-Württemberg: Geologische Karte von Baden-Württemberg, Maßstab 1 : 25.000. Stuttgart. (1973): Blatt 7219 'Weil der Stadt', (1977): Blatt 7220 'Stuttgart-Südwest'

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

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

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

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