

Kartografie: © Städte-Verlag E.v.Wagner & J.Mitterhuber GmbH, 70736 Fellbach

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 28.06.2013

ENTWURF

Bebauungsplan

**„Gewerbegebiet am Autobahndreieck –
6. Änderung: östlich des BAB-Tunnels“**

**mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 05.05-1/6, in Leonberg**

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS	3
2	ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	3
2.1	Erfordernis der Planaufstellung	3
2.2	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	3
3	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	4
3.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
3.2	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	4
3.3	Verkehrsanbindung	4
3.4	Ver- und Entsorgung	4
3.5	Baugrund, Altlasten	4
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	5
4.1	Flächennutzungsplan	5
4.2	Bestehende Bebauungspläne	5
4.3	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse	5
5	PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN	6
6	PLANERISCHE KONZEPTION	6
6.1	Städtebauliche Konzeption	6
6.2	Einzelhandelskonzeption	6
7	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
7.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Höhe der baulichen Anlagen	7
7.3	Flächen für Stellplätze und Garagen	8
7.4	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
7.5	Verkehrsflächen	8
7.6	Versorgungsflächen	8
7.7	Grünflächen	8
7.8	Leitungsrechte	8
7.9	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	8
7.10	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	8
		8
8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
8.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	8
8.2	Werbeanlagen, Freileitungen	9
9	UMWELTBELANGE	9
10	FLÄCHENBILANZ	11
11	BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG	11
12	FACHGUTACHTEN	12

1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 6. Änderung: östlich des BAB-Tunnels“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil die Bebauungsplanänderung der räumlichen Weiterentwicklung eines ortsansässigen Betriebes (Bebauungsplan der Innenentwicklung) dient und die seit Jahrzehnten brachliegende Gewerbefläche einer erstmaligen, städtebaulich gewünschten Nutzung zugeführt werden kann. Das Plangebiet erfüllt mit einer Größe von ca. 10.000 m² den Anforderungen für das beschleunigte Verfahren. Außerdem werden im Wesentlichen nur die Anordnungen der überbaubaren Grundstücksflächen geändert.

Die Erweiterung und Neuansiedlung der Firma MAS Vertriebsgesellschaft für Zerspanungstechnik GmbH, Glemseckstraße 69 ist an diesem innerstädtischen Standort positiv zu beurteilen.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung bzw. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes soll das bislang un bebauten Gewerbeareal östlich der BAB A 81 einer konkreten aktuellen gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Die Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

- der Absicht der Firma MAS Vertriebsgesellschaft für Zerspanungstechnik GmbH, Glemseckstraße 69 an dieser Stelle ihre Firma baulich zu erweitern;
- der Erhaltung, der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Es besteht somit neben den privaten Interessen auch ein öffentliches Interesse an der Bebauungsplanänderung;
- der Anordnung der geplanten baulichen Anlagen, die nicht mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan deckungsgleich sind und deshalb eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig machen.

2.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke des künftigen Bebauungsplans sind im Wesentlichen:

- Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen zur besseren Einbindung der geplanten Gebäude in die Umgebung und Natur durch kleingliedrige Baukörper,
- Realisierung in mehreren Bauabschnitten entsprechend der weiteren Betriebsentwicklung,
- Schaffung eines transparenten und offenen Arbeitsumfeldes durch die Verzahnung mit der Natur und der Schaffung von Außenräumen und Plätzen.

Mit dieser Bebauungsplanänderung werden auch weiterhin die ursprünglichen Planungszielen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck“ aus dem Jahr 1993 verfolgt.

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 6. Änderung östlich des BAB-Tunnels“ umfasst ca. 1,1 ha. Es liegt im Südosten des Stadtgebietes von Leonberg und südwestlich von Ramtel. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die ausgewiesene öffentliche Grünfläche einschließlich Gehweg entlang des BAB-Tunnels der A 81, Flst.-Nr. 627
- im Osten: durch die vorhandene Wohnbebauung entlang der Graudenzer-, Thorner-, Posener Straße
- im Süden: durch die Glemseckstraße
- im Westen: durch die ausgewiesene öffentliche Grünfläche entlang des BAB-Tunnels der A 81, Flst.-Nr. 692

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich.

3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

3.2.1 Bestand innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet ist noch nicht bebaut. Am Ostrand verläuft ein provisorisch ausgebauter Erschließungsweg entlang der Wohnbaugrundstücke mit ihren Garagen und Stellplätzen. Dieser Erschließungsweg geht in einen Fußweg über, der entlang des BAB-Tunnels verläuft.

3.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Die Flächen östlich und südöstlich sind baulich genutzt, zum einen schließt im Osten ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO als Bestandteil des bisherigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Autobahndreieck“ an. Südöstlich grenzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, als Teil des seit 1998 rechtskräftigen Bebauungsplans „Neue Ramtel- / Glemseckstraße“ an.

3.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Glemseckstraße an das innerstädtische Straßennetz angebunden.

3.4 Ver- und Entsorgung

Gas-, Wasser- und Stromversorgung bzw. Abwasserentsorgung

Am Ostrand verlaufen sowohl eine Wasserleitung als auch ein ausreichender Schmutzwasserkanal. Sie führen von der Gerlinger Straße zur Glemseckstraße. Die Versorgung mit Gas und Strom kann über die Glemseckstraße in das Plangebiet geführt werden.

3.5 Baugrund, Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

4.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Der künftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit Gebietsabgrenzung

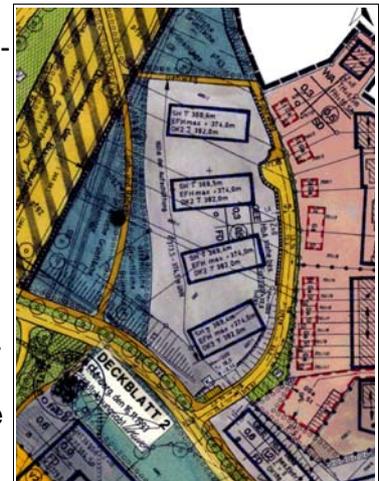
4.2 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Autobahndreieck“, rechtskräftig seit dem 29.12.1993. Das Gebiet ist aufgrund der Nähe zum angrenzenden Wohngebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Am östlichen Rand, zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet ist eine Erschließungsstraße mit Wendepflanzung festgesetzt, die aber noch nicht bebauungsplanmäßig hergestellt wurde. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind 4 überbaubare Flächen festgesetzt.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen zur Sohlenhöhe und Höhe der möglichen Gebäude

Die im Westen des Plangebietes angrenzende Überdeckung der BAB A 81 ist Teil des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Autobahndreieck“, der sich im Süden über die Glemseckstraße hin fortsetzt.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck“

Im Südosten grenzt an das Plangebiet der seit dem 26.03.1998 rechtskräftige Bebauungsplan „Neue Ramtel- / Glemseckstraße“ an, der entlang der Glemseckstraße ein eingeschränktes Gewerbegebiet und nördlich daran anschließend ein Streifen Mischgebiet ausweist.

Am nordöstlichsten Rand des Plangebietes grenzt der seit dem 14.12.1960 rechtskräftige Bebauungsplan „Gerlinger Weg IV“ an, dessen Festsetzung einem heutigen allgemeinen Wohngebiet entspricht.

4.3 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart – Bad Cannstatt und Stuttgart – Berg. Die dazugehörige Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.

5 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN

Es bestand die Überlegung, den bestehenden Betrieb der Firma MAS Vertriebsgesellschaft für Zerspanungstechnik GmbH, der auf der Nordseite der Glemseckstraße angesiedelt ist, nach Süden hin über die Glemseckstraße zu erweitern. Hier reichten aber die vorhandenen Flächen nicht aus. Weitere Standorte für die Erweiterung und Verlagerung wurden nicht gefunden.

Der vorliegende Standort bietet den Vorteil der Nähe zum bestehenden Betrieb, Glemseckstraße 69. Mit diesem Standort müssen auch keine Bauflächen „neu entwickelt“ werden, sondern vorhandene ausgewiesene, aber noch nicht beutete Gewerbeflächen können in Anspruch genommen werden.

6 PLANERISCHE KONZEPTION

6.1 Städtebauliche Konzeption

Durch die Änderung der überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes können Gebäude errichtet werden, die den zeitgemäßen betrieblichen Ansprüchen gerecht werden.

Die Haupterschließung des Plangebietes wird im Wesentlichen nicht geändert, die Grundstücke sind weiterhin über die Glemseckstraße bzw. die geplante Erschließungsstraße am Ostrand des Gebietes erschlossen.

Mit dem Bebauungsplan soll hauptsächlich die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen modifiziert werden.

6.2 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 Verkaufsfächenausstattung vorhanden ist, wobei dieser Wert durch die Sonderstrukturen Aldi und Lidl beeinflusst wird. Ein nennenswerter rechnerischer Zusatzbedarf an Verkaufsfächen 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 Einzelhandelsituation in der Stadt Leonberg, CIMA, Juni 2008). Auf die Übersicht der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente unter Hinweise im textlichen Teil des Bebauungsplans (C. Hinweise / C.6 Auszug aus der Einzelhandelskonzeption) wird verwiesen.

7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung

Der vorliegende Bebauungsplan orientiert sich im Wesentlichen an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Autobahndreieck“ aus dem Jahr 1993 für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes. Somit wird die dem bestehenden Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzeption für den Großteil des Plangebiets weitergeführt.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet bildet den Puffer zwischen dem angrenzenden nördlichen Wohngebiet Ramtel, dem Mischgebiet im Osten und dem südlich bestehenden Gewerbegebiet am Autobahndreieck und wird zur Nutzungsgliederung zum angrenzenden Wohngebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen, das bedeutet, dass

Gewerbebetriebe und gewerbliche Anlagen das Wohnen nicht wesentlich stören darf.

In dem ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Einzelhandelskonzeption für Leonberg vom Juli 2008. Einzelhandelsbetriebe mit diesen Sortimenten sollten nicht am Ortsrand angesiedelt werden, sondern im Nahversorgungsbereich der Breslauer Straße / Neue Ramtelstraße und der näheren Umgebung, um die Erreichbarkeit für die Bevölkerung zu verbessern. Weitere derartige Einzelhandelsbetriebe sind in der Stadtrandlage unerwünscht. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen wird auch dem Bestand Rechnung getragen und zusätzliche Konflikte durch Lärm und zusätzlichem Verkehr ausgeschlossen.

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.

Ausnahmsweise sind im 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).

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind als Ausnahme zulässig, da derartige Anlage innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes gebietsverträglich sind.

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).

7.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Höhe der baulichen Anlagen

Bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Gebäudehöhen wurden insbesondere klimaökologische Gesichtspunkte berücksichtigt. Aus diesem Grund ist die Überbauung mit einer GRZ von 0,5 für Gewerbegebiete noch recht locker. Dadurch konnten die nach dem klimaökologischen Gutachten von 1993 und 2013 gemachten Vorgaben zur Freihaltung von Frischluftschneisen entlang der Glemseckstraße eingehalten werden.

Für das Gebiet wurde bereits 1992 ein hydrogeologisches Gutachten gefertigt und in diesem Zusammenhang Bemessungswasserspiegel aufgrund der gemessenen Grundwasserstände festgelegt. Im Zuge der Neuplanung wurden die Untergrundverhältnisse auf der Grundlage von mehreren Kleinbohrungen durch das Fachbüro Ing.-Büro Voigtmann erneut untersucht und der Bemessungswasserstand nach den aktuellen Bohrergebnissen festgelegt.

Im Bebauungsplan wurden zum Schutz des Grundwassers die Sohlhöhen der Gebäude auf der Grundlage der Bemessungswasserspiegel festgesetzt.

Die Höhen der Gebäude wurden durch die Festlegung der obersten Dachbegrenzung im NN-System festgelegt. Bei Einhaltung der Höhenbegrenzungen ist die Erstellung von 2 – 3 Geschossen möglich.

7.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

Um den ruhenden Verkehr städtebaulich zu ordnen, ist dieser nur innerhalb der überbaubaren Flächen, in Tiefgaragen oder in gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

7.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

[s. a. Hinweise unter 9.3]

7.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über die Glemseckstraße durch eine Stichstraße mit ausreichend dimensionierter Wendeanlage. Über diese Stichstraße können auch die östlich angrenzenden Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes angefahren werden.

7.6 Versorgungsflächen

Am Nordostrand des Plangebietes ist eine Umspannstation, die der Versorgung des Gewerbegebietes dient, vorgesehen.

7.7 Grünflächen

Durch die Bebauungsplanänderung im Bereich des ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebietes ergeben sich nahezu keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Als Ausgleich für die geänderten überbaubaren Flächen sind die Flachdächer der Hauptbaukörper zu 100 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

7.8 Leitungsrechte

Die im Plangebiet bereits vorhandenen städtischen Leitungen werden durch Leitungsrechte gesichert.

7.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**7.10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen****8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich weitgehend an den Festsetzungen des bisher 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.

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**8.1.1 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.

Entsprechend dem bisherigen Bebauungsplan werden Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° vorgeschrieben. Damit fügen sich die Gebäude in die Umgebung ein. Damit heben sich die Gebäude städtebaulich und architektonisch von den angrenzenden Wohngebieten ab. Der Bebauungsplan lässt auch weiterhin andere Dachformen

zu.

Die Regelungen hinsichtlich Fassadengestaltung erfolgen aus ortsgestalterischen Gründen zur Sicherung eines ansprechenden Erscheinungsbildes. Mit den Festsetzungen wird Rücksicht auch auf das angrenzende Wohngebiet genommen.

8.2 Werbeanlagen, Freileitungen

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

Aus gestalterischen Gründen, zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, zur Verbesserung des Erscheinungsbildes und zur Minimierung der Störwirkungen, vor allem gegenüber dem Fahrverkehr und dem angrenzenden Wohngebiet, werden diesbezügliche Beschränkungen zu Werbeanlagen getroffen.

Aus gestalterischen Gründen sind Niederspannungsleitungen im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

9 UMWELTBELANGE

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, muss keine ökologische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und keine Umweltprüfung erstellt werden.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich von Leonberg. Die Fläche ist im FNP als Gewerbe- fläche dargestellt, es besteht bereits derzeit Baurecht gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung besteht das Gelände überwiegend aus verbrachtem Grünland, im Osten der Fläche liegt ein provisorisch ausgebauter Erschließungsweg entlang der angrenzenden Wohnbaugrundstücke.

Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete, Wasserschutzgebiete, Geschützte Biotop, Naturdenkmale) sind von der Planung nicht betroffen.

Bereits für den seit 1993 rechtskräftigen Bebauungsplan wurden Gutachten zu den Themen Lärm, Luftschadstoffe, Hydrologie und Klima erstellt. Diese Gutachten wurden nun, bezogen auf das Änderungsgebiet, aktualisiert.

Boden/Altlasten

Der Planbereich liegt seit Jahren mehr oder weniger brach und wurde als Stellplatz für Landfahrer und als Aufstellplatz für Zirkusse verwendet. Teilbereiche sind mit einer Schotterauflage bzw. einer Rindenmulchauflage provisorisch befestigt, andere Bereiche sind oberflächlich verdichtet und neigen zur Staunässe. Der Naturstandort hat in der Gesamtbewertung einen geringen-mittleren Bodenwert. Nachdem das Plangebiet allerdings im Innenbereich liegt und im Osten von Bebauung, im Westen von BAB-Tunnel umgeben ist, ist der Boden im Gebiet deutlich anthropogen überformt (Auffüllung, Abgrabung, Verdichtung, Umlagerung). Das hydrogeologische Gutachten (hydrogeologisches Gutachten, Ing. Büro Voigtmann, Juni 2013) hat im Gebiet durch drei Bohrungen Auffüllmächtigkeiten von 2,2 bis 3,0 m nachgewiesen. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

Klima/Klimaschutz

Es handelt sich um eine Muldenlage in der sich ein kleinerer Kaltluftsee ausbilden kann.

Zur **Klimabedeutung** wurde ein Fachgutachten angefertigt (Klimaökologische Stellungnahme zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Autobahndreieck - 6. Änderung, Ökoplana, Mannheim, Mai 2013). Der Gutachter kommt zusammenfassend zum Ergebnis, "*... dass die vom [bestehenden] B-Plan abweichende Bebauung zu keinem wesentlichen Funktionsverlust klimaökologisch relevanter Luftleitbahnen führt.*" Der Gutachter

empfiehlt Baumpflanzungen, Dachbegrünungen und die offenporige Befestigung von Parkierungsflächen zur Gestaltung günstiger thermischer Umgebungsbedingungen. Details sind dem Originalgutachten zu entnehmen.

Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen getroffen, die über die allgemeinen Vorschriften zur Energieeinsparung, Wärmeisolierung oder zulässigen Emissionen hinausgehen.

Wasser/Wasserschutzgebiete/Heilquellenschutzgebiet

Oberflächengewässer sind im Gebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden. Das Gebiet hat eine geringe Bedeutung für die Neubildung von Grundwasser. Auf Grund der Muldenlage des Gebiets und der nördlich und nordöstlich angrenzenden, ansteigenden Hangflächen muss das Gebiet entsprechend entwässert und ein Schutz gegen zuströmendes Oberflächenwasser geschaffen werden. In der Starkregengefahrenkarte ist der Geltungsbereich als Bereich mit möglichen Überflutungshöhen von über 1,0 m bei Extremniederschlägen gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des **Heilquellenschutzgebiets** zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Die Rechtsverordnung des RP Stuttgarts vom 11.06.2002 ist zu beachten.

Zur **Hydrogeologie** wurde ein aktuelles Gutachten von einem Fachbüro erstellt (hydrogeologisches Gutachten, Ing. Büro Voigtmann, Juni 2013). Aus dem alten hydrologischen Gutachten von 1992 (Prof. Vees, Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau) war bekannt, dass im Gebiet mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen ist. Das aktuelle Gutachten kommt jedoch nach der Erkundung des Gebiets durch Bohrungen zu dem Ergebnis, dass der Bemessungswasserstand mit 368,8 mNN tiefer angesetzt werden kann, wie im alten Gutachten angenommen (damals 369,5 mNN).

Tiere und Pflanzen

Neben dem Asphaltweg befindet sich im Gebiet eine verbrachte, leicht ruderalisierte Wiese, eine Fahrspur und eine Fläche im Süden des Gebiets sind mit Schotter befestigt oder teils mit Rindenschrot belegt. Teilbereiche sind leicht verdichtet und wechselfeucht. Im Osten der Wiese befindet sich ein temporärer Feuchtbereich. Die Fläche beginnt sich durch Rosen und Weißdorn zu verbuschen. Die Wiese hat einen geringen-mittleren Biotopwert, geschützte oder seltene Pflanzen- und Tierarten kommen nicht vor.

Biotope, Biotopvernetzung, Artenschutz, Natura 2000

Geschützte Biotope befinden sich nicht im Geltungsbereich und seiner Umgebung. Die Fläche hat keine besondere Bedeutung für die Biotopvernetzung. Natura 2000 Schutzgebiete oder nach europäischem Recht artenschutzrechtliche relevante Arten werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Landschaftsbild und Erholung

Das Ortsbild verändert sich durch die Bebauung der Wiese. Die innerörtliche Spiel- und Bolzwiese fällt durch die Bebauung weg. Im Baugebiet soll ein kleiner Spielplatz für Kleinkinder erstellt werden. Im südlich benachbarten Schulbereich bestehen weitere Spielmöglichkeiten auf dem Schulhof.

Mensch (Lärm, Luftschadstoffe)

Zur Beeinträchtigung der Umgebung durch **Lärm** des Gewerbegebiets und zur möglichen Beeinträchtigung des geplanten Gewerbegebiets durch Umgebungslärm (hauptsächlich Straßenlärm) wurde ein Fachgutachten erstellt (Lärmschutz, Gewerbegebiet am Autobahndreieck - 6. Änderung, Bauvorhaben MAS GmbH, Leonberg, ISIS-Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Mai 2013). Der Gutachter kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis: "*Aus schalltechnischer Sicht bestehen angesichts der vorgestellten Ergebnisse keine Bedenken gegenüber der vorgesehenen Betriebserweiterung.*" Der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete im Zeitbereich tags wird an

allen Bezugspunkten an den benachbarten Wohngebäuden deutlich unterschritten. Im Zeitbereich nachts ruht der Betrieb. Im Plangebiet selbst werden Lärmpegelbereiche ausgewiesen, die Anforderungen an den Lärmschutz werden aber in der Regel mit üblichen Bauteilen, z.B. Standardfenster erfüllt. Details sind dem Originalgutachten zu entnehmen.

Zum Thema **Luftschadstoffe** wurde ebenfalls ein aktuelles Gutachten angefertigt (Zur Luftschadstoffbelastung im Bereich der geplanten Bebauung nördlich der Glemseckstraße, Büro für technische Messungen, Dr. Ing. Gross, Leinfelden-Echterdingen). Unter den gegebenen Rahmenbedingungen der großräumigen Belastung und auf Grundlage der aktuellen Verkehrszahlen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass aus Sicht der betrachteten Schadstoffe (vor allem NO₂, PM10 und PM 2,5) "... die geplante Bebauung nicht beanstandet werden kann."

Zusammenfassende Erläuterung durch welche Festsetzungen die Umweltbelange berücksichtigt oder diese entsprechend im Rahmen der Abwägung zurückgestellt werden.

Die Festsetzung der gärtnerischen Gestaltung von Freiflächen und von **Pflanzgeboten** für Einzelbäume dienen der klimatischen Aufwertung, der Staubfilterung und der städtebaulichen Gliederung des Gebietes.

Die Festsetzung der **Dachbegrünung** mit 10 cm Substratdicke bei allen Hauptgebäuden dient der klimatischen Aufwertung, der Wasserrückhaltung und der Schaffung neuer Biotope.

Festsetzungen

Pflanzgebote

Einzelbäume -laut Planeintrag-

Pflanzung von hochstämmigen Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) oder Säuleneichen (*Quercus robur* "fastigiata") entsprechend der im Lageplan festgelegten Standorte. Der Stammumfang muss mindestens 18-20 cm betragen, die Bäume müssen mindestens die Qualität "3x verpflanzt mit Ballen" aufweisen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten, bei Ausfall sind sie zu ersetzen.

Pflanzbindung

Einzelbäume

Die im Lageplan dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume zu ersetzen.

10 FLÄCHENBILANZ

Flächen- und Nutzungswerte (im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

eingeschränktes Gewerbegebiet	9.068 m ²	82 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.481 m ²	14 %
Verkehrsgrün	464 m ²	4 %
Geltungsbereich des Planes	11.013 m ²	100%

11 BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Bau der Erschließungsstraße wird vom Vorhabenträger durchgeführt und der Stadt Leonberg nach Fertigstellung übergeben.

12 FACHGUTACHTEN

Zur Erläuterung und Überprüfung der Planungsabsichten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verschiedene Gutachten erstellt:

- Klimaökologische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 6. Änderung“
ÖKOPLANA, Mannheim, Mai 2013
- Lärmschutz
„Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 6. Änderung“ Bauvorhaben MAS GmbH
ISIS, Riedlingen, Mai 2013
- Zur Luftschadstoffbelastung im Bereich der geplanten Bebauung nördlich der Glemseckstraße
(Aktualisierung einer Untersuchung aus dem Jahr 2012)
Dr. Ing. H. Gross, Büro für technische Messungen, Leinfelden-Echterdingen, Mai 2013
- Hydrogeologisches Gutachten
Projekt: BV „Bebauung in der Glemseckstraße in 71229 Leonberg
hier: Bemessungswasserstand
Ing.-Büro Voigtmann, Winnenden, Juni 2013

Joachim Köppe
Stefan Rosenbauer
Stadtplanungsamt
Leonberg, 28.06.2013