



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

## **BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB**

Stand 30.10.2014

# **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Längenbühl“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Planbereich 03.08-3, in Leonberg**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.2	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	3
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS</b>	<b>3</b>
2.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	3
2.3	Landwirtschaft	3
2.4	Verkehrsanbindung	4
2.5	Ver- und Entsorgung	4
2.6	Baugrund, Altlasten und Bodendenkmale	6
<b>3</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE</b>	<b>6</b>
3.1	Landes- und Regionalplanung	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Bestehende Bebauungspläne	7
3.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse	7
3.5	Sonstige bestehende Fachplanungen	7
<b>4</b>	<b>PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>PLANERISCHE KONZEPTION</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>8</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
6.4	Mindestmaße der Baugrundstücke	10
6.5	Flächen für Stellplätze und Garagen	10
6.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft- Belange der Wasserwirtschaft	11
6.7	Öffentliche Verkehrsflächen	11
6.8	Versorgungsflächen/ Brandschutz	11
6.9	Öffentliche Grünflächen	11
6.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	12
6.11	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
6.12	Pflanzgebote	13
<b>7</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>14</b>
7.1	Dach- und Fassadengestaltung	14
7.2	Werbeanlagen, Freileitungen	14
7.3	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen, Einfriedungen	14
<b>8</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG</b>	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>FACHGUTACHTEN</b>	<b>16</b>
<b>12</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>17</b>

## **1 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

### **1.1 Erfordernis der Planaufstellung**

Die Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus

- der Befriedigung des örtlichen und regionalen Bedarfs an Gewerbeflächen,
- der fehlenden Umsetzbarkeit der größten im FNP 2006 dargestellten gewerblichen Entwicklungsfläche „Schertlenswald“ und dem daraus resultierenden Defizit an zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen,
- den fehlenden planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung am vorgesehenen Standort.

### **1.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung**

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind im Wesentlichen:

- Bedarfsgerechte Deckung gewerblicher Nutzungen,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des „Gewerbegebiets Längenbühl“;
- geordnete bauliche Entwicklung,
- Sicherung der notwendigen Ausgleichsflächen und -maßnahmen.

## **2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS**

### **2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt zwischen den Siedlungskörpern von Leonberg und dem Stadtteil Silberberg. Die Autobahn A 8 sowie die Anschlussstelle „Leonberg-West“ tangieren den Geltungsbereich im Süden und Südosten.

Das Plangebiet „Gewerbegebiet Längenbühl“ umfasst ca. 11,2 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die nördliche Grenze des Feldwegs Flst. Nr. 6107

im Osten: durch die Brennerstraße K1011

im Süden: durch die Bundesstraße B 295, Bereich Anschluss „Leonberg West“

im Westen: durch die östliche Grenze des Feldwegs Flst. Nr. 6108

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

### **2.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets**

Das Gebiet wird überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Die ackerbauliche Nutzung stellt eine wirtschaftliche Grundlage für örtliche Landwirte dar. Es handelt sich um eine weitgehend unstrukturierte Ackerfläche mit Hochpunkt im Südwesten, die nach Norden und Osten abfällt. Nördlich, außerhalb des Plangebiets, verläuft der Wasserbach, der nach Osten zur Glems entwässert. Es liegt eine hohe Vorbelastung durch Lärm und Luftschadstoffe vor. Kleine Bereiche wurden als Freizeitgärten bzw. als Grünland genutzt. Die Bodengüte ist mittel. Im Nordosten des Gebiets steht das Grundwasser hoch an, hier wird auch die HQ100- Zone des Wasserbachs vom Gebiet tangiert. Das Gebiet und seine Umgebung hat eine gewisse Bedeutung zur Kaltluftproduktion und Kaltluftleitung. Aufgrund der intensiven Nutzung und der Strukturarmut des Gebiets ist die ökologische Wertigkeit gering.

### **2.3 Landwirtschaft**

Die geplanten Flächen des zukünftigen Gewerbegebiets "Längenbühl" werden der Landwirtschaft dauerhaft entzogen. Es entfällt künftig die landwirtschaftliche Bewirtschaftung auf ca. 8,1 ha Ackerland, ca. 1,21 ha Grünland und 0,78 ha Ackerfutterbau. Insgesamt sind sechs Landwirte betroffen, die Ackerflächen zwischen 3,6 ha und 0,8 ha verlieren.

Im Gegenzug werden jedoch in weitgehend flächenidentischer Weise die ursprünglich geplanten Gewerbebauflächen im Bereich "Schertlenswald" planungsrechtlich wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt, sodass letztlich ein Flächenausgleich stattfindet. In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass mit der landwirtschaftlichen Nutzung im Schertlenswald auch zwei landwirtschaftliche Aussiedlerhöfe am dortigen Standort gesichert werden. Landbesitzenden Landwirten werden Ersatzflächen der Stadt Leonberg angeboten.

In der Flächenbilanzkarte bzw. der Wirtschaftsfunktionenkarte der digitalen Flurbilanz sind alle landwirtschaftlich genutzten Flächen im Gebiet als Vorrangfläche Stufe II, bzw. als Vorrangflur Stufe II dargestellt. Es handelt sich also um überwiegend landbauwürdige Flächen, Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen werden. Nachdem auf der Leonberger Gemarkung große Bereiche in Vorrangfläche Stufe I bzw. Vorrangflur Stufe I eingestuft werden, werden durch die Gebietswahl die wertvolleren Böden nicht in Anspruch genommen.

Nachdem weder von Seiten der Landwirte, noch von Seiten der Landwirtschaftsverwaltung Hinweise auf eine existentielle Betroffenheit einzelner Landwirte vorgetragen wurden, gehen wir davon aus, dass die entstehenden Beeinträchtigungen keine besonderen Härten darstellen und hinnehmbar sind. Im Bebauungsverfahren werden die verschiedenen Belange untereinander und miteinander abgewogen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen abschließend festgelegt. Absichtserklärungen ohne rechtliche Relevanz stellen keine Ausgleichsmaßnahmen dar. Pflegeverträge müssen nach wirtschaftlichen und fachlichen Gesichtspunkten vergeben werden.

## **2.4 Verkehrsanbindung**

Die Große Kreisstadt Leonberg ist mit den BAB- Anschlüssen „Leonberg-Ost“ und „Leonberg-West“ im Autobahndreieck Leonberg (BAB A 8/ 81) sowie der Bundesstraße B 295 sehr gut an das nationale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Zahlreiche klassifizierte Landes- und Kreisstraßen vervollständigen das regionale Netz.

Das Plangebiet schließt über die verlängerte Brennerstraße (K 1011) unmittelbar an die BAB- Anschlussstelle „Leonberg-West“ an. Geplant ist eine ringartige Erschließung des Gebietes mit ca. 7,5 m breiten Erschließungsstraßen und angrenzenden Senkrecht- und Parallelparkplätzen. Entsprechende Fußwege begleiten die Ringstraße bzw. führen durch das Gebiet (Grünfläche). Fußgänger und Radfahrer sowie der landwirtschaftliche Verkehr werden über die Zufahrtsstraße und das bestehende Wegenetz geführt.

Ausgehend von aktuellen Verkehrsmengen bzw. entsprechend vorliegenden Verkehrsprognosen für die bestehenden Knotenpunkte im näheren Bereich der BAB- Anschlussstelle „Leonberg-West“ wurde eine verkehrliche Leistungsfähigkeitsberechnung für die geplante Anbindung des Gewerbegebietes erstellt.

Für diesen Anschluss kann laut Verkehrstechnischer Untersuchung „Anschluss des Gewerbegebietes Längenbühl“ (DR. BRENNER Ingenieurgesellschaft mbH, Aalen/ Stuttgart, Oktober 2014) eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung mit der Qualitätsstufe A nach HBS gewährleistet wurde.

Die geplante Erschließung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das übergeordnete Straßennetz.

Geplant ist, eine ÖPNV- Busanbindung des Gebietes zu ermöglichen.

## **2.5 Ver- und Entsorgung**

### **2.5.1 Gas- und Wasserleitung**

Im nordöstlichen Planbereich verlaufen zwei Gasleitungen, die Erdgashochdruckleitung Schwabenleitung (SWB) und die Gashochdruckleitung. Die Nordschwarzwaldleitung (Erdgashochdruckleitung NOS) wird südlich des Plangebietes verlaufen, das notwendige Planfeststellungsverfahren ist abgeschlossen.

## 2.5.2 Abwasserentsorgung

### Vorbemerkungen

Nördlich und außerhalb des Plangebiets verläuft im Bereich der Wasserbachstraße ein Mischwasserkanal. Das gesamte Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Dies bedeutet, dass in den öffentlichen Verkehrsflächen zwei Kanäle (ein Schmutzwasser- und ein Regenwasserkanal) verlegt werden.

### Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über entsprechende Abwasserkanäle in den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Anbindung des Schmutzwasserkanals erfolgt im Bereich des Abwassersammlers, welcher östlich der Brennerstraße bzw. der Glems liegt. Dies bedeutet, dass sowohl unter der Brennerstraße als auch unter der Glems der Schmutzwasserkanal verlegt werden muss. An den Schmutzwasserkanal werden die häuslichen Abwässer aller Gebäude, die Anlieferungszone, Umschlagflächen, Laderampen und Hofflächen angeschlossen, sofern Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können.

### Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den Grundstücken entstehende Regenwasser soll dort zurückgehalten bzw. verdunstet und soweit wie möglich am Entstehungsort versickert werden. Die jeweiligen Bauherren haben für die Rückhaltung des auf ihren Grundstücken entstehenden Regenwassers Sorge zu tragen. Die öffentliche Kanalisation und die vorgelagerten Gewässer sollen durch das von versiegelten Flächen abfließende Oberflächenwasser nicht wesentlich in Anspruch genommen werden.

Ausgangsgröße für die geforderten Retentionswerte ist ein 15-minütiger Bemessungsregen mit der Wiederkehrwahrscheinlichkeit von einem Jahr (ca. 160 l/(s\*ha)).

Ein Überlauf in das öffentliche System zur Niederschlagswasserbeseitigung ist nur für die Niederschlagsmengen gestattet, die über den „Normal“-Lastfall des einjährigen Niederschlagsereignisses hinausgehen.

Dachflächen sind im gesamten Plangebiet grundsätzlich vollflächig zu begrünen. Dadurch wird ein Großteil des niedergehenden Wassers auf den Dächern selbst zurückgehalten. Überschüssiges Dachflächenwasser sowie schadloses Oberflächenwasser der Stellflächen und Gehwegen aus den Baugrundstücken wird zunächst auf den Grundstücken zurückgehalten. Die Ableitung in die öffentliche Entwässerungsanlage hat gedrosselt (entsprechend dem natürlichen Geländeabfluss,  $Q_{nat} = 0,15$  Liter pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) zu erfolgen.

Das öffentliche System zur Niederschlagswasserbeseitigung stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Im gesamten südlichen Bereich vom Hochpunkt (Brücke über die Autobahn) bis zum Tiefpunkt (Unterführung Brennerstraße) wird eine Mulde angelegt, die kurz vor der Feldwegbrücke nordöstlich des Plangebiets in den Wasserbach einmündet. Diese Regenwassermulde leistet zum einen eine Versickerung, zum anderen eine Verdunstung und eine zeitverzögerte, gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in den Wasserbach.

Im Grüngürtel, welcher das Plangebiet mäandrierend von Nord nach Süd durchläuft, werden ebenfalls öffentliche Rückhaltemulden und Grabensysteme erstellt. Überschüssiges Niederschlagswasser wird in die zum Wasserbach orientierte Grünzone im Norden des Plangebiets geführt, um von dort ebenfalls gedrosselt in den Wasserbach abzufließen.

Des Weiteren wird im gesamten Bereich des Erschließungsringes ein Regenwasserkanal vorgesehen, welcher ebenfalls in Retentionsbereiche im Norden des Plangebiets einleitet, bevor die dann gedrosselte Wassermenge in den Wasserbach ableitet. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist im Gebiet GE 1 dargestellt.

An das Regenwassersystem werden Dachflächen, Parkplätze für Pkw, befestigte Gehwege und die gesamte Straßenfläche angeschlossen. Zum Schutz der Heilquellen Stuttgart-Berg und Stuttgart Bad-Cannstatt werden Regenrückhalteanlagen wie Gräben, Mulden oder Becken soweit über das Gelände gelegt, dass ein Mindestabstand von 1,0 m zum anstehenden Grundwasser gegeben ist. Sofern erforderlich, wird in diesen Bereichen ein Bodenaustausch vorgenommen, sodass sichergestellt ist, dass eine Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.

Die Bestimmungen für den HQ 100 Bereich im Nordosten des Plangebiets werden eingehalten. Überbaubare Flächen, Retentions- oder Versickerungsanlagen sind hier nicht dargestellt.

## **2.6 Baugrund, Altlasten und Bodendenkmale**

Zur Klärung der örtlichen Baugrundverhältnisse wurde im März 2014 eine geotechnische Untersuchung (Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer, Leonberg, 2014) erstellt. Wichtige Einzelergebnisse sind im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, dargestellt. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchung sind auch bei der Konzeption der Regenwasserbewirtschaftung entsprechend berücksichtigt.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

In Teilen des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal mit überwiegend jungsteinzeitlichen Elementen im Bereich „Längenbühl“. Die im Frühjahr 2014 durchgeführte Prospektion hat Bodenfunde mit archäologischem Wert ergeben, die aus denkmalpflegerischer Sicht Rettungsgrabungen erfordern. Über die Abwicklung dieser Rettungsgrabung wurde zwischenzeitlich eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit dem Landesamt für Denkmalpflege getroffen. Die Arbeiten sollen vor Beginn der Erschließungsarbeiten abgeschlossen werden.

## **3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Der Landesentwicklungsplan Baden- Württemberg aus dem Jahr 2002 weist Leonberg die Funktion eines Mittelzentrums auf der Entwicklungsachse Stuttgart- Leonberg- Calw zu. Die Zentralen Orte im Verdichtungsraum sind grundsätzlich als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiter zu entwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte bestehen können. Hierfür erforderlich ist ein ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten. Speziell Mittelzentren sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken können.

Der Regionalplan (2009) des Verbands Region Stuttgart konkretisiert die Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Verbandsgebiet. Der Bereich „Längenbühl“ weist im Regionalplan keine besonderen Restriktionen wie Regionale Grünzüge oder Grünzäsuren auf. Die Fläche ist als Vorbehaltsgebiet (VGB) für Naturschutz und Landschaftspflege definiert. VGB- Flächen außerhalb von Regionalen Grünzügen oder Grünzäsuren unterliegen bei konkurrierenden Nutzungen der Abwägung. Die vorliegende Zielsetzung mit Ausweisung als „Gewerbegebiet“ begründet sich aus dem besonderen Bedarf der Stadt nach Gewerbebauland, nachdem seit den 1990er Jahren auf Markung der Stadt Leonberg kein neues Gewerbegebiet mehr ausgewiesen wurde und nachweislich keine weiteren Lücken im gewerblichen Baubestand bestehen. In der Gesamtabwägung ist zur Sicherstellung der mittelzentralen Funktion und der gewerblichen Leistungsfähigkeit die Ausweisung von Gewerbebauland unumgänglich.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 überwiegend als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ dargestellt. Der künftige Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Vor diesem Hintergrund erfolgte die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (8. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Gewerbegebiet Längenbühl“). Dieses Planverfahren wurde mit Wirksamkeitsbeschluss am 18.11.2014 abgeschlossen.

### **3.3 Bestehende Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt bisher im unüberplanten Außenbereich.

### **3.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse**

Teile des Plangebiets waren bisher Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Glemswald“ (Verordnung vom 16.10.1995). Das Verfahren zur Änderung dieser Landschaftsschutzgebietsverordnung wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Die geänderte Verordnung wird am 20.11.2014 öffentlich bekannt gemacht. Es befindet sich jetzt keine LSG-Fläche mehr im Plangebiet.

### **3.5 Sonstige bestehende Fachplanungen**

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes Stuttgart (Verordnung vom 11. Juni 2002). Eine kleine Fläche am äußersten nordöstlichen Rand des Plangebiets liegt im Überschwemmungsgebiet (HQ 100).

Im südlichen Planbereich ist der Bau einer Gashochdruckleitung (Terranets - Leitung) geplant. Das notwendige Planfeststellungsverfahren ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Im Vorgriff auf die weiteren Entscheidungen ist der Trassenverlauf mit beidseitigen Sicherheitsabständen im Planteil als Leitungsrecht aufgenommen.

## **4 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN**

Im Vorfeld wurden von der Stadt Leonberg im Rahmen einer ausführlichen Standort- und Konfliktanalyse insgesamt 11 Standortoptionen anhand städtebaulicher, verkehrs- und landschaftsplanerischer sowie wirtschaftlicher Parameter untersucht, vergleichend gegenübergestellt und bewertet.

Letztlich erfüllt die Standortalternative „Längenbühl“ annähernd alle Standortansprüche, insbesondere hinsichtlich Lage/ ortsdurchfahrtsfreier Verkehrsanbindung und vertretbarem Erschließungsaufwand/ Topographie. Weiterhin sprechen überörtliche Rahmenbedingungen (Lage außerhalb eines regionalen Grünzugs/ Grünzäsur) für ein Planverfahren ohne besondere regionalplanerische Restriktionen. Aufgrund der bestehenden landschaftlichen Vorbelastungen (Elektrofreileitungen, Bundesautobahn, Anschluss „Leonberg-West“/ verlängerte Brennerstraße) ist ein Eingriff zwar gegeben, aber in der Gesamtabwägung vertretbar.

Die ursprünglich vorgesehene Gewerbeentwicklung im Gewann „Schertlenswald“ wurde im Rahmen der 8. FNP- Änderung aufgehoben, was letztlich zu einem praktisch flächendeckenden Tausch der FNP-Plangebietsflächen führt.

## **5 PLANERISCHE KONZEPTION**

Die Stadt Leonberg ist bestrebt, am Westanschluss mit direktem Bezug zur A 8 ein hochwertiges Gewerbegebiet zu entwickeln, um endogene und exogene Bedarfe zu befriedigen und nachhaltig den Wirtschaftsstandort Leonberg in seiner Funktion als Mittelzentrum zu stärken.

Die potentiell entwickelbaren Gewerbeflächen werden begrenzt durch eine nicht überbaubare Trasse für Hochspannungsüberlandleitungen im Westen, der Autobahn A 8 und einem Abstandsstreifen vom 40 m im Süden, der K 1011/ Brennerstraße und einer Bauverbotszone von 20 m im Osten sowie der Wasserbachaue im Norden. Zudem wird parallel zur A 8 eine Gashochdruckleitung verlegt, die ebenfalls nicht überbaut werden darf.

Daraus ergeben sich unterschiedliche Anforderungen, aber auch Potentiale zur Gestaltung der Gebietsränder mit der Möglichkeit die Wahrnehmbarkeit des Gebiets zu akzentuieren. So sind bauliche Hochpunkte am Eingang im Osten und im von der A8 einsehbaren Bereich im Südwesten vorgesehen. Von Bedeutung ist der ebenfalls exponierte Bereich zum Wasserbach, der sich für hochwertige und arbeitsplatzintensive Nutzungen eignet. Durch den Landschaftsbezug können hier attraktive Arbeitsräume entwickelt werden.

## **6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen im Bebauungsplan sind als gewerbliche Flächen (GE) festgesetzt. Insofern sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Gebiet zulässig. Grundsätzlich ist das Gebiet offen für unterschiedlichste Gewerbenutzungen. Aufgrund der bestehenden und auch zukünftig zu erwartenden Gewerbeflächenknappheit bei gleichzeitig geringer Flächenverfügbarkeit sollen im Gewerbegebiet jedoch primär wertschöpfungs- und arbeitsplatzintensive Nutzungen angesiedelt werden. Aus städtebaulichen Gründen erfolgt darüber hinaus eine räumliche Zonierung und funktionale Gliederung.

Ausgeschlossen werden u.a. selbständige Lagerhäuser und -plätze, Tankstellen und Autohöfe sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Letztlich sollen sich hochwertige gewerbliche Nutzungen mit einem angemessenen städtebaulich-architektonischen Erscheinungsbild im Gebiet ansiedeln. Insofern können mögliche betriebliche, funktionale oder gestalterische Störungen ausgeschlossen werden. Zur Sicherstellung dieser städtebaulichen und funktionalen Zielsetzungen werden die v.g. Nutzungen im gesamten Gebiet generell ausgeschlossen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig, da sich für Anlagen dieser Art zentrale/ zentrumsnahe Standorte aus städtebaulicher und funktionaler Sicht besser eignen würden. Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros können im Einzelfall zu einer Abwertung des Gebietes führen und sich negativ auf die städtebauliche Attraktivität des Gewerbegebiets auswirken. Auf die von der Stadt Leonberg im Jahre 2011 beschlossene „Vergnügungsstättenkonzeption Leonberg“ wird verwiesen.

Im gesamten Plangebiet sind - unter Bezugnahme auf die beschlossene Einzelhandelskonzeption - Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, nachdem seit vielen Jahren in Leonberg der Einzelhandel in der Kernstadt konzentriert wird. Eine Nachfrage aus Gründen der Nahversorgung ist aufgrund der solitären Lage des Gebietes nicht erkennbar.

Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros –soweit es sich nicht um Vergnügungsstätten handelt- sind im Plangebiet generell nicht zulässig, da mögliche Störungen und Belastungen des Gebietes vermieden werden sollen. Daneben können solche Einrichtungen im Einzelfall zu einer Abwertung des Baugebiets führen und sich negativ auf die städtebauliche Attraktivität des Plangebiets auswirken.



Aufgrund der vorhandenen Emissionen (z.B. Lärm, Schadstoffe) aus dem Bereich der BAB A 8 werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Schank- und Speisewirtschaften nur in der der Autobahn abgewandten Zone 1 zugelassen. Dort ermöglicht auch der angrenzende Grünraum einen entsprechenden Freiraumbezug zur Sicherstellung der gewünschten Nutzungen.

Eine weitere Zonierung mit einer städtebaulichen Konzentration im Gebietsinnern führt auch zu einer gestaffelten Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ).

Das Plangebiet ist umgeben von klassifizierten Straßen (Bundesautobahn, verlängerte Brennerstraße, Anschlussstelle „Leonberg-West“) sowie vom Bündel der Elektrofreileitungen auf der Westseite. Die jeweiligen Nutzungen erfordern aufgrund gesetzlich definierter Gebietsabstände (z.B. Bundesfernstraßengesetz, Straßengesetz BW etc.), die letztlich zu einer räumlich begrenzten Plangebietsfläche führen.

Aufgrund einer aktuell erstellten Gewerbeflächenbedarfsanalyse liegt der errechnete Gewerbeflächenbedarf in Leonberg bei ca. 15,7 ha. Unter diesen Voraussetzungen soll darauf hingewirkt werden, die im vorliegenden Plan ausgewiesenen Flächen intensiv zu nutzen. Insoweit sollen vorwiegend Betriebe mit einer angemessenen Arbeitsplatzdichte angesiedelt werden.

Aufgrund dieser begrenzten gewerblichen Entwicklungsfläche sollen die flächenintensiven Transport-, Fuhr-, Speditions-, Bus und Logistikunternehmen nur auf einer Teilfläche im Gebiet zugelassen werden. Auf die Festsetzungen in Zone 3, die im dortigen westlichen Bereich gelegenen Flächen unterhalb der Freileitungen lassen ohnehin nur offene Lager- und Hof-/ Rangierflächen zu, wird verwiesen. Eine weitergehende Öffnung dieser Nutzungen auf andere Zonen ist aus verkehrlichen und funktional- städtebaulichen Gründen nicht erwünscht.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die maximale Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Da die Baukörper durch diese Merkmale hinreichend definiert sind, erübrigt sich die Festsetzung weiterer Kriterien (GFZ, Vollgeschosse etc.). Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den Obergrenzen städtebaulicher Kennziffern (vgl. § 17 BauNVO), wobei eine maximale GRZ von 0,8 nicht überschritten werden darf. Die Höhen baulicher Anlagen als Gebäudeoberkanten werden in Form von Höchst- und Mindestgebäudeangaben als bauliche Höhen über der zugeordneten Straßenhöhe definiert. Technische Dachaufbauten sowie bauliche Anlagen, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, können ausnahmsweise

die maximalen Höhen noch weiter überschreiten.

Insgesamt sind die Festsetzungen abschließend definiert und sichern zugleich einen angemessenen Ausnutzungsgrad der Grundstücke bei gleichzeitiger Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Im Bereich des Gebietseingangs und auf den von der Bundesautobahn sichtbaren Baugrundstücken werden höhere Gebäudehöhen bei gleichzeitiger Definition von Gebäudemindesthöhen zugelassen. Diese Festsetzung dient aus städtebaulicher Sicht dazu, eine „Erkennbarkeit“ des Gebietes sicherzustellen. Zugleich bilden diese „Hochpunkte“ als markante Landmarken und Identifikationspunkte.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise (mit Grenzabständen nach LBO) festgelegt, wobei die Längenbeschränkung nicht zur Anwendung kommt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert und schaffen dadurch die notwendige Flexibilität für Bauvorhaben bei gleichzeitiger Erhaltung der notwendigen städtebaulichen Grundordnung. Die außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen verbleibenden Grundstücksflächen bieten Raum für grünordnerische Maßnahmen und Retention.

### **6.4 Mindestmaße der Baugrundstücke**

Im Plangebiet gilt eine Mindestgröße von 1.500 qm Grundstücksfläche für Baugrundstücke. Die Festsetzung hat zum Ziel, die Parzellierung in (zu) kleine Baugrundstücke zu verhindern. Dies geschieht vor dem Hintergrund der v.g. städtebaulichen Zielvorstellungen hinsichtlich Betriebstypologien und Gewerbenutzungen. Gleichzeitig soll auch eine großzügige Entwicklung mit mittleren und größeren Betrieben und ansprechend gestaltetem Baugrundstücken ermöglicht werden. Weiterhin sollen im städtebaulich-gewerblichen Sinne unzweckmäßige oder unerwünschte bauliche und funktionale Verdichtung verhindert werden. Da begleitend zum Ankaufverfahren durch die Stadt die verbleibenden Grundstücke in eine Umlegung im Sinne von §§ 45 ff. BauGB einbezogen werden, können besondere persönliche Härten der Grundstückseigentümer vermieden werden.

### **6.5 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Überdachte und offene Stellplätze und oberirdische Garagen sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig, offene Garagen darüber hinaus auch in den hierfür ausgewiesenen Flächen (dort auch Zu- und Anfahrten). Tiefgaragen sind innerhalb des gesamten Baugrundstücks zulässig. Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Die gewählten Festsetzungen wurden in der vorliegenden Form gewählt, um einerseits das städtebauliche Zielkonzept zu verwirklichen und andererseits ein Höchstmaß an Flexibilität für die Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Die geplanten (privaten) Stellplätze sind u.a. als Senkrechtparkplätze innerhalb der Gewerbegebietsflächen (zwischen Straßen- und Gehwegfläche) vorgesehen; insoweit wird auch gewährleistet, dass die Parkierung außerhalb der Verkehrsflächen erfolgt und die Straßenfläche selbst der Erschließungsfunktion vorbehalten bleibt.

## **6.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft- Belange der Wasserwirtschaft**

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die im Gebiet anfallenden schadlosen Dachflächenwässer (aus begrünten Dächern) sowie das Oberflächenwasser der Stellflächen und Gehwegen aus den Baugrundstücken wird zunächst auf den Grundstücken zurückgehalten. Hierfür sind Retentionszisternen, offene Erdbecken oder Muldengräben anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ein Überlauf aus diesen Anlagen ist nur für Niederschlagsmengen gestattet, die über den „Normal“-Lastfall des einjährigen Niederschlagsereignisses hinausgehen (siehe auch 2.4.2). Niederschlagswasser von den Privatgrundstücken müssen getrennt vom Schmutzwasser gedrosselt in das öffentliche System zur Niederschlagswasserbeseitigung eingeleitet werden. Über Mulden, Mulden-Rigolen, Gräben oder den Regenwasserkanal werden diese Niederschlagswässer auf öffentlichen Flächen in Retentionsbereiche geleitet sowie gedrosselt dem nördlich anschließenden Wasserbach als Vorfluter zugeführt. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Wasserbach ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Die Entwässerung hat nach den Grundsätzen des § 55 WHG zu erfolgen. Die Niederschlagswasserbeseitigung hat entsprechend den Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Niederschlagswasserverordnung zu erfolgen. Auf die zugehörigen Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Gestaltung der Stellplätze wird verwiesen.

Für die Maßnahmen zur Rückhaltung bzw. zur Erstellung der baulichen Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung ist ein separates Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Abwasserkanäle in den öffentlichen Verkehrsflächen zum Abwassersammler.

## **6.7 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die geplante Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Die fußläufige Erschließung erfolgt als „Ring“ im Anschluss an die privaten Senkrechtparkstände (s.o.). Öffentliche Stellplätze sind im zentralen Plangebiet im Übergangsbereich zur geplanten öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

Der landwirtschaftliche Verkehr wird überwiegend auf dem bestehenden Wegenetz geführt, das an das Plangebiet angrenzt. Im Bereich der geplanten Gebietszufahrt erfolgt aus topographischen und verkehrlichen Gründen eine Verschwenkung des bestehenden Feldwegs in das randliche Plangebiet.

## **6.8 Versorgungsflächen/ Brandschutz**

Zur Sicherstellung der Versorgung des Gebiets mit den notwendigen Versorgungsmedien wird im Bereich der Gebietszufahrt eine Versorgungsfläche (Trafostation etc.) angelegt.

Der Löschwasserbedarf wird im Rahmen der Herstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Gebietes sichergestellt. Die Straßen im Plangebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr und anderer Hilfseinrichtungen geeignet. Auf die besonderen Anforderungen des Löschwasserbedarfs für Gewerbebetriebe wird ausdrücklich hingewiesen.

## **6.9 Öffentliche Grünflächen**

Das Plangebiet erhält aufgrund seiner solitären Lage eine großzügige Eingrünung, wobei auf die unterschiedlichen Qualitäten ausdrücklich Rücksicht genommen wird: So wird insbesondere in Richtung der gut einsehbaren Landschaftsräume ein breiterer Grünflächengürtel geschaffen, während in Richtung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur schmalere Zonen ausgebildet werden. Darüber hinaus sind bei der Gesamtbetrachtung auch die vorhandenen Grünböschungen, die das Plangebiet räumlich abschließen, zu berücksichtigen.

Im zentralen Plangebiet wird eine „Grünspange“ als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Diese Zone dient einerseits der Umsetzung des zugrunde gelegten Grünkonzeptes, schafft angemessene Aufenthaltsqualitäten für Besucher und Beschäftigte im Plangebiet und ist auch als Retentionsbereich für unschädliches Niederschlagswasser vorgesehen. Insoweit sind auch gemäß planungsrechtlicher Festsetzungen Geländemodellierungen, bauliche Anlagen für Sammlung und Retention sowie Fußwege zulässig.

Ausnahmsweise ist in der öffentlichen Grünfläche auch ein Werbepylon zulässig, der die Werbung des Gebietes konzentrieren kann. Insoweit wird das Landschaftsbild nicht wesentlich stärker belastet.

#### **6.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Das Plangebiet tangiert am östlichen Rand eine bestehende Gashochdruckleitung (Schwabenleitung). Im südlichen Plangebiet soll eine weitere Gashochdruckleitung (terrants) gebaut werden (Einzelheiten siehe Kap. 3.5). Im Vorgriff auf das laufende Planfeststellungsverfahren wird die Trassierung entsprechend dargestellt.

Im westlichen Bereich des Plangebiets verläuft das Leitungsbündel der Elektrofreileitungen, die ebenfalls mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger versehen sind. Zur Sicherung von Lage und Funktion eines Regenwasserkanals wird ein weiteres Leitungsrecht durch eine Teilfläche der Gewerbebaufläche in Zone 1 erforderlich.

#### **6.11 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

##### **Schallschutz**

Das Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS (Riedlingen, 2014) hat eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Längenbühl“ erstellt und die aus dem umgebenden Verkehrslärm notwendigen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Gebiet ermittelt. Die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche sind im Planteil entsprechend verortet und im Textteil des Bebauungsplans beschrieben.

##### **Immissionsschutzmaßnahmen**

Darüber hinaus sind zur Vermeidung unzulässiger Lärmimmissionen durch Gewerbelärm in die Nachbarschaft weitergehende Regelungen erforderlich. Insoweit müssen potentiell störende Gewerbebetriebe nachweisen, dass die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm in den Zeitbereichen „tags“ und „nachts“ am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 10 db(A) unterschritten werden. Als Indizien für lärmintensive Betriebe, die einen solchen Nachweis erbringen sollen, können u.a. gelten:

- Lärmintensive Tätigkeiten, z.B. Verladetätigkeiten mit Staplern im Freien im Zeitbereich „nachts“
- Lärmintensive Tätigkeiten, z.B. Stanztätigkeiten in Gebäuden bei geöffneten Toren und Fenstern im Zeitbereich „nachts“
- Betrieb von leistungsstarken Kühl- und Lüftungsanlagen im Zeitbereich „nachts“

##### **Schutz vor Luftschadstoffen**

Das Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG (Karlsruhe, 2014) hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Untersuchung zur Luftschadstoffsituation erstellt. Die entsprechenden Berechnungen wurden nach dem Modell PROKAS unter Berücksichtigung zukünftiger Erschließungsverkehre mit dem Zieljahr 2016 durchgeführt. Demnach sind innerhalb des geplanten Gewerbegebietes an den zur BAB A 8 und zur BAB-Anschlussstelle „Leonberg- West“ nächstgelegenen Plangebäude hinsichtlich der Belüftung geplanter Räume die hohen verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastungen zu beachten.

An den geplanten Gewerbegebäuden (südlicher Teilbereich aus GE 2) liegen teilweise die errechneten NO<sup>2</sup>-Konzentrationen (Jahresmittelwerte) über dem Grenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> Luft. Insoweit ist dort eine direkte Belüftung der Räume mit der schadstoffbelas-

teten Außenluft zu vermeiden. Vor diesem Hintergrund wird eine Teilfläche des Plangebietes mit entsprechenden Festsetzungen zum Schutz der Arbeitsstätten in den Bebauungsplan versehen. Außerdem wird im Plangebiet -ausgenommen auf der BAB-abgewandten GE Zone 1- die Wohnnutzung ausgeschlossen.

Bei den zu erwartenden PM10- Immissionen (Jahresmittelwert) wird der geltende Grenzwert an der beurteilungsrelevanten Neubebauung im gesamten Plangebiet teilweise deutlich nicht erreicht und nicht überschritten. Der PM10-Kurzzeitwert wird ebenfalls nicht überschritten. Bei der Immissionsschutzberechnung der Schadstoffsituation von PM2.5 Jahresmittelwerten wird der ab 2020 einzuhaltende Richtgrenzwert ebenfalls nicht überschritten.

## 6.12 Pflanzgebote

Zur Sicherung der landschaftsräumlichen und ökologischen Potentiale unter Einbindung der Ergebnisse der Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung werden im Plangebiet entsprechende Pflanzgebote formuliert, die einen teilweisen plangebietsinternen Ausgleich ermöglichen. Unter Berücksichtigung der landschaftsräumlichen Potentiale und der städtebaulichen Zielvorstellungen werden unterschiedliche Pflanzgebote definiert:

Pfg 1 (Grünfläche angrenzend an die Wasserbachau) sieht eine sehr naturnahe Gestaltung und Ergänzung des dortigen Naturraums in Form von weiteren Fettwiesen vor. Dies schließt eine extensive Pflege dieser Flächen ein. Alle Arbeiten, auch die notwendigen Erdarbeiten für die Ersterstellung, sind nur bei anhaltend trockener Witterung zulässig.

Pfg 2 (Grünfläche am östlichen Gebietsrand) soll im Bereich des Gebietszugangs eine Wiesenstruktur im Bereich der Straßenböschungen auf leicht mageren Standorten entwickeln, ergänzt um ca. 660 qm Gestaltungsfläche für Heckensträucher abseits der Schutzstreifen der bestehenden Gashochdruckleitungen. In dieser Fläche werden auch Mulden und Gräben zur Gebietsentwässerung geführt.

Pfg 3 (Grünzug in der Mitte des Gebiets) definiert eine Grünzäsur im zentralen Plangebiet mit Funktionen zur Naherholung durch die Nutzer des Gebietes sowie zur Retention von schadlosen Regenwässern. Innerhalb der Fläche sind auf mind. 920 qm Heckensträucher gem. Pflanzliste 3 herzustellen.

Pfg 4 (nordwestlicher Gebietsrand) sieht die Eingrünung des Gebietes vor. Hierzu sind alle auf den bestehenden Freizeitgärten befindlichen Bauwerke, Zäune, Mauern, Treppen und sonstiges naturfremde Material zu entfernen und artenreiches Feldgehölz gem. Pflanzliste 2-3 anzulegen. Auf die Anpflanzung von hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen, m.Db./Co. 18-20 cm, gem. Pflanzliste 1, Ziff. C.8 wird aufgrund der Hochspannungsleitungen verzichtet. Die östlich und südlich anschließenden Grünflächen sind einzusäen sowie auf einer Fläche von mind. 2.300 qm Heckensträucher zu pflanzen und ebenfalls dauerhaft zu unterhalten.

Pfg 5 (südlicher Gebietsrand) definiert ein grünes Band im Übergangsbereich zum landwirtschaftlichen Feldweg und zur BAB- Böschung (jeweils außerhalb des Plangebietes) als Grünfläche mit notwendigen Entwässerungsmulden.

Pfg 6 bzw. 7 (Einzelbaumstandorte entlang der Erschließungsstraße bzw. Bäume in der öffentlichen Grünfläche) sieht eine innere Durchgrünung des Plangebietes bzw. der zentralen inneren Grünfläche mit Einzelbaumstandorten vor (vgl. Pflanzlisten).

Pfg 8 (Einzelbaumstandorte am südwestlichen und nordöstlichen Gebietsrand) sichern die Eingrünung des Gebietes zum Landschaftsraum.

## 7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 7.1 Dach- und Fassadengestaltung

Dächer sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° Neigung zulässig. Sie sind flächenhaft in extensiver Form zu begrünen.

Im Bereich der Fassadengestaltung sind u.a. reflektierende Materialien sowie glänzende, spiegelnde oder grell gefärbte Oberflächen (ausgenommen Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung etc.) nicht zulässig.

Diese Festsetzungen sollen dazu beitragen, baugestalterische Absichten zu verwirklichen und ein homogenes Erscheinungsbild zu erreichen. Die Dachbegrünung hat darüber hinaus die Funktion, entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft teilweise auszugleichen. Dies gilt insbesondere auch aufgrund der solitären Lage und der teilweisen Einsehbarkeit und Wahrnehmung des Plangebiets aus verschiedenen Bereichen der Markung. Die Vorschriften sollen gewährleisten, dass keine im Orts-/Landschaftsbild unverträgliche Materialien und Farben verwendet werden. Insoweit sind sehr störende Gestaltungselemente ausgeschlossen.

### 7.2 Werbeanlagen, Freileitungen

Werbeanlagen in Gewerbegebieten entfalten aufgrund ihrer Größe und baulichen Höhe regelmäßig Wirkungen auf das innere Erscheinungsbild und über die Fernwirkung des Gebietes. Vor diesem Hintergrund werden gestalterische Beschränkungen formuliert. Darüber hinaus ist die Nähe des Plangebiets zur bestehenden BAB mit möglichen Ablenkwirkungen der vorbeifahrenden Autofahrer relevant. Vor diesem Hintergrund sind selbständige Werbeanlagen nur im „Plangebietsinnern“ zwischen den Gebäuden und der zugehörigen Erschließungsfläche zulässig. In einem Gebietsstreifen von 40 m zum Fahrbahnrand der Bundesautobahn sind Werbeanlagen aus Gründen möglicher Ablenkwirkungen generell nicht zulässig (§ 9 FStrG).

Zur Sicherung der Außendarstellung des Gebietes ist ausnahmsweise insgesamt eine selbständige, freistehende Werbeanlage (z.B. Gemeinschaftswerbepylon) bis zu einer Höhe von 40 m innerhalb der öffentlichen Grünfläche zulässig. Gestalterisches Ziel ist es, mögliche Werbeinteressenten aus dem Gebiet heraus an einem Standort zu konzentrieren („Gemeinschaftswerbepylon“) um ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen.

Zusätzliche Freileitungen über die bestehenden Elektro- Freileitungen hinaus sind nicht zulässig, um eine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbilds zu verhindern.

### 7.3 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen, Einfriedungen

Zur Sicherung der Freiraumfunktion und der ökologischen Verhältnisse, verbunden mit dem Ziel, gesunde Arbeitsverhältnisse zu schaffen, sind 10 % der Baugrundstücksflächen als Grünflächen anzulegen.

Aufgrund der topographischen Ausgangslage mit leicht geneigten Hängen in unterschiedlicher Ausrichtung werden je nach betrieblicher Situation Auffüllungen und Abgrabungen erforderlich werden. Zur Sicherung des neuen Geländes sind Einfriedungen erforderlich, die aus gestalterischen Gründen höhenmäßig beschränkt werden. Zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltungsform ist die Art der Gestaltung entsprechend definiert.

## 8 UMWELTBELANGE

Das geplante Gewerbegebiet Längenbühl hat eine Fläche von ca. 11 ha. Es soll vorrangig der Ansiedlung von Gewerbebetrieben unterschiedlicher Größe dienen und liegt südwestlich von Leonberg ohne direkten Anschluss an die Ortslage; es soll über eine Ringstraße von der verlängerten Brennerstraße aus erschlossen werden. Die bisher offene Landschaftszäsur zwischen den Ortslagen Silberberg und Eltingen wird durch das

Gebiet weitgehend geschlossen. Der Vorteil des gewählten Standorts liegt in der sehr guten verkehrlichen Anbindung an die Autobahn A8 und Bundesstraße B 295.

Einschränkungen für die Gebietsentwicklung ergeben sich aus den Hochspannungsleitungen im Westen des Gebiets und den Gas-Hochdruckleitungen im Süden und Osten des Gebiets jeweils mit zu berücksichtigenden Schutzstreifen.

Das Gebiet lag im Landschaftsschutzgebiet "Glemswald". Das Verfahren zur Herausnahme des Planbereichs aus der Gebietskulisse des LSG ist zwischenzeitlich abgeschlossen.

**Bestand:** Das Gebiet wird überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Die ackerbauliche Nutzung stellt eine wirtschaftliche Grundlage für die örtlichen Landwirte dar.

Es handelt sich um eine weitgehend unstrukturierte Ackerfläche, die von einem Hochpunkt im Südwesten nach Norden und Osten abfällt. Kleine Bereiche wurden als Freizeitgärten bzw. als Grünland genutzt. Nördlich, außerhalb des Geltungsbereichs verläuft der Wasserbach, der nach Osten zur Glems entwässert.

Es liegt eine hohe Vorbelastung durch Lärm und Luftschadstoffe durch die südlich angrenzende Autobahn vor. Die Bodengüte ist mittel. Im Nordosten des Gebiets steht das Grundwasser hoch an. Hier ragt auch der HQ 100 Bereich des Wasserbachs auf einer kleinen Fläche in das Gebiet. Das Gebiet und seine Umgebung hat eine gewisse Bedeutung zur Kaltluftproduktion und Kaltluftleitung. Aufgrund der intensiven Nutzung und der Strukturarmut des Gebiets ist die ökologische Wertigkeit gering.

**Planung:** Offener Boden wird großflächig durch Hofflächen, Gebäude und Straßen überbaut. Eine Minimierung findet durch interne öffentliche und private Grünflächen und eine Begrünung der Flachdächer statt. Dennoch verbleibt beim Schutzgut Boden ein erhebliches Defizit, das monetarisiert und schutzgutübergreifend ausgeglichen werden muss.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird durch die Festsetzung von Dachbegrünungen, der Versickerung und Retention des Straßenwassers auf öffentlichen Flächen sowie durch die Festsetzung von Retentionseinrichtungen auf privaten Flächen minimiert.

Aufgrund der erheblichen Vorbelastung des Lokalklimas stellt die geringfügige Verschlechterung keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut dar. Der Eingriff in das Klima wird durch die Anlage von Grünflächen, Dachbegrünung und die Pflanzung von Laubbäumen minimiert. Die externe Ausgleichsmaßnahme am Beisheimer Rain (s.u.) stellt ebenfalls eine Kompensation für das Schutzgut dar.

Der Biotopwert im Gebiet wird rechnerisch durch Grünflächen und Pflanzgebote aufgewertet.

Für die drei Lerchenreviere im Gebiet sind aus Gründen des Artenschutzes vorläufige Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig. Ackerlebensräume auf der Leonberger Gemarkung werden für die Lerche durch die Anlage von Lerchenfenstern und Blühstreifen aufgewertet. Der Überschuss beim Biotopwert kann mit dem Defizit beim Schutzgut Boden verrechnet werden.

Auf Grund der erheblichen Vorbelastung des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung im Gebiet wird die Verschlechterung, die sich aus der Entwicklung des Baugebiets ergibt, nicht als erheblich angesehen. Durch Eingrünungsmaßnahmen wird das Gebiet in die Landschaft eingebunden. Zur Kompensation bei diesem Schutzgut trägt ebenfalls die Aufwertung im Bereich der externen Ausgleichsmaßnahme am Beisheimer Rain bei.

**Ausgleich:** Bei Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen im Gebiet und Verrechnung des entstehenden Überschusses beim Biotopwert mit dem Defizit beim Boden verbleibt ein Defizit beim Artenschutz sowie die Pflicht zu weiteren Maßnahmen im Umfang von 102.970,- Euro.

Als CEF-Maßnahme für die drei entfallenden Lerchenreviere sollen über 25 Jahre jährlich 9 Lerchenfenster und 3 Blühstreifen angelegt werden, hierfür entstehen Kosten von ca. 22.850,- Euro.

Als externe Ausgleichsmaßnahmen ist vorgesehen, einen verbuschten Bereich am ND Beisheimer Rain in eine Magerweide umzuwandeln und mindestens 25 Jahre lang zu pflegen. Hierfür sind 51.000,- Euro notwendig.

Das restliche Defizit in Höhe von 52.796,- Euro wird vom Ökokonto der Stadt Leonberg (funktionale Zuordnung zur Rauhen Rampe an der Fleischmühle) abgebucht.

Bei Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahmen ist der Eingriff durch die Planung kompensiert.

Auf den vorläufigen/vollständigen Umweltbericht mit Erläuterungsbericht zu grünordnerischen Maßnahmen und zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vom 30.10.2014 in der Anlage 5 wird verwiesen.

## 9 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

**Flächen- und Nutzungswerte** (im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

Gewerbegebiete	74.869 m <sup>2</sup>	67,0 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	8.229 m <sup>2</sup>	7,4 %
Öffentliche Feldwege	2.314 m <sup>2</sup>	2,1 %
<u>Öffentliche Grünflächen</u>	<u>26.307 m<sup>2</sup></u>	<u>23,5 %</u>
Geltungsbereich des Planes	111.719 m <sup>2</sup>	100,0 %

## 10 BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG

Die Stadt Leonberg hat bereits die meisten Grundstücke im Plangebiet per Optionsvertrag gesichert und ist bemüht, die derzeit verbliebenen Restgrundstücke ebenfalls zu optieren bzw. anzukaufen. Alternativ wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt.

Die Stadt Leonberg beabsichtigt, die Umsetzung der Planung zügig vorzunehmen. Die entstehenden Kosten der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung des Gebietes können finanziert werden.

## 11 FACHGUTACHTEN

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

- **Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Bauvorhaben**  
*Gewerbegebietsentwicklung Längenbühl Leonberg, Gutachten Ökologie Ornithologie Quetz, Stuttgart, Juli 2012*
- **Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Längenbühl in Leonberg**  
*Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS, Riedlingen, Februar 2014*
- **Bebauungsplan „GE Längenbühl“ in Leonberg, Aussagen zu lokalklimatischen Auswirkungen,**  
*Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, März 2014*
- **Bebauungsplan „GE Längenbühl“ in Leonberg, Luftschadstoffgutachten**  
*Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, März 2014*
- **Prospektion über Sondierungsschnitte, Leonberg, Längenbühl**  
*Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Martin Thoma, Ludwigsburg, März 2014*
- **Geotechnischer Bericht BV „B-Plan GE Längenbühl“ Leonberg**  
*Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer, Leonberg, März 2014*
- **Aktualisierung der artenschutzrechtlichen Untersuchung zum geplanten Gewerbegebiet Längenbühl,**  
*Stefan Rosenbauer, Planungsamt Leonberg, Juni 2014*
- **Verkehrstechnische Untersuchung „Anschluss des Gewerbegebietes Längenbühl“**  
*Dr. Brenner Ingenieuresellschaft mbH, Aalen/Stuttgart, Oktober 2014*

## **12 ANLAGEN**

Umweltbericht als Teil der Begründung vom 30.10.2014; Stadt Leonberg, Abteilung Stadtentwicklung und Umweltplanung

SPF  
Stadtplanungsamt  
Leonberg, 30.10.2014