

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

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 15.01.2019

Geänderte Passagen gegenüber der Auslegung sind rot markiert.

Bebauungsplan

**„Gewerbegebiet am Autobahndreieck –
8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“**

**mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 05.05-1/8, in Leonberg**

Begründung

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS	4
2	ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
2.1	Erfordernis der Planaufstellung	4
2.2	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	4
3	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
3.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	5
3.2.1	Bestand innerhalb des Plangebiets	5
3.2.2	Bestand außerhalb des Plangebiets	5
3.3	Verkehrsanbindung	5
3.4	Ver- und Entsorgung	5
3.5	Altlasten	6
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	6
4.1	Flächennutzungsplan	6
4.2	Bestehende Bebauungspläne	6
4.3	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse	7
5	PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN	7
6	PLANERISCHE KONZEPTION	7
6.1	Städtebauliche Konzeption	7
7	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.2.1	Überbaubare Grundstücksflächen, Grundflächenzahl	8
7.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	8
7.2.3	Bauweise	9
7.3	Flächen für Stellplätze und Garagen	9
7.4	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	9
7.5	Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft	9
7.6	Leitungsrechte	9
7.7	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	9
7.8	Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	10
7.9	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	10

Begründung

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
8.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	11
8.1.1	Dachgestaltung	11
8.1.2	Fasadengestaltung	11
8.2	Werbeanlagen und Freileitungen	11
9	UMWELTBELANGE	11
9.1	Boden/Altlasten	12
9.2	Klima/Klimaschutz	12
9.3	Wasser/Grundwasser/Wasserschutzgebiete/Heilquellenschutzgebiet	12
9.4	Tiere und Pflanzen	12
9.5	Biotope, Biotopvernetzung, Artenschutz, Natura 2000	13
9.6	Landschaftsbild und Erholung	13
9.7	Mensch (Lärm, Luftschadstoffe)	13
9.8	Dachbegrünung	13
9.9	Pflanzbindungen	13
9.10	Pflanzgebote	14
10	FLÄCHENBILANZ	14
11	BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG	14
12	FACHGUTACHTEN	14

Begründung

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“ 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.

Das Plangebiet erfüllt mit einer Gesamtgröße von ca. 22.500 m², wobei die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ca. 18.000 m² beträgt, den Anforderungen für das beschleunigte Verfahren.

Die Firma GEZE beabsichtigt die bauliche Erweiterung des seit 2010 bestehenden Logistikzentrums im Bereich Neue Ramtelstraße / Breitwiesenstraße.

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

Für den Bereich des Plangebietes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 1. Änderung“ aus dem Jahr 1998.

Die Firma GEZE GmbH, mit Hauptsitz Reinhold-Vöster-Straße 21 - 29 in Leonberg, betreibt seit 2010 den Logistikstandort in der Breitwiesenstraße. An diesem Standort sollen zukünftig die gesamten Logistikaktivitäten gebündelt werden. Mit der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung soll das bestehende Distributionszentrum am Standort Breitwiesenstraße erweitert und damit langfristig gesichert werden. Geplant sind neben einer Erweiterung des Hochregallagers (Langmaterial) der Bau einer Versandhalle und Überdachungen der An- und Auslieferungsbereiche. Die Erweiterung des Hochregallagers (ca. 22 m Höhe) an diesem Standort ist planungsrechtlich in dieser Ausdehnung nicht zulässig. Um das Vorhaben verwirklichen zu können, ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans notwendig.

Die Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

- der Absicht der Firma GEZE GmbH den bestehenden Logistikstandort in der Breitwiesenstraße baulich zu erweitern;
- die baulichen Erweiterungsmaßnahmen planungsrechtlich zu ermöglichen und zu sichern.

2.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

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

- die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen und der notwendigen Höhen der Gebäude an den Erfordernissen eines Distributionszentrum mit entsprechendem Lastwagenverkehr;
- mögliche Erweiterungen in südlicher Richtung (SMART-Standort);

Begründung

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

- der Erhaltung, der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Es besteht somit neben den privaten Interessen auch ein öffentliches Interesse an der Bebauungsplanänderung;
- Schaffung eines architektonisch ansprechenden Baukörpers;
- Verbesserung des Kleinklimas durch Dach- und Fassadenbegrünungen.

Mit dieser Bebauungsplanänderung werden auch weiterhin die ursprünglichen Planungsziele zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 1. Änderung“ aus dem Jahr 1998 verfolgt.

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“ umfasst ca. 2,3 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 Nordosten: durch die Breitwiesenstraße

im Südosten: durch die Neue Ramtelstraße

im Nordwesten: durch die Böschung der Bundesautobahn (BAB) A 81

im Südwesten: durch die Flächen für das Regenüberlaufbecken

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 bereits bebaut, bauliche Erweiterungsflächen sind noch vorhanden. Im südwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich heute das Autohaus „smart Stuttgart / Leonberg“ (Neue Ramtelstraße 3), der größere Teil des Gebietes wird von der Firma „GEZE GmbH“ (Breitwiesenstraße 8) genutzt.

Entsprechend dem ursprünglichen Bebauungsplan wurde im östlichen Teil des Gebietes eine halbkreisförmige öffentliche Grünanlage angelegt. In diesem Bereich ist auch an der Neuen Ramtelstraße eine Bushaltestelle vorhanden.

3.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Nördlich und östlich grenzt das Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, als Teil des seit 1998 rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 1. Änderung“ an. Diese Flächen werden gem. Bebauungsplan gewerblich und baulich als solche genutzt.

Westlich des Baugebietes verläuft die BAB A 81. Südlich befindet sich ein Regenüberlaufbecken.

3.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Neue Ramtelstraße an das innerstädtische Straßennetz angebunden.

3.4 Ver- und Entsorgung

Gas-, Wasser- und Stromversorgung bzw. Abwasserentsorgung

In den öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich die notwendigen Wasserleitungen, Schmutzwasserkanäle sowie die Stromleitungen.

Am Westrand verläuft innerhalb des Flurstücks 6905/13 eine unterirdische Stromleitung. Sie führt von der Breitwiesenstraße zum Grundstück des Autohauses smart Stuttgart / Leonberg.

Begründung

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

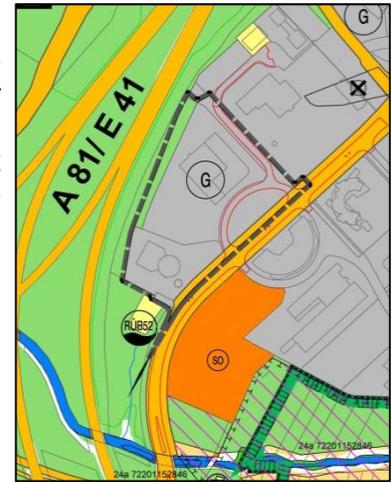
3.5 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS

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 rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Gebietsabgrenzung

4.2 Bestehende Bebauungspläne

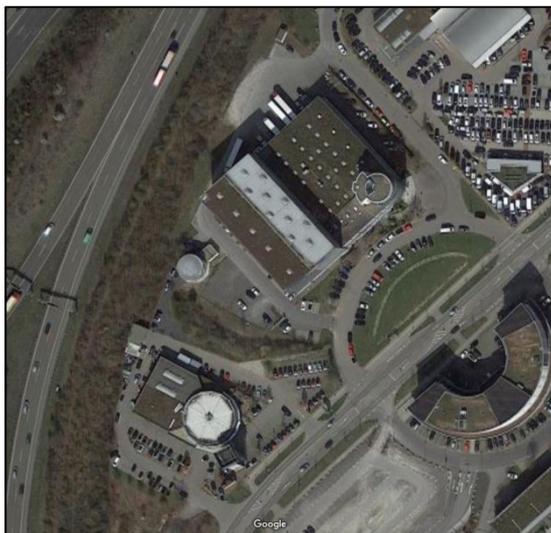
Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 1. Änderung“, rechtskräftig seit dem 29.12.1998. Das Gebiet ist entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet ausgewiesen. Neben den beiden Erschließungsstraßen - Neue Ramtelstraße und Breitwiesenstraße - befindet sich eine öffentliche Grünfläche im östlichen Teil des Plangebietes. Entlang der Straßen sieht der Bebauungsplan Baumpflanzungen vor.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 nach der BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit begrünten Flachdächern zu errichten. Die Bauflächen sind durch großzügige überbaubare Flächen (Baufenster) geprägt, gegliedert werden sie durch unterschiedliche Höhenfestsetzungen.



Oben: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 1. Änderung“

Links: Luftbildaufnahme (Google)



Das Plangebiet grenzt im Westen an die Böschung der BAB A 81, im Nord- und Südosten wird es durch die beiden Erschließungsstraßen begrenzt und im Südwesten schließt sich die Fläche für ein Regenüberlaufbecken an. Innerhalb des Gebietes sind seit Bestehen des Bebauungsplans mehrere Gebäude errichtet worden.

Begründung

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

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

Der vorhandene Standort eignet sich, den Schwerlastverkehr der Firma GEZE aus dem Innenstadtbereich Leonbergs fernzuhalten.

Weitere Standorte mit der erforderlichen Grundstücksgröße für die Erweiterung und Verlagerung wurden nicht gefunden.

Der vorliegende Standort bietet den Vorteil der Nähe zu den Bundesautobahnen A8 und A 81. Dieser Standort ist für ein Logistikzentrum von ausschlaggebender Bedeutung. Mit diesem Standort müssen auch keine Bauflächen „neu entwickelt“ werden, sondern vorhandene ausgewiesene Gewerbegebietsflächen können neu genutzt 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 Neue Ramtelstraße bzw. über die Breitwiesenstraße erschlossen.

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

7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung

Der vorliegende Bebauungsplan orientiert sich im Wesentlichen an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 1. Änderung“ aus dem Jahr 1998 für den Bereich des Gewerbegebietes. Somit wird die dem bestehenden Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzeption für den Großteil des Plangebiets weitergeführt. Aufgrund der bestehenden und auch zukünftig zu erwartenden Gewerbeflächenknappheit bei gleichzeitig geringer Flächenverfügbarkeit werden für das Plangebiet größere Nutzungsspielräume eröffnet (Erhöhung des Anteils an überbaubarer Grundstücksfläche, etc.).

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Grundsätzlich ist das Gewerbegebiet offen für unterschiedlichste Gewerbenutzungen.

In dem ausgewiesenen Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Einzelhandelskonzeption für Leonberg vom Juli 2008.

Begründung

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

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.

Des Weiteren sind Vergnügungsstätten einschließlich Wettbüros, 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.

Aufgrund der vorhandenen Emissionen (z.B. Lärm, Luftschadstoffe) aus dem Bereich der BAB A 81 werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind ausgeschlossen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig, da sich für Anlagen dieser Art zentrale und zentrumsnahe Standorte aus städtebaulicher und funktionaler Sicht besser eignen würden.

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

7.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Grundflächenzahl

Bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Gebäudehöhen wurden insbesondere klimaökologische Gesichtspunkte berücksichtigt. Aus diesem Grund ist die Überbauung mit einer GRZ von 0,6 für Gewerbegebiete noch recht locker. Dadurch konnten die nach dem klimaökologischen Gutachten von 1993 und 2017 gemachten Vorgaben zur Freihaltung von Frischluftschneisen entlang der Neuen Ramtelstraße eingehalten werden. Da für den reibungslosen Betriebsablauf eines Logistikzentrums zweckdienliche Zu- und Abfahrten gewährleistet sein müssen sowie möglichst ausreichend Stellplatzflächen auf dem Betriebsareal untergebracht werden sollen, darf die Grundflächenzahl ausnahmsweise bei der Flächenberechnung mit den entsprechenden Anlagen überschritten werden. Es handelt sich hierbei nicht um Baukörper, deren Barriere Wirkung negative Folgen für den Frischluftstrom haben könnte.

7.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Für das Gebiet wurde bereits 1992 ein hydrogeologisches Gutachten gefertigt und in diesem Zusammenhang Bemessungswasserspiegel aufgrund der gemessenen Grundwasserstände festgelegt. Im Bebauungsplan wurden zum Schutz des Grundwassers die Sohlhöhen (SH) der Gebäude auf der Grundlage der Bemessungswasserspiegel festgesetzt. Die Höhen baulicher Anlagen als Dachoberkanten (OK) wurden durch die Festlegung der obersten Dachbegrenzung im NN-System festgelegt. Technische Dachaufbauten sowie bauliche Anlagen, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, können ausnahmsweise die maximalen Höhen noch weiter überschreiten. Gemäß Klimagutachten dürfen Technikaufbauten max. 15 % der Dachflächen von Neubauten einnehmen, um den klimaökologischen Effekt der Dachbegrünung nicht zu stark zu reduzieren.

Begründung

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

7.2.3 Bauweise

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert und schaffen dadurch die notwendige Flexibilität für Bauvorhaben bei gleichzeitiger Erhaltung der notwendigen städtebaulichen Grundordnung. Insbesondere die unter klimatologischen Gesichtspunkten wichtige Durchlüftung des Gebiets ist durch die Ausweisung von zwei eigenständigen Baufenstern gewährleistet.

7.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze sind generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, überdachte ebenerdige Stellplätze und Garagen sind hingegen innerhalb des Baufensters zulässig. Insoweit wird auch gewährleistet, dass die Parkierung außerhalb der Verkehrsflächen erfolgt und die Straßenfläche selbst der Erschließungsfunktion vorbehalten bleibt. Die gewählten Festsetzungen wurden in der vorliegenden Form gewählt, um ein Höchstmaß an Flexibilität für die Gewerbebetriebe zu ermöglichen.

7.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über die Neue Ramtelstraße sowie über die Breitwiesenstraße. Die Breitwiesenstraße ist als Stichstraße mit ausreichend dimensionierter Wendeanlage hergestellt. Die derzeitige Planung sieht die Ausnutzung des Areals durch einen Gewerbetreibenden vor, der ein internes Erschließungskonzept mit Wendemöglichkeiten bzw. Umfahrungsmöglichkeiten der Gebäude zur Sicherstellung der Betriebsabläufe vorsieht. Hierbei soll über die Breitwiesenstraße zugefahren werden und über die Neue Ramtelstraße abgefahren werden. Zur Sicherstellung von geordneten Zu- und Abfahrtsvorgängen werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten definiert.

Öffentliche Parkflächen für Kfz sind entlang der Breitwiesen- sowie einer Stichstraße am südwestlichen Rand des Plangebiets vorgesehen.

Die ausgewiesenen Grünanlagen als Verkehrsgrün dienen einerseits zur optischen Gliederung und Auflockerung der öffentlichen Parkflächen sowie als Gestaltungselemente entlang der Neuen Ramtelstraße. Die Pflanzbeete dienen entlang der Neuen Ramtelstraße auch als trennendes Element zwischen Fuß- und Kfz-Verkehr.

7.5 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes sind unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer nicht zulässig.

Insbesondere vor dem Hintergrund des naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebots wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungsanlagen und bei großflächigen Glasflächen Vogelschutzglas zu verwenden sind.

7.6 Leitungsrechte

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

7.7 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für das Plangebiet wurden eine schalltechnische Untersuchung sowie eine klimaökologische Stellungnahme eingeholt.

Lärmschutz

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz (ISIS) vom September 2017 sind zum Schutz der Büro-, Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 vorzusehen und nachzuweisen. Es wird in der bebaubaren Fläche des Baugebiets maximal der Lärmpegelbereich V erreicht. Die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche sind im Planteil entsprechend verortet und im Textteil des Bebauungsplans beschrieben.

Begründung

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

(Siehe Gutachten „Lärmschutz – Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südlich Breitwiesenstraße, Leonberg“; ISIS-Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, September 2017).

Luftschadstoffe

In Bezug auf die Thematik Luftschadstoffbelastung wird das Luftschadstoffgutachten zum benachbarten, südöstlich der Neuen Ramtelstraße liegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (Kino)“ herangezogen. Die hieraus erlangten Erkenntnisse können aufgrund des engen räumlichen Bezugs auf das Plangebiet übertragen werden: Die Luftschadstoffbelastung wird geprägt durch die verkehrsbedingten Beiträge der Autobahnen A 8 und A 81 sowie den Zufahrtsrampen des Autobahndreiecks Leonberg. An den geplanten Gewerbegebäuden liegen die errechneten NO₂-Konzentrationen (Jahresmittelwerte) über dem Grenzwert von 40 µg/m Luft. Insoweit ist dort eine direkte Belüftung der Räume mit schadstoffbelasteter Außenluft zu vermeiden. Vor diesem Hintergrund werden entsprechende Festsetzungen zum Schutz der Arbeitsstätten in den Bebauungsplan aufgenommen. Außerdem wird im Plangebiet die Wohnnutzung ausgeschlossen. *(Siehe Luftschadstoffgutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (Kino)“ in Leonberg, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG vom Oktober 2014)*

7.8 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf den mindestens extensiv zu begrünenden Dachflächen zu puffern. Der Dachwasserabfluss kann somit vorgereinigt direkt in den offenen Regenauslass zur Glems eingeleitet werden. Die Abflüsse von den als Werkstraßen und Gewerbehöfe genutzten Außenanlagen sind ggf. nach einer Vorbehandlung ebenfalls dem Gewässer zuzuleiten. Des Weiteren muss das Regenwasser von den privaten Grundstücken getrennt vom Schmutzwasser möglichst gedrosselt in das öffentliche System zur Niederschlagswasserbeseitigung eingeleitet werden. Insoweit werden die Voraussetzungen des § 46 Wassergesetz BW erfüllt. Auf die zugehörigen Festsetzungen zur Dachbegrünung wird verwiesen. Die Schmutzwasserbeseitigung der bestehenden und neuen Gebäude erfolgt über die kommunale Mischwasserkanalisation in der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Neue Ramtelstraße).

7.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

[s. unter 9.]

Begründung

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

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

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.

8.1.2 Fassadengestaltung

Die Regelungen hinsichtlich Fassadengestaltung erfolgen aus ortsgestalterischen Gründen zur Sicherung eines ansprechenden Erscheinungsbildes. Sowohl aus klimaökologischen als auch aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten heraus werden für bestimmte Teile der Fassade eine Fassadenbegrünung festgesetzt. Langgestreckte, hohe Fassadenfronten entlang der Neuen Ramtelstraße treten durch eine Begrünung im Erscheinungsbild positiv zurück.

8.2 Werbeanlagen und 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, werden diesbezügliche Beschränkungen zu Werbeanlagen getroffen.

Aus ortsgestalterischen Gründen sind Niederspannungsleitungen im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

9 UMWELTBELANGE

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

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

Durch die Bebauungsplanänderung im Bereich des bereits ausgewiesenen Gewerbegebietes ergeben sich geringe zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Zur Minimierung wurden folgende Maßnahmen vorgesehen: Begrünung der neuen südost- und südwestexponierten Fassaden, extensive Dachbegrünung, weitest möglicher Erhalt des vorhandenen Baumbestands, Neupflanzung von Bäumen.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung besteht die Nutzung im Gebiet überwiegend aus bestehenden Gewerbegrundstücken, Straßenfläche und öffentlicher Grünfläche (Wiese). Um die Erweiterungsbauten zu ermöglichen soll die Straßenfläche und die Grünfläche zu Gewerbefläche umgewidmet werden. Auf der neu zugeschnittenen Gewerbefläche soll der Anbau für ein Hochregallager und eine Auslieferungshalle entstehen.

Begründung

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Es wurden Gutachten zu Artenschutz, Lokalklima und Lärm erstellt um die Auswirkungen minimieren und in den Festsetzungen berücksichtigen zu können. Beim Thema Luftschadstoffe wurden Festsetzungen unter Berücksichtigung des Gutachtens für das 7. Änderungsverfahren (Kino) von Lohmeyer (Oktober 2014) aufgenommen. Zum Thema Grundwasser wird auf das hydrogeologische Gutachten von Prof. Dr. Ing E. Veas (1992) verwiesen.

9.1 Boden/Altlasten

Bisher als Grünfläche genutzte Wiesenbereiche werden überbaut oder befestigt die versiegelte Fläche nimmt zu. Nachdem das Plangebiet allerdings im Innenbereich liegt und von Bebauung umgeben ist, kann davon ausgegangen werden, dass der Boden im Gebiet deutlich anthropogen überformt ist (Auffüllung, Abgrabung, Verdichtung, Umlagerung). Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

9.2 Klima/Klimaschutz

Es handelt sich um eine mehr oder weniger ebene Lage im Talgrund des Glemstales. Nach Nordosten schließt sich das ansteigende Tal des Mühlbaches an. Zur **Klimabedeutung** wurde ein Fachgutachten angefertigt (Klimaökologisches Gutachten zur geplanten Erweiterung "GEZE Logistik" im Gewerbegebiet am Autobahndreieck in Leonberg (Ökoplana, März 2017). Dieses Gutachten kommt zum Ergebnis, dass eine negative bioklimatische Zusatzbelastung in der nächstgelegenen Wohnbebauung (nördlich der Glemseckstraße, Eltingen) und westlich der A 81 ausgeschlossen werden kann. Zur weiteren klimaökologischen Optimierung des Planungsentwurfs sollen Planungsempfehlungen berücksichtigt werden. Details sind dem Originalgutachten zu entnehmen.

- Extensive Dachbegrünung auf allen Neubauten.
- Fassaden in hellen Farbtönen ausführen (wie Bestandsbebauung).
- Wandbegrünung der südost- und südwestorientierten Fassaden.
- Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Befestigungen herstellen.

Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen getroffen, die über die allgemein gültigen Vorschriften zur Energieeinsparung, Wärmeisolierung oder zur Begrenzung von Emissionen hinausgehen.

9.3 Wasser/Grundwasser/Wasserschutzgebiete/Heilquellenschutzgebiet

Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. In einer Entfernung von ca. 80 m liegen südlich des Gebiets ein Regenüberlaufbecken und ein daran anschließender Graben zur Glems, die in einem Abstand von ca. 180 m südlich des Gebiets verläuft.

In der Starkregengefahrenkarte ist der Geltungsbereich derzeit als Bereich mit möglichen Überflutungshöhen von über 1,0 m bei Extremniederschlägen gekennzeichnet.

Im Gebiet ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen, aus diesem Grund sind Mindest-Sohlhöhen für Gebäude festgesetzt. Zum Thema Grundwasser wird auf das hydrogeologische Gutachten von Prof. Dr. Ing E. Veas (1992) verwiesen.

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.

9.4 Tiere und Pflanzen

Im Geltungsbereich befinden sich keine hochwertigen Habitate, die eine besondere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen oder Tiere hätten. Büro Quetz (2017) kommt in seiner artenschutzrechtlichen Potentialanalyse zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können, wenn Rodungen und Abrissarbeiten im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar stattfinden. Weitere Minimierungs- oder CEF-Maßnahmen sind nicht notwendig.

Begründung

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

9.5 Biotop, Biotopvernetzung, Artenschutz, Natura 2000

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

9.6 Landschaftsbild und Erholung

Das Ortsbild verändert sich durch die Erweiterung des Hochregallagers und die Bebauung der Grünfläche, die keine besondere Bedeutung für die Naherholung hatte.

9.7 Mensch (Lärm, Luftschadstoffe)

Die Umgebung des Plangebiets ist einerseits durch den **Lärm** des Gewerbegebiets andererseits durch die südlich gelegene Südrandstraße und des Leonberger Dreiecks (A8/A81) stark belastet.

Lärm: Es wird in der überbaubaren Fläche des Baugebiets maximal der Lärmpegelbereich V erreicht. Zum Schutz von Büro-, Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 vorzusehen und nachzuweisen. Für schutzbedürftige Räume wird der Einbau von schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung festgesetzt.

Es wird davon ausgegangen, dass die geringe Erhöhung der Verkehrszahlen durch die neue Bebauung und Nutzung zu keiner erheblichen Erhöhung der Lärmemissionen führt.

Luftschadstoffe: Nach lokalklimatischen Untersuchungen (Ingenieurbüro Lohmeyer, 2014) im benachbarten Bereich "**Gewerbegebiet am Autobahndreieck - 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße**" (Kino) sind Grenzwertüberschreitungen der NO₂ - Konzentration im gesamten Plangebiet zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes sind entsprechende Anlagen zum Schutz vor Luftschadstoffen und zur Verbesserung der Luftverhältnisse in den Gebäuden erforderlich (z. B. Kontrollierte Belüftung der Aufenthaltsräume, Filter). Auf die einschlägigen Richtlinien (z. B. BImSchG, Arbeitsstättenrichtlinie) wird verwiesen. Auf das Luftschadstoffgutachten des Ingenieurbüros Lohmeyer vom Oktober 2014 wird verwiesen.

9.8 Dachbegrünung

Alle Dächer, auch die Vordächer ab 20 qm Fläche sollen auf einer Substratschicht von mindestens 10 cm Stärke extensiv begrünt werden um die Aufheizung des Gebiets herabzusetzen und somit die klimatischen Auswirkungen zu minimieren. Durch die Dachbegrünung wird der Wasserabfluss aus dem Gebiet gemindert und die Verdunstung merklich erhöht, außerdem stellt die Dachbegrünung einen Nahrungs- und Lebensraum für Insekten dar. Die Dachbegrünung muss dauerhaft unterhalten werden.

9.9 Pflanzbindungen

Die im Gebiet vorhandenen und verbleibenden Bäume werden durch Pflanzbindungen gesichert, sie müssen dauerhaft unterhalten und bei Ausfall durch eine gleichwertige Nachpflanzung ersetzt werden. Wenn Baumstandorte durch die bauliche Entwicklung wegfallen, dann müssen gleichwertige Nachpflanzungen auf dem Flurstück durchgeführt werden. Die Nachpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Begründung

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

9.10 Pflanzgebote

Laubbäume: Im Gebiet werden Standorte für großkronige Laubbäume festgesetzt um das Gebiet ökologisch aufzuwerten, zu gestalten und zu strukturieren. In der Regel werden die Bäume als straßenbegleitende Baumreihe angeordnet. Bäume erhöhen die Verdunstung im Gebiet und tragen zur Absenkung der Temperatur, zum Schattenwurf und zur Staubfilterung bei. Als Lebensraum für Tiere werten sie das Gebiet ökologisch auf. Um eine gesunde Entwicklung der Bäume sicherzustellen benötigen sie ein Wurzelvolumen von mindestens 12 cbm und einen Schutz der Baumscheibe vor Verdichtung durch Überfahren.

Wandbegrünung: Die Südost- und Südwestfassaden der neuen Gebäude erhalten eine Wandbegrünung. Die Wandbegrünung vermindert die Aufheizung des Gebiets und erhöht die Verdunstung. Als Lebensraum für Vögel und Insekten wertet sie das Gebiet ökologisch auf. Die Fassaden werden durch die Rankgerüste und die Begrünung strukturiert und gegliedert. Durch die Festsetzung von höhenabhängigen Flächenanteilen der Begrünung soll ein Mindestmaß an Höhenentwicklung der Begrünung sichergestellt werden. Die Pflanzquartiere müssen eine ausreichende Größe und einen Anschluss an den Unterboden, sowie einen Schutz gegen Überfahren aufweisen um eine Entwicklung der Pflanzen zu gewährleisten. Die Pflanzen sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Empfehlenswert ist die Einschaltung eines Fachplaners für Wandbegrünungen.

10 FLÄCHENBILANZ

Flächen- und Nutzungswerte (im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

Gewerbegebiet	ca. 18.770 m ²	83 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen, einschl. öffentliche Stellplätze und Verkehrsgrün	ca. 3.806 m ²	17 %
<hr/>		
Geltungsbereich des Planes	ca. 22.576 m ²	100%

11 BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Umbau der Erschließungsanlagen wird im Rahmen eines Erschließungsvertrags, einschließlich Kostentragung auf die Firma GEZE GmbH übertragen. Die Stadt übernimmt die hergestellten Flächen in ihr Eigentum.

12 FACHGUTACHTEN

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

- „Klimaökologische Gutachten zur geplanten Erweiterung „GEZE Logistik“ im Gewerbegebiet am Autobahndreieck in Leonberg“ ÖKOPLANA, Mannheim, März 2017
- „Artenschutzrechtliche Potentialanalyse Leonberg-Ramtel Hochregallager GEZE“, Dipl.-Biol. Peter-Christian Quetz, Gutachten Ökologie Ornithologie, Stuttgart, August 2017
- „Lärmschutz – Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südlich Breitwiesenstraße, Leonberg“; ISIS-Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, September 2017

Begründung

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Des Weiteren wird auf folgende Gutachten verwiesen:

- Luftschadstoffgutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck“ – 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße in Leonberg, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Oktober 2014

Joachim Köppe/ Anja Siegel / Stefan Rosenbauer
Stadtplanungsamt
Leonberg, 15.01.2019