

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Planungsausschuss (Vorberatung)	20.09.2018	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	25.09.2018	Ö

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Autobahndreieck - 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße" mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 05.05-1/8, in Leonberg
- Billigung des Bebauungsplanentwurfs
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“ mit dem Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 05.05-1/8, in Leonberg wird gebilligt. Maßgebend ist der Bebauungsplanentwurf mit Textteil vom 01.08.2018 und Begründung vom 01.08.2018 (Anlagen 2 – 6 zur Sitzungsvorlage 2018/159).
2. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“ mit Textteil vom 01.08.2018 und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sowie Begründung, Planbereich 05.05-1/8 in Leonberg werden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Maßgebend ist der Bebauungsplanentwurf mit Textteil vom 01.08.2018 und Begründung vom 01.08.2018 (Anlagen 2 – 6 zur Sitzungsvorlage 2018/159).
3. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB abgesehen.
4. Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften sowie die Begründung vom 01.08.2018 und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ein wichtiger Grund für eine angemessene Fristverlängerung gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB liegt nicht vor.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Zusammenfassung des Sachverhalts

Für den Bereich des Plangebiets 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 beabsichtigten 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.

Ziele der Maßnahme

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“ und der Satzung über örtliche Bauvorschriften sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die baulichen Erweiterungsmaßnahmen des bestehenden Logistikstandorts der Firma GEZE GmbH in der Breitwiesenstraße geschaffen und gesichert werden.

Sachverhalt/Sachstand

3.1 Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom 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 der Bebauungsplan der Nachverdichtung im bebauten Innenbereich dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden. 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.

3.2 Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die Erfordernis der Planaufstellung sowie die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung 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);
- 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.

3.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

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.

3.4 Vorbereitende Bauleitplanung

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.

3.5 Städtebauliche Konzeption

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

Die Haupteinschließung des Plangebiets 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.

3.6 Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

Folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“ liegen bereits vor:

- „Klimaökologisches 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

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

Auf die Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel Umweltbelange wird verwiesen (Anlage 6 zu dieser Sitzungsvorlage 2018/159).

Weiteres Vorgehen

Als nächster Verfahrensschritt des Bebauungsplanverfahrens folgen die Bekanntmachung im Amtsblatt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs für die Dauer eines Monats. Ein wichtiger Grund für eine angemessene Fristverlängerung gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB, über die Monatsfrist hinaus, liegt nicht vor. Der vorliegende Bebauungsplan hat keinen erhöhten Schwierigkeitsgrad.

Alternativen zum Beschlussvorschlag

Keine

Finanzierungsübersicht

Entfällt.

Klaus Brenner
Bürgermeister

Martin G. Kaufmann
Oberbürgermeister

Anlage/n

1	Verfahrensübersicht
2	Plankopf
3	Bebauungsplanentwurf 01.08.2018
4	Legende 01.08.2018
5	Textteil 01.08.2018
6	Begründung

Verfahrensübersicht Bauleitplanung

Anlage 1 zu Sitzungsvorlage 2018/159

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“, Planbereich „05.05-1/8“

- Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 BauGB
- Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB
- Bebauungsplan der Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB
- Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich
- Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB



Aufstellungsbeschluss
[§ 2 Abs. 1 BauGB]

Ortschaftsrat	
Planungsausschuss	20.09.2018
Gemeinderat	25.09.2018
Bekanntmachung im Amtsblatt	

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
[§ 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB]
bei Verf. n. §§ 13 + 13a BauGB Verzicht mögl.

Ortschaftsrat	
Planungsausschuss	
Gemeinderat	
Bekanntmachung im Amtsblatt	
Frühzeitige Beteiligung [§ 3 Abs. 1 BauGB]	
Informationsveranstaltung	
Behördenbeteiligung [§ 4 Abs. 1 BauGB]	<input type="checkbox"/>



Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
[§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB]

Ortschaftsrat	
Planungsausschuss	20.09.2018
Gemeinderat	25.09.2018
Bekanntmachung im Amtsblatt	
Öffentliche Auslegung [§ 3 Abs. 2 BauGB]	
Behördenbeteiligung [§ 4 Abs. 2 BauGB]	<input type="checkbox"/>
Erneute Auslegung erforderlich	<input type="checkbox"/>
Beschluss zur erneuten Auslegung	
Bekanntmachung im Amtsblatt	
Öffentliche Auslegung [§ 4a Abs. 3 BauGB]	
Behördenbeteiligung [§ 4a Abs.3 BauGB]	<input type="checkbox"/>

Abwägung [§ 1 Abs. 7 BauGB] und Satzungsbeschluss
[§ 10 Abs.1 BauGB]

Ortschaftsrat	
Planungsausschuss	
Gemeinderat	

Ausfertigung, danach Bekanntmachung im Amtsblatt und damit Inkrafttreten [§ 10 Abs. 3 BauGB]

- Städtebaulicher Vorvertrag geschlossen
- Städtebaulicher Vertrag erforderlich
- Umlegung erforderlich
- Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde gemäß § 6 (1) bzw. § 10 (2) BauGB erforderlich

Bebauungsplan – Entwurf –

„Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“

mit Satzung über örtliche Bauvorschriften



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

VERFAHRENSDATEN

– Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)
– Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 2 Abs. 1 BauGB)
– Frühzeitige Beteiligung	(§ 3 Abs. 1 BauGB) –
– Auslegungsbeschluss	(§ 3 Abs. 2 BauGB)
– Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)
– Öffentliche Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB) –
– Satzungsbeschluss	(§ 10 BauGB)
– Ausgefertigt	Leonberg, den
	Klaus Brenner Bürgermeister	
– Inkraftgetreten	(§ 10 Abs. 3 BauGB)

BEZUGSPLÄNE

- „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 1. Änderung“, Planbereich 05.05-1/1, in Kraft getreten am 05.02.1998

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften treten in ihrem Geltungsbereich alle bisher geltenden Vorschriften, Ortsbaupläne und Bebauungspläne außer Kraft.

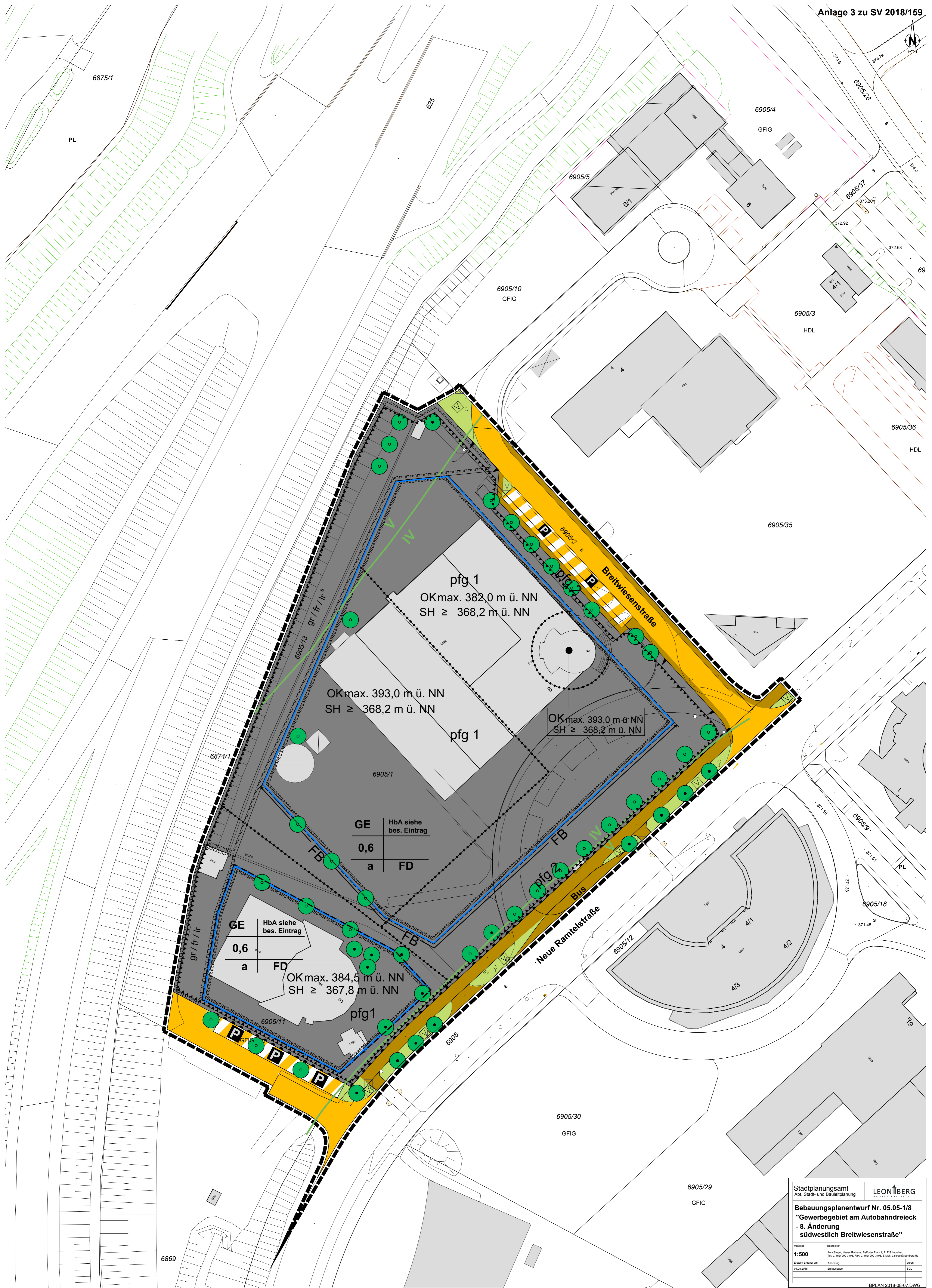
RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786, Nr.75)
- PlanzV i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art.3 G. am 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- LBO i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Art.30 der Verordnung am 23.02.2017 (GBl. Nr.5 S.99-123)

GEFERTIGT: 01.08.2018 / Siegel

ANLAGE: Textteil zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 01.08.2018; Begründung vom 01.08.2018

GRUNDLAGE: ALK Stand 04/2018 © Landesamt f. Geoinformation u. Landentwicklung Baden-Württemberg



pfg 1
OK max. 382,0 m ü. NN
SH ≥ 368,2 m ü. NN

OK max. 393,0 m ü. NN
SH ≥ 368,2 m ü. NN

OK max. 393,0 m ü. NN
SH ≥ 368,2 m ü. NN

GE	HbA siehe bes. Eintrag
0,6	
a	FD

GE	HbA siehe bes. Eintrag
0,6	
a	FD

OK max. 384,5 m ü. NN
SH ≥ 367,8 m ü. NN

Stadtplanungsamt Abt. Stadt- und Bauleitplanung		LEONBERG LEONBERG
Bebauungsplanentwurf Nr. 05.05-1/8 "Gewerbegebiet am Autobahndreieck - 8. Änderung Breitwiesenstraße"		
Maßstab 1:500	Bearbeiter Anja Siegel, Nevena Rathaus, Stefanie Platz, T. T. 2020 Leonberg Tel. 07142 300-3040, Fax 07142 300-3045, E-Mail: a.siegel@leonberg.de	Datum 01.09.2018
Entwerfer/Erstellt am 01.09.2018	Anweisung Erstellungsdatum	Status SGL
BPLAN 2018-08-07 DWG		

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

HbA Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 u. 18 BauNVO)

OK Dachoberkante als Höchstmaß

SH Sohlenhöhe der Gebäude (siehe Textteil A.2)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

a abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gehwegflächen

P Öffentliche Parkierung

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtsbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

V Grünanlagen als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 127 Abs. 2 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Pfg Pflanzgebot (pfg) für flächenhafte Anpflanzungen bzw. Dachbegrünungen (siehe Textteil)

Pflanzgebot für Einzelbäume

Pflanzbindung für Einzelbäume

FB Anpflanzungsfestsetzung: Fassadenbegrünung

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

gr / fr / lr mit Geh- / Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Höhen

IV Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe Textteil)

FD Flachdach

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schäd. Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Füllschema Nutzungsschablone

Art der Nutzung	(HbA (SH, OK))
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform

Stadtplanungsamt Abt. Stadt- und Bauleitplanung		LEONBERG G.R.O.S.S.E - K.R.E.I.S.S.T.A.D.T	
Bebauungsplanentwurf Nr. 05.05-1/8 „Gewerbegebiet am Autobahndreieck - 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße“			
Erstellt/ Ergänzt am		Änderung	
01.08.2018		Erstausgabe	
Bearbeiter		Anja Siegel, Neues Rathaus, Belforter Platz 1, 71229 Leonberg Tel: 07152/ 990-3408, Fax: 07152/ 990-17 3408, E-Mail: a.siegel@leonberg.de	
		durch	
		SGL	



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

TEXTTEIL – Entwurf

Stand: 01.08.2018

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen
- B. Nachrichtliche Übernahmen
- C. Hinweise
- D. Satzung über örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplan

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

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

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung der Planzeichnung folgende Festsetzungen getroffen:

A.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind, vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende der in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)

- Einzelhandelsbetriebe,
- Bordelle, bordellartige Betriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und somit nicht zulässig sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten einschließlich Wettbüros

A.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA) und die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

A.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

siehe Eintrag in der Nutzungsschablone.

Ausnahme:

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bei Anrechnung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Tiefgaragen sowie weiterer befestigter Flächen überschritten werden. Die daraus resultierende Grundflächenzahl darf 0,8 nicht überschreiten. Wenn städtebauliche Gründe es rechtfertigen, kann bis max. 0,9 überschritten werden.

A.2.2 Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§ § 16 und 18 BauNVO)

siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen:

a) Höhe der Sohle der Gebäude und baulichen Anlagen (SH)

Die Höhenangaben der Sohle sind im Normalsystem (Neues System) festgesetzt. Diese Höhen des Bemessungswasserspiegels des Grundwassers dürfen bauliche Anlagen aus hydrogeologischen Gründen nicht unterschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn tiefer einschneidende Gebäude oder Bauteile als wasserdichte, auftriebssichere Wanne ausgebildet werden und hierfür im Wasserrechtsverfahren die Zustimmung erteilt wird.

b) Dachoberkanten (OK)

Die Höhen der Dachoberkanten sind als Höchstmaße über der angegebenen Bezugshöhe festgelegt.

OK = Höhen der obersten Dachbegrenzung (ohne Attika) baulicher Anlagen im Normalnullsystem (Neues System).

Ausnahmen: (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf mit technisch bedingten Aufbauten – wie z. B. Lüftungs-/ Kühlungsanlagen, Aufzugsschächten und Antennen – ausnahmsweise bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m überschritten werden. Aus klima-ökologischen Gesichtspunkten dürfen Technikaufbauten die Dachbegrünungsflächen maximal um 15% reduzieren.

Bauliche Anlagen, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 2,0 m über die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen hinausragen und mindestens 1,5 m von den äußeren Gebäudekanten zurückversetzt sind.

A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO)

in der Planzeichnung wird folgende Festsetzung zur Bauweise festgesetzt:

a = abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Es sind Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung zugelassen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Bebauung in geschlossener Bauweise zulässig.

A.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Gebäude sind innerhalb der Abgrenzungen der Baugrenzen zu erstellen. Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 2,50 m von untergeordneten Gebäudeteilen kann ausnahmsweise zugelassen werden, nicht jedoch auf der zur Neuen Ramtelstraße zugewandten Seite.

Gebäude / Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenzen überschreiten.

A.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 u. § 23 BauNVO)

Stellplätze sind generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuläs-

sig. Überdachte ebenerdige Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A.6 **Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
(siehe Festlegung im Lageplan)

Öffentliche Verkehrsflächen entsprechend Eintrag im Lageplan.

Die ausgewiesenen Flächen für Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsanlagen können durch Zufahrten zu den angrenzenden Grundstücken unterbrochen werden.

A.7 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

gr / fr / lr =

Die ausgewiesenen Flächen des Geh- / Fahr- und Leitungsrechtes dienen der Stadt Leonberg als Zufahrt und Zugang zur Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Böschungsf lächen entlang der Bundesautobahn sowie zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und sind entsprechend zu belasten. Von der im Lageplan dargestellten Lage der Flächen darf abgewichen werden, wenn dies wegen anderer Nutzungen erforderlich ist und die Ausübung des Rechtes gleichwertig möglich ist. Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.

A.8 **Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

A.8.1 **Immissionsschutzmaßnahmen**

Zum Schutz der Büro- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau, November 1989 – vorzusehen und nachzuweisen. Es wird in der bebaubaren Fläche des Baugebiets maximal Lärmpegelbereich V erreicht.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche der Isophonenpläne für Nutzungen im Zeitbereich tags und nachts, entsprechend dem vorliegenden Gutachten.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend dem Lärmpegelbereich III bis V nach Tabelle 8, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).

Nach der Tabelle 8 der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf. $R'_{w,res}$) nachzuweisen.

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils		
	LBP III	LBP IV	LBP V
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	35 dB	40 dB	45 dB
Büroräume und ähnliches 1)	30 dB	35 dB	40 dB

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

In Anbetracht der hohen Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs wird für schutzbedürftige Räume der Einbau von schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung festgesetzt.

Im Einzelfall dürfen bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes geringere als die in den Isophonenplänen gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 8. Änderung südlich Breitwiesenstraße, Leonberg“ des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom September 2017 wird verwiesen.

Hinweis: Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach § 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich (vgl. Bekanntmachung vom 06.12.1990 – Az.: 5-7115/342 – mit Text in GABl. 1990, 829 – 919).

A.8.2 Schutz vor Luftschadstoffen

Auf Grundlage von vorliegenden, lokalklimatischen Untersuchungen aus dem Jahr 2014 (Büro Lohmeyer GmbH & Co. KG) sind Grenzwertüberschreitungen der NO₂-Konzentration (Jahresmittelwerte) im gesamten Plangebiet zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes sind daher entsprechende Anlagen zum Schutz vor Luftschadstoffen und zur Verbesserung der Luftverhältnisse in den Gebäuden erforderlich (z. B. kontrollierte Be- und Entlüftungsanlagen der Räume, Filter). Auf die einschlägigen Richtlinien (z. B. BImSchG, Arbeitsstättenrichtlinie) wird verwiesen. Auf das Luftschadstoffgutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck - 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße“ des Ingenieurbüros Lohmeyer vom Oktober 2014 wird verwiesen.

A.9 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das gesamte Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Durch das Bauvorhaben entstehendes Niederschlagswasser ist vorrangig auf den extensiv zu begrünenden Dachflächen zu puffern. Neben der Reduzierung des Abflusses, ist das überschüssige Niederschlagswasser direkt in den offenen Regenauslass zur Glems zuzuleiten. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den vorhandenen Abwasserkanal in der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Neue Ramtelstraße).

Bei höheren Belastungen aus der Kombination aus Dachabflüssen und Oberflächenabflüssen ist ein Rückhaltevolumen herzustellen, das einen Drosselabfluss sicherstellt.

A.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Eingrünungsmaßnahmen (Pflanzquartiere, Pflanzenarten, Pflanzenqualitäten) sind in einem Grünflächenplan darzustellen, dieser ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Alle Pflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pfg1 = Extensive Dachbegrünung

Die im Plan besonders ausgewiesenen Flachdächer und flach geneigte Dachflächen sowie Vordächer ab 20 m² Größe mit einer maximalen Neigung bis 10° sind auf einem kulturfähigen Substrat mit einer Schichtdicke von mindestens 0,10 m auf der gesamten Dachfläche zu begrünen und so zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten und Oberlichter.

Pfg2 = Untergrünung von Bäumen

In den im Lageplan besonders ausgewiesenen und dargestellten Flächen sind begrünete Pflanzbeete an den Baumstandorten herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmsweise können auch offenporig befestigte Stellplätze angelegt werden, wenn an jedem Baum ein Pflanzbeet von 2m x 2m, das gegen Überfahung gesichert ist, hergestellt wird.

Pflanzgebot für Einzelbäume

Das durchwurzelbare Bodenvolumen für jeden Baum muss mindestens 12 cbm betragen. Wenn das Pflanzbeet an eine Verkehrsfläche grenzt, muss es gegen Befahren geschützt werden.

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten sind hochstämmige, standortgerechte, großkronige Laubbäume (Pflanzqualität: Drahtballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je Pflanzgruppe sind Bäume einer Art zu verwenden. Gegenüber der Plandarstellung dürfen die Standorte der Bäume um bis zu 5 m verschoben werden.

Empfohlen werden:

Spitzahorn (*Acer platanoides* in Sorten)

Stieleiche (*Quercus robur* "fastigiata")

Dornenlose Gleditschie (*Gleditsia triacanthos* Sorten "inermis" oder "shademaster")

Amerikanische Linde (*Tilia americana* "nova")

Silberlinde (*Tilia tomentosa* "Moench")

Kaiserlinde (*Tilia x europaea* "Pallida")

Bei der Wahl der Sorten und Arten sind neben den Standortansprüchen auch Eigenarten wie Honigtauabsonderung und Fruchtfall zu berücksichtigen.

Abgängige Bäume müssen durch artgleiche Nachpflanzung ersetzt und dauerhaft erhalten werden.

FB = Fassadenbegrünung

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten südöstlich und südwestlich orientierten Fassaden der Gebäude sind mit einem Rankgerüst zu versehen und zu begrünen. Ein Rankgerüst mit flächigem Gitter (max. Abstand der Gitterstrukturen 0,2 m) muss die Fassade in folgendem Umfang bedecken: bis 6 m Höhe: 80 %, bis 9 m Höhe: 40 %, bis 15 m Höhe: 20 %.

Die Pflanzquartiere am Fuß der Wand müssen vollflächig Anschluss an den Unterboden und jeweils eine Mindestfläche von netto 1 qm aufweisen. Der Abstand der Pflanzquartiere ist maximal 3 m. Pro laufendem Meter Fassade ist mindestens eine Pflanze zu setzen und dauerhaft zu unterhalten. Für eine ausreichende Bewässerung ist zu sorgen. Wenn die Pflanzquartiere an Verkehrsflächen angrenzen, sind diese gegen Überfahren zu sichern. Es sind ausdauernde, rankende oder klimmende Pflanzen, die an den speziellen Standort und das lokale Klima (Frostfestigkeit!) angepasst sind, zu verwenden. Die Arten können frei gewählt werden. Das Rankgerüst muss auf die verwendeten Pflanzenarten abgestimmt sein. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Pflanzbindung für Einzelbäume (9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

Die im Lageplan dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten. Gegenüber der Pflandarstellung dürfen die Standorte der Bäume um bis zu 5 m verschoben werden.

Bei Bauarbeiten ist im Umfeld der zu erhaltenden Einzelbäume für ausreichenden Schutz zu sorgen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Beuth-Verlag) ist zu beachten (insbesondere der Schutz des gesamten Wurzelbereichs durch einen festen Bauzaun).

A.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile in einem Bereich von 2,0 m ab Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Die zur Herstellung der Straßen und Versorgungsanlagen erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke sind in diesen Bereichen zu dulden.

Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

B.1 Grundwasser / Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.

Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist dem Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt – rechtzeitig anzuzeigen und bedarf gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

Sollte ein Bauvorhaben mehr als ein UG umfassen, ist zur Erkundung des Grundwasserflurabstandes ein entsprechendes Gutachten einzuholen.

C. HINWEISE

C.1 Pflichten des Eigentümers (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

C.2 Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, insofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

C.3 Bodenschutz / Altlasten / Grundwasserschutz

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte bei künftigen Bautätigkeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden oder wird in grundwasserführende Schichten eingegriffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt - zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

C.4 **Fachgutachten**

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

- „Klimaökologisches 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

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

D. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

D.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform – (Entsprechend Eintrag im Lageplan)

FD = Flachdach sowie flach geneigte Dachflächen mit einer maximalen Dachneigung bis 10 °.

Als Ausnahme können Sonderdachformen zugelassen werden.

Die Flachdächer und flach geneigten Dachflächen sind entsprechend Pfg1 zu begrünen (siehe Nr. A.10 des Textteils)

D.2 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

a) Fassadenverkleidung:

Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelnden Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik und engobierter Spaltklinker ist nicht zugelassen.

Die Verwendung von Firmenfarben in der Fassade ist im Rahmen der Corporate Identity erlaubt, sofern es sich um untergeordnete Flächen handelt. Abweichungen können bei einem mit der Stadt abgestimmten Farb- und Materialkonzept zugelassen werden.

D.3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes für die angebotene Leistung oder damit zusammenhängenden Produkten zulässig. Sie dürfen nur an den Süd- und Ostseiten der Gebäude angebracht werden. Sie sind nur unterhalb der festgesetzten Dachoberkanten (OK) zulässig. An Gebäudefassaden dürfen sie nicht mehr als 10% der Fassadenfläche einnehmen und eine maximale Größe von 20 m² nicht überschreiten. Die Höhe der Werbeanlagen darf bei Schriftzügen und Einzelbuchstaben max. 2,00 m betragen. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf 25 % der jeweiligen Fassadenlänge der betreffenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Werbeanlagen müssen von Gesimsen einen Abstand von mind. 10 cm, von Gebäudekanten einen Abstand von mind. 50 cm einhalten. Ausnahmen sind für Schriftzeichen und Symbole, die der Gesamtbezeichnung der Gesamtanlage dienen, möglich.

Je Grundstück sind weiterhin maximal drei selbständige, freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten bis 6,00 m Höhe auch außerhalb der überbaubaren Fläche zwischen Gebäuden und der zugehörigen Erschließungsfläche, von der das Gebäude erschlossen wird und zugehöriger Gebäudefront zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

D.4 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

D.5 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

Textteil - Entwurf

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

Joachim Köppe / Anja Siegel
Stefan Rosenbauer
Stadtplanungsamt
Leonberg, 01.08.2018



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

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 01.08.2018

ENTWURF

Bebauungsplan

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

**mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 05.05-1/8, 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
3.2.1	Bestand innerhalb des Plangebiets.....	4
3.2.2	Bestand außerhalb des Plangebiets	4
3.3	Verkehrsanbindung	4
3.4	Ver- und Entsorgung	4
3.5	Altlasten.....	4
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	5
4.1	Flächennutzungsplan	5
4.2	Bestehende Bebauungspläne	5
4.3	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse.....	6
5	PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN	6
6	PLANERISCHE KONZEPTION	6
6.1	Städtebauliche Konzeption	6
7	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung	7
7.3	Flächen für Stellplätze und Garagen	8
7.4	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
7.5	Leitungsrechte.....	8
7.6	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	8
7.7	Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	9
7.8	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	9
7.9	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	9
8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
8.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	10
8.2	Werbeanlagen und Freileitungen.....	10
10	FLÄCHENBILANZ	13
11	BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG	13
12	FACHGUTACHTEN	13

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);
- der Erhaltung, der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Es besteht somit ne-

Begründung - Entwurf

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

ben 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.

3.5 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

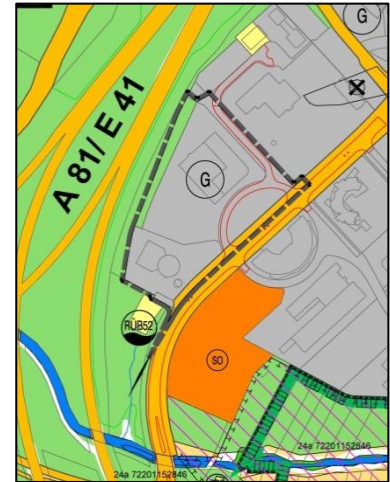
Begründung - Entwurf

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

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

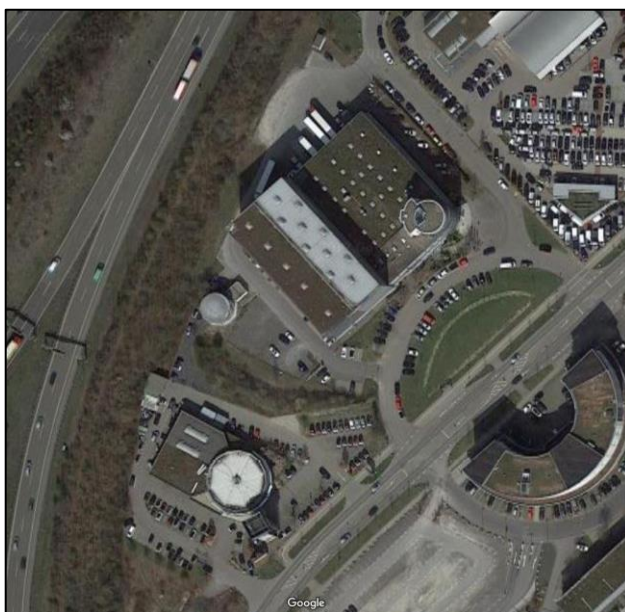
Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 1. Änderung“, rechtskräftig seit dem 29.12.1998. Das Gebiet ist entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung (BaunVO) als Gewerbegebiet ausgewiesen. Neben den beiden Erschließungsstraßen - Neue Ramtelstraße und Breitwiesenstraße - 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.

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. 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 uner-

Begründung - Entwurf

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

wünscht. 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.

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 Barrierewirkung negative Folgen für den Frischluftstrom haben könnte.

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.

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 Leitungsrechte

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

7.6 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. (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)

7.7 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 Gloms 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).

7.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

[s. a. unter 9.]

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

[s. a. unter 9.]

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

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.

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 - Entwurf

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.

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.

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.

Wasser/Grundwasser/Wasserschutzgebiete/Heilquellenschutzgebiet

Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. In einer Entfernung von ca. 80 m liegt 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.

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.

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 artenschutzrechtliche relevante Arten werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

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.

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.

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.

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.

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

Begründung - Entwurf

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

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 - Entwurf

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, 01.08.2018