

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. §10 Abs. 4 BauGB

Für das Gewerbegebiet „Hertich“ existierten seit 1971 bzw. seit 1988 mehrere rechtsgültige Bebauungspläne. Trotz seiner Lage und besonders guten verkehrlichen Anbindung sind deutliche Anzeichen von Nutzungsdefiziten innerhalb des Gewerbegebietes zu verzeichnen. Hierzu zählen neben einer Vielzahl von Leerständen auch Grundstücke, die nicht (mehr) mit einer adäquaten Nutzung belegt sind. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher beabsichtigt, für das Gewerbegebiet „Hertich“ eine dauerhafte Verbesserung der städtebaulichen Rahmenbedingungen zu schaffen und damit den Gewerbestandort zu sichern. Über eine umfassende Modernisierung (Vereinfachung) und Anpassung der Festsetzungen an die heutigen Erfordernisse soll eine langfristige Inwertsetzung und -haltung des Gebietes erzielt werden, um damit das Investitionsklima zu verbessern und neue qualifizierte Arbeitsplätze zu schaffen.

Da das Ziel der Stadt Leonberg ist, das bestehende Gewerbegebiet aufzuwerten, war die **Untersuchung alternativer Standorte** hinfällig.

Die Stadt Leonberg hat daher am 23.04.2002 beschlossen, den Bebauungsplan „Hertich“ aufzustellen und damit alle bestehenden Bebauungspläne in diesem Bereich aufzuheben. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 26 ha.

Hinsichtlich der **zu berücksichtigenden Umweltbelange** wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens im Rahmen der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei muss berücksichtigt werden, dass durch die Aufwertung und Nachverdichtung bestehender bereits als Baufläche ausgewiesener Flächen bzw. bereits bebauter Flächen, andere, unbebaute, insbesondere in Ortsrandlage befindliche, Flächen unberührt und dem Landschaftsraum erhalten bleiben können. Zudem ist ein Ziel des Bebauungsplans eine stärkere Durchgrünung des Gewerbegebietes durchzusetzen. Diese Maßnahmen verbessern die Aufenthaltsqualität im Gebiet und den Übergang zum angrenzenden Erholungsraum, sie tragen aber auch zur Minimierung des bestehenden Eingriffs bei. So wurde eine Reduzierung der überbaubaren Fläche gegenüber dem Bestand durchgesetzt, die alleine schon den Einbezug einer als Ausgleichsfläche für den Ausbau der B 295 vorgesehenen Fläche ausgleicht. Dennoch wurde dem Bebauungsplan zusätzlich eine Ersatzmaßnahme zugeordnet. Es handelt sich dabei um die bereits planfestgestellte Ersatzmaßnahme 16.2 „Schutz und Optimierung des Glemstals“ (siehe LBP) bzw. deren entsprechende Ergänzung. Die Ergänzung bzw. Aufwertung wird in Form der Anlage und Entwicklung eines Gewässerrandstreifens entlang der Glems erfolgen. Hierzu ist eine Initialpflanzung eines Auwalds zum Aufbau und zur Entwicklung eines gewässerbegleitenden Gehölzsaums verbunden mit der Förderung von Arten im Sinne des Zielartenkonzepts Baden-Württemberg und des Erprobungs- und Entwicklungsvorhabens Glems vorgesehen. Zusammenfassend kann erklärt werden, dass sofern nachteilige Umweltauswirkungen auf bestimmte Schutzgüter (Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden) zu erwarten sind, diese durch die im Bebauungsplan angesprochenen und festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden können.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** erfolgte am 26.01.2005 durch eine Bürgerinformationsveranstaltung und durch die Möglichkeit einer Pläneinsichtnahme in der Zeit vom 17.01.2005 bis zum 04.02.2005. Die **frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** zum Planvorwurf vom 18.11.2004 wurde in der Zeit vom 10.01.2005 bis zum 28.01.2005

durchgeführt. Die Anregungen und Äußerungen, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, wurden berücksichtigt und entsprechend in den Bebauungsplan eingearbeitet. Hierzu zählen insbesondere Änderungen bezüglich der zugelassenen Nutzungen, die Erhöhung der GRZ für Nebenanlagen und Stellplätze, die geänderte Bezugnahme der Höhe baulicher Anlagen, geringfügige Änderungen bei den Grünfestsetzungen, die Einbindung des in der Zwischenzeit erstellten Lärmschutzgutachtens (passive Lärmschutzmaßnahmen), die Änderung der Festsetzung zur Fassadengestaltung und die Vereinfachung der Festsetzungen zu den Einfriedigungen. Im Planteil wurde im Bereich der Niederhoferstraße die Straßenverkehrsfläche geändert, den im Plangebiet festgesetzten Straßenbäumen wurden bestimmte Baumarten zugewiesen und deren Standorte überprüft sowie gemäß dem Bestand Leitungsrechte eingearbeitet.

Am 09.05.2006 wurde der Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat der Stadt Leonberg gefasst. Die **Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** zum Planentwurf vom 04.05.2006 fand in der Zeit vom 06.06.2006 bis zum 07.07.2006 statt. Auch hier wurden zu berücksichtigende Anregungen vorgebracht, insbesondere aus der Bürgerschaft. Daher wurde der Plan noch einmal überarbeitet und verschiedene Pflanzgebotsflächen entfernt und Baufenster miteinander verbunden. Im Textteil wurde die Festsetzung zu den Werbeanlagen modifiziert und die Begründung ergänzt. Diese Änderungen machten eine **erneute Auslegung** erforderlich, die am 24.10.2006 vom Gemeinderat beschlossen wurde und in der Zeit vom 04.12.2006 bis zum 15.12.2006 verkürzt stattgefunden hat. Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden ebenfalls noch einmal am Verfahren beteiligt in der Zeit vom 28.11.2006 bis zum 15.12.2006. Wiederum wurden Anregungen aus der Bürgerschaft vorgetragen. Nachdem dadurch jedoch keine Änderungen mehr am Bebauungsplan notwendig wurden, konnten in öffentlicher Sitzung am 26.01.2007 die Belange entsprechend den Abwägungsvorschlägen **gegenseinander und untereinander gerecht abgewogen** werden und anschließend der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Leonberg, den

.....
Inge Horn, Bürgermeisterin