

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ramtel II – 1. Änderung“

gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Vorbemerkungen

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Der Bereich des Plangebietes ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ramtel II“ aus dem Jahr 1980. Dieser weist die gesamte Fläche als Gewerbegebiet aus.

Aufgrund der geänderten Nachfragesituation und des Bedarfs an Schwerstpflegeplätzen wurde das bestehende Bürogebäude Böblinger Straße 27 (Flurstück Nr. 2443/2) in ein Seniorenpflegeheim für die Betreuung dauerhaft Pflegebedürftiger i. S. der 3. Pflegestufe des Pflegegesetzes umgenutzt. Im Jahr 2001 hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg die Unzulässigkeit des „Seniorenpflegeheims“ in dem Gewerbegebiet festgestellt. Ein Jahr später wurde dieses Urteil vom Bundesverwaltungsgericht bestätigt. Da nach dieser Rechtsprechung diese Nutzung im Gewerbegebiet unzulässig ist, wird nunmehr der bestehende Bebauungsplan in diesem Bereich so geändert, dass durch die Ausweisung eines „Sondergebietes“ diese Nutzung planungsrechtlich gesichert werden kann.

Die östlich angrenzenden Flächen des Bürogebäudes Böblinger Straße 29 (Flurstück Nr. 2443) wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, um auf die geänderte Gebiets-situation zu reagieren und störendes Gewerbe an dieser Stelle auszuschließen. Bei der Behindertenwerkstätte Böblinger Straße 28 besteht ein standortgebundener Erweiterungsbedarf. Um den aktuellen und zukünftig notwendigen standortgebundenen Erweiterungsbedarf zu ermöglichen, wird der überbaubare Bereich entsprechend erweitert.

Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 22.02.2006 und der Auslegungsbeschluss am 22.05.2007. Die Auslegung fand zwischen dem 02.07.2007 und 03.08.2007 statt. Die Behandlung der Anregungen aus der Auslegung sowie der Satzungsbeschluss wurde am 02.10.2007 gefasst.

Umweltbelange und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erfolgte eine Bilanzierung der Eingriffe mit Darstellung der Ausgleichsmöglichkeiten. Die wichtigsten Ergebnisse sind im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt, der wiederum separater Bestandteil der Begründung ist. Die umweltrelevanten Festsetzungen aus dem Umweltbericht wurden in den neuen Bebauungsplan aufgenommen.

Das Landratsamt Böblingen – Bau- und Umweltschutzamt – Abteilung Naturschutz hat keine Bedenken erhoben, da der Bebauungsplan als Ausgleich Pflanzgebote, -bindungen und Ersatzmaßnahmen im Naturdenkmal „Heide ob dem Katzental“ vorsieht.

Die Abteilung Immissionsschutz des Landratsamtes sprach sich bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung gegen die Ausweisung eines Sondergebietes für das Seniorenpflegeheims

aus, da u. a. befürchtet wurde, dass die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden können. Die im weiteren Verfahren erarbeiteten Lärmgutachten des Büros ISIS haben dazu geführt, dass die vorgebrachten immissionsschutzfachlichen und –rechtlichen Bedenken zurückgenommen wurden.

Weiterhin wurde in Bezug auf oberirdische Gewässer (Mühlgraben) vom Landratsamt gefordert, dass der Satz im Textteil des Bebauungsplanes und in der Begründung: „Die Wasseroberfläche darf überbaut bzw. mit Pflanzbeeten (Verkehrsgrün) gestaltet werden.“ gestrichen wird. Im Lageplan zum Bebauungsplan ist der Mühlgraben als „verdolter Wassergraben“ dargestellt. Im Textteil zum Bebauungsplan heißt es hierzu: *„Innerhalb des Plangebietes verläuft unter dem öffentlichen Gehweg auf der Südseite und in Teilen unterhalb der Straßenfläche der Böblinger Straße der verdolte Mühlgraben (Gewässer 2. Ordnung). Die Wasseroberfläche darf überbaut bzw. mit Pflanzbeeten (Verkehrsgrün) gestaltet werden.“* Mit dem 2. Satz im Textteil war beabsichtigt, den jetzigen Zustand planungsrechtlich zu sichern. Da der vorhandene Gehweg, die Straßenfläche und die Grünflächen Bestandsschutz genießen, kann auf den 2. Satz verzichtet werden. In der Begründung zum Bebauungsplan entfällt ebenfalls der Hinweis auf die Überbaubarkeit des verdolten Mühlgrabens (Punkt 6.7 Wasseroberflächen). Sollten Änderungen am Mühlgraben vorgesehen werden, wird dies durch eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 76 WG erfolgen.

Der BUND hat im Rahmen der Beteiligung angeregt, die vorhandenen Bäume entlang der Neuen Ramtelstraße als Pflanzbindung mit in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Bepflanzung entlang der Neuen Ramtelstraße mit Sträuchern und Bäumen war Bestandteil der damaligen Baugenehmigung und erfolgte in Absprache mit der Geschäftsstelle Umweltschutz. Durch die Aufnahme in die Baugenehmigung sind diese Bäume bereits geschützt. Ein weiterer Schutz bedarf es nicht, zumal diese Bäume noch nicht die städtebauliche und grünordnerische Qualität besitzen für eine Unterschutzstellung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Zur Klarstellung werden die vorhandenen Bäume nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat der Stadt Leonberg am 02.10.2007 als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung seit dem 18.10.2007 rechtskräftig.

Köppe
Leonberg, den 03.10.2007
Stadtplanungsamt
Abt. Stadt- und Bauleitplanung