



ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

nach § 10 Abs. 4 BauGB

14.10.2010

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ramtel II – 2. Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Planbereich 05.02-1/3

in Leonberg

1 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.

2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ramtel II“ ist die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990. Der bisherige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ramtel II“ wurde 1982 rechtskräftig, maßgebend für diesen Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977. Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet (GE) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen.

Durch die Änderung soll der Bebauungsplan auf die Grundlage der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 gestellt werden. Dies hat zur Folge, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sowie großflächige Handelsbetriebe, auf die nicht schon der § 11 BauNVO Anwendung findet, künftig im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden sollen. Allerdings wurde 2003 ein Lebensmittel-discounter auf dem Grundstück Ulmer Straße 34 genehmigt und 2005 erweitert. Nach der geltenden BauNVO von 1977 war das Vorhaben zulässig. Dieser Lebensmittel-Discountmarkt genießt Bestandsschutz.

Städtebauliches Ziel ist es, die bestehenden gewerblichen Nutzungen zu fördern und zu stärken. Damit einhergehend soll die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet im Sinne der Einzelhandelskonzeption gesteuert werden, so dass die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktion für die wohnungsnah Grundversorgung gestärkt werden und die Ansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden.

Des Weiteren sollen erstmalig Vergnügungsstätten explizit ausgeschlossen werden. Die BauNVO 1977 lässt Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten – anders als die Baunutzungsverordnung in der heute gültigen Fassung – nicht nur ausnahmsweise zu. Mit der Einführung der BauNVO 1990 sind Vergnügungsstätten ein eigenständiger Anlagentyp und können nun nicht mehr als „sonstige Gewerbebetriebe“ beurteilt und zugelassen werden. 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. Diesen Tendenzen gilt es planerisch und städtebaulich entgegenzuwirken.

3 VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.02.2008 und der Auslegungsbeschluss am 18.05.2010 durch den Gemeinderat gefasst. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden eine Umweltprüfung durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte in der Zeit vom 05.01.2009 bis 16.01.2009, die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden fanden vom 28.06.2010 bis 29.07.2010 statt. Die Behandlung der Anregungen aus der Auslegung sowie der Satzungsbeschluss wurde am 28.09.2010 durch den Gemeinderat gefasst.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ramtel II – 2. Änderung“ und die Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 05.02-1/3, in Leonberg sind mit der ortsüblichen Bekanntmachung zum 14.10.2010 in Kraft getreten.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ramtel II – 2. Änderung“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und gemäß § 2 a BauGB ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung erarbeitet. Die Eingriffsregelung nach § 1a

BauGB in Verbindung mit § 18 ff. BNatschG wurde ebenfalls berücksichtigt.

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut. Deshalb sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren, erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen aufgezeigt werden.

Die Einhaltung der umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans sollen im Rahmen der weiteren Umsetzung des Bebauungsplans geprüft und überwacht werden. Weiterhin ist der Umweltbericht entsprechend den neu gewonnenen Erkenntnissen fortzuschreiben.

5 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden keine schriftlichen Stellungnahmen, im Rahmen der Auslegung ebenfalls keine schriftlichen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben und bewertet.

6 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 3 schriftliche Stellungnahmen, im Rahmen der Beteiligung der Behörden 3 schriftliche Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben und bewertet.

Frühzeitige Beteiligung

Das **Regierungspräsidium Stuttgart** wies in seiner Stellungnahme auf die in der Regionalplan-Teiländerung 2002 „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ aufgeführte Sortimentseinteilung, gegliedert nach zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimentsgruppen hin. Mit der Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption der Stadt Leonberg im Sommer 2008 wurden die nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente für Leonberg im Sinne des Regionalplanes und des Einzelhandelserlasses des Wirtschaftsministeriums definiert und beschlossen. Diese Liste ist Gegenstand des Bebauungsplanes und bestimmt hiermit die zulässigen Einzelhandelssortimente.

Hinsichtlich der Regelung, wonach ausnahmsweise Verkaufsflächen ohne Sortimentsbeschränkung in Verbindung mit Gewerbe- und Handwerksbetrieben zulässig sind, soweit die Verkaufsflächen in Grundfläche und Baumasse dem produzierenden Gewerbebetrieb untergeordnet sind, wurde vom Regierungspräsidium angeregt, diese Festsetzung im Hinblick auf das Bestimmtheitsgebot eingehend zu prüfen. Dem wurde entsprochen und die entsprechende Festsetzung wurde – um auch den Anforderungen des BVerwG Rechnung zu tragen - im Bebauungsplan geändert und präzisiert.

Weitere Hinweise erfolgten zur Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben sowie zur Prognose zur Verkaufsflächenentwicklung. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Größe des Plangebietes, des Bestandes und der genehmigten und vorhandenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass eine spezielle Festsetzung zur Agglomeration nicht erforderlich ist. Eine Zunahme an Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist aufgrund der vorhandenen Betriebsstrukturen nicht zu erwarten. Auch stehen keine weiteren Flächen für derartige Betriebe innerhalb des bestehenden Plangebietes zur Verfügung. Damit ist auch nicht zu

befürchten, dass im Gebiet Ramtel ein Standortbereich für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des Regionalplanes entstehen wird.

Für das **Landratsamt Böblingen** haben die textlichen Anpassungen und Festsetzungen keine negativen Auswirkungen auf den Immissionsschutz, Lärmschutz und der Wasserwirtschaft. Der Bitte, den verdolten Mühlgraben freizulegen konnte aus Platzgründen und wegen des Verkehrs nicht entsprochen werden.

Die übrigen Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange brachten keine Anregungen vor (**Verband Region Stuttgart, IHK-Region Stuttgart, Handwerkskammer Stuttgart**).

Beteiligung im Rahmen der Auslegung

Das **Regierungspräsidium** sah unter raumordnerischen Gesichtspunkten keine Bedenken gegen die Planung.

Von Seiten des **Verbandes Region Stuttgart** bestand zur Bebauungsplanänderung Einvernehmen.

Die Abteilungen des **Landratsamtes Böblingen** Naturschutz, Bodenschutz und Altlasten, Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung, Oberirdische Gewässer, Grundwasser brachten keine Bedenken oder Anregungen vor. Zum Immissionsschutz: Der Empfehlung, im Baugenehmigungsverfahren die Lärmauswirkungen auf benachbarte schutzwürdige Nutzungen zu betrachten, damit schädliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen werden können, kann entsprochen werden. Ggfls. werden entsprechende klarstellende Gutachten im Genehmigungsverfahren gefordert. Diese Einzelfallbetrachtungen sind aber nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die Empfehlung wurde zur Kenntnis genommen. Die übrigen Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange brachten keine Anregungen vor (**IHK-Region Stuttgart, Handwerkskammer Stuttgart**).

7 PLANUNGSAalternativen

Planungsalternativen im Sinne von Standortalternativen (vgl. Gebietsneuausweisungen) sind nicht erkennbar. Vorrangiges Ziel ist es, die aktuelle BauNVO 1990 auf das bestehende Plangebiet anwenden zu können. Insoweit bleibt allein die Planungsalternative.

Joachim Köppe
Stadtplanungsamt
Leonberg, 14.10.2010