



ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG nach § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße - 1. Änderung“ Planbereich 07.01-5/2 in Leonberg-Gebersheim

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

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist die Anpassung der Art der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und im Hinblick auf Vergnügungsstätten. Dieses erfolgt durch die teilweise Umstellung der Festsetzungen auf die aktuelle Fassung der BauNVO 1990.

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft unter anderem Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO. Grundlage hierfür ist die BauNVO von 1977. Nach den Festlegungen des Bebauungsplanes sind alle gewerblichen Einrichtungen allgemein zulässig, die § 8 Abs. 2 BauNVO 1977 aufführt. Dieses gilt auch für Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO in der Fassung von 1977.

Mit der möglichen Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in der Ortsrandlage verschieben sich die Handelslagen weiter an die Peripherie und stehen damit den städtebaulichen Zielen der Stadt entgegen.

Städtebauliches Ziel muss es sein, die bestehenden gewerblichen Nutzungen zu fördern und zu stärken. Damit einhergehend soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet im Sinne der Einzelhandelskonzeption gesteuert werden, so dass negative städtebauliche Auswirkungen auf die wohnungsnah Grundversorgung durch die Ansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe 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 22.06.2010 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 12.01.2009 bis 23.01.2009, die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden fanden vom 26.07.2010 bis 27.08.2010 statt. Die Behandlung der Anregungen aus der Auslegung sowie der Satzungsbeschluss wurde am 21.12.2010 durch den Gemeinderat gefasst.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße – 1. Änderung“ in Leonberg-Gebersheim ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung zum 13.01.2011 in Kraft getreten.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße – 1. Änderung“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und gemäß § 2 a BauGB ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung erarbeitet.

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

Es wird 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 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 (Auslegung) 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 Einzelhandelsortimente.

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.

Dem Hinweis, dass sich in der Raumnutzungskarte des rechtsverbindlichen Regionalplanes 19098 das Plangebiet im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen, konnte entgegen gehalten werden, dass im neuen Regionalplan 2020, der am 22. Juli 2008 von der Regionalversammlung des Verbandes Region Stuttgart beschlossen wurde, diese Kennzeichnung nicht mehr enthalten ist. Die Genehmigung des Wirtschaftsministeriums

steht noch aus. Im Vorgriff auf die Genehmigung des Regionalplans 2020 wird auf den Hinweis „Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen“ verzichtet.

Für das **Landratsamt Böblingen** haben die textlichen Anpassungen und Festsetzungen keine negativen Auswirkungen auf den Immissionsschutz, Lärmschutz und der Wasserwirtschaft.

Der **Verband Region Stuttgart** stimmt der Bebauungsplanänderung zu, mit der zentrenrelevanter Einzelhandel im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden soll.

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

Beteiligung im Rahmen der Auslegung

Das **Regierungspräsidium Stuttgart** sah unter raumordnerischen Gesichtspunkten keine Bedenken gegen den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet.

Von Seiten des **Landratsamtes Böblingen** und des **Verbandes Region Stuttgart** bestand zur Bebauungsplanänderung jeweils Einvernehmen.

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 in Teilen auf das bestehende Plangebiet anwenden zu können. Insoweit bleibt allein die Planungsalternative.

Joachim Köppe
Stadtplanungsamt
Leonberg, 12.01.2011