



ZUSAMMENFASSEnde ERKLÄRUNG **nach § 10 Abs. 4 BauGB**

Bebauungsplan „Ezach, Teil 1 – 4. Änderung nördlich der Brennerstraße“ Planbereich 03.07-2/4 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

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 eingeschränkten Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO. Grundlage hierfür ist die BauNVO von 1968. Danach sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig. „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“

Städtebauliches Ziel muss es sein, die bestehenden gewerblichen Nutzungen zu fördern und zu stärken. Erstmals werden Vergnügungsstätten explizit ausgeschlossen werden. Die BauNVO 1968 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 27.07.2010 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 10.11.2008 bis 21.11.2008, die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden fanden vom 23.08.2010 bis 24.09.2010 statt. Die Behandlung der Anregungen aus der Auslegung sowie der Satzungsbeschluss wurde am 1.03.2011 durch den Gemeinderat gefasst.

Der Bebauungsplan „Ezach, Teil 1 – 4. Änderung nördlich Brennerstraße“ in Leonberg ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung zum 10.03.2011 in Kraft getreten.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Für den Bebauungsplan „Ezach, Teil 1 – 4. Änderung nördlich Brennerstraße“ 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 4 schriftliche Stellungnahmen, im Rahmen der Beteiligung der Behörden (Auslegung) ebenfalls 4 schriftliche Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben und bewertet.

Frühzeitige Beteiligung

Das **Regierungspräsidium Stuttgart** wies in seiner Stellungnahme auf die Regelung zur räumlichen Konzentration (Agglomeration) hin. Darüber hinaus regt das Regierungspräsidium an, die Geschossflächenzahl zu begrenzen, damit sichergestellt wird, dass sich durch Agglomeration im Plangebiet keine schädlichen, überörtlichen Wirkungen wie die eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes entfalten.

Die Vorgaben der Region zur Agglomeration sind als Ziel in der Teilfortschreibung des Regionalplans formuliert und können nicht abgewogen werden. Vielmehr müssen die Bauleitpläne nach § 1 Abs. 4 BauGB dem Ziel der Raumordnung angepasst werden. Agglomeration bedeutet, dass die Summe der Verkaufsflächen der räumlich beieinander liegenden Einzelhandelsbetriebe größer als 800 m² ist, wobei die Luftlinie zwischen den Gebäudezugängen nicht länger als 150 m ist.

Einzelhandelsbetriebe sind Betriebe, die ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkaufen. Zu ihnen zählen unter anderem alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf an Endverbraucher am Standort des Fertigungsbetriebs („Einzelhandelserlass“ vom Wirtschaftsministerium - 2001) .

Vorhandene genehmigte Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz. 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.

Das Plangebiet ist Teil des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans „Ezach, Teil 1“ aus dem Jahr 1977. Es ist als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen und weist in allen Bereichen eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,1 auf. Sowohl die aktuelle BauNVO 1990 als auch die damals verbindliche BauNVO 1968 lässt bzw. ließ höhere Nutzungen zu: GRZ bis 0,8 und GFZ bis 2,4. Eine Begrenzung der Geschossflächenzahl ist demnach bereits gegeben, eine zusätzliche Reduzierung ist städtebaulich nicht erwünscht und nicht vertretbar. Schädliche überörtliche Wirkungen auf Grund einer möglichen Agglomeration sind nicht zu befürchten.

Für das **Landratsamt Böblingen** haben die textlichen Anpassungen und Festsetzungen keine negativen Auswirkungen auf Naturschutz, Immissionsschutz, Bodenschutz, Altlasten, Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung, Grundwasser und oberirdische Gewässer.

Der **Verband Region Stuttgart** stimmt aus regionalplanerischer Sicht der Bebauungsplanänderung zu.

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** wies darauf hin, dass in der Begründung zum Bebauungsplan der Aspekt der Agglomeration nicht ausreichend gewürdigt wurde.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ezach, Teil 1“ war bisher im eingeschränkten Gewerbegebiet der Einzelhandel allgemein zulässig, ohne dass es in den Jahren seit Rechtskraft des Bebauungsplanes zu einer Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten gekommen ist. Aufgrund der Größe des eingeschränkten Gewerbegebietes und der Gebietsfestlegung ist der großflächige Einzelhandel (Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO) im Plangebiet schon heute nicht zulässig. Mit der teilweisen Umstellung auf die BauNVO 1990 wird die „Vermutungsgrenze“ zum Sondergebiet weiter eingeschränkt (BauNVO 1990: 1.200 m² Geschossfläche). Im Plangebiet genießen vorhandene genehmigte Einzelhandelsbetriebe auch weiterhin Bestandsschutz. Aufgrund der bestehenden Bebauung, der Grundstücksverhältnisse, Größe des Plangebietes, sowie der genehmigten und vorhandenen Nutzungen ist dort kein größerer „Einzelhandelsmagnet“ vorstellbar. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut, lediglich ein Grundstück kann einer baulichen Nutzung noch zugeführt werden. Es ist davon auszugehen, dass eine spezielle Festsetzung zur Agglomeration deshalb nicht erforderlich ist. Entsprechende Tendenzen / Entwicklungen waren und sind nicht erkennbar. Die Nutzerstrukturen sind relativ stabil, bauliche Änderungen in Bezug auf Einzelhandelsnutzungen sind unwahrscheinlich.

Im gesamten Einzugsbereich des Wohngebietes Ezach (Ezach 1 und 2, Ezach/Gebersheimer Straße), das eine Größe von ca. 40 ha aufweist, ist nahezu kein Einzelhandel vorhanden, bzw. bestehen keine Nahversorgungsmöglichkeiten, obwohl sich diese Handelseinrichtungen aufgrund der Größe und der Einwohnerzahl anbieten würden. Trotz zentraler Lage im Wohngebiet hat sich dauerhaft kein Einzelhandel angesiedelt, weder in den zentralen Bereichen der Wohngebiete noch im Plangebiet an der Heidenheimer Straße.

Die im Jahr 2008 beschlossene Einzelhandelskonzeption für Leonberg sieht gerade entlang der Brennerstraße bis einschl. Heidenheimer Straße potentielle Entwicklungsflächen, an denen die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen perspektivisch gewünscht sind, vor.

Mögliche Ansiedlungen – unabhängig von einer möglichen Agglomeration - lassen aufgrund allgemeiner Erfahrungswerte keine schädlichen, überörtlichen Wirkungen erwarten.

Das Plangebiet ist Teil des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans „Ezach, Teil 1“ aus dem Jahr 1977. Es ist als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen und weist in allen Bereichen eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,1 auf. Diese Festlegungen werden nicht geändert und bleiben auch weiterhin bestehen. Eine Erhöhung oder Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht erwünscht und nicht vertretbar.

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, 10.03.2011