

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplan „Römer- / Leonberger Straße“

Vorbemerkungen

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese beinhaltet 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.

Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadtmitte in Leonberg entstand in den 70er Jahren aufgrund des „Zusammenwachsens“ der historischen Kernstadt mit der Ortslage Eltingen. Als Abbild der zeitlichen Epochen findet man eine sehr heterogene Bebauung mit einer unterschiedlichen Maßstäblichkeit und vielfältigen Nutzungen vor. Der Planbereich „Römer- / Leonberger Str.“ befindet sich in unmittelbarer Nähe der wichtigen Infrastrukturachsen im Zentrum Leonbergs. Er bildet einen Schwerpunkt der Einzelhandels- und Dienstleistungsversorgung und war bisher nicht durch einen Bebauungsplan definiert, sodass die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte. Aufgrund des umgebenden städtebaulich sehr heterogenen Raumes war die Einschätzung des sogenannten „Einfügens“ nur sehr schwer möglich. Das galt auch für mögliche neue Nutzungen und Nutzungsänderungen im Bestand. Einzelne Änderungen konnten sogar die Zielsetzungen der zukünftigen Stadtentwicklung wesentlich erschweren bzw. den Zielen entgegenstehen. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Römerstraße,
- im Osten durch die Leonberger Straße,
- im Süden durch die Brennerstraße und
- im Westen durch die Wohnbebauung entlang der Robert-Koch-Straße.

Die Größe des Plangebietes beträgt gerundet 0,62 ha. Die Erarbeitung einer planerischen Konzeption war notwendig, um der räumlichen Situation, dem Einzelhandels- sowie Dienstleistungsstandort, der Wohnnutzung, aber auch den zukünftigen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden. Mit der Erarbeitung des Planungsrechts wurde nicht nur auf die sehr attraktive innerstädtische Lage reagiert, es sollen auch die zukünftigen städtebaulichen Zielvorstellungen, die Baumasse, die Nutzung des Gebiets sowie die Neugestaltung der Freibereiche definiert und planungsrechtlich gesichert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes war somit aus städtebaulicher Sicht von öffentlichem Interesse.

Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 25.10.2005. Zur Sicherung der Planung wurde gleichzeitig für den Geltungsbereich einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB als Satzung beschlossen, welche mit Bekanntmachung vom 11.10.2007 gemäß § 17 Abs. 1 BauGB um ein Jahr verlängert wurde. Der Gemeinderat der Stadt Leonberg hat am 29.01.2008 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf einschließlich den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Auslegung fand zwischen dem 18.02.2008 und 19.03.2008 statt. Die Behandlung der

Anregungen aus der Auslegung sowie der Satzungsbeschluss wurde am 24.06.2008 gefasst.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine Umweltprüfung in der die Ziele, die Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans dargelegt sind. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde ein Umweltbericht erstellt. Er legt die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar und bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Neben der Auswertung von bestehenden Fachplanungen (u.a. Flächennutzungs- und Landschaftsplan, geologische Karten, Biotopkartierungen, Erhebungen von altlastenverdächtigen Flächen im Landkreis Böblingen, Verordnung Heilquellenschutzgebiet Stuttgart – Bad Cannstatt – Berg) wurden folgende Gutachten erstellt:

- Schalltechnisches Gutachten, ISIS- Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz
Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner, Riedlingen, August 2006
- Umweltbericht „Römer- / Leonberger Straße“ nach § 2a BauGB
Stadtplanungsamt, Abt. Stadtentwicklung und Umweltplanung, aufgestellt August 2006 und aktualisiert November 2007
- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und grünordnerischer Beitrag zum Bebauungsplan „Römer- / Leonberger Straße“
Stadtplanungsamt, Abt. Stadtentwicklung und Umweltplanung, aufgestellt August 2006 und aktualisiert November 2007

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit Eingriffe in Natur und Landschaft zu rechnen, sodass eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatzmaßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu befinden ist (§1a BauGB, § 21 BNatSchG). Die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden umweltrelevanten Aspekte wurden in die Planungsüberlegungen eingestellt und als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert. Der Umweltbericht führt Folgendes aus: *„Das Plangebiet ist weitestgehend überbaut und hochgradig versiegelt. Mit der Neugestaltung der Freiflächen, die unter anderem die Fällung sämtlicher vorhandener Laubbäume vorsieht, ist zunächst ein wesentlicher Eingriff verbunden. Entsprechende Pflanzenqualität und Entwicklung vorausgesetzt, können jedoch die 11 neu gepflanzten Bäume nach schätzungsweise fünf bis acht Jahren ungefähr eine vergleichbare Bedeutung für das Kleinklima erlangen, wie der alte Bestand im derzeitigen Zustand. Langfristig ist, auch aufgrund der höheren Baumzahl, von einer verbesserten kleinklimatischen Situation und einer besseren Durchgrünung im Plangebiet auszugehen. Der durch die Baumfällungen verursachte Lebensraumverlust ist durch die Neupflanzungen der Tulpen- und Schnurbäume nicht vollständig auszugleichen.“* Bei entsprechend neu gewonnenen Erkenntnissen wird der Umweltbericht fortgeschrieben.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung wurden Bedenken gegen die Freiflächengestaltung (Rückbau des aufstehenden Kiosk, Befürchtung einer Überfrachtung der Vorzonen, Kritik an der Radwegekonzeption, Einspruch zu notwendige Leitungsverlegungen) geäußert. Da der Kiosk seit Jahren nicht mehr genutzt wird, ist das Nutzungsrecht erloschen. Neben der Aufwertung und Stärkung des Plangebietes ist die Freiflächenneugestaltung ein wichtiger Schwerpunkt der Planung. Die Vorzonen sollen zur Verbesserung der Durchgängigkeit freigehalten und als kombinierte Rad-/Fußwege genutzt werden. Mit Hilfe der sog. „Aktionsflächen“ erfolgt gleichzeitig eine Gliederung der heute sehr heterogenen Bereiche. Ein Teil der Grundstücksflächen zwischen dem Fahrbahnrand und den bestehenden Gebäuden befindet sich in Privatbesitz, sodass die Maßnahmen zur Freiflächengestaltung nur im Rahmen städtebaulicher Verträge zu realisieren sind. Die abschließende Ausgestaltung der Vorplatzbereiche kann größtenteils nicht über das Bebauungsplanverfahren

geregelt werden. Von den genannten Planungszielen wurde nicht Abstand genommen, den Stellungnahmen konnte somit nicht gefolgt werden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 18.02.2008 bis 19.03.2008. In diesem Zusammenhang stellten das Landratsamt Böblingen – Bau- und Umweltschutzamt – Abteilung Naturschutz sowie der grünordnerische Beitrag zum Bebauungsplan fest, dass das Gebiet hochgradig versiegelt und von geringer ökologischer Bedeutung ist. Artenschutzrechtliche Belange (§ 42 BNatSchG) sind nicht berührt, sodass im Einvernehmen mit der Naturschutzbeauftragten keine Bedenken bestehen. Aus Sicht der Abteilung Immissionsschutz des Landratsamtes sind die Belange „Lärmschutz“ und die Reinhaltung der Luft (Schutzgut Mensch) betroffen. Weil für die Luftreinhaltung ein Aktionsplan zur Verbesserung der innerstädtischen Luftqualität vorgesehen ist, ist eine gesonderte Betrachtung nicht notwendig. Das lärmtechnische Gutachten zum Bebauungsplan legt die zu treffenden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zu treffenden baulichen und technischen Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB fest. Die Ergebnisse flossen rechtsverbindlich in den Bebauungsplan ein. Die untere Immissionsschutzbehörde regte an, dass bei Außenbereichspegeln von über 60 dB(A) nachts für schutzbedürftige Räume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, schalltechnische, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorgeschrieben werden. Das Schallgutachten empfiehlt bereits bei Außenlärmpegeln von über 50 dB(A) nachts diese technischen Vorkehrungen. Ein weitergehender Regelungsbedarf ist aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht nach DIN 4109 sowie den einschlägigen Vorschriften nicht erforderlich. Die Abteilung Immissionsschutz wies ferner darauf hin, neben den einwirkenden Lärmbelastungen durch Verkehrslärm auch die Einwirkungen von Gewerbelärm benachbarter Gebiete (entlang der Robert-Koch-Straße) zu untersuchen. Eine ergänzende Stellungnahme des Ingenieurbüros für Schallschutz kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (keine lärmintensiven Nutzungen innerhalb des Plangebietes und entlang der Robert-Koch-Straße) keine unzumutbaren Lärmbelastungen hervorgerufen werden. Die Anregung wurde im Bebauungsplan somit geprüft und berücksichtigt. Sollten sich im Laufe der nächsten Jahre die vorhandenen Strukturen ändern, so haben etwaige lärmrelevante Gewerbebetriebe auf den Bestand, insbesondere die Wohnnutzung, Rücksicht zu nehmen und ggf. nachzuweisen, dass sie keine unzumutbaren Lärmbelastungen verursachen. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung sind zwei Stellungnahmen eines Eigentümers hinsichtlich der Freiflächenneugestaltung und der Festlegung des Baufensters eingegangen. Der Anregung konnte dahingehend gefolgt werden, dass dem Eigentümer bereits mehrere Erweiterungsoptionen zu Verfügung stehen. Weitergehende planinhaltliche Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat der Stadt Leonberg am 24.06.2008 als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung seit dem 10.07.2008 rechtskräftig. Mit der Sicherung und Durchführung der genannten Maßnahmen werden die städtebaulichen Zielsetzung für den Plangeltungsbereich, damit auch die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, hinreichend berücksichtigt.

Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten zur Erreichung der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten städtebaulichen Ziele bestanden bei diesem Bebauungsplan nicht und waren daher nicht gegeneinander abzuwägen.

Leonberg, den 10.07.2008
Stadtplanungsamt
Abt. Stadt- und Bauleitplanung