



Kartografie: © Städte-Verlag E.v.Wagner & J.Mitterhuber GmbH, 70736 Fellbach

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

nach § 10 Abs. 4 BauGB

06.06.2012

## Bebauungsplan „Sondergebiet Römerstraße 34“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Planbereich 03.03-1/2, in Leonberg

---

## **1 VORBEMERKUNGEN**

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen 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 ANLASS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Anlass der Planänderung ist die Absicht, die Gewerbeflächen der ehemaligen Variomatic Werkzeugmaschinen GmbH auf den Grundstück Römerstraße 34 einer neuen Nutzung zuzuführen. Geplant ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarkts mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.500 m<sup>2</sup>.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist:

- die städtebauliche Neuordnung einer brachliegenden Gewerbefläche,
- die Ausweisung einer Sondergebietsfläche nach § 11 Abs. 3 BauNVO zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Bereich des Standorts für zentralrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Regionalplan),
- die Änderung des Bebauungsplans „Mühlpfad-Stiefel Änderung im Bereich Hindenburg-/Römer-/Max-Eyth-Straße“ und Änderung einer Teilfläche des Bebauungsplans „Sondergebiet an der Römerstraße“,
- die Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs.

## **3 VERFAHRENSABLAUF**

Das Bebauungsplanverfahren „Sondergebiet Römerstraße 34“, Planbereich 03.03-1/2, in Leonberg wurde im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 4 „Sondergebiet Römerstraße 34“ durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.11.2007 und der 1. Auslegungsbeschluss am 22.07.2008 und der 2. Auslegungsbeschluss am 17.05.2011 durch den Gemeinderat gefasst. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte in der Zeit vom 02.01.2008 bis 18.01.2008, die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden fanden vom 18.07.2011 bis 19.08.2011 statt. Die Behandlung der Anregungen aus der Auslegung sowie der Satzungsbeschluss wurde am 20.12.2011 durch den Gemeinderat gefasst.

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Römerstraße 34“ und die Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 03.03-2/1, in Leonberg sind mit der ortsüblichen Bekanntmachung zum 06.06.2012 in Kraft getreten.

## **4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

Für den Bebauungsplan „Sondergebiet Römerstraße 34“ 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.

Der 1,9 ha umfassende Bebauungsplan ‚Sondergebiet Römerstraße 34‘ sieht die Nachnutzung eines früheren Gewerbeareals durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb vor. Hierfür wird ein Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 einschließlich einer Überschreitungsoption bis GRZ = 0,9 festgesetzt.

Der geplante Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.500 m<sup>2</sup> grenzt im Norden unmittelbar an die Römerstraße an. Zwischen dem im Westen bestehenden Möbelhauses und dem SB-Warenhaus ist die Kundenzu- und -abfahrt vorgesehen. Die Parkieranlage mit voraussichtlich 266 Stellplätzen befindet sich auf dem Dach des einstöckigen Gebäudes. Einzelne Gebäudeteile an der Römerstraße werden in zweistöckiger Bauweise errichtet. Die Zufahrt für die Andienung erfolgt vom Kundenverkehr getrennt über eine separate Zufahrt östlich des SB-Warenhauses. Ausgefahren wird über die bestehende Andienung des Möbelhauses zur Poststraße.

Als Vorbelastung sind der hohe Versiegelungsgrad der früheren Gewerbefläche sowie eine hohe Beeinträchtigung der verbleibenden Grünflächen z.B. durch Bodenverdichtung zu betrachten. Eine Bodenbelastung aufgrund der früheren Nutzungen des Areals als Werkzeugfabrik, für die Kunststoffherstellung und -verarbeitung sowie einer Eigenverbraucher-Tankstelle konnte bei umfangreichen Untersuchungen nicht festgestellt werden (iwk, 2006). Neben den Bodenuntersuchungen wurden umfangreiche Verkehrsgutachten sowie ein Schalltechnisches Gutachten erstellt.

In der Summe ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Versiegelung und Überbauung von 1,53 ha Fläche. Unter Berücksichtigung der Dachbegrünung werden jedoch auch 0,36 ha Grünflächen bzw. begrünte Flächen entwickelt. -

Die Umweltprüfung verdeutlicht, dass für die südlich und östlich angrenzenden Anwohner durch Lärmemissionen und visuelle Auswirkungen erhebliche Beeinträchtigung zu prognostizieren sind (Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit sowie Landschaft). Da ein Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten möglich ist, können artenschutzrechtliche Eingriffe nicht ausgeschlossen werden. Für alle sonstigen Schutzgüter entsteht aufgrund der Vorbelastung kein erheblicher Eingriff.

Zur Vermeidung von Eingriffen wird im Bebauungsplan die Wiederherstellung der Baumreihe entlang der Römerstraße, eine Begrünung der zukünftigen, nicht als Parkierung genutzten Dachfläche sowie umfangreiche Maßnahmen zur Ein- und Begrünung der Andienung und eingehausten Parkierung festgesetzt. Zur Vermeidung einer Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen erfolgen eine Beseitigung der Bäume und Gehölze sowie ein Abbruch der Gebäude in der Zeit vom 30. September bis zum 28. Februar.

Aufgrund dieser Maßnahmen verbleiben in der Summe keine erheblichen Eingriffe durch das Vorhaben.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz verdeutlicht zudem, dass für die einzelnen Schutzgüter keine oder nur geringe ökologische Defizite durch das Vorhaben zu verzeichnen sind. Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist sogar auf ein geringes Plus in der Bilanz hinzuweisen.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass aus fachlicher Sicht keine Beeinträchtigungen der Umwelt durch das Vorhaben verbleiben werden.

## **5 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 8 Stellungnahmen, im Rahmen der Auslegung 2 Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben und bewertet.

Das Gros der eingegangenen Stellungnahmen befasste sich mit den Lärmbelastungen durch den zu erwartenden Lieferverkehr und der Parkierung auf dem Dach des geplanten Handelsbetriebes. Weitere Themen waren mögliche Lärmbelastungen in der Nachtzeit sowie die zu erwartenden Belastungen durch Schadstoffe, Feinstaub etc..

In einer schalltechnischen Untersuchungen wurden die Auswirkungen des Kunden- und Anlieferverkehrs auf die angrenzende Wohnbebauung ermittelt und Maßnahmen zur Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte formuliert. Diese beinhalten neben einer Einhausung des Anlieferungsbereichs auch eine Beschränkung der Anlieferung auf den Zeitraum von 6 Uhr bis 22 Uhr. Weitere Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Ausfahrt sind nicht erforderlich. Auch beim Parkdeck ist neben der Ausbildung einer „Lärmschutzwand“ lediglich eine Überdachung von mindestens 5,0 m Tiefe erforderlich, um die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte zu gewährleisten.

Die Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Unabhängig und zusätzlich zu den gesetzlich geforderten Lärmschutzmaßnahmen sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages, weitergehende gestalterische Maßnahmen zur optischen und schalltechnischen Abgrenzung zur Max-Eyth-Straße zu regeln. Dabei wird der Grundstückseigentümer verpflichtet, eine „Lärm- / Sichtschutzwand“ entlang der LKW-Ausfahrt (parallel zur Max-Eyth-Straße) zu errichten.

Eine gutachterliche Untersuchung der Luftschadstoffsituation kam zum Ergebnis, dass sich die Immissionsbelastungen in der Umgebung des geplanten SB-Warenhauses bzw. des Parkdecks und insbesondere an den unmittelbar an der Bebauungsgrenze im Osten gelegenen Wohngebäuden im Vergleich zum Ist-Zustand kaum ändern werden. Es wurde prognostiziert, dass die Kennwerte aller relevanten, in der 39. BImSchV limitierten Schadstoffe deutlich unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte bleiben.

Somit sind diesbezüglich keine besonderen Schutzmaßnahmen erforderlich.

## **6 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 9 schriftliche Stellungnahmen, im Rahmen der Beteiligung der Behörden 6 schriftliche Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben und bewertet.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Ansiedlung eines großflächigem Einzelhandel befürwortet, da das Vorhaben im Standortbereich für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte liegt und damit der Bebauungsplan dem Ziel der Regionalplanung entspricht.

Für die notwendige Markt- und Verträglichkeitsanalyse wurde die CIMA beauftragt. Sie kommt im März 2011 zum Ergebnis, dass durch die geplante Erweiterung / Verlagerung des Verbrauchermarkts der Fa. Kaufland das Kongruenzgebot eingehalten und das Beeinträchtungsverbot nicht verletzt wird.

In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 31.08.2011 wurden weitergehende Ergänzungen zum vorliegenden Marktgutachten der CIMA in Bezug auf

Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot und zu den Abhängigkeiten zum parallelen Bebauungsplanverfahren „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1“ erbeten.

Durch die ergänzende Stellungnahme der CIMA konnte dem Regierungspräsidium Stuttgart plausibel dargelegt werden, dass keine negativen Umsatzverteilungen zu erwarten sind und damit die Einhaltung von Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot gegeben ist. (Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 12.09.2011)

Kritisiert wurde auch der hohe Versiegelungsgrad durch das geplante Vorhaben sowie die vorgesehene Bepflanzung auf dem Grundstück und entlang der Römerstraße.

Der hohe Versiegelungsanteil ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungen (Lebensmittelmarkt mit Parkierung und Anlieferung, Lager für Möbelhaus, Zu- und Abfahrten) erforderlich. Eine Reduzierung würde eine wesentliche Erschwernis dieser beabsichtigten Maßnahme der Innenentwicklung bedeuten.

Für die nicht überbauten oder für Zu- und Abfahrten erforderlichen Flächen, wird eine Begrünung durch Pflanzgebote festgesetzt. Diese beinhalten entlang der Römerstraße sowie der östlichen Grundstücksgrenze die Pflanzung von Laubbäumen.

Die Parkplätze sind auf dem Dach vorgesehen, da hierdurch – im Vergleich zu einer Tiefgarage – entlang der Römerstraße eine größere Gebäudehöhe und so das städtebaulich erforderliche Raumvolumen erzielt werden kann.

Die Bewertung der vorhandenen Vegetation im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kommt zu dem Ergebnis, dass keine Bäume auf dem Grundstück eine so hohe Wertigkeit haben, dass sie als Erhaltenswert einzustufen sind.

Die Umgestaltung des Straßenraumes vor dem geplanten „Kaufland“ (Ein-/Ausfahrt PKW; Einfahrt Andienungsfahrzeuge) führt dazu, dass die vorhandenen Bäume auf der Südseite der Römerstraße beseitigt werden müssen, zumal sie aus Gründen der Verkehrssicherheit mittelfristig durch andere Baumarten ersetzt werden müssten.

Die ökologische Wertigkeit der Grünfläche entlang der Römerstraße wurde in der Summe als gering eingeschätzt, so dass eine einheitliche Gestaltung der Grünfläche an der Römerstraße mit einer Reihe hochstämmiger, großkroniger Laubbäume vom Fachbüro präferiert wird. Zum Ausgleich des Verlustes der Einzelbäume ist die Pflanzung von neuen Bäumen in der Römerstraße bebauungsplanmäßig festgesetzt.

## **7 PLANUNGALTERNATIVEN**

Da die Stadt Leonberg eine Nachnutzung für das Gewerbeareal sucht und in der 'Einzelhandels-Konzeption für die große Kreisstadt Leonberg' der CIMA Stadtmarketing GmbH aus dem Jahr 2003 der Bereich westlich der Römerstraße, indem auch das Vorhabensgebiet gelegen ist, als traditionelle Handelslage für großflächige Betriebe charakterisiert wird, wurden keine Standort-Alternativen im Rahmen der Umwelt- bzw. Alternativenprüfung untersucht.

Eine Standortalternative westlich der Poststraße im Bereich der Maybachstraße wurde 2006 aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit von Grundstücken nicht weiter verfolgt (Bebauungsplan „Sondergebiet an der Maybachstraße“, Aufstellungsbeschluss vom 23.05.2006, Aufhebungsbeschluss vom 20.11.2007).

Joachim Köppe  
Stadtplanungsamt  
Leonberg, 06.06.2012