

Bebauungsplan „Pfad II – 1. Änderung“

Zusammenfassende Erklärung

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts auf einer Teilfläche des ehemaligen „Sümak-Areals“. Auf diese Weise kann die brachliegende Gewerbefläche einer neuen Nutzung zugeführt werden und gleichzeitig die wohnungsnaher Versorgung des Stadtteils Höfingen mit Waren und Dienstleistungen des regelmäßigen Bedarfs gesichert und verbessert werden.

Da im seit dem Jahr 1989 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Pfad II“ Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelgewerbes ausgeschlossen sind, ist eine Änderung des Bebauungsplans und die Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Pfad II - 1. Änderung“ wurde der Flächennutzungsplan im Bereich des Plangebiets von „gewerblicher Baufläche“ in „Sonderbaufläche - großflächiger Einzelhandel“ geändert.

Verfahrensablauf

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 25.06. bis 06.07.2007 statt. Im Rahmen einer Informationsveranstaltung im Rathaus Höfingen am 05.07.2007 wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die eingegangenen Anregungen konnten teilweise berücksichtigt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 18.06.2007. Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen konnten teilweise berücksichtigt werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB konnten der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Informationen von der Öffentlichkeit in der Zeit vom 28.04. bis 29.05.2008 eingesehen werden. Während dieser Zeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 24.04.2008. Die eingegangenen Stellungnahmen machten keine Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans und der Begründung erforderlich.

Ergebnis der Abwägung

Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in Höfingen wurde von einigen beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgelehnt, da negative raumordnerische Auswirkungen insbesondere auf Ditzingen und die Kernstadt Leonberg befürchtet werden. Die Bedenken werden jedoch zurückgewiesen, da entsprechende Marktgutachten den Nachweis erbrachten, dass weder das Kongruenzgebot noch das

Beeinträchtigungsgebot noch das Integrationsgebot verletzt werden und somit nicht von negativen raumordnerischen Auswirkungen ausgegangen werden kann. Zudem kann bei der geplanten Marktansiedlung nicht von einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben gesprochen werden.

Grundsätzliche Standortalternativen wurden bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans überprüft. Darüber hinaus lässt sich feststellen, dass die Ansiedlung des geplanten Lebensmittelmarkts im Ortskern von Höfingen nicht möglich ist, da dort keine Flächen in der erforderlichen Größe zur Verfügung stehen.

Der vorgesehene Standort ist hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt als günstig zu bewerten, da es sich um eine brachliegende Gewerbefläche handelt, die bereits größtenteils versiegelt ist. Weiterhin werden durch verschiedene Maßnahmen negative Auswirkungen auf die Umwelt vermieden oder minimiert. So werden für die zu pflanzenden Laubbäume innerhalb der Stellplätze wasserdichte Pflanztröge festgeschrieben, um ein Eindringen von Wasser in die Altlast im Untergrund zu verhindern. Für Flachdächer wird eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Der vorhandene Baumbestand kann aufgrund der erforderlichen Verlängerung der Linksabbiegerspur in der Ditzinger Straße nicht erhalten werden. Auch eine Integration in die Parkierungsfläche ist nicht möglich. Durch die festgesetzten Pflanzgebote wird jedoch ein ausreichender Ersatz gewährleistet. Insgesamt ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Weiterhin kommt eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zum Ergebnis, dass aufgrund der Vorbelastungen innerhalb des Plangebiets keine Eingriffe abgeleitet werden können, die einen Ausgleich erfordern.

Ausgehend von den Ergebnissen einer Schalltechnischen Untersuchung lässt sich feststellen, dass keine Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich sind.

Der im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangene Hinweis auf das Vorhandensein von Kabeltrassen und einer Umspannstation wurde aufgenommen. Die Anlagen wurden durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Im Rahmen der Abwägung wurde der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften vom Gemeinderat Leonberg am 21.10.2008 als Satzung beschlossen. Die im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB erfolgte Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlass vom 26.11.2008 genehmigt. Der Bebauungsplan ist nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 49 seit dem 04.12.2008 rechtsverbindlich.

Aufgestellt,
Leonberg, den 05.12.2008

Stuttgart, den 05.12.2008

Stadtplanungsamt / Köppe

ARP / Tölk