



## **Zusammenfassende Erklärung**

**nach § 10 Abs. 4 BauGB**

19.08.2011

## **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ramtel I – 1. Änderung“**

**mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**

**- Planbereich 05.02-2/1 -**

**in Leonberg**

### **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.

## **Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung**

Anlass für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ramtel I“ ist die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990. Der bisherige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ramtel I“ wurde 1981 rechtskräftig, maßgebend für diesen Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977. Der größte Teil des Plangebiet ist als Gewerbegebiet (GE) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen. Am nördlichen Rand ist ein Teilgebiet als Mischgebiet festgesetzt.

Durch die Änderung soll der Bebauungsplan auf die Grundlage der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 gestellt werden. Dies hat zur Folge, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sowie großflächige Handelsbetriebe, auf die nicht schon der § 11 BauNVO Anwendung findet, künftig im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden sollen.

Städtebauliches Ziel ist es, die bestehenden gewerblichen Nutzungen zu fördern und zu stärken. Damit einhergehend soll die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet im Sinne der Einzelhandelskonzeption gesteuert werden, so dass die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktion für die wohnungsnah Grundversorgung gestärkt werden und die Ansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche 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.

## **Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.10.2007 und der erste Auslegungsbeschluss am 27.04.2010, der zweite Auslegungsbeschluss am 27.04.2010 und der dritte Auslegungsbeschluss am 27.07.2010 jeweils 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 01.09.2008 bis 12.09.2008.

Die öffentlichen Auslegungen sowie die Beteiligungen der Behörden fanden vom 02.03.2009 bis 03.04.2009, vom 17.05.2010 bis 18.06.2010 und vom 23.08.2010 bis 06.09.2010 statt. Die Behandlung der Anregungen aus der 3. Auslegung sowie der Satzungsbeschluss wurde am 26.10.2010 durch den Gemeinderat gefasst.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ramtel I – 1. Änderung“ und die Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 05.02-2/1, in Leonberg sind mit der ortsüblichen Bekanntmachung zum 18.08.2011 in Kraft getreten.

## **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ramtel II – 2. Änderung“ 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.

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

Es wird weiter 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.

## **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

### Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Einwendungen schriftlich bzw. bei der öffentlichen Informationsveranstaltung von einem Gewerbetreibenden, dessen Betrieb innerhalb des Plangebietes liegt, vorgebracht.

Dieses Grundstück ist als altlastenverdächtige Fläche bewertet. Sie begründet sich aus den Aussagen der Historischen Erhebung des Landkreises Böblingen. Die LCKW-Belastung des Geländes gilt seit 1995 als saniert. Im Bebauungsplan sind (gemäß Aussage des Landratsamtes) nach HISTE altlastenverdächtige Flächen zu kennzeichnen. Diese Kennzeichnung wurde im vorliegenden Planentwurf durchgeführt und wird im Bebauungsplanentwurf beibehalten. Bei der derzeitigen Nutzung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich, bei Nutzungsänderungen, die in den Untergrund eingreifen, ist jedoch das Wasserwirtschaftsamt einzuschalten und ggf. die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

Das Unternehmen baut, repariert und verkauft seit Jahren auf dem Grundstück Neue Ramtelstraße 48 Klaviere und Flügel. Das Unternehmen besitzt einen größeren Ausstellungs- und Verkaufsraum in seinem Gebäude. Der Verkauf dieser „zentrenrelevanten“ Sortimente soll nicht eingeschränkt und somit das Unternehmen in seinem Bestand gesichert werden. Zusätzlich soll es in Zukunft auch möglich sein, elektronische Musikinstrumente dort zu präsentieren und zu verkaufen, obwohl sie nicht vom Unternehmen selber hergestellt werden.

Im Gegensatz zum bisherigen Bebauungsplan soll im südwestlichen Bereich, zwischen Neuer Ramtel- und Göppinger Straße, auf dem Grundstück Neue Ramtelstraße 44, der Eingangsbereich des Gewerbegebietes durch eine höhere Bebauung städtebaulich betont werden. Eine derartige Bebauung nimmt Bezug zu der mehrgeschossigen Wohnbebauung auf der anderen Seite der Göppinger Straße und ist städtebaulich erwünscht. Das Erscheinungsbild der bestehenden Firma wird durch die gewünschte „höhere“ Bebauung nicht eingeschränkt.

Der Anregung, den Einmündungsbereich Neue Ramtel- / Göppinger Straße in Zukunft als Kreisverkehr auszuführen, konnte nach technischer Überprüfung aus verkehrlicher Sicht nicht entsprochen werden.

### Beteiligung im Rahmen der Auslegungen

Im Rahmen der ersten Auslegung gingen zwei Stellungnahmen ein, die sich auf das Grundstück bezogen, für das eine „höhere“ Bebauung vorgesehen ist. Mit der Bebauungsplanänderung wird unter anderem das Ziel verfolgt, das bestehende Gewerbegebiet architektonisch und städtebaulich aufzuwerten. Der bisherige Bebauungsplan aus dem Jahr 1981 lässt eine maximale Dreigeschossigkeit auf dem Grundstück Neue Ramtelstraße 44 zu, was einer Höhe von ca. 12 m über Straßenniveau entspricht. Mit der Bebauungsplanänderung soll der Eingangsbereich ins Gewerbegebiet stärker betont werden. Dies wird dadurch erreicht, dass eine deutlich höhere Bebauung dort zugelassen werden soll. Für das Grundstück wird eine abgestufte maximale Gebäudehöhe festgesetzt und zwar von 28 m über 24 m auf 12 m über Straßenniveau, wobei die höchste Höhe im Einmündungsbereich der Parallelstraße (Neue Ramtelstraße) in die Göppinger Straße erreicht werden kann. Damit bilden dieser Gebäude-

teil mit den westlich der Göppinger Straße liegenden mehrgeschossigen Wohngebäuden das „Eingangstor“ in das Gewerbegebiet Ramtel I.

Mit der Bebauungsplanänderung werden auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung für das Nachbargrundstück Göppinger Straße 5 und 5/1 darf durch Neubauten nicht eintreten. Mit der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt.

Die zweite Stellungnahme aus der Bevölkerung ging erst nach der öffentlichen Auslegung ein und bezieht sich auf Bodenverunreinigungen in der Nachbarschaft des Einwenders: Die Bodenverunreinigungen sind bekannt, die zuständige Fachbehörde des Landratsamtes Böblingen ist beteiligt.

Zur zweiten Auslegung gingen ebenfalls Anregungen ein. Dem Antrag auf einen sogenannten „Tiefgaragenbonus“, d. h. eine Überschreitung der Grundflächenzahl, die durch Tiefgaragen bedingt ist bzw. eine Nichtanrechnung von Garagen in Vollgeschossen, konnte entsprochen werden. Damit ein Anreiz zur Errichtung von Tiefgaragenplätze besteht, müssen die Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO bzw. § 21 a Abs. 4 BauNVO erweitert werden. Durch die Errichtung von Tiefgaragen wird eine weitergehende zusätzliche Versiegelung durch oberirdische Stellplätze reduziert und vorhandene Freiflächen nicht in Anspruch genommen.

Ein weiterer Antragsteller bat darum, die Nutzungsbeschränkungen im Handel aufzuheben. Diesem Wunsch konnte aber nicht entsprochen werden, denn Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, unter Einbeziehung der BauNVO von 1990, die bestehenden gewerblichen Nutzungen zu fördern und zu stärken. Gerade weil in Leonberg die klassischen Gewerbeflächen knapp sind und diese zum größten Teil vollständig bebaut sind, besteht die städtebauliche, wirtschaftliche und planerische Notwendigkeit Entwicklungen zu beeinflussen bzw. zu unterbinden, die negative Auswirkungen auf den Produktionsstandort Ramtel haben können. Deshalb sollen Nutzungen eingeschränkt werden, die Auswirkungen auf die integrierten Lagen im Sinne des Einzelhandelskonzeptes befürchten lassen. Mit der Bebauungsplanänderung ist deshalb u. a. der Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten beabsichtigt. Grundlage für den Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Plangebiet bildet die vom Gemeinderat beschlossene Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption vom Juni 2008.

Zwei weitere Antragsteller baten darum, den Hotelmarkt in Leonberg nicht zu gefährden und nach Möglichkeit ein Hotel in diesem Plangebiet zu vermeiden. Dieser Wunsch wurde geäußert, weil ein Investor den Bau eines Hotels im Plangebiet beabsichtigt. Neben der Steuerung des Einzelhandels und der Umstellung des Bebauungsplanes auf die aktuelle BauNVO 1990 soll ein „höheres“ Maß der baulichen Nutzung für dieses Grundstück realisiert werden. Der Ausschluss von Hotelbetrieben in einem Gewerbegebiet bedarf einer städtebaulichen Begründung, dabei darf die Bauleitplanung nicht zu einem Instrument der Wirtschaftsplanung werden, sondern muss sich auf die Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange innerhalb der geordneten städtebaulichen Entwicklung beschränken. Es darf nicht städtebauliches Ziel sein, einzelne Wirtschaftsbetriebe vor Konkurrenz zu schützen, bzw. eine Konkurrenz über die Bauleitplanung auszuschließen, dieses verbietet das BauGB.

Bei der dritten Auslegung durften nur Anregungen zum sog. „Tiefgaragenbonus“ vorgebracht werden. Die vorgebrachten Einwendungen bezogen sich allerdings nicht auf die zur öffentlichen Auslegung beschlossenen textlichen Änderungen des Bebauungsplanes. Zur Rechtssicherheit wurden aber trotzdem auf die Einwendungen eingegangen, führten aber zu keiner Änderung des Bebauungsplanes.

Ein Einwender kritisierte den Bebauungsplan allgemein, wollte Klärung über mögliche Zufahrten zu privaten Grundstücken haben und kritisierte, dass er noch keine Antwort von der Verwaltung für einen früheren Einspruch zum Bebauungsplan erhalten habe.

In einem anderen Schreiben ging es darum, ob Wohnen im Gewerbegebiet weiterhin möglich ist, zumal die bestehende Wohnnutzung baurechtlich vor vielen Jahren genehmigt worden ist.

Ein dritter Einwender wurde durch eine Rechtsanwaltskanzlei vertreten. Hierbei ging es um den Begriff des Wohnens im neu ausgewiesenen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Behinderteneinrichtung“. Mit der Festsetzung Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung „Behinderteneinrichtungen“ und der textlichen Erläuterung: „Zulässig sind nur Einrichtungen, die der Betreuung und Förderung behinderter Menschen dienen.“ wird der bestehenden Einrichtung gerade für die zukünftige Entwicklung ein großer Handlungsspielraum eingeräumt. Zu Behinderteneinrichtungen gehören unter anderem auch einrichtungsbezogene Wohnnutzungen unterschiedlicher Art für Menschen mit Behinderungen, Angehörige und Personal.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen drei Schreiben von Behörden ein, die in der Abwägung berücksichtigt wurden.

Der **Verband Region Stuttgart** begrüßte die Umstellung des Bebauungsplanes auf die aktuelle Baunutzungsverordnung. Sie bat zu prüfen, ob nicht auch der nicht zentrenrelevante Einzelhandel ausgeschlossen werden sollte.

Der Ausschluss von nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist nicht vorgesehen. Damit entspricht diese Festlegung der aktuellen Einzelhandelskonzeption. Da nichtzentrumrelevante Sortimente häufig eine größere Verkaufs- und Ausstellungsfläche benötigen, sind Gewerbegebiete der richtige Standort hierfür. Mit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind keine negativen Auswirkungen auf die Zentren und die zentralörtliche Versorgung zu befürchten.

Das Bau- und Umweltschutzamt des **Landkreises Böblingen** wies auf mögliche Lärmbelastungen hin und empfahl mögliche Luftschadstoffbelastungen zu untersuchen.

Derzeit ist keine Notwendigkeit zur Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen gegeben. Sollten sich betriebliche Gegebenheiten ändern und Überschreitungen von schalltechnischen Anforderungen zu befürchten sein, so sind Lärmschutzmaßnahmen durch den lärmemittierenden Betrieb zu ergreifen. Diese Lärmschutzmaßnahmen sind auf die einzelnen Lärmquellen abzustimmen und für die kritischen Emissionspunkte zu dimensionieren. Die Lärmschutzmaßnahmen fließen üblicherweise in das Baugesuch bzw. die zugehörigen Auflagen ein.

Zur Beurteilung der Luftschadstoffsituation wurde eine Stellungnahme angefertigt (Büro für technische Messungen, Dr.-Ing. Harald Gross, Januar 2009). Hierin wird festgestellt, dass sich im Gewerbegebiet derzeit keine Emittenten befinden, durch die bedenkliche Luftverschmutzungen verursacht werden. Sofern in Zukunft andere produzierende Gewerbe angesiedelt werden, müssten in Abhängigkeit von der Art der Produktion und der Emissionen entsprechende Genehmigungsverfahren durchlaufen werden, so dass die Luftschadstoffsituation in den umgebenden Wohngebieten durch Emissionen aus dem Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt würde.

Der Hinweis auf das Heilquellenschutzgebiet wird, entsprechend dem Hinweis des Landratsamtes Böblingen, in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitere Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die Stellungnahme der Telekom zu ihren Leitungen im Plangebiet wurde berücksichtigt. Die Leitungen der Telekom liegen in der Regel innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und sind somit entsprechend gesichert. Es erfolgt keine Neuausweisung, der Bestand wird gesichert. Die Hinweise der Telekom werden beachtet.

#### Beteiligung im Rahmen der 1. Auslegung

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 Einzelhandelssortimente.

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 und vom **Verband Region Stuttgart** ange-regt, 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.

Der **Verband Region Stuttgart** empfahl außerdem, den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel auch im Plangebiet auszuschließen. Mit der Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption im Sommer 2008 wurden die nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente für Leonberg definiert. Auf der Grundlage des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes ist davon auszugehen, dass der nicht zentrenrelevante Einzelhandel keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausübt. Der nicht zentrenrelevante Einzelhandel beansprucht häufig größere Flächen und diese sind in der Regel in ausgewiesenen Gewerbegebieten vorhanden. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass der Einzelhandel die nach der BauNVO vorgeschriebene Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Der Ausschluss nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe ist nicht notwendig und städtebaulich nicht erwünscht.

Vom **Landratsamt Böblingen** gingen Hinweise zu Altlasten / Bodenschutz und Grundwasser ein. Bei den Altlasten / Bodenschutz wurde auf die Grundwassersanierung auf einem Grundstück Bezug genommen, die auch in Zukunft weiterbetrieben werden muss. Zusätzlich wurde auf Vorschlag des Landratsamtes in der Begründung und Umweltbericht zum Heilquellenschutzgebiet eine Klarstellung vorgenommen. Den Anregungen konnte stattgegeben werden bzw. wurden zur Kenntnis genommen.

Der **BUND** empfahl die entlang der neuen Ramtelstraße stehenden Bäume im Plan einzutragen. Die Abgrenzung des Bebauungsplanes verläuft an der Neuen Ramtelstraße entlang der Grundstücksgrenze zur Neuen Ramtelstraße hin bzw. entlang des ausgebauten Gehweges an der Parallelstraße zur Neuen Ramtelstraße. Die 19 großkronigen Ahornbäume befinden sich außerhalb des Plangebietes. Die städtischen Bäume entlang der Neuen Ramtelstraße und im Bereich der ausgewiesenen Verkehrsgrünfläche (Straßenbäume) innerhalb des Plangebietes sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt Leonberg vom 1.10.1999 geschützt. Ein weiterer zusätzlicher Schutz durch einen Bebauungsplan (Änderung der Abgrenzung) ist nicht notwendig.

Die **Telekom, IHK Region Stuttgart, Handwerkskammer Stuttgart, EnBW Regional AG** und die **Kabel Baden-Württemberg** haben keine Stellungnahmen vorgebracht bzw. abgegeben, die zu einer Änderung des Planes geführt hätten.

#### Beteiligung im Rahmen der 2. Auslegung

Der Empfehlung des **Verbandes Region Stuttgart**, Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet insgesamt auszuschließen kann nicht entsprochen werden.

Die Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption der Stadt Leonberg vom Sommer 2008 bildet die Grundlage für den Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet. Der zusätzliche Ausschluss von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sieht die aktualisierte Einzelhandelskonzeption nicht vor. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein „klassisches“ Gewerbegebiet, das bereits seit Jahren bebaut ist und in dem Verkaufsflächen nur eine untergeordnete Rolle spielen. Mit der Bebauungsplanänderung wird nun erstmalig der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Der Verkauf von Waren in Verbindung mit bestehenden Betrieben ohne Sortimentsbeschränkung wird durch die maximale Größe der Verkaufsfläche begrenzt. 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.

Das **Landratsamt Böblingen** brachte keine Anregungen zum weiteren Verfahren vor, mit Ausnahme, dass im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis über die Einhaltung der Lärmrichtwerte vorzulegen ist. Da diese Anregung nicht im Bebauungsplanverfahren abgehandelt werden kann, wird die Anregung zur Kenntnis genommen und beim Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Die eingegangenen Hinweise der **Telekom** werden weiterhin beachtet und die Beteiligung der Telekom an weiteren Planungen wird sichergestellt.

Das **Regierungspräsidium** sah unter raumordnerischen Gesichtspunkten keine Bedenken gegen die Planung.

Die übrigen Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange brachten keine Anregungen vor (**IHK-Region Stuttgart, Handwerkskammer Stuttgart, EnBW Regional AG, Kabel Baden-Württemberg**).

Da die Textänderungen in Bezug auf den „Tiefgaragenbonus“ keine raum- oder landesplanerischen Auswirkungen haben, konnte auf die Beteiligung der Behörden (**3. Auslegung**) verzichtet werden.

## **Planungsalternativen**

Planungsalternativen im Sinne von Standortalternativen (vgl. Gebietsneuausweisungen) sind nicht erkennbar. Vorrangiges Ziel ist es, die aktuelle BauNVO 1990 auf das bestehende Plangebiet anwenden zu können. Insoweit bleibt allein die Planungsalternative.

Joachim Köppe  
Stadtplanungsamt  
Leonberg, 19.08.2011