



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

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

nach § 10 Abs. 4 BauGB

19.11.2015

### Bebauungsplan

**„Gewerbegebiet am Autobahndreieck –  
7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (Kino)“  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Planbereich 05.05-1/7, 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 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

### **2.1 Erfordernis der Planaufstellung**

Mit der Ansiedlung eines Kinos am Südrand des bestehenden Gewerbegebietes wird das Ziel verfolgt, den Eingangsbereich nach Leonberg städtebaulich aufzuwerten und diesen Bereich bau- und planungsrechtlich neu zu ordnen. Die Umsetzung dieses Ziels trägt darüber hinaus zur nachhaltigen Aufwertung und Stärkung des Freizeitangebots in Leonberg bei. Die bislang ungenutzten Flächen sollen durch einen Privatinvestor baulich aktiviert werden.

Dieses Vorhaben kann auf Grundlage der noch rechtskräftigen Bebauungspläne nicht realisiert werden. Zur Umsetzung der Planungsziele ist es somit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, die Bebauungspläne für diesen Bereich und parallel hierzu den Flächennutzungsplan zu ändern.

### **2.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Die allgemeinen Ziele und Zwecke des künftigen Bebauungsplans sind im Wesentlichen:

- Erweiterung und Steigerung des Freizeitwertes und -angebotes in Leonberg durch die Ansiedlung eines Multiplex-Kinos;
- Aufwertung des Eingangsbereiches von Leonberg am Autobahndreieck durch einen entsprechenden Sonderbaukörper;
- Realisierung des Vorhabens in 2 Bauabschnitten entsprechend der Akzeptanz aus der Bevölkerung;
- Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO), damit einhergehend der Ausschluss von kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO, entsprechend der Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt Leonberg.

## **3 VERFAHRENSABLAUF**

Das Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (Kino)“, Planbereich 05.05-1/7, in Leonberg wurde im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 9 „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (Kino)“ durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.04.2014 und der Auslegungsbeschluss am 16.12.2014 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 07.07.2014 bis 01.08.2014, die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden fanden vom 29.12.2014 bis 30.01.2015 statt. Die Behandlung der Anregungen aus der Auslegung sowie der Satzungsbeschluss wurden am 21.04.2015 durch den Gemeinderat gefasst.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (Kino)“ und die Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 05.05-1/7, in Leonberg sind mit der ortsüblichen Bekanntmachung zum 19.11.2015 in Kraft getreten.

#### **4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (Kino)“ 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. Die wichtigsten Ergebnisse sind im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt, er ist ein separater Bestandteil der Begründung. Besondere Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung des Umweltberichts nicht aufgetreten.

Der durch die Planung erfolgte Eingriff wird unter anderem durch die gewählten städtebaulichen Festsetzungen begrenzt. Es wurden u.a. Festsetzungen von Dach- und Fassadenbegrünungen, zur Versickerung und Retention des Niederschlagswassers auf öffentlichen Flächen, Baumpflanzungen sowie externe Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen. Mögliche externe Maßnahmen sind:

- Bau von festen Leiteinrichtungen an der Amphibienwanderstrecke K 1008 Warmbronn - Büsnau
- Herstellung eines Fledermausquartiers im Bereich der ehemaligen KA Felsensägmühle
- Gestaltung der öffentlichen Grünfläche südlich des Kinostandorts
- Anrechnung Ökokontomaßnahme Umbau Wehr Fleischmühle

Mit der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in Höhe des ermittelten Ausgleichsbetrags ist der Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes abgegolten. Darüber hinaus wird mit dieser Vorgehensweise dem Anspruch Rechnung getragen, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine landwirtschaftlichen Produktionsflächen in Anspruch zu nehmen.

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

Sowohl im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als auch während der Auslegung gingen keine schriftlichen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf ein.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 16 schriftliche Stellungnahmen, im Rahmen der Beteiligung der Behörden 17 schriftliche Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben und bewertet.

#### **7 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG**

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit als auch der Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Drucksache zum Satzungsbeschluss im Originaltext aufgelistet und das Ergebnis der Prüfung durch die Verwaltung jeweils gegenüber gestellt. Diese Stellungnahme der Verwaltung war Bestandteil des Beschlussvorschlags.

##### Inhaltliche Zusammenfassung der wesentlichen eingegangenen Stellungnahmen

Die während der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Einwendungen, vor allem vom Regierungspräsidium Stuttgart und Landratsamt Böblingen, wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt, die notwendigen Fachgutachten erstellt und die Ergebnisse dieser Gutachten in den Bebauungsplan (Plan, Textteil und Begründung) eingearbeitet. Umweltrelevant sind vor allem das Lärmgutachten, Klimagutachten und Luftschadstoffgutachten. Soweit Grenzwerte im Plangebiet überschritten werden, sind entsprechende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die Belange der Landwirtschaft konnten mit dem ausgearbeiteten Bebauungsplanent-

wurf mit Begründung und Umweltbericht ausgeräumt werden. Die grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen werden seitens des Landratsamtes zurückgestellt.

Abschließend konnte festgestellt werden, dass keine Stellungnahmen eingegangen sind, die die bisherige Konzeption in den Grundzügen der Planung in Frage stellen und eine grundlegende Änderung bedingen.

## **8 PLANUNGSAalternativen**

Die Verwaltung ist vor vielen Jahren mit verschiedenen Projektentwicklern und Kinobetreibern in Kontakt getreten, immer mit der Zielsetzung, ein Kino in Leonberg anzusiedeln. Projekte, die an einem möglichen Standort neben einer Kinonutzung auch weitere Nutzungen mit Vergnügungsstätten vorsahen, wurden aus stadtstrukturellen Gründen nicht weiter verfolgt.

Daraufhin hat die Stadtverwaltung im Jahr 2011 zur Überprüfung potentieller Kinostandorte ein siedlungsflächendeckendes Standortscreening durchgeführt. Hierzu wurden 12 Standorte ab ca. 3.500 qm Grundstücksfläche in Leonberg und Eltingen aus städtebaulicher, verkehrlicher und bauplanungsrechtlicher Sicht analysiert und bewertet.

Aus allen vorliegenden Untersuchungsstandorten haben sich letztlich aufgrund der individuellen Standortgunst die Grundstücke in den Gewerbegebietslagen durchgesetzt. Aufgrund divergierender Kaufpreisvorstellungen wurden weitere Projektentwicklungen auf privaten Grundstücken zurückgestellt, sodass letztlich der Standort im „Gewerbegebiet am Autobahndreieck“ sich verfestigte. Auf dieser Grundlage hat die Stadt diesen Standort in Fachzeitschriften, Internet etc. entsprechend beworben.

Joachim Köppe  
Stadtplanungsamt  
Leonberg, 19.11.2015