

**Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der
ÖFFENTLICHKEIT vom 22.03.2010 bis einschließlich 23.04.2010**

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
1.	<p style="text-align: center;">Bebauungsplanverfahren „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1“ sowie Parallelverfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans in Leonberg</p> <p style="text-align: center;">Niederschrift über die Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB</p> <p>Ort: Neues Rathaus Leonberg Belforter Platz 1</p> <p>Datum: 25. März 2010</p> <p>Beginn: 18.00 Uhr Ende: 19.15 Uhr</p> <p>Anwesend: s. Teilnehmerliste</p> <p>Herr Mauch begrüßt die Teilnehmer. Danach werden die Planungen von den Herren Geissel und Meigel vorgestellt</p> <p>Herr Sembritzki von Karstadt-Warenhaus vertritt die Auffassung, dass zu der erhofften Flanierwürdigkeit noch zusätzliche Verkaufsflächen entlang des geplanten Boulevards erforderlich sind. Er bezeichnet die Einzelhandelsverträglichkeit jedoch als limitiert und stellt die Frage, wie die Stadt diesen Spagat zwischen „Kannibalismus“ und Zurückholen der verloren gegangenen Kaufkraft schaffen will. Die Verkaufsflächen sollten extrovertiert angeordnet sein. Nach der jetzigen Planung sind jedoch ca. 2/3 der Verkaufsflächen unterirdisch vorgesehen. Nach seinen Erfahrungen ist dies eine schwierige Ebene, von der zudem kaum oder keine Synergieeffekte ausgehen. Er hält das Flanieren auf der Westseite vor dem angedachten „Häusslerareal“ für fast attraktiver als auf dem eigentlichen Boulevard. Er weist abschließend darauf hin, dass nach seiner Einschätzung der Beginn des Boulevards im Bereich der Eltinger Straße keinerlei Fußgängerqualität aufweist.</p> <p>Frau Harms stellt die Frage nach den geplanten Wohnformen (Mietwohnungen / Eigentumswohnungen) und will wissen, ob die Stadt bereits ein Gastronomiekonzept erstellt hat. Ferner erkundigt sie sich nach dem Stand der ursprünglich angedachten Themen-Arbeitsgruppen.</p> <p>Herr Geistler vom Polizeirevier Leonberg betont ebenfalls den Gastronomiebereich auch im Zusammenhang mit der geplanten Grün- bzw. Freifläche und hier wiederum das Problem der Lärmbelastung als sehr polizeirelevant. Er erkundigt sich ebenfalls nach einem Konzept und inwieweit selbiges beeinflussbar sei. Bezüglich des Fußgänger- und Fahrradverkehrs fängt aus ordnungspolitischer Sicht der eigentliche Problembereich für ihn erst außerhalb des Plangebiets in Richtung „Höschtegelände“ an.</p> <p>Für die Richtigkeit:  Mayerle</p>	<p>Äußerung Herr Sembritzki / Karstadt: Unter Zugrundelegung der in § 11 Abs. 3 BauNVO sowie im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg formulierten Prüfkriterien wurden die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der möglichen Einzelhandelsnutzungen im Stadtumbaugebiet untersucht. Bezüglich der raumordnerischen Kernregelungen gelten folgende Punkte:</p> <p>Der Umsatzanteil durch Kunden von außerhalb des Mittelbereiches Leonberg (Leonberg mit Rutesheim, Renningen, Weissach und Weil der Stadt) wird sich im Wesentlichen auf die Nachbarkommunen Ditzingen und Gerlingen im angrenzenden Landkreis Ludwigsburg beschränken und in der Gesamtheit deutlich unter der 30 %-Marke liegen.</p> <p>Eine Verletzung des Kongruenzgebotes liegt unter Zugrundelegung des Mittelbereiches Leonberg als regionalplanerisch definierter Verflechtungsbereich nicht vor. Für die relevanten Branchen/Sortimente erfolgte zum einen eine Berechnung der Umsatz und Verkaufsflächenpotentiale für das Mittelzentrum Leonberg insgesamt und zum anderen die Ableitung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen, bei denen eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens gewährleistet ist.</p> <p>Unter der Maßgabe der v.g. sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen für Einzelhandelsnutzungen im Stadtumbaugebiet ist bei einer vorhabenbezogenen Betrachtung die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes sowohl für die Stadt Leonberg selbst als auch für die Umlandkommunen gewährleistet.</p> <p>Beim „Stadtumbaugebiet Leonberg-Mitte“ handelt es um eine städtebaulich voll integrierte Innenstadtlage innerhalb des im Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart ausgewiesenen zentralörtlichen Versorgungsbereiches. Das städtebauliche Integrationsgebot wird damit eingehalten.</p> <p>Die Vorgaben und Ziele der Raumordnung und Regionalplanung hinsichtlich der Verträglichkeit des geplanten Vorhabens sind damit erfüllt und geprüft worden.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p>

**Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der
ÖFFENTLICHKEIT vom 22.03.2010 bis einschließlich 23.04.2010**

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung																				
	<p><u>Bebauungsplanverfahren „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1“ sowie Parallelverfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans in Leonberg</u></p> <p>Erörterungstermin am: 25. März 2010</p> <p>Vertreter der Stadtverwaltung: Herr Mauch Herr Geissel Herr Meigel Herr Mayerle</p> <table border="1" data-bbox="286 655 1003 1278"> <thead> <tr> <th>Teilnehmer:</th> <th>Anschrift:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H. Geisler, PöR</td> <td>PöR Leonberg Berth.-Hauptm.-Str. 8 71229 Leonberg</td> </tr> <tr> <td>D. Wiegelt, Karsstadt BR</td> <td>Karsstadt w/1 Leonbergstr. 110 71229 Leonberg</td> </tr> <tr> <td>Jörg Senblitzki Karlstadt WRECHAUS</td> <td>- - -</td> </tr> <tr> <td>Toska Klostermann</td> <td>CEO-Center Centermanagement Leonberg Str. 108-71229 Leonberg</td> </tr> <tr> <td>Sandra Harms</td> <td>Köppe Str., Hamburg</td> </tr> <tr> <td>Tobias Aichele</td> <td>Umdenk 1 71229 Leonberg</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Teilnehmer:	Anschrift:	H. Geisler, PöR	PöR Leonberg Berth.-Hauptm.-Str. 8 71229 Leonberg	D. Wiegelt, Karsstadt BR	Karsstadt w/1 Leonbergstr. 110 71229 Leonberg	Jörg Senblitzki Karlstadt WRECHAUS	- - -	Toska Klostermann	CEO-Center Centermanagement Leonberg Str. 108-71229 Leonberg	Sandra Harms	Köppe Str., Hamburg	Tobias Aichele	Umdenk 1 71229 Leonberg							<p>Der großflächige Einzelhandel soll bewusst in den Untergeschossen angesiedelt werden, um die entstehenden – oberirdischen – Kubaturen in angemessener Körnung in den umgebende und städtebaulich gewünschte Stadtstruktur einzubinden. Dennoch werden durch die vorgesehene Terrassierung großzügige Außenbezüge zur öffentlichen Grünfläche ermöglicht.</p> <p>Der kleinteilige Einzelhandel soll vor allem im Bereich der Stadtachse oberirdisch vorgesehen werden, damit durch einen vielfältigen Nutzungsmix zur Belebung der Stadtachse beigetragen werden kann.</p> <p>Äußerung Frau Harms: Die Fragen zu Beteiligungsmöglichkeiten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (Frühzeitige Beteiligung / Auslegung) und zum Projektforum wurden beantwortet. Die Art der Wohnungen im geplanten Allgemeinen Wohngebiet (Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen) ist nicht in einem Bebauungsplan zu klären oder zu regeln.</p> <p>Äußerung Herr Geisler: Das Handlungsfeld „Lärmschutz“ wird im Bebauungsplanverfahren behandelt. Teilbereiche des Lärmschutzes (Gastronomielärm von Einzelvorhaben) wird im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu klären sein.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p>
Teilnehmer:	Anschrift:																						
H. Geisler, PöR	PöR Leonberg Berth.-Hauptm.-Str. 8 71229 Leonberg																						
D. Wiegelt, Karsstadt BR	Karsstadt w/1 Leonbergstr. 110 71229 Leonberg																						
Jörg Senblitzki Karlstadt WRECHAUS	- - -																						
Toska Klostermann	CEO-Center Centermanagement Leonberg Str. 108-71229 Leonberg																						
Sandra Harms	Köppe Str., Hamburg																						
Tobias Aichele	Umdenk 1 71229 Leonberg																						

**Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der
ÖFFENTLICHKEIT vom 22.03.2010 bis einschließlich 23.04.2010**

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
2.	<p>Gesprächsnotiz/ 13.04.2010 Bebauungsplanentwurf „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1“ mit örtlichen Bauvorschriften</p>  <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum o.g. Bebauungsplanverfahren kommen auf Einladung des Stadtplanungsamtes Herr Martin Brezger sowie die Eheleute Albrecht zum Orientierungsgespräch ins Stadtplanungsamt. Sie vertreten ihre Schwester, Frau Ute Brezger- Santos, die sich dauerhaft im Ausland aufhält. Handlungsvollmacht kann im Bedarfsfall nachgereicht werden.</p> <p>Frau Ute Brezger- Santos ist Eigentümerin des Grundstücks Lindenstrasse 23, Flst.Nr. 3058/2. Herr Mauch und der Unterzeichner erläutern aus der Sicht des Stadtplanungsamts die Planungsziele auf der Grundlage des verabschiedeten Rahmenplans „Stadtumbau Leonberg-Mitte“. Die Eigentümervertreter erklären, dass kurz- bis mittelfristig keine baulichen Veränderungen an dem o.g. Objekt geplant sind. Sie bitten darum, dass die zukünftige überbaubare Grundstücksfläche und die Höhenfestsetzungen am Bestand ausgerichtet werden. Eine langfristige Grundstücksentwicklung wird allenfalls im Zusammenhang mit dem Nachbargrundstück Lindenstrasse 21 gesehen; da das Gebäude Anfang der 90er Jahre errichtet wurde, besteht derzeit kein konkreter Handlungsbedarf. Herr Mauch betont, dass zur Realisierung (vgl. erste Entwicklungsphasen) wichtiger Einzelziele im Stadtumbaugebiet, das Grundstück nicht zwingend in die bauliche Umsetzung einbezogen werden muss.</p> <p>Herr Martin Brezger sowie die Eheleute Albrecht bitten darum, dass ihre o.g. Anregung Bebauungsplanentwurf/ Rahmenplan im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ausdrücklich zu Protokoll gegeben wird.</p> <p>f.d.R. Leonberg, 13.04.2010</p>  <p>Norbert Geissel, Stadtplanungsamt Stadt Leonberg Stadtplanungsamt Postfach 1753 71226 Leonberg</p> <p>Kopie m.brezger@moerk.de info@architekt-brezger.de</p> <p>z.d.A. Stadtplanungsamt, Herr Meigel</p> <p style="text-align: center;">Seite 1 von 1 I:\C\Planungsamt\STEP\Stadtumbau\Bebauungsplan\Notiz über Gespräch mit Familie Brezger vom 13.04.2010.doc</p>	<p>Sicherung des Bestands: Durch entsprechende Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, etc.) wird im Bebauungsplanentwurf sowohl der bauliche Bestand im beschriebenen Bereich gesichert, als auch die angestrebte künftige städtebauliche Entwicklung ermöglicht.</p> <p>Aufgrund der gesetzlichen Regelungen der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) ist ein Grenzabstand von mindestens 2,5 m von der westlichen Grundstücksgrenze vorgesehen.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p>

**Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der
ÖFFENTLICHKEIT vom 22.03.2010 bis einschließlich 23.04.2010**

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung																														
3.	<p style="text-align: right;">KARSTADT</p> <p>Karstadt Warenhaus GmbH i.L. Dr. Klaus Hubert Görg als Insolvenzverwalter Theodor-Althoff-Straße 2 45133 Essen www.karstadt.de Tel 0201 727-0</p> <p>Karstadt Warenhaus GmbH i.L., Theodor-Althoff-Straße 2, 45133 Essen</p> <p>Stadt Leonberg Stadtplanungsamt Belforter Platz 1 71229 Leonberg</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>B</td> <td>DB</td> <td>GB</td> <td>WF</td> <td></td> </tr> <tr> <td>HA</td> <td colspan="3">STADT LEONBERG</td> <td></td> </tr> <tr> <td>RPA</td> <td colspan="3">22. April 2010</td> <td>PR</td> </tr> <tr> <td>KESS</td> <td colspan="3">EINGANG</td> <td>T</td> </tr> <tr> <td>zkV</td> <td>zDE</td> <td>zSt</td> <td>bR</td> <td>zUd</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Azk</td> <td>nEzk</td> </tr> </table> <p><i>Original H. Görg Stadplanungsamt H. Trauch/H Kreissel e.v. n!</i></p> <p>Ihr Zeichen Unser Zeichen Ihr Ansprechpartner Rudi Purps</p> <p>Tel.-Durchwahl Datum 0201 727-6105 12.04.2010</p> <p>Fax-Durchwahl 0201 727-69 6105</p> <p>E-Mail rudi.purps@karstadt.de</p> <p>Äußerungen und Erörterungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) zum Rahmenplan Stadtbau „Leonberg-Mitte“ (Drucksache DS 2010 Nr. P 9 ö), 5. Flächennutzungsplanänderung „Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Stadtbau Leonberg-Mitte, Teil 1“ (Drucksache DS 2010 Nr. P 10 ö) und Bebauungsplan „Stadtbau Leonberg-Mitte, Teil 1“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 02.01-10 in Leonberg“ (Drucksache DS 2010 Nr. P 11 ö)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als wesentliche Ziele und Zwecke der 5. Flächennutzungsplanänderung „Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Stadtbau Leonberg-Mitte, Teil 1“ (Drucksache DS 2010 Nr. P 10 ö), im Folgenden kurz „FNP“, und Bebauungsplan „Stadtbau Leonberg-Mitte, Teil 1“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 02.01-10 in Leonberg“ (Drucksache DS 2010 Nr. P 11 ö), im Folgenden kurz „B-Plan“, werden die Schaffung einer gegliederten Nutzungszone mit Handlungsschwerpunkt beiderseits der geplanten Stadtachse, die Ausbildung eben jener Stadtachse als Verbindung zwischen Neuköllner Platz und Altstadt sowie die Bereitstellung innerstädtischen Wohnraums genannt (FNP S. 3, B-Plan S. 4). Hierfür sollen laut Rahmenplan Stadtbau „Leonberg-Mitte“ (Drucksache DS 2010 Nr. P 9 ö), im Folgenden kurz „Rahmenplan“, in den</p> <p>Karstadt Warenhaus GmbH i.L. Theodor-Althoff-Straße 2, 45133 Essen, Tel 0201 727-0, Fax 0201 727-4973, info@karstadt.de, www.karstadt.de Gericht: Essen, Handelsregister-Nr.: HR B 18928, UStID-Nr.: DE811167998 Anderkonto Dr. Görg wg. Karstadt Warenhaus GmbH. Commerzbank AG (vormals Dresdner Bank) Köln Kto. 0 489 002 410, BLZ 370 800 40 Aktienzeichen des Insolvenzgerichtes beim Amtsgericht Essen: 160IN107/09</p>	B	DB	GB	WF		HA	STADT LEONBERG				RPA	22. April 2010			PR	KESS	EINGANG			T	zkV	zDE	zSt	bR	zUd				Azk	nEzk	<p>Befürchtete Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel: Unter Zugrundelegung der in § 11 Abs. 3 BauNVO sowie im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg formulierten Prüfkriterien wurden die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der möglichen Einzelhandelsnutzungen im Stadtbaugebiet untersucht. Bezüglich der raumordnerischen Kernregelungen gelten folgende Punkte:</p> <p>Der Umsatzanteil durch Kunden von außerhalb des Mittelbereiches Leonberg (Leonberg mit Rutesheim, Renningen, Weissach und Weil der Stadt) wird sich im Wesentlichen auf die Nachbarkommunen Ditzingen und Gerlingen im angrenzenden Landkreis Ludwigsburg beschränken und in der Gesamtheit deutlich unter der 30 %-Marke liegen.</p> <p>Eine Verletzung des Kongruenzgebotes liegt unter Zugrundelegung des Mittelbereiches Leonberg als regionalplanerisch definierter Verflechtungsbereich nicht vor. Für die relevanten Branchen/Sortimente erfolgte zum einen eine Berechnung der Umsatz und Verkaufsflächenpotentiale für das Mittelzentrum Leonberg insgesamt und zum anderen die Ableitung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen, bei denen eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens gewährleistet ist.</p> <p>Unter der Maßgabe der v.g. sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen für Einzelhandelsnutzungen im Stadtbaugebiet ist bei einer vorhabenbezogenen Betrachtung die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes sowohl für die Stadt Leonberg selbst als auch für die Umlandkommunen gewährleistet.</p> <p>Beim „Stadtbaugebiet Leonberg-Mitte“ handelt es um eine städtebaulich voll integrierte Innenstadtlage innerhalb des im Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart ausgewiesenen zentralörtlichen Versorgungsbereiches. Das städtebauliche Integrationsgebot wird damit eingehalten.</p> <p>Die Vorgaben und Ziele der Raumordnung und Regionalplanung hinsichtlich der Verträglichkeit des geplanten Vorhabens sind damit erfüllt und geprüft worden.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p>
B	DB	GB	WF																														
HA	STADT LEONBERG																																
RPA	22. April 2010			PR																													
KESS	EINGANG			T																													
zkV	zDE	zSt	bR	zUd																													
			Azk	nEzk																													

**Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der
ÖFFENTLICHKEIT vom 22.03.2010 bis einschließlich 23.04.2010**

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
	<p>Untergeschossen maximal 8.000 m² großflächige Einzelhandelsverkaufsflächen (im Folgenden kurz VKF) sowie weitere 1.600 m² kleinteilige Verkaufs- und Gastronomieflächen auf der Ebene der geplanten Stadtachse entstehen. Auf der Ostseite der Stadtachse (Postareal) sind weitere ca. 4.500 m² VKF, davon ca. 1.000 m² VKF für kleinteiligen Einzelhandel auf der Ebene der Stadtachse, vorgesehen (Rahmenplan S. 4). Insgesamt können also bis zu ca. 14.100 m² VKF (eine Spezifizierung der Gastronomieflächen ist noch nicht erfolgt, so dass im Sinne einer worst-case-Betrachtung die maximal mögliche VKF anzusetzen ist) im Planbereich 02.01-10 entstehen. Selbst unter Berücksichtigung realistischer Gastronomieflächen verbleiben ca. 13.500 m² VKF, so dass die folgenden Aussagen insofern unabhängig von den letztendlich realisierten Gastronomieflächen sind.</p> <p>Zunächst bleibt festzuhalten, dass es sich bei den geplanten Einzelhandelsflächen um ein <u>Einkaufszentrum</u> handelt, auch wenn nach bisherigem Planungsstand die typische, geschlossene Form mit Mall nicht gegeben ist. Jedoch sind die konstituierenden Merkmale Großflächigkeit (> 10.000 m² Gesamtfläche), vom Kunden wahrgenommene Einheit sowie als Einheit geplant, gebaut und betrieben, gegeben. Damit aber stellt sich die Frage der Dimensionierung umso dringlicher. Die Ergebnisse einer umfassenden Studie des Deutschen Institut für Urbanistik (DifU (Hrsg.) (2008): Wirkungsanalyse großer, innerstädtischer Einkaufszenter, Edition DifU, Band 7, S. 220) zeigen, dass bei einer Verkaufsflächenenerweiterung in Innenstädten von mehr als 15 % im Vergleich zum Bestand mit negativen städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen ist, eine Ansiedlung folglich i. d. R. als nicht verträglich einzustufen ist. Die geplanten Verkaufsflächen belaufen sich - unter Berücksichtigung aller Branchen - auf knapp 16 % (Verkaufsflächenangaben zur Kernstadt Leonberg aus ecostra GmbH (2009): Grundlagenuntersuchung unter spezieller Berücksichtigung städtebaulicher und raumordnerischer Aspekte für die Stadtumbaumaßnahme „Leonberg-Mitte“, Wiesbaden, S. 16) der in der Kernstadt Leonberg vorhandenen Verkaufsflächen. Hiervon entfallen jedoch auch mehr als 40.000 m² VKF auf die Warengruppe „Einrichtung und Zubehör“, wovon wiederum der größte Teil, nämlich Möbel, auf Möbel Hofmeister entfallen. Unter Herausrechnung dieser Verkaufsflächen erhöht sich die Verkaufsflächenenerweiterung auf rund 30 %, also auf einen sehr kritischen Wert. Diese Einschätzung deckt sich mit den Ergebnissen der CIMA-Studie, die für das gesamte Stadtumbaugebiet Verkaufsflächenpotenziale von 10.000 bis 14.500 m² ermittelt (ecostra S. 60). Unter Berücksichtigung betriebswirtschaftlich notwendiger Größenordnungen, also mindestens</p> <p style="text-align: right;">Seite 2 von 5</p>	<p>Begrenzung der Verkaufsflächen und Sortimente: Auf Basis der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens gem. § 11 Abs. 3 BauNVO wurden entsprechende Festsetzungen im Sonstigen Sondergebiet zur Steuerung und Begrenzung der Einzelhandelsnutzungen getroffen (Auszug aus den textlichen Festsetzungen):</p> <p>A.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Kernergänzung Leonberg-Mitte – Handel und Dienstleistung“ (§ 11 BauNVO)</p> <p>Zulässig sind:</p> <p>A.1.1.1 Ein (1) Einzelhandelszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 13.500 m² in den Untergeschossen, dem Erdgeschoss (Ebene Stadtachse) und dem 1. Obergeschoss. Für die Untergeschosse gilt dabei eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 8.000 m²</p> <p>Für nachfolgende Sortimente gilt für die Zulässigkeit die jeweils angegebene Größe der Verkaufsfläche als Maximalgröße:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nahrungs- und Genussmittel 5.400 m² – Drogeriewaren 1.350 m² – Bekleidung / Wäsche 2.700 m² – Sportartikel 950 m² – Schuhe 750 m² – Bücher / Schreibwaren / Spielwaren 850 m² – Elektrowaren / Unterhaltungselektronik 1.750 m² – Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren / Heimtextilien 850 m² – sonstige zentrenrelevante Sortimente 1.550 m² <p>Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen, Fahrtreppen und Aufzügen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstiger Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.</p> <p>Durch diese Festsetzungen wird die Verträglichkeit von geplanten Vorhaben planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Welche Regelungsinhalte ein städtebaulicher Vertrag mit einem Investor aufweisen sollte, ist nicht in einem Bebauungsplanverfahren zu klären und Gegenstand weiterer Verhandlungen.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p>

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der

ÖFFENTLICHKEIT vom 22.03.2010 bis einschließlich 23.04.2010

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
	<p>ca. 10.000 m² VKF für das gesamte Stadtumbaugebiet (ecostra S. 69) sowie des Ziels der Ausbildung einer Stadtachse zwischen Neuköllner Platz und Altstadt (vgl. o. und vgl. u.) ergibt sich eine notwendige Verkaufsflächenbeschränkung für das Wüstenrotareal und das Postareal von insgesamt max. 10.000 m² VKF. Hinzu können Flächen für Gastronomie, Dienstleistungen etc. kommen.</p> <p>Eine solche Beschränkung ist umso dringender geboten, als der bisherige Planungsstand nur unzureichend die Größen der einzelnen Flächen, z. B. Unbestimmtheit des Begriffs „kleinteilig“ (Rahmenplan S. 4) oder Sortimente, festlegt. Hierzu finden sich lediglich unverbindliche Angaben im Gutachten von ecostra, die jedoch in diesem Zusammenhang nicht relevant sind. Im weiteren Verfahren sind hierfür klare und eindeutige, über einen städtebaulichen Vertrag abgesicherte Regelungen zu treffen. Dies bedeutet konkret die Festlegung der Verkaufsflächenobergrenze insgesamt und je Sortiment. Hierbei spielen insbesondere die innerstädtischen Leitsortimente Bekleidung, Schuhe und Sport eine entscheidende Rolle. Deren Verkaufsfläche sollte auf max. 4.000 m² VKF und damit auf rund 40 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt werden. Dies entspräche dem üblicherweise in Einkaufszentren vorzufindenden Verkaufsflächenanteil dieser Sortimente. Hingegen sind Verkaufsflächen für einen Lebensmittelvollsortimenter mit mindestens 2.500 m² VKF (vgl. ecostra S. 51) auch vor dem Hintergrund der zu sichernden Nahversorgung sinnvoll und notwendig. Die restlichen Verkaufsflächen fungieren folglich als ergänzende, den Sortimentsmix abrundende Angebote. Es bietet sich an, auch hierfür entsprechende Obergrenzen festzulegen: Unterhaltungselektronik/Elektrogeräte max. 3.000 m² VKF, Drogerie/Parfümerie max. 600 m² VKF, Papier/Bücher/Schreibwaren max. 1.200 m² VKF sowie weitere Sortimente mit insg. max. 1.000 m² VKF). Eine solche Festlegung verbindet die für den Investor/Betreiber notwendige Flexibilität in der Sortimentsgestaltung mit der aus gesamtstädtischer Sicht notwendigen Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf 10.000 m².</p> <p>Neben der Festlegung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen sind auch die Größen der Ladeneinheiten zu definieren. Hierfür ist die Anzahl der Großflächen zwischen 500 m² und 3.000 m² VKF auf drei zu beschränken, um bspw. die Entstehung eines Fachmarktzentums zu verhindern. Weiterhin ist der Begriff der Kleinteiligkeit zu bestimmen, z. B. als Ladeneinheiten mit Verkaufsflächen bis 500 m². Die genannten Regelungen sind im Rahmen eines städtebaulichen</p> <p style="text-align: right;">Seite 3 von 5</p>	<p>Steigerung der Attraktivität des städtischen Einzelhandels: Die geforderte „Qualitätssicherung“ des Einzelhandelsbesatzes ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan nur hinsichtlich der Sortimente, Nutzungen und Verkaufsflächenobergrenzen zu ermöglichen. Darüber hinaus gehende Regelungsinhalte sind nicht möglich. Gleichwohl ist die weitere Steigerung der Attraktivität des innerstädtischen Einzelhandels durch ein breites, qualitativ ausgewogenes Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebot ein zentrales Ziel der Stadt Leonberg.</p> <p>Stadtachse: Der Rahmenplan „Stadtumbau Leonberg-Mitte“ bildet die Grundlage der städtebaulichen Zielvorstellungen für weitere konkretisierende Planungen im Stadtumbaugebiet. Der Rahmenplan ist kein statischer Plan sondern ein dynamisches Konzept, das immer wieder an aktuelle, sich verändernde Rahmenbedingungen angepasst werden wird.</p> <p>Die Stadtachse ist eine der zentralen städtebaulichen Zielvorstellungen im Stadtumbaugebiet und im vom Gemeinderat beschlossenen Rahmenplan definiert. Die Umsetzung, obwohl von Grundstücksverfügbarkeiten abhängig, hat hohe Priorität innerhalb aller Planungs- und Verhandlungsbestrebungen der Stadt. Zudem ist bereits im Rahmenplan ein stufenweises – auch mit temporären Zwischenlösungen versehenes – Realisierungskonzept vorgesehen.</p> <p>Der künftige Bebauungsplan soll in seinem Geltungsbereich diesen Teilbereich der Stadtachse planungsrechtlich sichern und eine Realisierung ermöglichen.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p>

**Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der
ÖFFENTLICHKEIT vom 22.03.2010 bis einschließlich 23.04.2010**

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
	<p>Vertrags abzusichern. In diesem sind auch Kontrollmechanismen und Sanktionen bei einem Verstoß zu definieren.</p> <p>Neben den im Bebauungsplan festlegbaren Regelungen ist im Rahmen der Zusammenarbeit mit dem Investor/Betreiber darauf hinzuwirken, dass der angestrebte Handelsschwerpunkt (FNP S. 3, B-Plan S. 4) tatsächlich zu einer Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsstandorts Leonberg beiträgt und nicht nur zu einer Verlagerung bzw. Umsatzumverteilung gegen den Bestand führt. Hierfür ist nicht nur die Quantität sondern insbesondere die Qualität des Angebots ausschlaggebend. Dieses sollte eine Ergänzung bzw. Abrundung zum bestehenden Angebot darstellen. Auch wenn diese planungsrechtlich nicht abzusichern, sondern bestenfalls über die gerade erörterten Festlegungen zu beeinflussen ist, bleibt es Aufgabe der Stadt und weiterer Innenstadtakteure auf eine „Abrundung nach oben“ bzgl. Preis, Qualität und Spezialisierung hinzuwirken. Nur durch eine solche Differenzierung und nicht durch „Ein Mehr vom Selben“ kann die Attraktivität Leonbergs insgesamt gesteigert und die planerischen Ziele, z. B. einer Erhöhung der Kaufkraftbindung bzw. Erhöhung des Kaufkraftzuflusses, erreicht werden.</p> <p>Überaus kritisch ist weiterhin die Realisierbarkeit des Ziels der Ausbildung einer Stadtachse zwischen Neuköllner Platz und Altstadt (FNP S. 3, B-Plan S. 4) zu bewerten. Dies einerseits infolge der vorgesehenen Verkaufsflächendimensionierungen (vgl. o.) und in der Folge damit fehlender Gestaltungsspielräume für den südlichen Teil der Stadtachse (Bereich zwischen Lindenstraße und Römerstraße). Nur wenn es gelingt, auch diesen Bereich attraktiv (mit Einzelhandel) zu gestalten, können sich fußläufige Verbindungen zwischen den Einzelhandelschwerpunkten Leo-Center, Planobjekt und Altstadt entwickeln. Hierbei kommt es jedoch zurzeit zu unüberbrückbaren Brüchen. Weder sind die Übergänge Planobjekt in Richtung Leo-Center, noch die Übergänge Planobjekt in Richtung Altstadt inhaltlich oder planerisch gelöst. Vielmehr besteht die große Gefahr, dass sich eine solche Achse auf absehbare Zeit nicht entwickelt und drei „Blöcke“ (Leo-Center, Planobjekt, Altstadt) unabhängig voneinander bzw. nebeneinander existieren. Diese wiederum stehen dann in direktem Wettbewerb zueinander und schwächen hierdurch den Einzelhandelsstandort Leonberg insgesamt. Denn nur bei einer wirklichen Vernetzung ist das Ganze mehr als die Summe seiner Teile. Daher ist es unabdingbar, dass die Gestaltung der „Scharniere“ parallel, besser noch im Vorfeld, der Projektrealisierung erfolgt. Sollten sich die nach heutigem Planungsstand zu befürchtenden bzw. zu erwartenden</p> <p style="text-align: right;">Seite 4 von 5</p>		

**Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der
ÖFFENTLICHKEIT vom 22.03.2010 bis einschließlich 23.04.2010**

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
	<p>„Blöcke“ tatsächlich herausbilden, wird eine nachträgliche Vernetzung vor dem Hintergrund langlebiger und sehr zäher Verhaltensmuster von Besuchern und Kunden sehr schwer bzw. bestenfalls langfristig realisierbar. Ob und in wie weit alle „Blöcke“ eine solche Entwicklung „überleben“, bleibt abzuwarten. Die bestehenden Planungen (Rahmenplan, FNP, B-Plan) berücksichtigen diese Überlegungen nicht ausreichend. Ihre Überarbeitung in diesem Sinne ist daher dringend geboten, und zwar nicht im Anschluss sondern gleichzeitig mit dem weiteren Verfahren.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Rudi Purps -Leiter Zentralbereich Standortentwicklung/Filialausbau-</p> <p> Jörg Sembritzki -Filialgeschäftsführer-</p>		

18.11.2010, T. Meigel