

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	20.09.2018	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	25.09.2018	Ö

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 05.05-1/9 in Leonberg**

**- Billigung des Planentwurfes**

**- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

**- Beschluss der Eckpunkte und des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages**

**Beschlussvorschlag**

- 1.) Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)“ und die Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 05.05-1/9, in Leonberg werden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO aufgestellt.  
Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.
- 2.) Dem Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)“ mit dem Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 05.05-1/9, in Leonberg wird zugestimmt. Maßgebend ist der Entwurf mit Textteil und Begründung vom 06.08.2018 (Anlagen 1-3 zu dieser Sitzungsvorlage)
- 3.) Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften sowie die Begründung vom 06.08.2018 werden nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.
- 4.) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
- 5.) Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Investor nach Maßgabe der im Sachvortrag dargestellten Eckpunkte einen städtebaulichen Vertrag zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und Übertragung der entstehenden Verfahrenskosten abzuschließen.

## **Zusammenfassung des Sachverhalts**

Die Großregion Stuttgart verfügt bislang über kein IMAX-Kino. Die Lochmann Filmtheaterbetriebe beabsichtigen deshalb am Standort „Gewerbegebiet am Autobahndreieck“ in Leonberg ein IMAX-Kino anzusiedeln. Der Investor plant in Ergänzung zum bestehenden Multiplex-Kino „Traumpalast“ ein weiteres Kinogebäude mit mehreren Sälen, arrondierender Gastronomie und Freizeiteinrichtungen zu realisieren. Die Parkierung soll größtenteils in einem Parkhaus erfolgen.

## **Ziele der Maßnahme**

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines IMAX-Kinos durch eine Bebauungsplanänderung und damit Stärkung der mittelzentralen Funktion und Steigerung des Freizeitwertes der Stadt Leonberg.

## **Sachverhalt/Sachstand**

### Erfordernis der Planaufstellung

Nachdem sich der Kinobetrieb des Multiplex-Kinos „Traumpalast“ sehr positiv entwickelte, plant der Investor nunmehr auf den nördlichen Stellplatzflächen die Erweiterung des Kinobetriebs durch die Errichtung eines IMAX-Kinos nebst arrondierender Gastronomie und Freizeiteinrichtungen wie Bowling und Billard.

Der Stellplatznachweis für die durch die Überbauung entfallenden Stellplätze soll durch die Errichtung eines Parkhauses im Bereich der jetzigen Stellplatzfläche auf der Rückseite des Kinogebäudes erfolgen.

Für die Realisierung des im Betrieb befindlichen Multiplex-Kinos wurde der aus dem Jahre 1993 bestehende Bebauungsplan entsprechend geändert. Der nun geplante IMAX-Kinokomplex kann auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht realisiert werden. Zur Umsetzung der Planungsziele ist es somit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (Kino)“ zu ändern.

### Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)“ umfasst ca. 1,45 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Riedwiesenstraße
- im Osten durch die Flst. Nr. 6905/29 und 6860
- im Süden: durch die Glems
- im Westen durch die Neue Ramtelstraße

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich (Anlage 2 zu dieser Sitzungsvorlage).

### Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

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

- nachhaltige Erweiterung und Steigerung des Freizeitwertes und -angebotes in Leonberg durch die Ansiedlung eines IMAX-Kinos
- weitere Aufwertung und Stärkung des Kinostandorts Leonberg durch den Ausbau des Multiplex-Kinos Traumpalast
- weitere städtebauliche Aufwertung des Eingangsbereiches von Leonberg am Autobahndreieck durch entsprechende Sonderbaukörper

- Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einem flächensparenden Parkhaus
- Beibehaltung der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO), damit einhergehend der Ausschluss von kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO, entsprechend der Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt Leonberg
- Sicherung der öffentliche Grünfläche mit einer Retentionsfläche und entlang der Gleise ein Gewässerrandstreifen

#### Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden. Im beschleunigten Verfahren kann das Verfahren gestrafft und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Diese Option soll wahrgenommen werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden.

#### Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 zum Großteil als Sonderbaufläche sonstige Nutzungen, der südliche Teil als Grünfläche und Suchraum für Ausgleichsflächen dargestellt. Der künftige Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### Erschließung

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über die außerhalb des Plangebietes verlaufende, nördlich angrenzende Riedwiesenstraße. Von dieser kreisförmig angelegten Straße wird das Kinoareal mit den dort angelegten Stellplätzen und dem Parkhaus erschlossen. Für die Neue Ramtelstraße im Westen gilt ein generelles Zu- und Abfahrtsverbot, um den Verkehrsfluss auf dieser Hauptdurchfahrtstraße nicht zu behindern.

Am Ostrand des Plangebietes verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der neben der Nutzung landwirtschaftlicher Fahrzeuge auch von Geh- und Radfahrern genutzt wird. Da der Feldweg nicht zur Erschließung der sich anschließenden Bauflächen dient, wird hier ebenfalls ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

#### Städtebauliche Konzeption

Nachdem sich der Kinobetrieb des Multiplex-Kinos „Traumpalast“ sehr positiv entwickelte, plant der Investor auf den nördlichen Stellplatzflächen die Erweiterung des Kinobetriebs durch die Errichtung eines IMAX-Kinos nebst arrondierender Gastronomie und Freizeiteinrichtungen wie Bowling und Billard.

IMAX ist ein vom kanadischen Unternehmen IMAX Corporation entwickeltes Kino-System. Es steht für eine hohe Auflösung, die sehr helle und scharfe Projektionen auf besonders großen Leinwandflächen ermöglicht. Das Wort „IMAX“ entstand aus den Worten „Images MAXimum“, was in etwa „größtmögliche Bilder“ bedeutet.

Der Stellplatznachweis für die durch die Überbauung entfallenden Stellplätze soll durch die Errichtung eines Parkhauses im Bereich der jetzigen Stellplatzfläche auf der Rückseite des Kinogebäudes erfolgen. Die Zufahrt zu diesem Parkhaus und zu den Stellplätzen entlang der Neuen Ramtelstraße erfolgt wie bisher von der Riedwiesenstraße im Norden des Plangebiets.

Durch das geplante IMAX-Kino soll die bestehende bauliche Lücke zwischen dem vorhandenen Kino und dem angrenzenden Gewerbegebiet geschlossen werden. Zudem soll das Gebäude zwischen den unterschiedlichen Höhen vom Kino mit rund 10 m Höhe einerseits und dem etwa 20 m hohen Gewerbebebau auf der anderen Seite vermitteln.

Um dies zu erreichen, sieht die Planung des IMAX-Kinos ein zum Kino hin abfallendes Pultdach vor.

Außerdem ist geplant, den neuen Kinokomplex über einen Steg mit dem bestehenden Kinogebäude zu verbinden.

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die im Osten als Retentionsfläche und entlang der Glems als Gewässerrandstreifen genutzt wird. Dieser Bereich soll - abgesehen von einer Vergrößerung des Retentionsbeckens und einer Ergänzungspflanzung - nicht verändert werden.

#### Umweltbelange

Auf das Kapitel Umweltbelange in der Begründung vom 06.08.2018 zum Bebauungsplanentwurf mit Satzung über örtliche Bauvorschriften wird verwiesen (Anlage 3 zu dieser Sitzungsvorlage).

#### Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und Übertragung der entstehenden Verfahrenskosten ist vor Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit dem Investor der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit folgenden Eckpunkten vorgesehen:

- Verpflichtung zur Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans,
- Übernahme der Kosten der städtebaulichen Planung sowie für die erforderlichen Fachgutachten und Fachplanungen,
- Schaffung und Kostentragung für die Einrichtung einer Mobilitätszentrale (RegioRadStuttgart- Fahrrad- und Pedelecverleihstation mit Betrieb bis mindestens 30.04.2026 (Laufzeit Vertrag DB Connect GmbH)),
- Erweiterung des für das „Traumpalast“-Kino bereits angelegten Retentionsbereiches auf der südlich angrenzenden städtischen Fläche (Flst. 6861),
- Verpflichtung zur Dach- und Fassadenbegrünung entsprechend Bebauungsplanentwurf,
- Ersatzpflanzung für auf dem Baugrundstück entfallende Bäume auf der südlich angrenzenden städtischen Fläche (Flst. 6861) und Übernahme der Pflegekosten auf die Dauer von 25 Jahren,
- Vereinbarung einer Sicherheitsleistung in Höhe der vorstehend beschriebenen Maßnahmen.

**Weiteres Vorgehen**

- Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
- Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und Übertragung der entstehenden Verfahrenskosten.

**Alternativen zum Beschlussvorschlag**

Keine Bebauungsplanänderung und damit auch keine Ansiedlung eines IMAX-Kinos am Leonberger Autobahndreieck.

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
<b>Einzahlungen</b>				
51100000 – 32110000 Erstattungen Bauleitplanungen	2018	20.916	20000	
51100000 – 32110000 Erstattungen Bauleitplanungen	2019	5.230	30000	

Klaus Brenner  
Bürgermeister

Martin G. Kaufmann  
Oberbürgermeister

**Anlagen**

1	Verfahrensübersicht Bauleitplanung
2	Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanentwurfs vom 06.08.2018
3	Textteil des Bebauungsplanentwurfs vom 06.08.2018
4	Begründung

### Verfahrensübersicht Bauleitplanung

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)“, Pl.-Ber.: 05.05-1/9

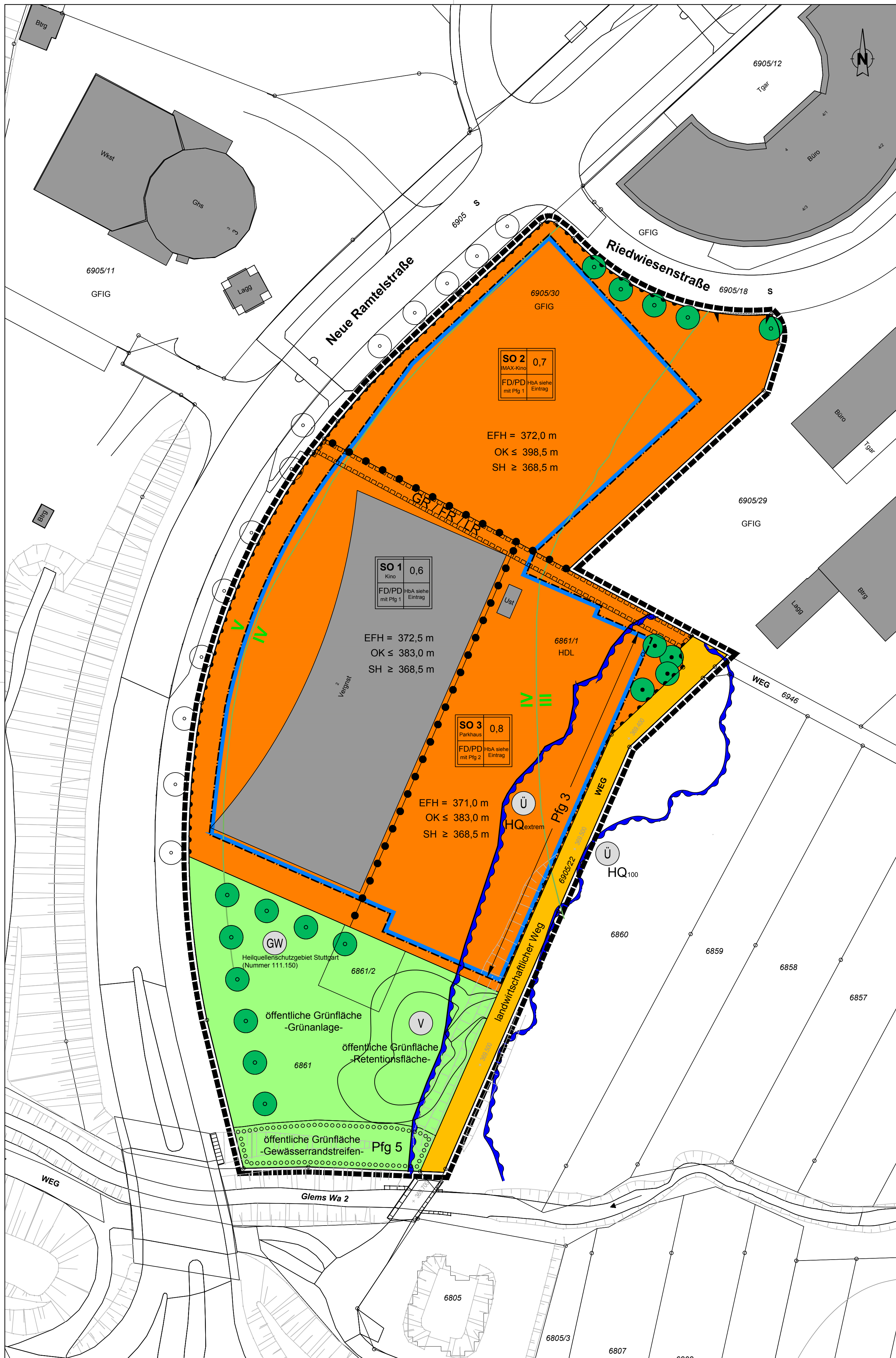
- Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 BauGB
- Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB
- Bebauungsplan der Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB
- Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich
- Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB



<b>Aufstellungsbeschluss</b> [§ 2 Abs. 1 BauGB]	Ortschaftsrat	---
	Planungsausschuss	20.09.2018
	Gemeinderat	25.09.2018
	Bekanntmachung im Amtsblatt	
<b>Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung</b> [§ 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB]  bei Verf. n. §§ 13 + 13a BauGB Verzicht mögl.	Ortschaftsrat	
	Planungsausschuss	
	Gemeinderat	
	Bekanntmachung im Amtsblatt	
	Frühzeitige Beteiligung [§ 3 Abs. 1 BauGB]	
	Informationsveranstaltung	
	Behördenbeteiligung [§ 4 Abs. 1 BauGB]	<input type="checkbox"/>
<b>Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b> [§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB]	Ortschaftsrat	---
	Planungsausschuss	20.09.2018
	Gemeinderat	25.09.2018
	Bekanntmachung im Amtsblatt	
	Öffentliche Auslegung [§ 3 Abs. 2 BauGB]	
	Behördenbeteiligung [§ 4 Abs. 2 BauGB]	<input type="checkbox"/>
	Erneute Auslegung erforderlich	<input type="checkbox"/>
	Beschluss zur erneuten Auslegung	
	Bekanntmachung im Amtsblatt	
	Öffentliche Auslegung [§ 4a Abs. 3 BauGB]	
Behördenbeteiligung [§ 4a Abs.3 BauGB]	<input type="checkbox"/>	
<b>Abwägung [§ 1 Abs. 7 BauGB] und Satzungsbeschluss</b> [§ 10 Abs.1 BauGB]	Ortschaftsrat	---
	Planungsausschuss	
	Gemeinderat	



Ausfertigung, danach Bekanntmachung im Amtsblatt und damit Inkrafttreten [§ 10 Abs. 3 BauGB]	
<input type="checkbox"/>	Städtebaulicher Vorvertrag geschlossen
<input checked="" type="checkbox"/>	Städtebaulicher Vertrag erforderlich
<input type="checkbox"/>	Umlegung erforderlich
<input type="checkbox"/>	Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde gemäß § 6 (1) bzw. § 10 (2) BauGB erforderlich



### Planzeichenerklärung

§ 2 (4) Planzeichenverordnung

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

**SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

**z.B. 0,8** Grundflächenzahl (GRZ)

**EFH = XXX.X m** Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), in Metern (m) über Normal Null (NN)

**OK ≤ XXX.X m** maximale Dachoberkante (OK), in Metern (m) über Normal Null (NN)

**SH ≥ X.XX m** minimale Höhe der Sohle der Gebäude und baulichen Anlagen (SH), in Metern (m) über Normal Null (NN)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**a** Abweichende Bauweise

**—** Baugrenze

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

**■** Straßenverkehrsflächen

**↔** Einfahrtbereiche

**—** Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**■** öffentliche Grünflächen

**Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

**V** Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

**Wasserflächen, Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

**■** Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses

**Ü** Überschwemmungsgebiet

**GW** Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

**Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

**Pfg 5** flächenhaftes Pflanzgebot, Pfg 5

**○** Pflanzgebot für Einzelbaum, Pfg 4

**●** Erhaltungsgebot für Einzelbaum

**Anforderungen an die Gestaltung**

**FD** Dachform: Flachdach

**PD** Dachform: Pultdach

**Sonstige Planzeichen**

**Gr, Fr, Lr** mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

**■** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**III, IV** Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe Textteil)

**Füllschema Nutzungsschablone**

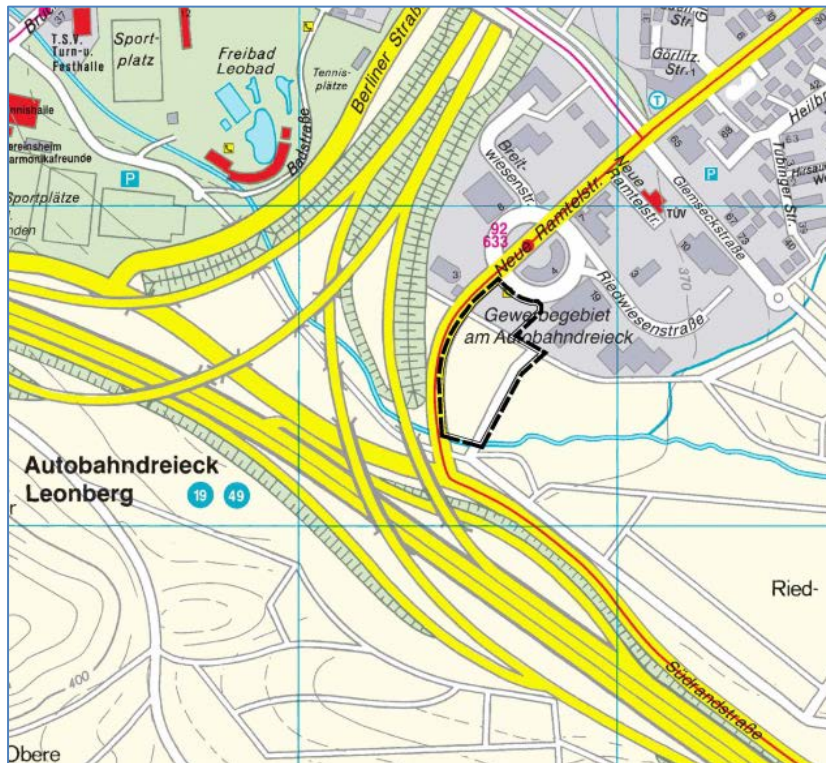
Art der Nutzung	Grundflächenzahl
Dachform	Höhe baulicher Anlagen

Stadtplanungsamt  
Abt. Stadt- und Bauleitplanung

**LEONBERG**  
GROSSE KRUISTADT

**Bebauungsplanentwurf Nr. 05.05-1/9**  
**"Gewerbegebiet am Autobahndreieck - 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)"**

Maßstab <b>1:500</b>	Bearbeiterin Lisa Haas, Stadtplanungsamt Rathaus, Belforter Platz 1, 71229 Leonberg Tel: 07152/ 990-3431, E-Mail: L.Haas@leonberg.de
Erstellt am <b>06.08.2018</b>	durch HAA



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

## TEXTTEIL – Entwurf

Stand 06.08.2018

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen
- B. Nachrichtliche Übernahmen
- C. Hinweise
- D. Satzung über örtliche Bauvorschriften

## Bebauungsplan

„Gewerbegebiet am Autobahndreieck –  
9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße  
(IMAX-Kino)“

mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Planbereich 05.05-1/9, in Leonberg

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung der Planzeichnung folgende Festsetzungen getroffen:

### A.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

#### A.1.1 Sondergebiet 1 (SO 1 – Kino)

Im Sondergebiet SO 1 – „Kino“ sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen folgende Vorhaben zulässig:

Ein Kinocenter mit max. 10 Kinosälen einschließlich der dazugehörigen Nebenflächen und ergänzenden Nutzungen.

Als ergänzende Nutzungen sind zulässig:

- den Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnete Anlagen für die Verwaltung und Lagerräume
- kinospezifisch genutzte Gewerbe- und Büroflächen (z. B. Booking & Billing Agentur)
- Schank- und Speisewirtschaften (gastronomische Einrichtungen)
- Stellplätze für den durch die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verursachten Bedarf
- eine Wohnung für Personen zur Aufsicht und Bereitschaft bzw. für Betriebsinhaber / Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist
- Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge

#### A.1.2 Sondergebiet 2 (SO 2 – IMAX-Kino)

Im Sondergebiet SO 2 – „IMAX-Kino“ sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen folgende Vorhaben zulässig:

Ein Kinocenter mit einem IMAX-Kinosaal und max. 2 weiteren Kinosälen einschließlich der dazugehörigen Nebenflächen sowie kinoaffine ergänzende Nutzungen.

Als ergänzende Nutzungen sind zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften (gastronomische Einrichtungen)
- ein Bowling-Center
- ein Billard-Café
- den Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnete Anlagen für die Verwaltung und Lagerräume
- Stellplätze für den durch die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verursachten Bedarf
- Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge

### A.1.3 Sondergebiet 3 (SO 3 – Parkhaus)

Im Sondergebiet SO 3 – „Parkhaus“ sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen folgende Vorhaben zulässig:

- ein Parkhaus für den durch die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verursachten Bedarf inklusive Abstell- und Müllräumen
- Stellplätze für den durch die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verursachten Bedarf
- Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge

### A.1.4 Sondergebiete (SO) 1, 2 und 3 (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

Nicht zulässig sind in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3:

- Vergnügungsstätten, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellen Charakter ausgerichtet sind (z. B. Sexkinos, Sexshops mit Videokabinen, Nachtclubs, Sauna und Massageeinrichtungen mit Bordellcharakter, Swingerclubs)
- Spiel- und Automatenhallen
- Wettbüros
- Hochzeitshallen

## A.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Höhe baulicher Anlagen (HbA) und die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

### A.2.1 Höhe baulicher Anlagen (HbA)

(§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen

- a) **EFH** = Erdgeschossfußbodenhöhe = Rohfußboden.

Die Höhenangaben der EFH sind im Normalnullsystem festgesetzt. Von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe sind Abweichungen bis zu +/- 0,4 m zulässig.

- b) Höhe der Sohle der Gebäude und baulichen Anlagen (SH)

Die Höhenangaben der Sohle sind im Normalsystem (Neues System) festgesetzt. Diese Höhen des Bemessungswasserspiegels des Grundwassers dürfen bauliche Anlagen aus hydrogeologischen Gründen nicht unterschreiten.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn tiefer einschneidende Gebäude oder Bauteile als wasserdichte, auftriebssichere Wanne ausgebildet werden und hierfür im Wasserrechtsverfahren die Zustimmung erteilt wird.

- c) Dachoberkanten (OK)

Die Höhen der Dachoberkanten sind als Höchstmaße über der angegebenen Bezugshöhe festgelegt.

OK = Höhen der obersten Dachbegrenzung (ohne Attika) baulicher Anlagen im Normalnullsystem (Neues System).

Ausnahmen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Ausnahmsweise können Aufbauten (Technik, Betriebswohnung) oberhalb der Höchstmaße der Dachoberkanten in einer maximalen Größe von 10 % der Dachfläche und einer Höhe von maximal 3,0 m zugelassen werden.

**A.2.2 Grundflächenzahl**

(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bei Anrechnung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie weiterer befestigter Flächen überschritten werden. Die daraus resultierende Grundflächenzahl darf 1,0 nicht überschreiten.

**A.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die oberirdischen Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) zu erstellen (siehe Planeintrag).

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Vordächer und Treppenhäuser) kann pro Gebäudeseite um max. 2,50 m auf einer Länge von jeweils max. 8,0 m ausnahmsweise zugelassen werden.

Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

**A.4 Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 u. § 23 BauNVO)

Kfz-Stellplätze sind generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Stellplätze dürfen jedoch nur als offene Stellplätze errichtet werden. Ebenerdige überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind unzulässig.

Im SO 3 dürfen Stellplätze in einem Parkhaus untergebracht werden.

Stellplatzflächen für Kfz und Fahrräder sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen). Ausgenommen hiervon sind Stellplätze in einem Parkhaus.

**A.5 Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

§ 14 Abs. 1 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

§ 14 Abs. 2 BauNVO

Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen sind ebenso wie Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **A.6 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
siehe Planzeichnung

### **A.6.1 Verkehrsflächen**

Die im Lageplan als Verkehrsfläche ausgewiesene Fläche dient entsprechend der Kennzeichnung im Lageplan als landwirtschaftlicher Weg.

### **A.6.2 Zu- und Abfahrtsverbot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten sind nur an dem im Lageplan festgesetzten Stellen zulässig. Für alle weiteren Grundstücksflächen sind keine Grundstückszufahrten für Kraftfahrzeuge zulässig.

## **A.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Anlage von oberirdischen Versorgungsleitungen ist unzulässig; alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## **A.8 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

### **A.8.1 Rückhalteflächen**

Das gesamte Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Im Zuge des Kinoneubaus im Jahr 2016 wurde in der öffentlichen Grünfläche am Südrand des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken erstellt. Das durch Bauvorhaben entstehende Niederschlagswasser ist vorrangig auf den extensiv zu begrünenden Dachflächen zu puffern.

Das erforderliche Speichervolumen der geplanten Bauvorhaben beträgt bei einer maßgebenden Regendauer von 60 Minuten rund 210 m<sup>3</sup>. Die Rückhaltung gewährleistet einen gedrosselten Abfluss bis zu einem 5-Jährlichen Niederschlagsereignis.

Bei höheren Belastungen springt der Notüberlauf an. Zur Rückhaltung des überschüssigen Niederschlagswassers muss das Volumen des vorhandenen Regenrückhaltebeckens von derzeit ca. 175 m<sup>3</sup> auf ca. 210 m<sup>3</sup> vergrößert werden. Für die Niederschlagswasserableitung sind, soweit möglich, offene und naturnah gestaltete Gräben anzulegen.

## **A.9 Öffentliche Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Einrichtungen, Geländemodellierungen und bauliche Anlagen, die der Ableitung, Sammlung und Retention von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet dienen, zulässig (siehe Ziff. A.8.1).

Die öffentliche Grünfläche entlang der Glems ist in einer Breite von 10 m als Gewässerrandstreifen festgesetzt. Auf die Bestimmungen des Wassergesetzes B/W wird verwiesen.

## **A.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A.10.1 Wasserdurchlässigkeit**

Stellplatzflächen für Kfz und Fahrräder sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen). Ausgenommen hiervon sind Stellplätze in einem Parkhaus.

### **A.10.2 Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser**

Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn die beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

### **A.10.3 Insektenschonende Außenbeleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung ist die Verwendung von UV-anteilarmer (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) oder LED-Beleuchtungsanlagen festgesetzt.

## **A.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die ausgewiesene Fläche dient als Gehrecht (Fußgänger) und Fahrrecht (Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit und ist entsprechend zu belasten. Das Leitungsrecht dient der Stadt Leonberg zur Einlegung und Haltung von Versorgungsleitungen und ist entsprechend zu belasten. Das Leitungsrecht darf auf Dritte übertragen werden.

## **A.12 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **A.12.1 Lärmschutz**

Zum Schutz der Büro-, Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 vorzusehen und nachzuweisen. Es wird in der überbaubaren Fläche des Baugebiets maximal der Lärmpegelbereich V erreicht.

## Textteil - Entwurf

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend dem Lärmpegelbereich IV bis V nach Tabelle 8, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).

Nach der Tabelle 8 der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf.  $R'_{w,res}$ ) nachzuweisen:

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils		
	LPB III	LPB IV	LPB V
<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.</i>	35 dB	40 dB	45 dB
<i>Büroräume und ähnliches</i>	30 dB	35 dB	40 dB

*An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.*

In den dargestellten Bereichen ist in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Im Einzelfall dürfen bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes geringere als die in Isophonenplänen gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

*Hinweis: Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach § 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich (vgl. Bekanntmachung vom 06.12.1990 – Az.: 5-7115/342 – mit Text in GABl. 1990, 829 – 919).*

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck - 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)“ des Ingenieurbüros ISIS Manfred Spinner vom Mai 2018 wird verwiesen.

### A.12.2 Schutz vor Luftschadstoffen

Nach lokalklimatischen Untersuchungen (Lohmeyer GmbH & Co. KG, 2014) sind Grenzwertüberschreitungen der NO<sub>2</sub>-Konzentration im gesamten Plangebiet zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes sind entsprechende Anlagen zum Schutz vor Luftschadstoffen und zur Verbesserung der Luftverhältnisse in den Gebäuden erforderlich (z. B. Kontrollierte Belüftung der Räume). Auf die einschlägigen Richtlinien (z. B. BImSchG, Arbeitsstättenrichtlinie) wird verwiesen.

Auf das Luftschadstoffgutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck - 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße“ des Ingenieurbüros Lohmeyer vom Oktober 2014 wird verwiesen.

## **A.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **A.13.1 Pfg 1: Extensive Dachbegrünung**

Im SO 1 und SO 2 sind alle Flachdächer und flach geneigte Dachflächen mit einer Neigung bis zu 10° auf einem kulturfähigen Substrat mit einer Schichtdicke von mindestens 0,10 m auf der gesamten Dachfläche entsprechend Pflanzliste 1 (siehe Ziffer C.5.1) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten (siehe Ziffer D.1.2.). Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen, Aufbauten (Technik, Betriebswohnung) und Oberlichter.

### **A.13.2 Pfg 2: Biodiversitätsgründach**

Das gesamte Parkhaus im SO 3 ist mit einer durchgehenden Abschlussdecke zu versehen (siehe Ziffer D.1.2.). Auf diesem ist entsprechend Pflanzliste 2 (siehe Ziffer C.5.2) ein Biodiversitätsgründach anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten und Oberlichter. Grundlage für diesen hochwertigen Ersatzlebensraum ist die Ansaat einer artenreichen Saatgutmischung mit Magerrasencharakter. Weitere mögliche Gestaltungsmaßnahmen zur Förderung der Biotop-Funktion sind:

- Variationen der Substratoberfläche/-höhe
- Vegetationsfreie Bereiche (Sandlinsen und Grobkiesbeete)
- Temporäre Wasserflächen
- Anbringung von Insekten-Nisthilfen
- Abgestorbene Äste und Stämme

### **A.13.3 Pfg 3: Fassadenbegrünung Parkhaus**

Im Sondergebiet 3 (Parkhaus) sind an der östlichen Fassade Rankgerüste für Wandbegrünungen (Schling-, Rank- und Kletterpflanzen) vorzusehen, die mindestens 50 % der Wandfläche abdecken. Diese Rankgerüste sind entsprechend mit Schling-, Rank- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste 3 (siehe Ziffer C.5.3) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### **A.13.4 Pfg 4: Pflanzgebot für Einzelbäume**

An den im Plan festgesetzten Baumstandorten sind standortgeeignete Laubbäume der Pflanzenliste 4 (siehe Ziffer C.5.4) mit folgenden Qualitäten in einem DIN-gerechten Baumquartier zu pflanzen: Hochstamm, 3-fach verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume müssen vom Grundstückseigentümer durch artgleiche Neupflanzungen mit der Mindestgröße: Drahtballen, 4-fach verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm ersetzt werden. Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 3,0 m abweichen.

An allen Gehölzen ist ein Verdunstungsschutz um den Stamm bis zum Kronenansatz anzubringen. In Bereichen des Übergangs zur offenen Landschaft sind an allen Gehölzen ein Verbisschutz und ein Wühlmausschutz anzubringen.

#### **A.13.5 Pfg 5: gewässerbegleitender Auwaldstreifen**

Der im Süden gelegene Gewässerschutzstreifen soll durch eine Ergänzungspflanzung aufgewertet werden. Hierfür sind standortgeeignete Gehölze der Pflanzenliste 5 (siehe Ziffer C.5.5) in einem Raster von 1,5 m mit folgenden Qualitäten zu pflanzen: Heister und Sträucher, 2-fach verpflanzt. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. An allen Gehölzen sind ein Verbissschutz und ein Wühlmausschutz anzubringen.

### **A.14 Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

#### **A.14.1 Pfb: Erhalt von Einzelbäumen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 4-fach verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm).

Im Nahbereich der zu erhaltenden Baumbestände ist eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche nicht zulässig. Der Wurzelraum ist auf Dauer von Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten.

Bei Bauarbeiten im Umfeld der zu erhaltenden Gehölze ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Bäume Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.

### **A.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile in einem Bereich von 2,0 m ab Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB für erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung der Straßen und Versorgungsanlagen festgesetzt.

## **B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

§ 9 Abs. 6 BauGB

### **B.1 Grundwasser / Heilquellenschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (HQS). Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten. Es sind somit alle Handlungen zu unterlassen, die zu einer Verunreinigung des Grundwassers oder zu einer sonstigen nachteiligen Veränderung seiner Eigenschaften führen können.

Aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet ist zu beachten, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen, befestigten Grundstücksflächen und Verkehrsflächen nur breitflächig über belebte Bodenschichten möglich ist.

Entsprechend § 3 Abs. 6 der Rechtsverordnung zum o.g. HQS ist bei evtl. vorgesehener Nutzung der Boden- und/ oder Grundwassertemperatur beim Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung und -ableitung ist nicht zulässig. Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist dem Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaft - rechtzeitig anzuzeigen und bedarf gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur baubedingten Grundwasserabsenkung/ -umleitung.

Erfolgt im Zuge der Erschießungs- oder Gründungsmaßnahmen ein unvorhergesehener Eingriff in Grund- und Schichtwasser, ist sofort ein Baustopp einzulegen und das Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft einzuschalten.

Sollte ein Bauvorhaben mehr als ein Untergeschoss umfassen, ist zur Erkundung des Grundwasserflurabstandes ein entsprechendes Gutachten einzuholen.

### **B.2 Überschwemmungsgebiete**

Im östlichen Bereich liegen Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans innerhalb der Überschwemmungsflächen  $HQ_{\text{Extrem}}$  der Glems. Die Flächen des  $HQ_{100}$  grenzen unmittelbar an den Planbereich an. Aus diesem Grund wird empfohlen, hochwasserangepasst zu bauen.

### **B.3 Naturraum**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturraums „Schönbuch und Glemswald“ (Naturraumnummer 104), welcher in der Großlandschaft „Schwäbisches Keuper-Lias-Land“ liegt.

## **C. HINWEISE**

### **C.1 Pflichten des Eigentümers**

(§ 126 BauGB)

Zur Errichtung von Straßenbeleuchtungskörpern (Mastleuchten) und von Kennzeichen und Hinweisschildern der öffentlichen Verkehrsflächen sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen, Schilder und Beleuchtungskörper sind vom Eigentümer zu dulden.

### **C.2 Denkmalschutz**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, insofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

### **C.3 Bodenschutz / Altlasten**

Unbelasteter, überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen.

Beim Umgang mit humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die E DIN 18915:2017-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ zu beachten. Die Vorschriften können zu den Öffnungszeiten - nach Absprache - im Landratsamt Böblingen, Zimmer D 323 eingesehen werden.

Zu Beginn von Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleppen und in profilierten, geglätteten Mieten (max. Höhe 2 m) bis zur Wiederverwertung zu lagern. Im Bereich künftiger Grün- und Spielflächen sind ca. 0,35 bis 0,5 m kulturfähiges Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung einhält, einschließlich der obersten Schicht aus humosem Oberboden locker einzubauen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat von tiefwurzelnden Gründungspflanzenarten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Sollte wider Erwarten organoleptisch (d. h. geruchlich oder optisch) auffälliges Material angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen - Amt für Wasserwirtschaft zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Anfallendes verunreinigtes Boden-/Rückbaumaterial ist zu separieren und gem. Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Im südlichen Teil des Plangebiets befand sich die städtische Kläranlage. Unterirdische Gebäudeteile sind noch vorhanden. Belastungen können nicht ausgeschlossen werden.

## C.4 Geländeschnitte, Freiflächenplan

Den Bauvorlagen sind als Bestandteil des Lageplans mindestens zwei Geländeschnitte beizufügen, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßenhöhe hervorgehen (§ 4 LBOVVO). Der Bauvorlage ist ebenfalls ein Freiflächengestaltungsplan mit Benennung der Bepflanzung beizufügen.

## C.5 Pflanzenlisten

Alle Pflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflegemaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Bäume und anderen Gehölze dauerhaft erhalten bleiben und ihre Funktion als Lebensraum nicht beeinträchtigt wird.

### C.5.1 Pflanzliste 1 – extensive Dachbegrünung

Botanischer Name	Deutscher Name
Allium flavum	Gelber Lauch
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Arenaria serpyllifolia	Quendelblättriges Sandkraut
Bromus tectorum	Dachtrespe
Calamintha acinos	Steinquendel
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Poa compressa	Flaches Rispengras
Poa prat. ssp. angustifolia	Wiesenrispengras
Sedum in Sorten	Mauerpfeffer/Sedum
Thymus serpyllum	Feld-Thymian
Anthemis tindoria	Färberkamille
Carlina vulgaris	Golddistel
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Origanum vulgare	Echter Dost

oder geeignete Mischungen einschlägiger Fachfirmen, die die meisten vorgegebenen Arten enthalten.

### C.5.2 Pflanzliste 2 – Biodiversitätsgründach

Pflanzenmischung „Steinrosenflur“ der Firma Zinco oder vergleichbare Mischungen anderer einschlägiger Fachfirmen.

### C.5.3 Pflanzliste 3 – Fassadenbegrünung

Pflanzqualität (mindestens): 3-fach verpflanzt, in Containern, 4-6 Triebe, 100/125 cm Höhe

Botanischer Name	Deutscher Name
Clematis vitalba	Heimische Waldrebe
Hybridsorte von Vitis riparia	Traubenfreie Wildrebe
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein

### C.5.4 Pflanzenliste 4 – Laubbäume

Pflanzqualität (mindestens): Hochstamm, 3-fach verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium 'Plena'	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche

Sortenwahl innerhalb der festgesetzten Art ist zulässig.

### C.5.5 Pflanzenliste 5 – Auwaldstreifen

Pflanzqualität (mindestens): Heister und Sträucher, 2-fach verpflanzt

Botanischer Name	Deutscher Name
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stieleiche
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Spindelstrauch
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Sortenwahl innerhalb der festgesetzten Art ist zulässig.

## C.6 Fachgutachten

Zur Erläuterung und Überprüfung der Planungsabsichten wurden verschiedene Gutachten erstellt:

- Ergänzende klimaökologische Expertise – Klimaökologisches Gutachten zur geplanten Kinoerweiterung am Standort Traumpalast im „Gewerbegebiet am Autobahndreieck“ in Leonberg, *ÖKOPLANA, Mannheim, 04. Mai 2018*
- Klimaökologisches Gutachten zur geplanten Kinoerweiterung am Standort Traumpalast im „Gewerbegebiet Am Autobahndreieck“ in Leonberg, *ÖKOPLANA, Mannheim, 09. November 2017*
- Klimagutachten zum Bebauungsplan Nr. 05.05-1/7 „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße“ in Leonberg, *ÖKOPLANA, Mannheim, August 2014*
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme Bereich Riedwiesen, *Büro für Ökologie und Planung, Stefan Rosenbauer, Oktober 2009*
- Artenschutzrechtliche Untersuchung zum Bebauungsplan 05.05-1/7 Autobahndreieck – 7. Änderung, *Planungsamt Leonberg, Abt. Stadtentwicklung und Umweltplanung, Stefan Rosenbauer, September 2014*
- Lärmschutz „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)“ Leonberg, *ISIS, Riedlingen, Mai 2018*
- Luftschadstoffgutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck - 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße“ in Leonberg, *Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Oktober 2014*
- Kino-Standort Leonberg - Verkehrsuntersuchung zur Entwicklungsplanung *SSP Consult Beratende Ingenieure GmbH, Stuttgart, Mai 2018*
- Baugrundgutachten, Projekt: Neubau Kino in 2 Bauabschnitten auf den Flurstücken Nr. 6905/30 und 6861 in der Straße „Neue Ramtelstraße“ im Gewerbegebiet am Autobahndreieck in 71229 Leonberg“, *Ing.-Büro Voigtmann, Winnenden, November 2014*
- Erläuterungsbericht zur Überrechnung des Retentionsvolumens für den Traumpalast IMAX BA 2 mit Parkdeck *Bolz + Palmer Beratende Ingenieure PartG mbB, Winnenden, Mai 2018*

## **D. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

§ 74 LBO

### **D.1 Dachgestaltung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **D.1.1 Dachform/ -neigung**

Dächer sind als Flachdächer (FD) und Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.

Materialien und baulich notwendige Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig.

#### **D.1.2 Dachbegrünung**

Die gesamten Dachflächen der Hauptgebäude (auch unter Solar-/ Photovoltaikanlagen) sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Höhe des durchwurzelbaren Substrats mindestens 10 cm) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen, Aufbauten und Oberlichter (siehe Ziffer A.13.1).

Das Parkhaus im SO 3 ist mit einer durchgehenden Abschlussdecke zu versehen. Die oberste Decke ist zu begrünen, die Begrünung hat entsprechend Ziffer A.13.2 zu erfolgen.

### **D.2 Fassadengestaltung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **D.2.1 Materialien und Farben**

Spiegelnde Fassaden (z. B. Glazing-Fassaden) können auf der Westseite zugelassen werden, sofern eine Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen werden kann. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechendes Blend- bzw. Reflexionsgutachten vorzuweisen.

Die Verwendung von Firmenfarben in der Fassade ist im Rahmen der Corporate Identity erlaubt, sofern es sich um untergeordnete Flächen handelt. Abweichungen können bei einem mit der Stadt abgestimmten Farb- und Materialkonzept zugelassen werden.

#### **D.2.2 Fassadenbegrünung**

Die östliche Fassade des Parkhauses im SO 3 ist mit Rankgewächsen zu begrünen (Ziffer A.13.3 Fassadenbegrünung).

### **D.3 Werbeanlagen und Automaten**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes für die angebotene Leistung oder damit zusammenhängenden Produkten zulässig. Sie dürfen nur an den Gebäuden angebracht werden und sie sind nur unterhalb der festgesetzten Dachoberkanten (OK) zulässig. Ausnahmen sind für Schriftzeichen und Symbole, die der Gesamtbezeichnung der Gesamtanlage dienen, möglich.

## **Textteil - Entwurf**

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

---

An Gebäudefassaden dürfen Werbeanlagen nicht mehr als 10% der jeweiligen Fassade fläche einnehmen.

Je Gebäude sind maximal drei selbständige, freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten bis 6,00 m Höhe auch außerhalb der überbaubaren Fläche zwischen Gebäuden und der Neuen Ramtelstraße zulässig.

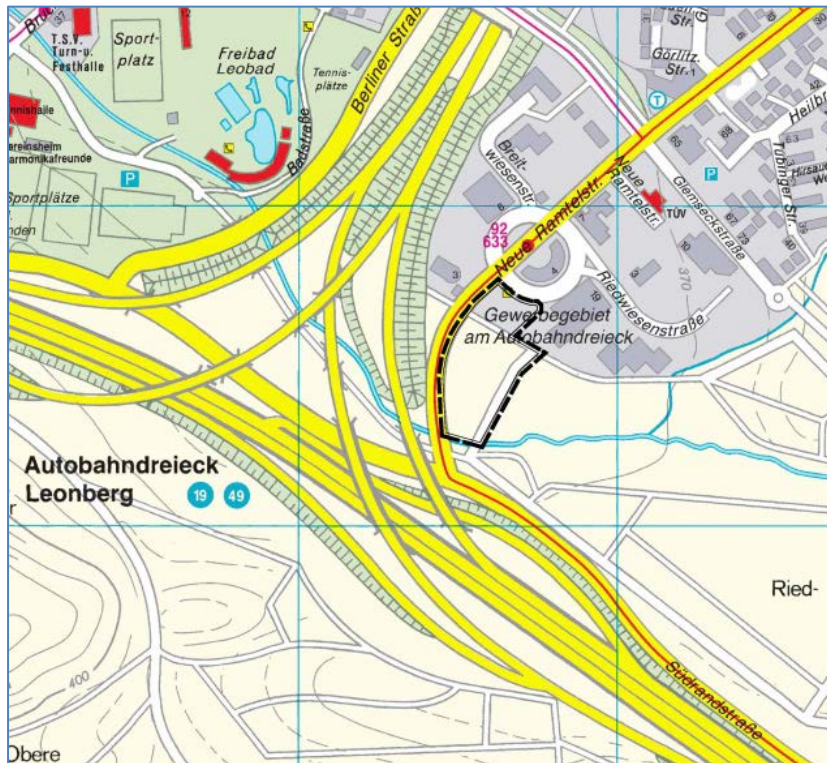
Folgende Arten von Werbung und Werbeanlagen sind unzulässig:

Werbeanlagen mit grellem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).

### **D.4 Ordnungswidrigkeiten**

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

Haas  
Stadtplanungsamt  
Leonberg, 06.08.2018



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

## **BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB**

Stand 06.08.2018

ENTWURF

### **Bebauungsplan**

**„Gewerbegebiet am Autobahndreieck –  
9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße  
(IMAX-Kino)“**

**mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Planbereich 05.05-1/9, in Leonberg**

## Begründung - Entwurf

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 9. Änderung  
südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

---

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
2.1	Erfordernis der Planaufstellung.....	4
2.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	4
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>5</b>
3.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	5
3.2	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets .....	5
3.2.1	Bestand innerhalb des Plangebiets .....	5
3.2.2	Bestand außerhalb des Plangebiets .....	5
3.2.3	Verkehrsanbindung .....	5
3.2.4	Ver- und Entsorgung .....	5
3.2.5	Baugrund, Altlasten .....	6
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS E .....</b>	<b>6</b>
4.1	Landes- und Regionalplanung .....	6
4.2	Flächennutzungsplan .....	6
4.3	Bestehende Bebauungspläne .....	6
4.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse.....	7
<b>5</b>	<b>PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN.....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>PLANERISCHE KONZEPTION .....</b>	<b>7</b>
6.1	Erschließung .....	7
6.2	Städtebauliches Konzept .....	8
<b>7</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>9</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	10
7.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	10
7.5	Öffentliche Verkehrsflächen / Zu- und Abfahrtsverbot.....	10
7.6	Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen .....	10
7.7	Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	10
7.8	Öffentliche Grünflächen .....	11
7.9	Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft .....	11
7.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	11
7.11	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	11
7.12	Pflanzgebote und Pflanzbindungen .....	12

## **Begründung - Entwurf**

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 9. Änderung  
südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

---

<b>8</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>13</b>
8.1	Dach- und Fassadengestaltung .....	13
8.2	Werbeanlagen und Automaten .....	13
<b>9</b>	<b>UMWELTBELANGE .....</b>	<b>13</b>
9.1	Arten- und Biotopschutz.....	14
9.2	Stadt- / Ortsbild .....	14
9.3	Wasser .....	14
9.4	Boden und Altlasten .....	14
9.5	Klima .....	15
9.6	Lärm und Luft .....	15
<b>10</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>BODENORDNUNG .....</b>	<b>16</b>
<b>12</b>	<b>FACHGUTACHTEN .....</b>	<b>16</b>

## **Begründung - Entwurf**

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

---

### **1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS**

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden. Im beschleunigten Verfahren kann das Verfahren gestrafft und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Diese Option soll wahrgenommen werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

### **2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

#### **2.1 Erfordernis der Planaufstellung**

Die Großregion Stuttgart verfügt bislang über kein IMAX-Kino. Nachdem sich der Kinobetrieb des Multiplex-Kinos „Traumpalast“ sehr positiv entwickelte, plant der Investor nunmehr auf den nördlichen Stellplatzflächen die Erweiterung des Kinobetriebs durch die Errichtung eines IMAX-Kinos nebst arrondierender Gastronomie und Freizeiteinrichtungen wie Bowling und Billard.

Der Stellplatznachweis für die durch die Überbauung entfallenden Stellplätze soll durch die Errichtung eines Parkhauses im Bereich der jetzigen Stellplatzfläche auf der Rückseite des Kinogebäudes erfolgen.

Für die Realisierung des im Betrieb befindlichen Multiplex-Kinos wurde der aus dem Jahre 1993 bestehende Bebauungsplan entsprechend geändert. Der nun geplante IMAX-Kinokomplex kann auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht realisiert werden. Zur Umsetzung der Planungsziele ist es somit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (Kino)“ zu ändern.

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

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

- nachhaltige Erweiterung und Steigerung des Freizeitwertes und -angebotes in Leonberg durch die Ansiedlung eines IMAX-Kinos
- weitere Aufwertung und Stärkung des Kinostandorts Leonberg durch den Ausbau des Multiplex-Kinos Traumpalast
- weitere städtebauliche Aufwertung des Eingangsbereiches von Leonberg am Autobahndreieck durch entsprechende Sonderbaukörper

## **Begründung - Entwurf**

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

---

- Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einem flächensparenden Parkhaus
- Beibehaltung der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO), damit einhergehend der Ausschluss von kerngebiets-typischen und nicht kerngebiets-typischen Vergnügungsstätten im Sinne der BauN-VO, entsprechend der Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt Leonberg
- Sicherung der öffentliche Grünfläche mit einer Retentionsfläche und entlang der Glems ein Gewässerrandstreifen

## **3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

### **3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)“ umfasst ca. 1,45 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Riedwiesenstraße
- im Osten durch die Flst. Nr. 6905/29 und 6860
- im Süden: durch die Glems
- im Westen durch die Neue Ramtelstraße

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich.

### **3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets**

#### **3.2.1 Bestand innerhalb des Plangebiets**

Im Plangebiet besteht seit dem Jahr 2016 das Multiplex-Kino „Traumpalast“ mit 10 Kinosaal und ergänzenden gastronomischen Nutzungen sowie einer Betriebswohnung. Nördlich und östlich des Gebäudes sind ebenerdig die zugehörigen Parkplätze untergebracht.

Der südliche Teil des Plangebiets wird derzeit als öffentliche Grünfläche genutzt, im Osten als Retentionsfläche und entlang der Glems als Gewässerrandstreifen.

#### **3.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets**

Der nördliche Teil ist von gewerblich genutzten Gebäuden umgeben, die Teil des ausgewiesenen „Gewerbegebiet am Autobahndreieck“ sind. Südlich des Gewerbegebietes werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt, sie sind Teil der Ausgleichsmaßnahme für das Gewerbegebiet am Autobahndreieck.

#### **3.2.3 Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet befindet sich an der Neuen Ramtelstraße (L 1141), die das Gewerbegebiet mit dem Stadtteil Ramtel und der Kernstadt verbindet. Nach Süden ist über die Südrandstraße der direkte Anschluss an die BAB A 8 und A 81 gegeben.

#### **3.2.4 Ver- und Entsorgung**

In der Neuen Ramtelstraße ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Die Bereitstellung von ausreichendem Frischwasser ist durch das vorhandene Leitungsnetz gegeben. Zudem befindet sich in der Neuen Ramtelstraße eine Fernwärmeversorgungsleitung, über die eine Versorgung möglich ist.

## Begründung - Entwurf

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

### 3.2.5 Baugrund, Altlasten

Zur Klärung der örtlichen Baugrundverhältnisse wurde im Oktober 2014 eine geotechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchung sind bei der Konzeption der Regenwasserbewirtschaftung entsprechend berücksichtigt.

Auf dem südlichen Teil des Plangebietes befand sich bis zur Aufsiedlung des Gewerbegebietes die städtische Kläranlage, die in den 90er Jahren des 20. Jahrhunderts rückgebaut wurde.

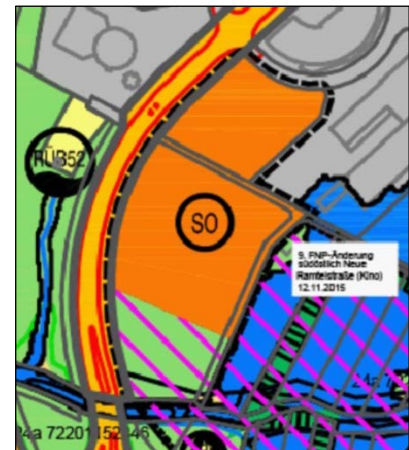
## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Im genehmigten Regionalplan von 2010 ist der nördliche Teil des Plangebietes als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen. Der südliche Teil liegt außerhalb eines regionalen Grünzugs und außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Glemswald“.

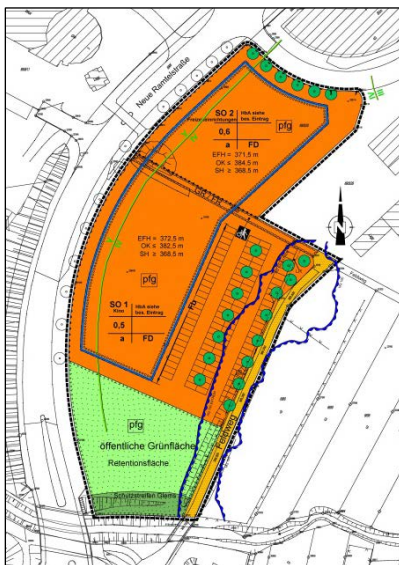
### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 zum Großteil als Sonderbaufläche sonstige Nutzungen, der südliche Teil als Grünfläche und Suchraum für Ausgleichsflächen dargestellt. Der künftige Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Flächennutzungsplan „Leonberg 2020“ (Ausschnitt)

### 4.3 Bestehende Bebauungspläne



Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (Kino)“

Planungsrechtlich ist die Bebaubarkeit bislang durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (Kino)“, Planbereich 05.05-1/7, rechtskräftig seit dem 19.11.2015, gesichert.

Zulässig sind hier ein Kinocenter mit max. 10 Kinosälen und ergänzenden kinoaffinen Nutzungen, Stellplätze sowie eine Betriebswohnung. Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros und Hochzeitshallen. Im Süden des Plangebietes ist zudem eine öffentliche Grünfläche mit einer Retentionsfläche und entlang der Glems ein Gewässerrandstreifen festgesetzt.

## **Begründung - Entwurf**

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

---

### **4.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse**

#### Heilquellenschutzgebiet „Stuttgart-Bad Cannstatt – Stuttgart-Berg

Das Plangebiet befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Die dazugehörige Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.

## **5 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN**

Die Stadtverwaltung hat 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 hat sich insbesondere aufgrund der individuellen Standortgunst letztlich der Standort im „Gewerbegebiet am Autobahndreieck“ durchgesetzt.

Da das Multiplex-Kino „Traumpalast“ an diesem Standort außerordentlich erfolgreich ist und von den Nutzern sehr gut angenommen wird, besteht die Absicht, den Kinobetrieb durch die Errichtung eines IMAX-Kinos nebst arrondierenden gastronomischen und Freizeiteinrichtungen wie Bowling und Billard zu erweitern und die hierfür erforderlichen Stellplätze in einem Parkhaus unterzubringen.

## **6 PLANERISCHE KONZEPTION**

### **6.1 Erschließung**

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über die außerhalb des Plangebietes verlaufende, nördlich angrenzende Riedwiesenstraße. Von dieser halbkreisförmig angelegten Straße wird das Kinoareal mit den dort angelegten Stellplätzen und dem Parkhaus erschlossen. Für die Neue Ramtelstraße im Westen gilt ein generelles Zu- und Abfahrtsverbot, um den Verkehrsfluss auf dieser Hauptdurchfahrtstraße nicht zu behindern.

Am Ostrand des Plangebietes verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der neben der Nutzung landwirtschaftlicher Fahrzeuge auch von Geh- und Radfahrern genutzt wird. Da der Feldweg nicht zur Erschließung der sich anschließenden Bauflächen dient, wird hier ebenfalls ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Der Stellplatznachweis für die durch die Überbauung entfallenden Stellplätze soll durch die Errichtung eines Parkhauses im Bereich der jetzigen Stellplatzfläche auf der Rückseite des Kinogebäudes erfolgen. Die Zufahrt zu diesem Parkhaus und zu den Stellplätzen entlang der Neuen Ramtelstraße erfolgt wie bisher von der Riedwiesenstraße im Norden des Plangebiets.

Mit der Ausweitung des Nutzungs- und damit auch Stellplatzangebotes sind zukünftig am Standort zusätzliche Ziel- und Quellverkehre zu erwarten. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Standorterschließung und das direkt angrenzende Straßennetz. Durch die sich erhöhende Verkehrsmenge ist mit einer Mehrbelastung der umliegenden Knotenpunkte zu rechnen. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden deshalb die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit untersucht und bewertet.

## **Begründung - Entwurf**

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

---

Durch die Erweiterung des Nutzungsangebotes am Kinostandort Leonberg werden die Verkehrsmengen im Bereich der Neuen Ramtelstraße moderat ansteigen. Da der Anstieg der Verkehrsmengen zeitlich außerhalb der Spitzenstunden der Verkehrsknoten liegt, addieren sich die zusätzlichen Verkehrsmengen auf eine im Vergleich zu den Spitzenstunden des Verkehrs geringere Grundbelastung.

Mit einer Fortschreibung der Verkehrsdatenbasis zum Jahr 2020 und den hieraus folgenden Prognosebelastungen ergibt sich für alle Knotenpunkte rechnerisch eine ausreichende Leistungsfähigkeit mit Kapazitätsreserven. Somit ist auch im Falle etwas höherer Standortverkehre (z. B. Sonderveranstaltung) keine Überlastung des untersuchten Straßennetzes zu erwarten und es ergeben sich keine notwendigen Maßnahmen, um Defiziten entgegen zu wirken.

Auf die Verkehrsuntersuchung vom Ingenieurbüro SSP Consult Beratende Ingenieure GmbH vom Mai 2018 wird verwiesen.

### **6.2 Städtebauliches Konzept**

Nachdem sich der Kinobetrieb des Multiplex-Kinos „Traumpalast“ sehr positiv entwickelte, plant der Investor auf den nördlichen Stellplatzflächen die Erweiterung des Kinobetriebs durch die Errichtung eines IMAX-Kinos nebst arrondierender Gastronomie und Freizeiteinrichtungen wie Bowling und Billard.

IMAX ist ein vom kanadischen Unternehmen IMAX Corporation entwickeltes Kino-System. Es steht für eine hohe Auflösung, die sehr helle und scharfe Projektionen auf besonders großen Leinwandflächen ermöglicht. Das Wort „IMAX“ entstand aus den Worten „Images MAXimum“, was in etwa „größtmögliche Bilder“ bedeutet.

Das bestehende Multiplex-Kino, das geplante IMAX-Kino sowie diverse gastronomische Angebote und weitere Freizeiteinrichtungen, die im Zusammenhang mit den Kinos stehen, werden gem. § 11 Abs. 1 BauNVO als Sondergebiet festgesetzt. Multiplex-Kinos sind Kinokomplexe mit mehreren unterschiedlich großen Vorführsälen, Anlagen für Verwaltung und ergänzenden Nutzungen, die planungsrechtlich als eine Art von Vergnügungsstätte einzuordnen sind.

Durch das geplante IMAX-Kino soll die bestehende bauliche Lücke zwischen dem vorhandenen Kino und dem angrenzenden Gewerbegebiet geschlossen werden. Zudem soll das Gebäude zwischen den unterschiedlichen Höhen vom Kino mit rund 10 m Höhe einerseits und dem etwa 20 m hohen Gewerbebebau auf der anderen Seite vermitteln. Um dies zu erreichen, sieht die Planung des IMAX-Kinos ein zum Kino hin abfallendes Pultdach vor.

Außerdem ist geplant, den neuen Kinokomplex über einen Steg mit dem bestehenden Kinogebäude zu verbinden.

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die im Osten als Retentionsfläche und entlang der Glems als Gewässerrandstreifen genutzt wird. Dieser Bereich soll - abgesehen von einer Vergrößerung des Retentionsbeckens und einer Ergänzungspflanzung - nicht verändert werden.

Für die Änderung des bestehenden Bebauungsplans wurden die notwendigen Fachgutachten erstellt.

## **Begründung - Entwurf**

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

---

## **7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Sondergebiete Kino (SO 1), IMAX-Kino (SO 2) und Parkhaus (SO 3) in Form eines Multiplex-Kinos mit IMAX-Kino und kinoaffinen Zusatzangeboten einschließlich Parkhaus entsprechen den Vorgaben der BauNVO § 11 „Sonstige Sondergebiete“.

In den einzelnen Sondergebieten sind explizit nur die Nutzungen zulässig, die direkt der Kinoeinrichtung zugeordnet werden können sowie gastronomische Einrichtungen als Ergänzung zur Kinonutzung. Im Sondergebiet SO 1 ist zudem eine notwendige Betriebswohnung zulässig, im SO 2 ein Bowling-Center und ein Billard-Café.

In Ergänzung zu diesen Einrichtungen kann im östlichen Teil des Plangebietes ein Parkhaus errichtet werden, das den zu erwartenden Parkverkehr aufnimmt, da die ebenerdigen Stellplätze nicht ausreichend hergestellt werden können. Im Parkhaus können die notwendigen Stellplätze für die Kinos und die weiteren Einrichtungen nachgewiesen werden.

Innerhalb des gesamten Plangebietes werden Vergnügungsstätten nach der Vergnügungsstättenkonzeption Leonberg vom März 2011 ausgeschlossen, da derartige Einrichtungen das Image des Sondergebietes und des angrenzenden Gewerbegebietes nachteilig beeinflussen würden.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die maximale Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, da sich durch die unterschiedlichen Ebenen und Raumhöhen in Multiplex- und IMAX-Kinos keine genauen Geschossflächen bestimmen lassen. Die Kombination von Grundflächenzahl und maximaler Gebäudehöhe begrenzen das mögliche Maß der Grundstücksausnutzung und somit das Einfügen in die gesetzlichen städtebaulichen Strukturen.

Aufgrund der hier vorgesehenen Sondernutzungen ergibt sich eine besonders hohe Anzahl an Stellplätzen. Um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen, wird die überwiegende Zahl der Kfz-Stellplätze in flächensparender Bauweise in einem Parkhaus untergebracht. Dennoch ergibt sich unter anderem aufgrund der erforderlichen Kfz- und Fahrradstellplätze, Zufahrten und Feuerwehraufstellflächen sowie Flächen für die Außenbewirtung ein hohes Maß an versiegelten Flächen. Dadurch wird die in § 19 Abs. 4 BauNVO festgelegte Kappungsgrenze der Grundflächenzahl von 0,8 überschritten.

Die Einhaltung der Grenze würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Da die Flächen bereits heute gänzlich für Stellplätze und Zufahrten genutzt werden, ist auf die natürlichen Funktionen des Bodens mit keinen weiteren Auswirkungen zu rechnen.

Deshalb darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen sowie weiteren befestigten Flächen bis 1,0 überschritten werden.

Als Kompensation hierfür wird festgesetzt, dass im SO 1 - Kino und SO 2 - IMAX-Kino alle Dachflächen zu begrünen sind. Zudem ist auf dem Parkhaus im SO 3 ein Biodiversitätsgründach anzulegen und die östliche Fassade zu begrünen. Um die nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden so gering wie möglich zu halten, wird außerdem festgesetzt, dass Stellplatzflächen für Kfz und Fahrräder – ausgenommen im Parkhaus - mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen).

## **Begründung - Entwurf**

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

---

Im Bebauungsplan werden zum Schutz des Grundwassers die Sohlhöhen auf der Grundlage der Bemessungswasserspiegel festgesetzt. Grundlage hierfür ist das Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Voigtmann vom November 2014.

### **7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Auf die Festsetzung einer Bauweise im Plangebiet wird verzichtet. Es sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m geplant, die vergleichsweise dicht aufeinander stehen teilweise miteinander verbunden werden. Durch die Kinonutzung liegt außerdem eine Sondersituation vor, was beispielsweise die Belichtung der Räume betrifft. Da das gesamte Sondergebiet in der Hand eines einzigen Eigentümers und Investors ist, ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich und eher unzweckmäßig. Durch das Baufenster ist gewährleistet, dass zu den Nachbargrundstücken ausreichende Abstände eingehalten werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch ein durchgängiges Baufenster definiert und schafft dadurch die notwendige Flexibilität für Bauvorhaben.

### **7.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Stellplätze sind auf den gesamten Baugrundstücken auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Diese recht großzügige Festsetzung ist erforderlich, um die notwendigen Stellplätze für Besucher der Kinos, Gastronomie und anderer Freizeiteinrichtungen nachweisen und herstellen zu können. Die planungsrechtlichen Festsetzungen bzgl. Carports, Garagen und Nebenanlagen sollen ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild sichern.

Im SO 3 ist mit dem dort zulässigen Parkhaus eine flächensparende Bauweise des bauordnungsrechtlich geregelten Stellplatznachweises für die Nutzungen im Geltungsbereich vorgesehen.

### **7.5 Öffentliche Verkehrsflächen / Zu- und Abfahrtsverbot**

Für die Neue Ramtelstraße im Westen gilt ein generelles Zu- und Abfahrtsverbot, um den Verkehrsfluss auf dieser Hauptdurchfahrtstraße nicht zu behindern.

Am Ostrand des Plangebietes verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der neben der Nutzung landwirtschaftlicher Fahrzeuge auch von Geh- und Radfahrern genutzt wird. Da der Feldweg nicht zur Erschließung der sich anschließenden Bauflächen dient, wird hier ebenfalls ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

### **7.6 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen**

Aus gestalterischen Gründen und um eine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu verhindern, sind oberirdische Versorgungsleitungen im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

### **7.7 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf den mindestens extensiv zu begrünenden Dachflächen zu puffern. Des Weiteren muss das Regenwasser von den privaten Grundstücken getrennt vom Schmutzwasser möglichst gedrosselt in das öffentliche System zur Niederschlagswasserbeseitigung eingeleitet werden.

## **Begründung - Entwurf**

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

---

Über Mulden, Muldenrigolen, offene und naturnah gestaltete Gräben oder einen Regenwasserkanal werden diese Niederschlagswässer in eine Retentionsfläche am Südrand des Plangebietes geleitet und gedrosselt der Glems als Vorfluter zugeführt.

Insoweit werden die Voraussetzungen des § 46 Wassergesetz BW erfüllt. Auf die zugehörigen Festsetzungen zur Dachbegrünung wird verwiesen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den vorhandenen Abwasserkanal in der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Neue Ramtelstraße).

### **7.8 Öffentliche Grünflächen**

Die öffentliche Grünfläche im Süden des Plangebietes - zwischen dem Sondergebiet im Norden und der Glems im Süden - ist als Retentionsbereich für unschädliches Niederschlagswasser aus dem Sondergebiet vorgesehen. Insoweit sind auch gemäß planungsrechtlicher Festsetzungen Geländemodellierungen und bauliche Anlagen für Sammlung und Retention zulässig.

### **7.9 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft**

Die wasserdurchlässige Herstellung von Stellplatzflächen soll der Flächenversiegelung entgegenwirken und trägt zur Rückführung von anfallendem Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf bei. Zudem sollen dadurch die Folgen der Versiegelung innerhalb des Plangebiets für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere minimiert werden.

Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes sind unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer nicht zulässig.

Insbesondere vor dem Hintergrund des naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebots wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungsanlagen zu verwenden sind.

### **7.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Mittels Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes (Gr / Fr) zugunsten der Allgemeinheit wird die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Neuen Ramtelstraße und dem landwirtschaftlichen Weg gesichert.

Das Leitungsrecht (Lr) zugunsten der Stadt Leonberg und der Versorgungsträger sichert die Führung und Unterhaltung der infrastrukturellen Leitungen und Kanäle.

### **7.11 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Für das Plangebiet wurden eine schalltechnische Untersuchung sowie ein Luftschadstoffgutachten erstellt.

#### Lärmschutz

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz (ISIS) vom Mai 2018 sind zum Schutz der Büro-, Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 vorzusehen und nachzuweisen. Es wird in der bebaubaren Fläche des Baugebiets maximal der Lärmpegelbereich V erreicht. Die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche sind im Planteil entsprechend eingetragen und im Textteil des Bebauungsplans beschrieben.

## **Begründung - Entwurf**

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

---

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck - 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)“ des Ingenieurbüros ISIS Manfred Spinner vom Mai 2018 wird verwiesen.

### Luftschadstoffgutachten

Die Luftschadstoffbelastung wird geprägt durch die verkehrsbedingten Beiträge der Autobahnen A 8 und A 81 sowie den Zufahrtsrampen des Autobahndreiecks Leonberg, wobei dort deutliche Schadstoffbelastungen berechnet sind, die im Bereich des Bebauungsplangebietes im Prognosenullfall unter Berücksichtigung der verkehrsbedingten Beiträge der Neuen Ramtelstraße zu NO<sub>2</sub>-Immissionen über 40 µg/m<sup>3</sup> führen.

Auf dem Gelände des geplanten Kino- und Freizeitareals sind in Bodennähe NO<sub>2</sub>-Immissionen über 40 µg/m<sup>3</sup> und im Bereich der geplanten Betriebswohnung auf der Südseite des Kinogebäudes bis 47 µg/m<sup>3</sup> prognostiziert. Hier ist eine kontrollierte Belüftung der Räume erforderlich.

Der seit dem Jahr 2005 geltende Grenzwert für PM10-Jahresmittelwerte von 40 µg/m<sup>3</sup> wird im Untersuchungsgebiet deutlich unterschritten. Der Schwellenwert von 29 µg/m<sup>3</sup> zur Ableitung der PM10-Kurzzeitbelastung wird entsprechend den Berechnungsergebnissen ebenfalls nicht erreicht und auch der ab dem Jahr 2020 einzuhaltende Richtgrenzwert (Jahresmittelwert) von 25 µg/m<sup>3</sup> wird unterschritten.

Auf das Luftschadstoffgutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck - 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße“ des Ingenieurbüros Lohmeyer vom Oktober 2014 wird verwiesen.

## **7.12 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Zur Sicherung der landschaftsräumlichen und ökologischen Potentiale und der städtebaulichen Zielvorstellungen werden im Plangebiet entsprechende Pflanzgebote und -bindungen formuliert. Das Gebiet soll durch die Begrünung von Dach- und Freiflächen landschaftlich eingebunden werden. Zudem sollen die Dach- und Fassadenbegrünungen und die Straßenbäume eine thermische Belastung des Gebiets verhindern.

Um dies zu gewährleisten, sind im SO 1 und SO 2 alle Dachflächen entsprechend Pflanzliste 1 zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Das Parkhaus im SO 3 ist mit einer Abschlussdecke zu versehen und auf diesem entsprechend Pflanzliste 2 ein Biodiversitätsgründach anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zudem ist im Sondergebiet 3 (Parkhaus) die östliche Fassade mit Schling-, Rank- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

An den im Plan festgesetzten Baumstandorten sind standortgeeignete Laubbäume der Pflanzenliste 4 zu pflanzen dauerhaft zu pflegen. Die auf dem jetzigen Parkplatz bereits vorhandenen Bäume sollen in die öffentliche Grünfläche verpflanzt werden.

Der im Süden gelegene Gewässerschutzstreifen soll durch eine Ergänzungspflanzung aufgewertet werden. Hierfür sind standortgeeignete Gehölze der Pflanzenliste 5 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

## **Begründung - Entwurf**

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

---

## **8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **8.1 Dach- und Fassadengestaltung**

Die Vorschriften zur Dachform sollen eine städtebauliche Einfügung des Plangebiets in die Nachbarschaft bewirken. Auf diese Weise soll ein verträgliches Gesamtbild des Plangebiets gewährleistet werden. Die Dachbegrünung hat darüber hinaus die Funktion, entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft teilweise auszugleichen.

Die Regelungen hinsichtlich der Fassadengestaltung erfolgen aus ortsgestalterischen Gründen zur Sicherung eines ansprechenden Erscheinungsbildes. Sie sind insbesondere aufgrund der exponierten Lage am Orts- und Gewerbegebietseingang erforderlich.

Dies gilt insbesondere auch aufgrund der solitären Lage und der teilweisen Einsehbarkeit und Wahrnehmung des Plangebiets aus südlicher Richtung. Die Vorschriften sollen gewährleisten, dass keine im Orts-/ Landschaftsbild unverträgliche Materialien und Farben verwendet werden. Insoweit sind sehr störende Gestaltungselemente ausgeschlossen.

### **8.2 Werbeanlagen und Automaten**

Werbeanlagen entfalten an Ortseingängen aufgrund ihrer Größe und baulichen Höhe regelmäßig Wirkungen auf das innere Erscheinungsbild. Vor diesem Hintergrund werden gestalterische Beschränkungen formuliert. Ziel ist die Sicherung einer städtebaulich geordneten Situation am Gewerbegebietseingang. Den Belangen des Kino- und Freizeitbetriebes hinsichtlich Außenwerbung wird in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

## **9 UMWELTBELANGE**

Das Plangebiet „Gewerbegebiet am Autobahndreieck - 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)“ weist eine Größe von ca. 1,45 ha auf und kann etwa wie folgt abgegrenzt werden:

- im Norden durch die Riedwiesenstraße
- im Osten durch die Flst. Nr. 6905/29 und 6860
- im Süden durch die Glems
- im Westen durch die Neue Ramtelstraße

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Autobahndreieck - 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (Kino)“ (in Kraft getreten am 19.11.2015).

Der weitaus größte Teil des Planbereichs ist bereits mit einem Multiplex-Kino samt dazugehörigen Parkierungsflächen (östlich und nördlich des Kinogebäudes) überbaut. Im Süden schließt sich in Richtung Glems eine öffentliche Grünfläche an, die zu Teilen auch als Retentionsfläche zur Niederschlagswasserbeseitigung dient. Weiter südlich schließt sich die Glemsaue mit ihrem Gewässerrandstreifen an.

Mit der aktuellen Planung, die im § 13a-Verfahren (BauGB) durchgeführt wird, soll die bereits befestigte nördliche Parkierungsfläche mit einem sog. IMAX-Kino überbaut werden. Entfallende und für die Neubebauung notwendige Stellplätze werden mit der Überbauung der östlichen Parkierungsfläche in Form eines mehrstöckigen Parkdecks ersetzt.

## **Begründung - Entwurf**

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

---

### **9.1 Arten- und Biotopschutz**

Mit Ausnahme der südlich des bestehenden Kinogebäudes gelegenen Grünfläche ist die ökologische Funktionalität des Plangebiets aufgrund der bisherigen Bebauung und Nutzung als sehr gering einzustufen. In der Folge sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten bekannt. Die im Zuge des ersten Bauabschnitts (Multiplex-Kino) erhobenen artenschutzrechtlichen Aspekte sind durch die bereits durchgeführte Bebauung inzwischen überholt.

Sonstige Schutzgebiete im Sinne einschlägiger Gesetze (z.B. FFH- Richtlinie, BNatSchG, LNatSchG, etc.) sind durch die Planung nicht betroffen.

### **9.2 Stadt- / Ortsbild**

Der Planbereich hat im Hinblick auf das Stadt- bzw. Ortsbild eine gewisse Bedeutung, da es sich um eine Stadteingangssituation handelt. Dieser besonderen Situation wurde im ersten Bauabschnitt durch eine entsprechende Gestaltung des Sonderbaukörpers (Multiplex-Kino) Rechnung getragen.

Im Hinblick auf die Erholungsfunktion kann dem Planbereich durch die vorhandene Vorbelastung (Gewerbegebiet, Südrandstraße, Autobahn) nur eine untergeordnete Bedeutung zugeordnet werden.

### **9.3 Wasser**

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nach Süden – außerhalb des Plangebiets – schließt sich die Glems als Gewässer II. Ordnung an.

Nach den Hochwassergefahrenkarten des Landes sind nur im äußersten östlichen Randbereich des Plangebiets Überschwemmungsflächen nach HQ<sub>100</sub> bzw. HQ<sub>Extrem</sub> zu verzeichnen. Im Hinblick auf die geplante Bebauung (IMAX-Kino) sind diese Flächen ohne Bedeutung, werden aber im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zeichnerisch dargestellt.

Leonberg und damit auch das Plangebiet befindet sich weitgehend innerhalb der Außenzone des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes Stuttgart – Bad Cannstatt – Berg (Verordnung RP Stuttgart vom 11.6.2002). Diese gültige Rechtsverordnung ist bei baulichen oder anderen Eingriffen zu beachten.

Auf die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erhobenen einschlägigen Gutachten wird verwiesen.

### **9.4 Boden und Altlasten**

Aufgrund der nahezu vollständigen Bebauung des Planbereichs und der damit einhergehenden Degradation des Bodens ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenfunktionen im Natur- und Landschaftshaushalt nur noch sehr stark eingeschränkt wahrgenommen werden können.

Altlasten sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt.

Auf die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erhobenen einschlägigen Gutachten wird verwiesen.

## Begründung - Entwurf

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

---

### 9.5 Klima

Das klimaökologische Wirkungsgefüge des Planbereichs wird durch die Lage am Übergang zum südöstlichen Glemstal bestimmt (Dr. Seitz Ökoplana, 1993). Im Hinblick auf seine Funktion als Ventilationsbahn für den Talabwind des südöstlichen Glemstals, der vor allem der westlich angrenzenden Bebauung des Stadtteils Eltingen zugutekommt, war durch eine klimaökologische Untersuchung abzuklären, wie sich die geplante Bebauung auf die klimatischen Verhältnisse der Umgebung auswirkt.

Dieses Klimagutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich die thermischen Umgebungsbedingungen durch die geplante Bebauung nur in geringem Maße verändern und die Funktion der Neuen Ramtelstraße als Ventilationsachse nicht weiter geschwächt wird. Es wird davon ausgegangen, dass durch die geplante Bebauung insgesamt keine stadtklimatisch bedeutsamen Klimateffekte resultieren.

Im Einzelnen wird auf das Klimagutachten des Büros ÖKOPLANA vom Mai 2018 verwiesen.

### 9.6 Lärm und Luft

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz (ISIS) vom Mai 2018 sind zum Schutz der Büro-, Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 vorzusehen und nachzuweisen. Es wird in der bebaubaren Fläche des Baugebiets maximal der Lärmpegelbereich V erreicht. Die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche sind im Planteil entsprechend eingetragen und im Textteil des Bebauungsplans beschrieben.

Die Luftschadstoffbelastung wird geprägt durch die verkehrsbedingten Beiträge der Autobahnen A 8 und A 81 sowie den Zufahrtsrampen des Autobahndreiecks Leonberg, wobei dort deutliche Schadstoffbelastungen berechnet sind, die im Bereich des Bebauungsplangebietes im Prognosefall unter Berücksichtigung der verkehrsbedingten Beiträge der Neuen Ramtelstraße zu NO<sub>2</sub>-Immissionen über 40 µg/m<sup>3</sup> führen.

Auf dem Gelände des geplanten Kino- und Freizeitareals sind in Bodennähe NO<sub>2</sub>-Immissionen über 40 µg/m<sup>3</sup> und im Bereich der geplanten Betriebswohnung auf der Südseite des Kinogebäudes bis 47 µg/m<sup>3</sup> prognostiziert. Hier ist eine kontrollierte Belüftung der Räume erforderlich.

Der seit dem Jahr 2005 geltende Grenzwert für PM10-Jahresmittelwerte von 40 µg/m<sup>3</sup> wird im Untersuchungsgebiet deutlich unterschritten. Der Schwellenwert von 29 µg/m<sup>3</sup> zur Ableitung der PM10-Kurzzeitbelastung wird entsprechend den Berechnungsergebnissen ebenfalls nicht erreicht und auch der ab dem Jahr 2020 einzuhaltende Richtgrenzwert (Jahresmittelwert) von 25 µg/m<sup>3</sup> wird unterschritten.

## 10 FLÄCHENBILANZ

**Flächen- und Nutzungswerte** (im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

Sondergebiete	1,1 ha	76 %
Öffentliche Grünflächen	0,3 ha	20 %
Verkehrsfläche	0,1 ha	4 %
<hr/>		
Geltungsbereich des Planes	1,5 ha	100 %

## **Begründung - Entwurf**

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

---

### **11 BODENORDNUNG**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **12 FACHGUTACHTEN**

Zur Erläuterung und Überprüfung der Planungsabsichten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verschiedene Gutachten erstellt:

- Ergänzende klimaökologische Expertise – Klimaökologisches Gutachten zur geplanten Kinoerweiterung am Standort Traumpalast im „Gewerbegebiet am Autobahndreieck“ in Leonberg,  
*ÖKOPLANA, Mannheim, 04. Mai 2018*
- Klimaökologisches Gutachten zur geplanten Kinoerweiterung am Standort Traumpalast im „Gewerbegebiet Am Autobahndreieck“ in Leonberg,  
*ÖKOPLANA, Mannheim, 09. November 2017*
- Klimagutachten zum Bebauungsplan Nr. 05.05-1/7 „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße“ in Leonberg,  
*ÖKOPLANA, Mannheim, August 2014*
- *Artenschutzrechtliche Stellungnahme Bereich Riedwiesen, Büro für Ökologie und Planung, Stefan Rosenbauer, Oktober 2009*
- Artenschutzrechtliche Untersuchung zum Bebauungsplan 05.05-1/7 Autobahndreieck – 7. Änderung,  
*Planungsamt Leonberg, Abt. Stadtentwicklung und Umweltplanung, Stefan Rosenbauer, September 2014*
- Lärmschutz  
Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)  
Leonberg,  
*ISIS, Riedlingen, Mai 2018*
- Luftschadstoffgutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck - 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße“ in Leonberg,  
*Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Oktober 2014*
- Kino-Standort Leonberg - Verkehrsuntersuchung zur Entwicklungsplanung  
*SSP Consult Beratende Ingenieure GmbH, Stuttgart, Mai 2018*
- Baugrundgutachten, Projekt: Neubau Kino in 2 Bauabschnitten auf den Flurstücken Nr. 6905/30 und 6861 in der Straße „Neue Ramtelstraße“ im Gewerbegebiet am Autobahndreieck in 71229 Leonberg“,  
*Ing.-Büro Voigtmann, Winnenden, November 2014*
- Erläuterungsbericht zur Überrechnung des Retentionsvolumens für den Traumpalast IMAX BA 2 mit Parkdeck  
*Bolz + Palmer Beratende Ingenieure PartG mbB, Winnenden, Mai 2018*

Stadtplanungsamt  
Leonberg, 06.08.2018