

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

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 17.11.2014

Bebauungsplan

**„Gewerbegebiet am Autobahndreieck –
7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (Kino)“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 05.05-1/7, in Leonberg**

INHALTSVERZEICHNIS

1	1. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
1.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	3
1.2.1	Bestand innerhalb des Plangebiets	3
1.2.2	Bestand außerhalb des Plangebiets	3
1.2.3	Verkehrsanbindung	3
1.2.4	Ver- und Entsorgung	3
1.2.5	Baugrund, Altlasten	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	3
2.1	Landes- und Regionalplanung	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Bestehende Bebauungspläne	4
2.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse	5
3	ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
3.1	Erfordernis der Planaufstellung	5
3.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
4	PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN	5
5	PLANERISCHE KONZEPTION	6
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
6.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung	7
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
6.4	Flächen für Stellplätze und Garagen	8
6.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
6.6	Öffentliche Verkehrsflächen / Geh- und Fahrrecht	8
6.7	Öffentliche Grünfläche - Retentionsfläche	9
6.8	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	9
6.9	Pflanzgebote	10
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
7.1	Dach- und Fassadengestaltung	10
7.2	Werbeanlagen, Freileitungen	10
8	UMWELTBELANGE	11
9	FLÄCHENBILANZ	11
10	BODENORDNUNG	11
11	FACHGUTACHTEN	11

1 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

1.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße“ umfasst ca. 1,45 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

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

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

1.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

1.2.1 Bestand innerhalb des Plangebiets

Der größere Teil des Plangebiets wird derzeit landwirtschaftlich als mit Bäumen bestandene, extensive Mähwiese genutzt, der andere Teil (im Gewerbegebiet) liegt seit einigen Jahren brach, nachdem die Fläche vormals als wasserdurchlässig befestigte Parkierungsfläche (Schotter) genutzt wurde. Entlang des städtischen Feldweges, Flst.-Nr. 6905/22 wurden Bäume als Ausgleichsmaßnahme für das Gewerbegebiet angepflanzt.

1.2.2 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. Entlang der Neuen Ramtelstraße wurden von der Stadt Bäume gepflanzt.

1.2.3 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.

1.2.4 Ver- und Entsorgung

In der Neuen Ramtelstraße ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Die Bereitstellung von ausreichendem Frischwasser ist durch das vorhandene Leitungsnetz gegeben. In der Neuen Ramtelstraße befindet sich eine Fernwärmeversorgungsleitung. Über diese Leitung ist eine Versorgung vom Grundsatz her möglich.

1.2.5 Baugrund, Altlasten

Zur Klärung der örtlichen Baugrundverhältnisse wurde eine geotechnische Untersuchung im Oktober 2014 erstellt. Wichtige Einzelergebnisse sind im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, dargestellt. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchung sind auch 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. Allerdings sind die unterirdischen Anlagen der Kläranlage zum Teil noch vorhanden.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

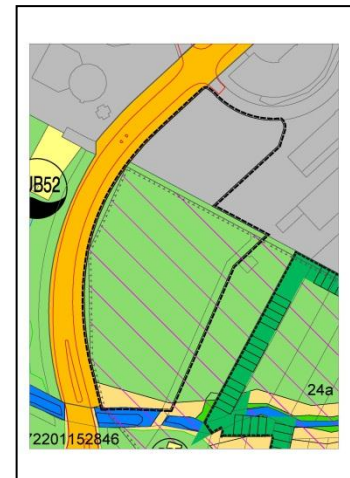
2.1 Landes- und Regionalplanung

Im genehmigten Regionalplan von 2010 ist der nördliche Teil des Plangebietes als

„Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen. Der südliche Teil (Flst.-Nr. 6860) liegt außerhalb eines regionalen Grünzugs und außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Glemswald“.

2.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 im nördlichen Teil als „gewerbliche Baufläche“ und im südlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft und als Suchraum für Ausgleichsflächen dargestellt. Der künftige Bebauungsplan ist damit nur zum Teil gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



2.3 Bestehende Bebauungspläne

Planungsrechtlich ist die Bebaubarkeit des nördlichen Grundstücks (Flst.-Nr. 6905/30) durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck 1. Änderung“ gesichert.

Zulässig sind hier Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind die sogenannten Betriebswohnungen. Weitere Ausnahmen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Darüber hinaus wurden durch Verträge weitere „einschränkende“ Regelungen getroffen.

Das nördliche, 3.756 m² große Grundstück darf bis zu max. 60 %, das entspricht 2.254 m² (einschließlich Stellplätze und ihrer Zufahrten) überbaut werden. Als max. Gebäudeoberkante sind ca. 14 Meter über Straßenniveau festgesetzt.



Südlich an das beschriebene Flurstück 6905/30 schließt das Flurstück 6861 an, welches sich in städtischem Besitz befindet und eine Größe von knapp einem Hektar aufweist. Die Fläche ist sowohl im Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck“ als auch im Flächennutzungsplan der Stadt Leonberg als „Ausgleichsfläche“ dargestellt. Da hier bereits ein ökologischer Ausgleich für den durch das Gewerbegebiet „Am Autobahndreieck“ ausgelöster Eingriff durchgeführt wurde, wäre dieser, zusätzlich zu dem durch das Kino neu verursachten Eingriff, erneut auszugleichen.

Als Maßnahme wurde vor Jahren die Kläranlage rückgebaut und damit einhergehend versiegelte Fläche entsiegelt. Dies stellt eine hochwertige Kompensation dar, die entsprechend bilanziert wurde.

Von diesem 9.919 m² großen Grundstück werden zur Realisierung des Kinogebäudes rund 6.500 m² benötigt.

2.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Wasserrecht

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.

3 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

3.1 Erfordernis der Planaufstellung

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

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

3.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

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

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

4 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN

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

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

Aus allen vorliegenden Untersuchungsstandorten haben sich letztlich aufgrund der individuellen Standortgunst die Grundstücke in den Gewerbegebietslagen durchgesetzt. Aufgrund divergierender Kaufpreisvorstellungen wurden weitere Projektentwicklungen auf privaten Grundstücken zurückgestellt, sodass letztlich der Standort im „Gewerbege-

biet am Autobahndreieck“ sich verfestigte. Auf dieser Grundlage hat die Stadt diesen Standort in Fachzeitschriften, Internet etc. entsprechend beworben.

5 PLANERISCHE KONZEPTION

Die Standortsuche für ein Kino bzw. Multiplex-Kino führte am Ende zum Standort „Gewerbegebiet am Autobahndreieck“. Das Plangebiet hierfür befindet sich am südlichen Rand, entlang der Neuen Ramtelstraße und bildet den neuen Eingangsbereich zum Gewerbegebiet.

Das geplante Multiplex-Kino und weitere Freizeiteinrichtungen, die im Zusammenhang mit dem Kino 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 – diese Klassifizierung wird durch die gängige Rechtsprechung untermauert. Die Multiplex-Kinos als Freizeitgroßeinrichtungen sind multifunktional ausgerichtet, d. h. die Filmvorführungen werden durch diverse gastronomische Angebote und Sonderveranstaltungen ergänzt.

Geplant ist im südlichen Teil ein Gebäude mit 10 Kinosälen mit rund 1.300 Sitzplätzen und 2 Restaurants. Im nördlichen Teil besteht die Möglichkeit weitere kinoaffine Freizeiteinrichtungen in Verbindung mit einem Parkhaus anzubieten.

Das Multiplex-Kino wird nach Süden hin angeordnet und ragt wie ein Sporn aus dem bestehenden Gewerbegebiet heraus. So besteht die Möglichkeit den Stadteingang funktional und gestalterisch zu akzentuieren. Das Gebäude selber berücksichtigt die klimatologische Situation im Bereich Riedwiesen durch seine Höhe und Stellung. Die notwendigen ebenerdigen Stellplätze östlich des Gebäudes werden durch Baumpflanzungen eingefasst und gegliedert.

Neben der Hauptnutzung sind weitere ergänzende Nutzungen und Anlagen im Plangebiet vorgesehen.

Für die Änderung der bestehenden Bebauungspläne wurden die notwendigen Fachgutachten erstellt.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

Im Sondergebiet „Kino“ sind explizit nur die Nutzungen zulässig, die direkt der Kinoeinrichtung zugeordnet werden können sowie gastronomische Einrichtungen als Ergänzung zur Kinonutzung.

Das Sondergebiet 2 „Freizeiteinrichtungen“ nördlich des Multiplex-Kinos ist ebenfalls als Sondergebiet festgesetzt, da die geplanten Nutzungen keinem der in den §§ 2 ff BauNVO geregelten Gebietstypen eindeutig zugeordnet werden können. Dieses Sondergebiet soll den Kinostandort mit seinen Nutzungen ergänzen und stärken.

Neben den ergänzenden Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften sind Freizeiteinrichtungen wie Tanzschulen, Wellnesseinrichtungen, Sonnenstudios etc. zulässig. Gerade diese Nutzungen sind notwendige flankierende Angebote, die zur Belegung der Einrichtung beitragen.

In Ergänzung zu diesen Einrichtungen kann im nördlichen Teil des Plangebietes ein Parkhaus errichtet werden, das den zu erwartenden Parkverkehr aufnimmt, da die ebenerdigen Stellplätze bei maximaler Ausnutzung nicht ausreichend hergestellt werden

können. Im Parkhaus können die notwendigen Stellplätze des Multiplex-Kinos sowie für die weiteren Einrichtungen notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden. In beiden Sondergebieten sind notwendige Betriebswohnungen zulässig.

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.

6.2 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 einem Multiplex-Kino 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.

Dabei wurden bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Gebäudehöhen insbesondere klimaökologische Gesichtspunkte berücksichtigt. Aus diesem Grund ist die Überbauung mit einer GRZ von 0,5 bzw. 0,6 für Sondergebiete noch recht locker. Dadurch konnten die nach den klimaökologischen Gutachten von 1993 und 2014 gemachten Vorgaben zu den Gebäudehöhen im weitesten Sinne berücksichtigt werden.

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

Baugrundgutachten

„Langfristige Messungen des Wasserstandes im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor. Es ist aber damit zu rechnen, dass der Grundwasserstand zum Zeitpunkt der Untersuchungen nicht als höchster Grundwasserstand angesehen werden kann. Allerdings stimmen die aktuellen Wasserstände ziemlich gut mit den Wasserständen von 1972 überein (damals wurden im Zuge der Baugrunduntersuchungen ebenfalls Grundwasserstände gemessen). Üblicherweise wird in solchen Fällen ein Bemessungswasserstand vorgeschlagen, der dem höchsten gemessenen Wasserstand zum Zeitpunkt der Untersuchungen zzgl. eines Sicherheitszuschlags von 0.5-2 m (je nach Jahreszeit der Untersuchungen, der Nähe zum Vorfluter, Durchlässigkeit der wasserführenden Schichten und Breite der Talau) entspricht, sofern keine anderen Erkenntnisse über die Wasserspiegelschwankungen vorliegen.

Im vorliegenden Fall wird empfohlen, die für das nördliche Baufeld im Bebauungsplan 1. Änderung angegebene Sohlhöhe von 368,50 m NN als Bemessungswasserstand festzulegen. Somit liegt der Bemessungswasserstand auf 368,50 m NN. Dieser Bemessungswasserstand liegt zwischen ca. 1.3 und ca. 4.1 m unter OK Gelände.“ (*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*)

Die Höhen der Gebäude wurden durch die Festlegung der obersten Dachbegrenzung im NN-System festgelegt. Grundlage für die Höhenbegrenzungen sind die Aussagen aus dem Klimagutachten:

Klimagutachten

Die klimaökologische Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis:

„Da sich das Plangebiet im Einflussbereich des Glemstalabwindes befindet, der für die Stadt Leonberg wesentliche klimaökologische Positiveffekte bewirkt (u. a. Reduktion der nächtlichen Wärmebelastung, Begünstigung der lufthygienischen Umgebungsbedingungen) ist im Zuge des anstehenden Planungsprozesses der Nachweis zu erbringen, dass

sich die ortsspezifischen Durchlüftungsverhältnisse sowie die thermischen Umgebungsbedingungen auch bei einem Eingriff in das bestehende Freiraumgefüge entlang der Glems im Vergleich zu den aktuell zulässigen Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet am Autobahndreieck“ nicht grundlegend verschlechtern.“

„Zur langfristigen Sicherung der Funktionalität der Durchlüftungsbahn „Glems“ südlich des bisherigen Bebauungsplangebietes am Autobahndreieck ist im Bereich des Baufeldes „Kino“ die maximale Gebäudehöhe auf 10 m ü. G. zu begrenzen. Für Technikaufbauten (ca. 10 % der Dachfläche) können Ausnahmeregelungen formuliert werden.“

(Klimagutachten zum Bebauungsplan Nr. 05.05-1/7 „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße“ in Leonberg, ÖKOPLANA, Mannheim, August 2014)

Bei Einhaltung der Höhenbegrenzungen ist die Erstellung eines rund 10 m hohen Kinogebäudes möglich. Die maximale Höhe für Gebäude im nördlichen Plangebiet ist gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan nicht geändert und beträgt rund 13 m.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, wobei Längenbeschränkung nicht zur Anwendung kommt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert und schaffen dadurch die notwendige Flexibilität für Bauvorhaben.

6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind auf den gesamten Baugrundstücken auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Diese recht großzügige Festsetzung ist notwendig, um die notwendigen Stellplätze für Kinobesucher nachweisen und herstellen zu können. Bei einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung können in einer späteren Phase weitere Einrichtungen errichtet werden, diese aber dann im Zusammenhang mit einem im SO 2 zulässigen / notwendigen Parkhaus. Im SO 2 mit dem Parkhaus wird der bauordnungsrechtlich geregelte Stellplatznachweis für das angrenzende Multiplex-Kino sowie für die übrigen Planungen im Geltungsbereich geführt.

6.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser muss von den privaten Grundstücken getrennt vom Schmutzwasser möglichst gedrosselt in das öffentliche System zur Niederschlagswasserbeseitigung eingeleitet werden. Über Mulden, Muldenrigolen, offene und naturnahe gestaltete Gräben oder einen Regenwasserkanal werden diese Niederschlagswässer auf der öffentlichen Fläche am Südrand des Plangebietes in eine Retentionsfläche geleitet sowie gedrosselt der Glems im Süden als Vorfluter zugeführt. Insoweit werden die Voraussetzungen des § 46 Wassergesetz BW erfüllt. Auf die zugehörigen Festsetzungen zur Dachbegrünung wird verwiesen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist bei Einzelbauvorhaben ein gesondertes Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Hierzu sind dem Wasserwirtschaftsamt entsprechende Fachunterlagen vorzulegen.

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

6.6 Öffentliche Verkehrsflächen / Geh- und Fahrrecht

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über die außerhalb des Plangebietes verlaufende nördlich angrenzende kreisförmig angelegte Straße, die Teil der Riedwiesenstraße ist. Von dieser Straße erfolgt die Erschließung des Kinoareals und der dort angelegten Stellplätze. Für die Neue Ramtelstraße gilt ein generelles Zu- und Abfahrtsverbot um den Verkehrsfluss auf der neuen Ramtelstraße nicht zu behindern.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen Feldwege, die neben der Nutzung landwirtschaftlicher Fahrzeuge auch von Geh- und Radfahrern genutzt werden. Diese Flächen werden im Rahmen des Planverfahrens gesichert, wobei der vorhandene öffentliche Weg zwischen dem geplanten SO 1 und SO 2 als Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer gesichert wird. Der landwirtschaftliche Verkehr kann weiterhin den östlichen Weg in Richtung Glems nutzen.

6.7 Öffentliche Grünfläche - Retentionsfläche

Die öffentliche Grünfläche im Süden des Plangebietes, zwischen dem geplanten Kino im Norden und der Glems – außerhalb des Plangebietes – im Süden ist als Retentionsbereich für unschädliches Niederschlagswasser aus dem „Sondergebiet“ vorgesehen. Insofern sind auch gemäß planungsrechtlicher Festsetzungen Geländemodellierungen und bauliche Anlagen für Sammlung und Retention zulässig.

Ausnahmsweise ist in der öffentlichen Grünfläche auch ein Werbepylon zulässig, der die Werbung aus dem Sonder- und Gewerbegebiet konzentrieren kann.

6.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für das Plangebiet wurden eine schalltechnische Untersuchung sowie eine klimaökologische Stellungnahme eingeholt.

Lärmschutz

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz (ISIS) vom Oktober 2014 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 verortet und im Textteil des Bebauungsplans beschrieben. (*Lärmschutz – Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (Kino)“; ISIS-Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Oktober 2014*)

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 NO₂-Immissionen über 40 µg/m³ führen.

Auf dem Gelände des geplanten Kino- und Freizeitareals sind in Bodennähe NO₂-Immissionen über 40 µg/m³ und im Bereich der geplanten Hausmeister- und Personalwohnungen auf der Südseite des Kinogebäudes bis 47 µg/m³ prognostiziert. Hier ist eine kontrollierte Belüftung der Räume erforderlich.

Der seit dem Jahr 2005 geltende Grenzwert für PM10-Jahresmittelwerte von 40 µg/m³ wird im Untersuchungsgebiet deutlich nicht erreicht und nicht überschritten. Der Schwellenwert von 29 µg/m³ zur Ableitung der PM10-Kurzzeitbelastung wird entsprechend den Berechnungsergebnissen ebenfalls nicht erreicht und nicht überschritten. Der ab dem Jahr 2020 einzuhaltende Richtgrenzwert (Jahresmittelwert) von 25 µg/m³ wird ebenfalls nicht erreicht und nicht überschritten.

(*Luftschadstoffgutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (Kino)“ in Leonberg, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG vom Oktober 2014*)

6.9 Pflanzgebote

Zur Sicherung der landschaftsräumlichen und ökologischen Potentiale unter Einbindung der Ergebnisse der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden im Plangebiet entsprechende Pflanzgebote formuliert, die einen teilweise plangebietsinternen Ausgleich ermöglichen. Unter Berücksichtigung der landschaftsräumlichen Potentiale und der städtebaulichen Zielvorstellungen werden unterschiedliche Pflanzgebote definiert.

Das Gebiet soll durch eine intensive Begrünung der Freiflächen und eine extensive Begrünung des Kinodaches landschaftlich eingebunden werden. Straßenbäume im Parkplatzbereich und Fassadenbegrünung am Kinogebäude sollen eine thermische Belastung des Gebiets verhindern. Dach-, Hof- und Straßenwasser werden soweit wie möglich im Gebiet zurückgehalten und verdunstet. Dazu werden die Fahrspuren im Bereich des Parkplatzes mit Dränsteinen angelegt, die Stellplatzflächen sollen wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen gestaltet werden.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche südlich des Baugrundstücks ist die Anlage einer Retentionsmulde für das überschüssige Dach- und Oberflächenwasser aus dem Gebiet vorgesehen. Diese Fläche ist entsprechend zu pflegen, um die Funktionsfähigkeit der Retentionsfläche sicherzustellen.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 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 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.

Die Dachbegrünung hat darüber hinaus die Funktion, entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft teilweise auszugleichen. 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.

7.2 Werbeanlagen, Freileitungen

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 der Gewerbebetriebe und den Kino- und Freizeitbetriebs hinsichtlich Außenwerbung wird in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Zur Sicherung der Außendarstellung des Sonder- und angrenzenden Gewerbegebietes ist ausnahmsweise eine selbstständige, freistehende Werbeanlage (z. B. Werbepylon) bis zu einer Höhe von 40 m innerhalb der öffentlichen Grünfläche zulässig. Gestalterisches Ziel ist, mögliche Werbeinteressen aus dem Gebiet heraus an einem Standort zu konzentrieren (Gemeinschaftswerbepylon), um ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen.

Niederspannungsfreileitungen sind aus gestalterischen Gründen im gesamten Plangebiet nicht zugelassen, um eine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu verhindern.

8 UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht als selbstständiger Teil der Begründung behandelt (Anlage 6 zu DS 2014 Nr. P 49)

9 FLÄCHENBILANZ

Flächen- und Nutzungswerte (im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

Sondergebiet	1,1 ha	76 %
Öffentliche Flächen	0,3 ha	20 %
Wegfläche	0,1 ha	4 %
Geltungsbereich des Planes	1,5 ha	100 %

10 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11 FACHGUTACHTEN

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

- 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 – 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (Kino)
Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), Riedlingen, Oktober 2014
- Luftschadstoffgutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck – 7. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße“ in Leonberg
Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Oktober 2014
- 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

Stadtplanungsamt

Leonberg, 17.11.2014