

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

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 13.12.2018

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

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

Begründung

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS.....	4
2	ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
2.1	Erfordernis der Planaufstellung.....	4
2.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	4
3	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
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
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS E	6
4.1	Landes- und Regionalplanung	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Bestehende Bebauungspläne	6
4.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse.....	7
5	PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN.....	7
6	PLANERISCHE KONZEPTION	7
6.1	Erschließung	7
6.2	Städtebauliches Konzept	8
7	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	9
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

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

8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
8.1	Dach- und Fassadengestaltung	13
8.2	Werbeanlagen und Automaten	13
9	UMWELTBELANGE	13
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
10	FLÄCHENBILANZ	15
11	BODENORDNUNG	16
12	FACHGUTACHTEN	16

Begründung

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)“ wurde 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 wurde wahrgenommen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient und weniger als 20.000 m² 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

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

- flächensparende Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einem 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 öffentlichen Grünfläche mit einer Retentionsfläche und einem Gewässerrandstreifen entlang der Glems

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 Kinosaälen 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

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 Auf siedlung des Gewerbegebietes die städtische Kläranlage, die in den 90er Jahren des 20. Jahrhunderts rückgebaut wurde.

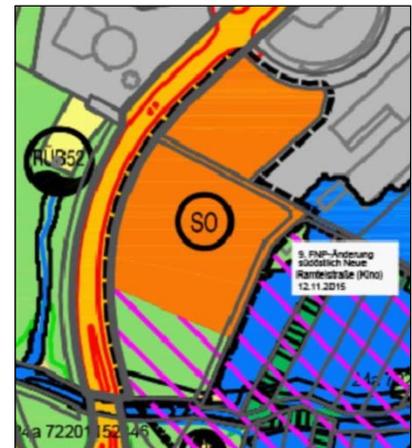
4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

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“.

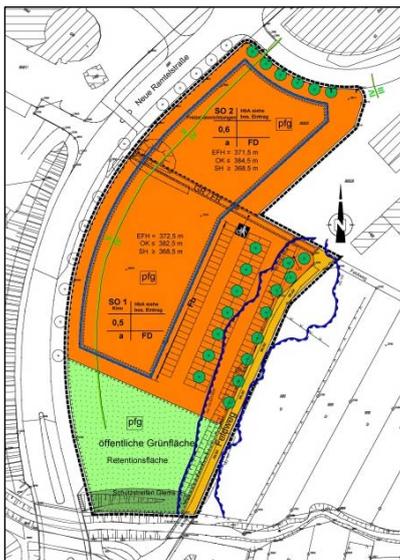
4.2 Flächennutzungsplan

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 Kinokälen 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

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

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

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

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

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 sowie für die Beleuchtung der Parkebenen im Parkhaus insektenfreundliche Beleuchtungsanlagen und bei großflächigen Glasflächen Vogelschutzglas 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

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 Prognosefall unter Berücksichtigung der verkehrsbedingten Beiträge der Neuen Ramtelstraße zu NO₂-Immissionen über 40 µg/m³ führen.

Auf dem Gelände des Kino- und Freizeitareals sind in Bodennähe NO₂-Immissionen über 40 µg/m³ und im Bereich der Betriebswohnung 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 unterschritten. Der Schwellenwert von 29 µg/m³ 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/m³ 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

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

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 HQ₁₀₀ bzw. HQ_{Extrem} 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

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 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 Betriebswohnung 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 unterschritten. Der Schwellenwert von 29 µg/m³ 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/m³ 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

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, 13.12.2018