

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße"

Begründung:

1. Lage und räumliche Begrenzung

Der Planbereich liegt im Süden des Stadtteils Gebersheim und umfaßt das überwiegend bebaute Gewerbegebiet sowie eine Arrondierungsfläche südlich und östlich der vorhandenen äußeren Erschließungsstraße.

2. Allgemeine Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet" aus dem Jahre 1971 bedarf einer Anpassung an die derzeitigen Gegebenheiten insbesondere hinsichtlich der Festlegung der Darstellung der Verkehrsfläche im Einmündungsbereich der Carl-Zeiss-Straße in die K 1011, der ausgewiesenen Zahl der Vollgeschosse und der Baugrenzen.

Darüber hinaus soll das bestehende Gewerbegebiet, das über die Carl-Zeiss-Straße einseitig erschlossen ist, nach Süden und Osten um eine Bauzeile arrondiert werden.

Durch diese Planung wird einerseits eine wirtschaftliche Nutzung der bestehenden Erschließungsstraße erreicht, andererseits Raum geschaffen zur Unterbringung ortsansässiger Gewerbetreibender, um deren Abwanderung aus dem Ortsteil entgegenzuwirken.

Dieser bekannte Bedarf ist von den Betriebsstrukturen und Flächenbedürfnissen hier in Ortsrandlage sinnvoller unterzubringen als in dem im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiet "Schertlenswald" auf Markung Gebersheim, das als längerfristige Gewerbeflächenreserve dient.

Die Arrondierungsfläche überschreitet das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet. Aus diesem Grunde wird gem. § 8 Abs. 3 BBauG ein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend der Abgrenzung des Bebauungsplanes durchgeführt.

3. Einzelheiten zum Bebauungsplan

3.1 Städtebauliche Gestaltung

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Verbesserung der Ortsrandgestaltung durch

- lagemäßige Gliederung der Baugrenzen zur "Verzahnung" der überbaubaren Flächen mit der angrenzenden freien Landschaft

- höhenmäßige Abstufung der Baukörper und Trauf-
lagen zur freien Landschaft hin
- Festlegung der Farbgebung der Gebäude
- Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
und Sträuchern im Übergangsbereich zur freien
Landschaft.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird überwiegend als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Um eine weitgehend gewerbliche Nutzung sicherzustellen, insbesondere im Hinblick auf den Mangel an Gewerbeflächen, sind im Bebauungsplan Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zugelassen.

Zur Sicherung des Gebietscharakters sind Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig und auf eine Wohnung pro Gewerbegrundstück bzw. pro Betrieb beschränkt.

Im Südwesten ist - angrenzend an landwirtschaftliche Flächen - ein Sondergebiet für einen örtlichen Verein ausgewiesen.

3.3 Verkehrerschließung

Das Gebiet wird über die bestehende Carl-Zeiss-Straße erschlossen, die auf eine Fahrbahnbreite von 6,50 m und jeweils 1,50 m Gehweg erweitert wird.

Entlang der Feldwege Flst. Nr. 3833 und 3845/1 sind Verkehrsgrünflächen ausgewiesen, um eine längerfristige Gebietserweiterung nicht auszuschließen.

3.4 Ver- und Entsorgung

3.4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

3.4.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über das vorhandene Kanalnetz.

Der Bau des RÜB 3 ist in den Jahren 1986/1987 vorgesehen und im Finanzplan aufgenommen.

Die erforderliche Schließung des Regenauslasses RA 518 a erfolgt 1985/1986.

3.5 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind vorgesehen.

4. Kosten und Finanzierung

Die Kosten zur Durchführung der Maßnahmen werden wie folgt geschätzt

- | | | | |
|-----|---|-----|---------------|
| 4.1 | Erweiterung der Erschließungsstraße
(incl. Gehweg) | ca. | 130.000,-- DM |
| 4.2 | Regenüberlaufbecken 3 | ca. | 250.000,-- DM |
| 4.3 | Regenauslaß RA 518 a | ca. | 70.000,-- DM |

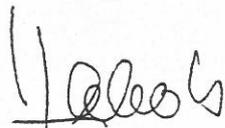
Die Kosten für die Erweiterung der Erschließungsanlagen werden bei der Fortschreibung der Finanzplanung berücksichtigt.

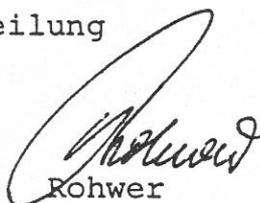
Die Mittel zur Erstellung des RÜB 3 sind im Finanzplan 1986 - 1987 enthalten.

Aufgestellt

Leonberg, den 31. Mai 1985
Stadtplanungsabteilung

Dezernat III


Jakob


Rohwer


Dr. Hassler