

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Ö / N</i>
Ortschaftsrat Gebersheim (Vorberatung)	Ö
Planungsausschuss (Vorberatung)	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	Ö

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße, Erweiterung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 01.04-1 in Gebersheim

- Aufstellungsbeschluss**
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**
- Anordnung eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens**

Beschlussvorschlag und Kenntnisnahme

1. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs vom 21.05.2019 (Anlage 4 zur SV 2019/261) den Entwurf des Bebauungsplans auszuarbeiten.
2. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße, Erweiterung“ und die Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 01.04-1, in Gebersheim wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Dies schließt die Erstellung der notwendigen Fachgutachten zum Bebauungsplan ein. Maßgebend ist der Abgrenzungsplan vom 23.10.2019 (Anlage 3 zur SV 2019/261).
3. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird beschlossen.
4. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Sie sind auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.
5. Auf Grund von § 46 Abs.1 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird für das geplante Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße, Erweiterung“ in der Gemarkung Leonberg, Flur 1 (Eltingen) und in der Gemarkung Gebersheim die Umlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 45-79 BauGB) angeordnet.

Sie trägt die Bezeichnung

„Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße, Erweiterung“

Seite 2

Die voraussichtliche Abgrenzung ist im Übersichtsplan zur Anordnung der Umlegung "Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße, Erweiterung" vom 03.06.2019, Büro Käser Ingenieure, Fellbach dargestellt.

Das Umlegungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,77 ha, davon ca. 5,48 ha in der Gemarkung Leonberg, Flur 1 (Eltingen) und ca. 0,29 ha in der Gemarkung Gebersheim.

Der Gemeinderat beauftragt den Umlegungsausschuss, die Umlegung durchzuführen. Über die exakte Abgrenzung des Umlegungsgebiets (§ 52 BauGB) entscheidet der Umlegungsausschuss bei der Einleitung der Umlegung (Umlegungsbeschluss gemäß § 47 BauGB).

6. Die Durchführung der Umlegung "Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße, Erweiterung" wird gemäß § 46 Abs. 2 BauGB dem ständigen Umlegungsausschuss der Stadt Leonberg übertragen.
7. Als vermessungstechnischer Sachverständiger wird für diese Umlegung Herr Dipl.-Ing. (FH) Helmut Käser, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Hintere Straße 18, 70734 Fellbach, bestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

JA

NEIN

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Zusammenfassung des Sachverhalts

Auf Grundlage der Sitzungsvorlage 2019/128 wurde durch den Gemeinderat am 23.07.2019 der Beschluss gefasst, die Entwicklung des Plangebietes „Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße, Erweiterung“ begleitend zu den mit Grundstückseigentümern abgeschlossenen aufschiebend bedingten Kaufverträgen im Rahmen eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches §§45-79 BauGB neu zu ordnen.

Planungsanlass ist das Bestreben der Stadt Leonberg, im Teilort Gebersheim, im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Carl-Zeiss-Straße“ weitere gewerbliche Bauflächen zu entwickeln. Da das bestehende Gewerbegebiet nahezu vollständig genutzt und bebaut ist und innerhalb von Gebersheim auch ansonsten keine freien Gewerbeflächen existieren, soll die Grundlage für die Entstehung einer Erweiterung in Richtung Süd- Südost geschaffen werden. Die vorgesehenen Flächen bieten die Chance einer mittel- bis langfristigen Entwicklung und Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Bestandsgewerbeflächen.

Dementsprechend wird die Fläche nach § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Zur Umsetzung der Planungsziele, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen und damit verbindliches Planungsrecht zu schaffen. Parallel hierzu ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Die Bereitstellung der auf der Grundlage des Bebauungsplans für Erschließungsanlagen erforderlichen Flächen und die Neuordnung der Grundstücke sind im Rahmen eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens vorgesehen.

Ziele der Maßnahme

Ziel der Maßnahme ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße, Erweiterung“ und die Neuordnung des Gebietes im Rahmen der Umlegung.

Sachverhalt/Sachstand

Das zu beplanende Gebiet umfasst eine Fläche von rund 5,7 ha und befindet sich am südlichen Ortsrand von Gebersheim. Die geplante gewerbliche Erweiterung im direkten südlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Carl-Zeiss-Straße“ soll die Deckung des örtlichen und regionalen Bedarfs an Gewerbeflächen gewährleisten und nachhaltig den Wirtschaftsstandort Leonberg in seiner Funktion als Mittelzentrum stärken. Bei dem gesamten Planbereich handelt es sich bauplanungsrechtlich um eine Fläche des Außenbereichs. Zur Schaffung von Planungsrecht ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Parallel hierzu ist die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig (vgl. SV 2019/262). Zur Erschließung und zur Neuordnung des geplanten Gewerbegebietes ist vorgesehen, ein gesetzliches Umlegungsverfahren nach §§ 45 BauGB ff durchzuführen.

Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die **Erfordernis** der Planaufstellung ergibt sich aus:

- der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung am vorgesehenen Standort
- der Deckung des örtlichen und regionalen Bedarfs an Gewerbeflächen
- Schaffung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei Inanspruchnahme des Außenbereichs.

Die allgemeinen **Ziele und Zwecke** der Planung sind im Wesentlichen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Gewerbefläche „Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße, Erweiterung“ in Gebersheim
- eine städtebaulich geordnete Arrondierung der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes
- Bedarfsgerechte Deckung gewerblicher Nutzungen.

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet „Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße, Erweiterung“ befindet sich am südlichen Ortsrand von Gebersheim und umfasst dabei eine Fläche von rund 5,7 ha.

Insgesamt sind 48 Grundstücke – 42 vollständige Grundstücke (mit der Flst.-Nr.: [446; 447/1; 447/2 Gemarkung Gebersheim] und [3621/14; 3828; 3828/1; 3828/2; 3828/3; 3828/4; 3810/1; 3811/1; 3812/1; 3813/1; 3814/1; 3815/1; 3816/1; 3817/1; 3817/3; 3818/1; 3819; 3820; 3829-3832; 3833/1; 3846-3860; 3882/3 Gemarkung Leonberg]) und sechs Teilbereiche (mit der Flst.-Nr.: 3621; 3817; 3833; 3845; 3845/1; 3882) innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das ausgewiesene Gewerbegebiet „Carl-Zeiss-Straße“
- im Osten durch die Gebersheimerstraße/Engelbergstraße (K 1011)
- im Süden durch die Nordgrenze der Grundstücke mit der Flst.-Nr. 3833/2; 3845; 3861
- im Westen durch die Ostgrenze des Grundstücks mit der Flst.Nr. 445.

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem Abgrenzungsplan ersichtlich (Anlage 3 zur SV 2019/261).

Vorbereitende Bauleitplanung

Der westliche Teil des Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als geplante gemischte Baufläche dargestellt, der restliche Teil als Fläche für die Landwirtschaft. Der künftige Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet eine Umgestaltung des gesamten Gebietes als gewerbliche Baufläche vor. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße, Erweiterung“ ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aus diesem Grund wird dieser im Parallel-verfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert, da die geplanten Festsetzungen nicht aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden können (vgl. SV 2019/262).

Rahmenbedingungen / städtebauliche Konzeption

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da die Erweiterung einer dem Mittelzentrum Leonberg angemessenen gewerblichen Angebotspolitik und einer Absicherung der Eigenentwicklung in den Teilorten entspricht, ist die Erweiterung der Gewerbebaufläche in Richtung Süd- Südost erforderlich.

Insgesamt soll ein hochwertiges Gebiet entwickelt werden, das durch qualitative Gestaltung des öffentlichen Raumes und gute Nutzbarkeit vor allem ortsansässigen Betrieben einen attraktiven Standort bietet. Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt im nördlichen Bereich über einen Anschluss an die Carl-Zeiss-Straße und einer östlichen Anschlussstelle an die Gebersheimer Straße (K 1011). Zur inneren Erschließung dient eine durch das Plangebiet verlaufende Verkehrsfläche (Anlage 4 zur SV 2019/261).

Begründung, Umweltbericht, Gutachten

Begründung und Umweltbericht einschließlich aller erforderlichen Gutachten werden bis zum Auslegungsbeschluss erstellt.

Weiteres Vorgehen

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Fortführung des Bebauungsplanverfahrens und des Verfahrens zur 19. Flächennutzungsplanänderung.

Die Durchführung der Umlegung „Gewerbegebiet Carl-Zeiss-Straße, Erweiterung“ obliegt gemäß § 46 Abs. 2 BauGB dem ständigen Umlegungsausschuss der Stadt Leonberg, der gemäß §§ 3 und 4 der Verordnung der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuchs (Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch - BauGB-DVO) vom 2. März 1998 in der letzten Fassung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 114) gebildet wird.

Er entscheidet an Stelle des Gemeinderats.

Um das gesetzliche Umlegungsverfahren zeitnah zum Bebauungsplanverfahren durchführen zu können, ist als nächster Schritt das Verfahren durch den Gemeinderat anzuordnen und der Umlegungsausschuss gem. § 46(2) BauGB mit der Durchführung des Verfahrens zu beauftragen.

Als vermessungstechnischer Sachverständiger gemäß § 5 der vorstehend genannten Verordnung soll für diese Umlegung Herr Dipl.-Ing. (FH) Helmut Käser, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Hintere Straße 18, 70734 Fellbach, bestellt werden.

Anlage/n

Seite 5

- 1 Anlage 1 - Verfahrensübersicht (öffentlich)
- 2 Anlage 2 - Verfahrensvermerke (öffentlich)
- 3 Anlage 3 - Abgrenzungsplan (öffentlich)
- 4 Anlage 4 - Städtebaulicher Entwurf (öffentlich)
- 5 Anlage 5 - Uebersichtsplan Anordnung GE Carl-Zeiss-Strasse (öffentlich)