

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Gemeinderat
am 03.05.2022
Beschluss**

öffentlich

**Bebauungsplanverfahren "Gewerbegebiet westlich der Hauptstraße" (31-12)
Stadtteil Echterdingen in 70771 Leinfelden-Echterdingen
-Stellungnahme zur Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aus Sicht der Gemeinde Steinenbronn
-Beschluss**

I. Beschlussvorschlag

1. Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet westlich der Hauptstraße“ (31-12) Stadtteil Echterdingen in der Stadt Leinfelden-Echterdingen wird zur Kenntnis genommen. Auf die Angabe von Anregungen bzw. Stellungnahme wird verzichtet.
2. Auf die Abgabe von zukünftigen Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet westlich der Hauptstraße“ (31-12) Stadtteil Echterdingen in der Stadt Leinfelden-Echterdingen wird verzichtet, wenn keine gravierenden negativen Auswirkungen für die Gemeinde Steinenbronn erkennbar sind.

II. Sachdarstellung

Maßgebend ist der Entwurf des Bebauungsplans vom 14.02.2022. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt.



Anlass und Ziel der Planung

Mit Blick auf den großen Bedarf an gewerblichen Bauflächen, bei einem gleichzeitigen festzustellenden Verdrängungsprozess der klassischen Büro-, Verwaltungs- sowie produzierenden und verarbeitenden und dienstleistenden Gewerbenutzungen durch oftmals wirtschaftlich attraktivere Nutzungsarten, ist es erforderlich, die gewerblichen Bauflächen für diese Büro-, Verwaltungs- sowie produzierenden, verarbeitenden und dienstleistenden Gewerbenutzungen im Plangebiet zu sichern und angemessene und geordnete städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

Die Änderung des Bebauungsplans zielt darauf ab, den einsetzenden Verdrängungsprozess der genannten klassischen Gewerbestrukturen (Büro-, Verwaltungs- sowie produzierenden und dienstleistenden Gewerbenutzungen) durch Beherbergungsbetriebe zu unterbinden, da das Plangebiet auf Grund seiner Lage ein gefragter Standort für Hotelbetriebe ist, was sich auch in wiederkehrenden diesbezüglichen Anfragen an die Stadt Leinfelden-Echterdingen zeigt.

Der Stadt Leinfelden-Echterdingen liegt ein Gutachten zu Beherbergungsbetrieben vor, auf Grundlage dessen ein Hotelentwicklungskonzept für Leinfelden-Echterdingen erstellt wurde. Das Gutachten bestätigt, dass von diesen Nutzungen eine Verdrängung klassischer Gewerbebetriebe in der oben beschriebenen Form ausgeht. Eine Vielzahl entsprechender Nutzungen an Beherbergungsbetrieben ist nicht nur bereits insgesamt im Stadtgebiet der Stadt Leinfelden-Echterdingen vorhanden, sondern insbesondere im Plangebiet gibt es bereits mehrere Beherbergungsbetriebe. Vor diesem Hintergrund soll die Ansiedlung von weiteren Beherbergungsbetrieben in den festgesetzten Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Gleichzeitig ist die Sicherung für bereits bestehende Beherbergungsbetriebe im Plangebiet vorgesehen, um dem Eigentumsrecht im Einzelfall angemessen Rechnung zu tragen. Zu diesem Zweck werden entsprechende Festsetzungen zur Bestandssicherung hierfür getroffen.

Grundzüge der Planung

Der planerische Leitgedanke der Festsetzung der Gewerbegebiete und der eingeschränkten Gewerbegebiete im Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Hauptstraße“ ist, dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe sowie Bürogebäuden und Verwaltungsgebäuden (Dienstleistung) den Vorrang einzuräumen. Auch der Ausschluss von Einzelhandel ist mit dem planerischen Gedanken erfolgt, Gewerbeflächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie Dienstleistungen vorzuhalten bzw. freizuhalten.

Mit der weiteren Feinsteuerung durch die Festsetzung des Ausschlusses von Gewerbebetrieben in Form von Beherbergungsbetrieben wird damit weiterhin dem Ziel und dem Zweck der Planung Rechnung getragen, dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe sowie dem dienstleistenden Gewerbe den Vorrang einzuräumen. Es wird hiermit auf die aktuelle Situation reagiert, auf Anfragen zur Errichtung von Beherbergungsbetrieben in Gewerbegebieten, und aufgrund dieser Anfragen eine weitere Feinsteuerung vorgenommen, die wiederum dem planerischen Leitbild, Vorrang des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie von

Bürogebäuden und Verwaltungsgebäuden sowie Dienstleistung Rechnung trägt. Damit werden die Grundzüge der Planung in Bezug auf die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aufrechterhalten und fortgeführt.

Anlagen:

1. Entwurf BBP Aenderung Gewerbegebiet westlich der Hauptstrasse (öffentlich)
2. Entwurf Begründung Aenderung BBP Gewerbegebiet westlich der Hauptstrasse (öffentlich)