

Große Kreisstadt Leinfelden-Echterdingen

Begründung zur Teiländerung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet westlich der Hauptstraße“ (31-12), Stadtteil Echterdingen



Entwurf der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange

INHALT:

1. VORBEMERKUNGEN	3
2. ABGRENZUNG UND GRÖÖE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS	3
3. VERFAHRENSSTAND	4
4. ALLGEMEINES	5
4.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	5
4.2 GRUNDZÜGE DER PLANUNG	6
4.3 LANDES UND REGIONALPLANUNG	8
4.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
4.5 BISHERIGES PLANRECHT	9
4.6 PLANINHALT UND PLANFESTSETZUNGEN	10
4.6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	10
4.6.1.1 GEWERBEGEBIETE UND EINGESCHRÄNKTE GEWERBEGEBIETE	10
4.6.1.2 MISCHEGBIET	11
4.6.1.3 FREMDKÖRPERFESTSETZUNG IM GEWERBEGEBIET (GE) UND IM EINGESCHRÄNKTEN GEWERBEGEBIET (GEe)	11
5. UMWELTBELANGE	15

1. VORBEMERKUNGEN

(Rechtsgrundlagen)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S.358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. Nr. 1, S. 1)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

2. ABGRENZUNG UND GRÖSSE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet westlich der Hauptstraße“ (31-12) befindet sich im äußersten Norden des Stadtteils Echterdingen und umfasst eine Fläche von ca. 19,7 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Begrenzung des Flurstücks 5398 (nördlicher Siedlungsrand)
- im Osten: durch die Ostgrenze der Flurstücke 5396, 5388, 5414, 5412, 5535, 5535/1 (Hauptstraße), der östliche Bereich der Dieselstraße (Flst. 5408 Teilfläche) ist im Bebauungsplan ausgespart
- im Süden: durch die Südgrenze der Humboldtstraße (Flst. 5600, 5644, 5488, 8010, 7991)
- im Westen: durch die Westgrenze der Flurstücke 5454 und 5487 (Friedrich-List-Straße)

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs zu ersehen.

3. VERFAHREN UND VERFAHRENSSTAND

3.1 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet westlich der Hauptstraße“ (31-12) wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Im vereinfachten 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 a BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen.

3.2 Verfahren gemäß § 13 BauGB

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB für ein vereinfachtes Verfahren sind erfüllt:

- Durch die Änderung des Bebauungsplans 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 gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Solche Gebiete sind hier nicht vorhanden.
- Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet westlich der Hauptstraße“ (31-12) werden durch die geplante Änderung nicht berührt. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet westlich der Hauptstraße“ (31-12), in Kraft getreten am 26.03.1993/12.10.2007/20.04.2018, werden durch die jetzt vorgesehenen Änderungen nicht berührt und gelten unverändert weiter.

3.3 Verfahrensstand

- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss vom 22.03.2022 (GR)
 - Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
 - Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

4. ALLGEMEINES

4.1 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet ist nach heutiger Rechtslage beplanter Innenbereich. Für das Gebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Hauptstraße“ (31-12) vor.

Mit Blick auf den großen Bedarf an gewerblichen Bauflächen, bei einem gleichzeitigen feststellenden 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.

Hierbei wurde die Zeit seit dem Beschluss der aktuell über dem Gebiet liegenden Veränderungssperre im Jahr 2019 genutzt, um ein Gesamtkonzept für das Plangebiet als Grundlage für die vollumfängliche Bebauungsplanänderung zu erarbeiten. Hierfür wurde das Institut für Stadt- und Regionalplanung hinzugezogen. Da es sich um einen umfangreichen Planungsprozess handelt, der zusätzlich im Zusammenhang mit einer gesamtstädtischen Betrachtung der bestehenden Gewerbegebiete im gesamten Stadtgebiet von Leinfelden-Echterdingen steht, dauert die Erarbeitung des abschließenden Konzeptes zum aktuellen Zeitpunkt noch an.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist bereits offenkundig, dass der Vorrang von produzierendem, verarbeitenden und dienstleistenden Gewerbenutzungen, Büro- und Verwaltungsgebäude gesichert werden muss.

In der Zwischenzeit ist es erforderlich, den einsetzenden Verdrängungsprozess der genannten klassischen Gewerbebestrukturen (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 Stadtverwaltung zeigt.

Der Stadt liegt ein Gutachten zu Beherbergungsbetrieben vor, auf Grundlage dessen ein Hotelentwicklungskonzept für Leinfelden-Echterdingen erstellt wird. 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 vorhanden, sondern insbesondere im Plangebiet gibt es bereits mehrere Beherbergungsbetriebe. Vor diesem Hintergrund soll die Ansiedlung von weiteren Beherbergungsbetrieben 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.

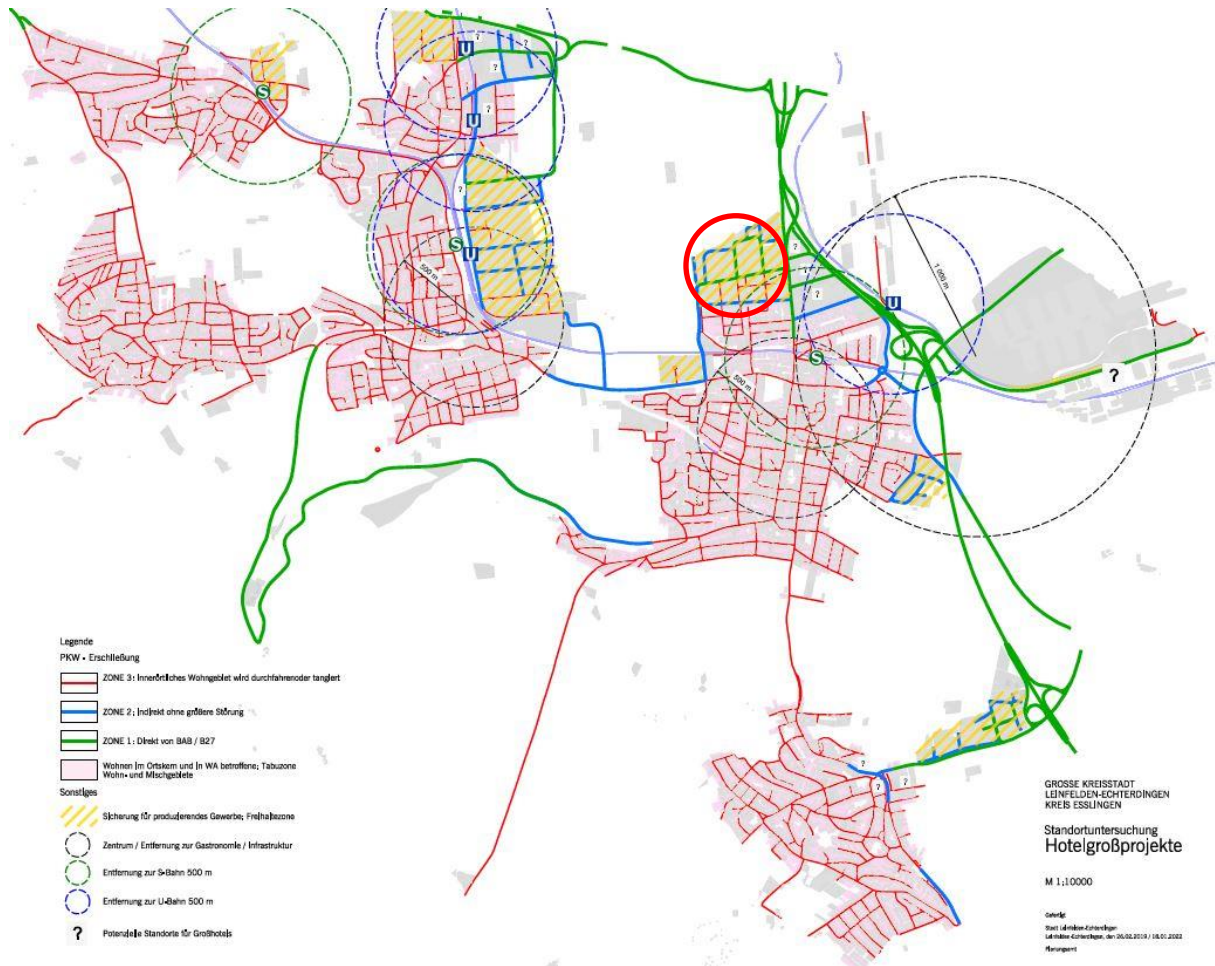
4.2 Grundzüge der Planung

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.

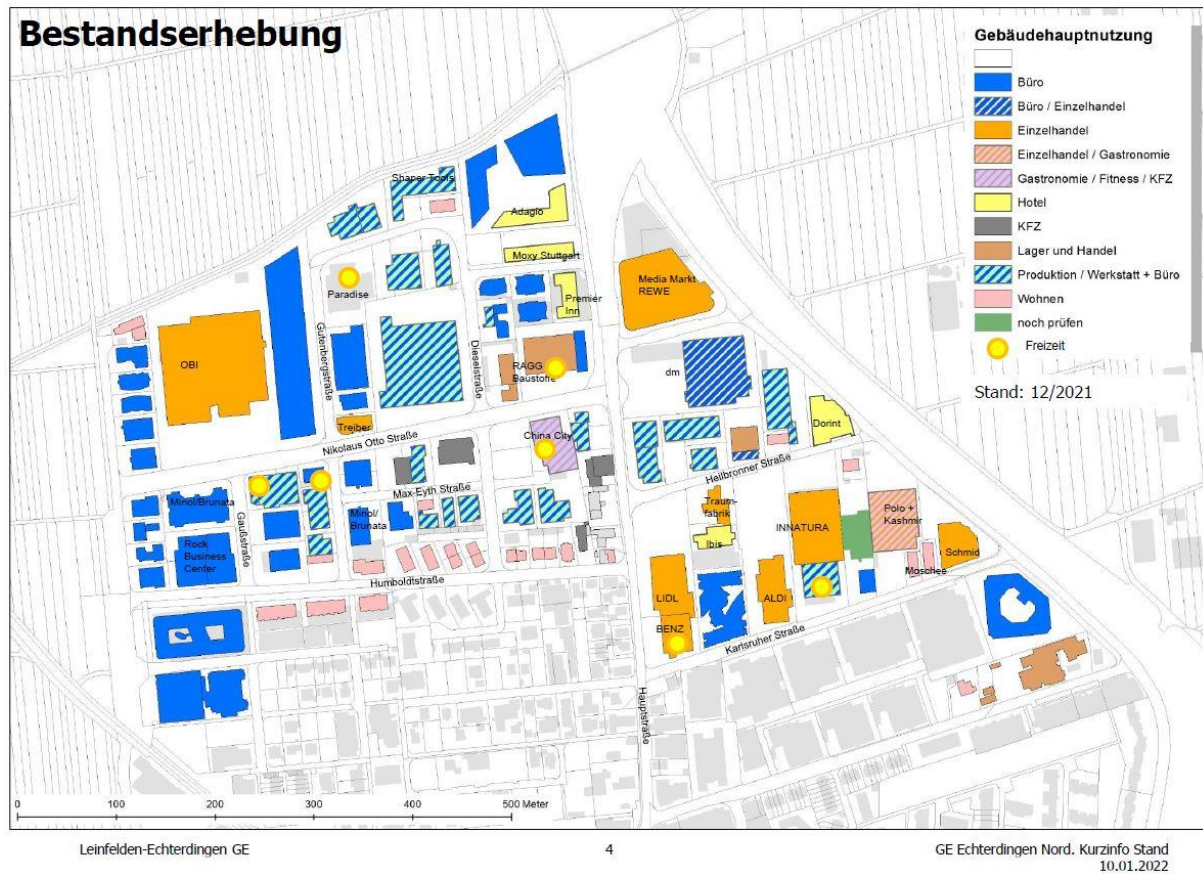
Zudem werden für die Grundstücke Flurstücke 5414, 5396/1 und 5396 Fremdkörperfestsetzungen getroffen. Grund hierfür sind die bereits vorhandenen Beherbergungsbetriebe auf diesen Grundstücken. Den Grundzügen der Planung (Vorrang produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie Dienstleistungen, Büro- und Geschäftsgebäude) wird Rechnung getragen, indem in allen Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten die Gewerbebetriebe in Form von Beherbergungsbetrieben ausgeschlossen werden. Mit einer solchen Fremdkörperfestsetzung wird ergänzend hierzu den bestehenden Beherbergungsbetrieben im Gewerbegebiet oder im eingeschränkten Gewerbegebiet ein eigentumsrechtlicher Bestandsschutz eingeräumt, mit dem in einem gewissen Rahmen auch Änderungen und Erneuerungen zugelassen werden.

Auszug aus dem sich aktuell noch in Erarbeitung befindenden Hotelentwicklungskonzept für Leinfelden-Echterdingen:



Der Darstellung kann entnommen werden, dass sich das Gewerbegebiet in der Freihaltezone zur Sicherung klassischer Gewerbebetriebe befindet. Eine entsprechende Freihaltezone ist für andere Gewerbegebiete in der Stadt gleichermaßen vorgesehen.

Auszug aus dem Gesamtkonzept für das Gewerbegebiet:



Bei dieser Darstellung handelt es sich um eine Untersuchung der Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Da das Gesamtkonzept auch das Gewerbegebiet östlich der Hauptstraße miteinbezieht, sind die Nutzungen in diesem Bereich ebenfalls dargestellt. Durch die Nutzungskartierung wird zusätzlich die hohe Anzahl an Beherbergungsbetrieben im Plangebiet verdeutlicht.

Die wesentlichen Ziele der Änderung des Bebauungsplans sind:

- Die Sicherstellung und zukünftige Erhaltung des Vorrangs von Gewerbestrukturen in Form von Büro-, Verwaltungs- und produzierenden sowie verarbeitende Gewerbenutzungen und dienstleistendem Gewerbe durch den Ausschluss von Gewerbebetrieben in Form von Beherbergungsbetrieben.
- Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Stadtgebiets.

4.3 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit verbindlichen Regionalplan 2009 liegt Leinfelden-Echterdingen in der Entwicklungsachse Stuttgart – Filderstadt – Neuhausen a.F. – Wendlingen – Kirchheim u. Teck. Leinfelden-Echterdingen ist als Unterzentrum festgelegt. Der Planbereich wird, mit Aus-

nahme des äußersten südöstlichen Teilbereichs, als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. Der südöstliche Teilbereich wird als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) dargestellt. Ein Ergänzungsstandort für großflächigen EZH im Regionalplan ist für das Plangebiet beantragt. Der Regionalplan ist seit dem Zeitpunkt der Antragsstellung noch nicht aktualisiert worden, daher ist der Ergänzungsstandort bisher nicht im Regionalplan dargestellt. Die östlich an das Gebiet angrenzende Hauptstraße ist als Straße für regionalen Verkehr dargestellt.

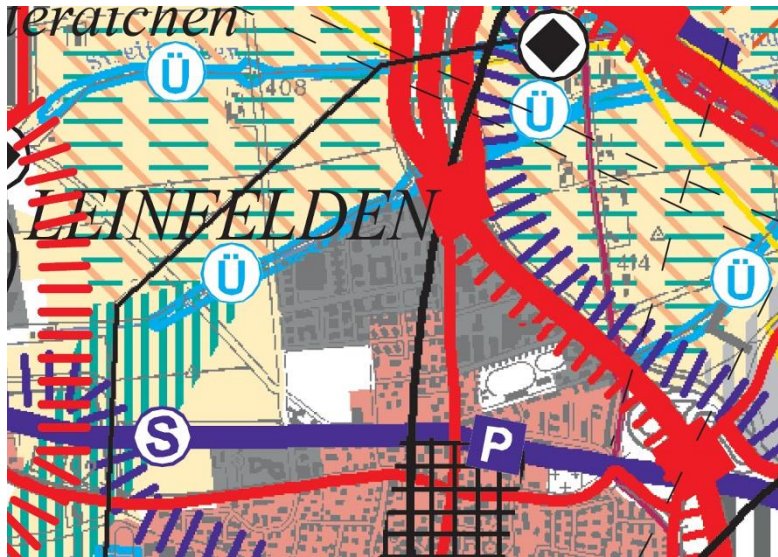


Abbildung 1: Regionalplan 2009, Region Stuttgart

4.4 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet „Gewerbegebiet westlich der Hauptstraße“ (31-12) ist im Flächennutzungsplan, mit Ausnahme des südöstlichen Teilbereichs, als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der südöstliche Teilbereich ist als gemischte Baufläche dargestellt. Das Plangebiet soll in Anbetracht der umgebenden und bestehenden Nutzungen als Gewerbegebiet und Mischgebiet festgesetzt werden. Mit den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan wird somit dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

4.5 Bisheriges Planrecht

Das Plangebiet ist nach heutiger Rechtslage beplanter Innenbereich. Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Hauptstraße“ (31-12) wurde am 14.10.1992 beschlossen. Die Teiländerung aus dem Jahr 2007 schließt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Vergnügungsstätten aus. In der letzten Teiländerung vom 20.04.2018 wurde die zulässige Gebäudehöhe entlang der Hauptstraße von 15 m auf 20 m angehoben.

Mit Ausnahme des südöstlichen Teilbereichs, in dem Mischgebiet (MI) festgesetzt ist, ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet westlich der Hauptstraße“ (31-12) Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

4.6 Planinhalt und Planfestsetzungen

4.6.1 Art der baulichen Nutzung

4.6.1.1 Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete

Im überwiegenden Teil des Bebauungsplans sind Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO i. V. mit § 1 (9) BauNVO und eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO i. V. mit § 1 (9) BauNVO festgesetzt.

Planerisches Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet westlich der Hauptstraße“ (31-12), der am 13.10.1992 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen wurde, war, einen dem klassischen Gewerbe in Form des produzierenden und verarbeitenden sowie dienstleistenden Gewerbes, Büro- und Verwaltungsnutzungen gegenüber anderen gewerblichen Nutzungen den Vorrang einzuräumen. Zum damaligen Zeitpunkt ging der Verdrängungsprozess in erster Linie von Einzelhandelbetrieben aus. Mit der Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben sollten Flächen für das produzierende, verarbeitende und dienstleistende Gewerbe erhalten und gesichert werden.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet westlich der Hauptstraße“ war insbesondere Folgendes:

- „Erhaltung und Sicherung von Flächen für das produzierende und dienstleistende Gewerbe durch Beschränkung gebietsartfremder Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe.“
- „Stärkung, Belebung und Förderung der Innenstadtbereiche durch den Ausschluß des Einzelhandels mit innenstadtbedeutsamen Warengruppen in Gewerbegebieten.“
- „Sicherung einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung durch Beschränkung von Einzelhandelsstandorten in Gewerbegebieten fernab der Siedlungsschwerpunkte.“

(Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Hauptstraße“ unter A 1., S. 3)

Zu der in den verschiedenen Gewerbegebieten geplanten Beschränkung des Einzelhandels wurde als Begründung insbesondere Folgendes aufgeführt:

„Diese Entwicklung der Vermischung von Nutzungen muss gestoppt werden. Freiwerdende Bauflächen müssen wieder dem produzierenden, verarbeitenden und dienstleis-

tenden Gewerbe zugeführt werden, um den Flächenbedarf wenigstens mit den vorhandenen für gewerbliche Nutzung vorbehaltenen Gebieten einigermaßen decken zu können.“

(Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Hauptstraße“
unter B 2.1, S. 10)

Ein vergleichbarer Verdrängungsprozess gegenüber dem produzierenden, verarbeitenden und dienstleistenden Gewerbe geht zum heutigen Zeitpunkt im Geltungsbereich des Bebauungsplans von Beherbergungsbetrieben aus (siehe 4.1). Die Erhaltung und Sicherung bzw. das Freihalten von Gewerbeflächen für das produzierende, verarbeitende und dienstleistende Gewerbe sowie für Büro- und Geschäftsgebäude entspricht weiterhin dem planerischen Grundgedanken, dem produzierenden, verarbeitenden und dienstleistenden Gewerbe den Vorrang einzuräumen und wird mit der Einschränkung der Gewerbebetriebe in Form von Beherbergungsbetrieben aufrechterhalten und fortgeführt.

4.6.1.2 Mischgebiet

Für das gemäß § 6 BauNVO i. V. mit § 1 (5) BauNVO festgesetzte Mischgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine Änderungen vorgenommen. Die Teiländerung des Bebauungsplans betrifft nur die gemäß § 8 BauNVO i. V. § 1(9) BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete und die gemäß § 8 BauNVO i. V. mit § 1 (9) BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete. Denn dem Mischgebiet liegt nicht das planerische Konzept zugrunde, dem produzierenden, verarbeitenden und dienstleistenden Gewerbe den Vorrang einzuräumen. Im Unterschied zum Gewerbegebiet und zum eingeschränkten Gewerbegebiet dient das Mischgebiet der Unterbringung von Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

4.6.1.3 Fremdkörperfestsetzung im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe)

(§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Die bestehenden Beherbergungsbetriebe im Gewerbegebiet auf den Flurstücken 5414, 5396/1 und 5396 werden als Fremdkörper im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt. Mit einer solchen Festsetzung wird den vorhandenen Nutzungen und baulichen Anlagen in Form von Beherbergungsbetrieben ein eigentumsrechtlicher Bestandsschutz eingeräumt. Zugleich wird den Grundzügen der Planung Rechnung getragen, indem neben dieser bestandssichernden Festsetzung weiterhin daran festgehalten wird, dem produzierenden und verarbeitenden sowie dem dienstleistenden Gewerbe und Büro- und Verwaltungsgebäuden den Vorrang einzuräumen.

Bei der Fremdkörperfestsetzung handelt sich um eine bestandssichernde Festsetzung, mit der zudem gewisse Entwicklungsmöglichkeiten für die Bestandsbetriebe offengehalten werden.

Gemäß § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen im Rahmen der geltenden Festsetzungen möglich. Vorliegend ist die Änderung der bestehenden Beherbergungsbetriebe im Rahmen der Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO allgemein zulässig, das heißt die Änderung in Form der Änderung der Bau- substanz, der Veränderung der äußeren oder der inneren Gestalt der baulichen Anlage, der In- standsetzung, Sanierung und Reparatur sowie der Modernisierung der vorhandenen baulichen Anlage. Des Weiteren ist die Erneuerung der baulichen Anlage insgesamt oder in Teilen hiervon allgemein zulässig. Zur Erneuerung zählt auch die vollständige Beseitigung der vorhandenen Anlage mit anschließender Neuerrichtung an gleicher Stelle. Die Erneuerung i.S.d. § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO ist allgemein zulässig, damit die bestehende Anlage beseitigt und anschließend an gleicher Stelle neu errichtet werden kann (etwa im Falle eines Brandes oder wegen eines Na- turereignisses, aber auch unabhängig von einem solchen zufälligen Untergang). Die Änderung und die Erneuerung können auch miteinander kombiniert werden. Eine Erweiterung wird dage- gen nicht zugestanden, da hierdurch der vorhandene Bestand ergänzt würde. Dies ginge aller- dings nicht mit dem planerischen Grundkonzept konform, das darin besteht, dem produzierenden und dem verarbeitenden Gewerbe sowie dem dienstleistenden Gewerbe, Büro- und Verwal- tungsgebäuden, den Vorrang einzuräumen.

Die Voraussetzungen für eine Fremdkörperfestsetzung i.S.d. § 1 Abs. 10 BauNVO jeweils in Be- zug auf die bezeichneten Grundstücke liegen vor. Die Grundstücke sind überwiegend bebaute Gewerbegebiete, die vorhandenen Anlagen wären nach der Feinsteuerung zum Ausschluss von Beherbergungsbetrieben nicht mehr allgemein und auch nicht mehr ausnahmsweise zulässig und die allgemeine Zweckbestimmung bleibt in den übrigen Teilen des jeweiligen Gewerbege- biets gewahrt. Dazu wird im Einzelnen wie folgt dargelegt:

Das Grundstück Flst. 5414 liegt in einem Gewerbegebiet im Plangebiet. Das Grundstück Flst. 5396/1 liegt in einem Gewerbegebiet im Plangebiet. Das Grundstück Flst. 5396 befindet sich ebenfalls in einem Gewerbegebiet im Plangebiet.

Es handelt sich vorliegend um überwiegend bebaute Gebiete. Eine gesamtäumliche Betrach- tung ergibt, dass in den festgesetzten Baugebieten, in denen sich die Grundstücke Flst. 5414, 5396/1 und 5396 befinden, jeweils mehr als die Hälfte der dort gelegenen Baugrundstücke be- baut ist.

Die nachstehend aufgeführten vorhandenen baulichen Anlagen auf den Grundstücken Flst. 5414, 5396/1 und 5396 wären wegen des Ausschlusses von Gewerbebetrieben in Form von Be- herbergungsbetrieben gem. § 1 Abs. 5 BauNVO weder allgemein noch ausnahmsweise mehr im Gewerbegebiet zulässig. Die Unzulässigkeit ergibt sich damit aus der differenzierenden Festset- zungsmöglichkeit. Der Zweck der Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO besteht auch darin, die bei Festsetzung eines Baugebiets geltenden typisierten Zulässigkeitsregeln der Baugebietsvorschriften und die sich daraus ergebenden städtebaulich nicht gewollten Be- schränkungen der planungsrechtlichen Zulässigkeit vorhandener Anlagen überwinden zu hel- fen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebiets nach § 1 Abs. 10 Satz 3 BauNVO ist in seinen übrigen Teilen gewahrt. Bei den übrigen Teilen im Sinne des Gesetzes handelt es sich um die Teile des Baugebiets, in denen sich Anlagen nach § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO nicht befinden. In allen Gewerbegebieten sind weiterhin Gewerbebetriebe aller Art, mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben und Einzelhandelsbetrieben, zulässig (siehe Festsetzungen), sowie die weiteren Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein und die weiteren ausnahmsweisen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO (ausgenommen Vergnügungsstätten, siehe Festsetzungen). Der Anteil der Baugrundstücke mit Fremdkörperfestsetzungen im Plangebiet liegt bei ca. 4% und ist somit räumlich deutlich untergeordnet.

- Hotel Holiday Inn Express / Premier Inn

Auf dem Grundstück Flst. 5414 befindet sich ein Hotel. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses firmiert dieses als „Premier Inn“. Die Baugenehmigung für die bestehende bauliche Anlage datiert vom 31.05.2006. Genehmigt wurde die Errichtung eines Hotels mit 145 Zimmern, einer Tiefgarage und einer Werbeanlage. Die genehmigte bauliche Anlage weist nach der bezeichneten Baugenehmigung eine Grundfläche von ca. 958 qm auf. Die tatsächliche Nutzung entspricht der genehmigten Nutzung als Hotel.

Auf dem Grundstück Flst. 5414 ist auch weiterhin ein Beherbergungsbetrieb in Form eines Hotels zulässig. Neben der Bestandssicherung ist die Änderung in Form der Änderung der Bausubstanz, der Veränderung der äußeren oder der inneren Gestalt der baulichen Anlage, der Instandsetzung, Sanierung und Reparatur sowie der Modernisierung der vorhandenen genehmigten baulichen Anlage allgemein zulässig. Des Weiteren ist die Erneuerung der baulichen Anlage insgesamt oder in Teilen hiervon allgemein zulässig. Zur Erneuerung zählt auch die vollständige Beseitigung der vorhandenen Anlage mit anschließender Neuerrichtung an gleicher Stelle. Die Änderung und die Erneuerung können auch miteinander kombiniert werden.

Die genehmigte bauliche Anlage weist innerhalb des Gewerbegebiets keine zentrale Bedeutung oder eine die städtebauliche Situation beherrschende Größe auf. Es befinden sich dort, wie ausgeführt, weitere Gewerbebetriebe, die keine Beherbergungsbetriebe sind. Das Gewerbegebiet, in dem sich die bauliche Anlage befindet, ist überwiegend bebaut. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets ist wegen der weiteren zulässigen Nutzungen gewahrt und die weiteren neben der als Fremdkörper festgesetzten baulichen Anlage bestehende Gewerbebetriebe sind dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe sowie dienstleistenden Gewerbe, Büro- oder Verwaltungsgebäuden zuzuordnen.

- Hotel Moxy

Auf dem Grundstück Flst. 5396/1 befindet sich ein Hotel. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses firmiert dieses als „Moxy“. Die Baugenehmigung für die bestehende bauliche Anlage datiert vom 25.11.2015. Genehmigt wurde die Errichtung eines Hotels mit 176 Zimmern und 50 oberirdische Kfz- und Fahrradstellplätze. Die genehmigte bauliche Anlage weist nach der bezeichneten Baugenehmigung eine Grundfläche von ca. 1.032 qm auf. Die tatsächliche Nutzung entspricht der genehmigten Nutzung als Hotel.

Auf dem Grundstück Flst. 5396/1 ist auch weiterhin ein Beherbergungsbetrieb in Form eines Hotels zulässig. Neben der Bestandssicherung ist die Änderung in Form der Änderung der Bau- substanz, der Veränderung der äußeren oder der inneren Gestalt der baulichen Anlage, der In- standsetzung, Sanierung und Reparatur sowie der Modernisierung der vorhandenen genehmig- ten baulichen Anlage allgemein zulässig. Des Weiteren ist die Erneuerung der baulichen Anlage insgesamt oder in Teilen hiervon allgemein zulässig. Zur Erneuerung zählt auch die vollstän- dige Beseitigung der vorhandenen Anlage mit anschließender Neuerrichtung an gleicher Stelle. Die Änderung und die Erneuerung können auch miteinander kombiniert werden.

Die genehmigte bauliche Anlage weist innerhalb des Gewerbegebiets keine zentrale Bedeutung oder eine die städtebauliche Situation beherrschende Größe auf. Es befinden sich dort, wie aus- geführt, weitere Gewerbebetriebe, die keine Beherbergungsbetriebe sind. Das Gewerbegebiet, in dem sich die bauliche Anlage befindet, ist überwiegend bebaut. Die allgemeine Zweckbestim- mung des Gebiets ist wegen der weiteren zulässigen Nutzungen gewahrt und die weiteren ne- ben der als Fremdkörper festgesetzten baulichen Anlage bestehende Gewerbebetriebe sind dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe sowie dienstleistenden Gewerbe, Büro- oder Ver- waltungsgebäuden zuzuordnen.

- Hotel Adagio

Auf dem Grundstück Flst. 5396 befindet sich ein Hotel. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses firmiert dieses als „Hotel Adagio“. Die Baugenehmigung für die bestehende bauliche Anlage datiert vom 28.09.2018. Genehmigt wurde der Neubau von Bürogebäuden und einem Hotel so- wie eine Tiefgarage. Die Hotelnutzung findet sich im südlichen Teil des Gebäudekomplexes wie- der. Die tatsächliche Nutzung entspricht der genehmigten Nutzung als Hotel.

Auf dem Grundstück Flst. 5396/1 ist auch weiterhin ein Beherbergungsbetrieb in Form eines Hotels zulässig. Neben der Bestandssicherung ist die Änderung in Form der Änderung der Bau- substanz, der Veränderung der äußeren oder der inneren Gestalt der baulichen Anlage, der In- standsetzung, Sanierung und Reparatur sowie der Modernisierung der vorhandenen genehmig- ten baulichen Anlage allgemein zulässig. Des Weiteren ist die Erneuerung der baulichen Anlage insgesamt oder in Teilen hiervon allgemein zulässig. Zur Erneuerung zählt auch die vollstän- dige Beseitigung der vorhandenen Anlage mit anschließender Neuerrichtung an gleicher Stelle. Die Änderung und die Erneuerung können auch miteinander kombiniert werden.

Die genehmigte bauliche Anlage weist innerhalb des Gewerbegebiets keine zentrale Bedeutung oder eine die städtebauliche Situation beherrschende Größe auf. Es befinden sich dort, wie aus- geführt, weitere Gewerbebetriebe, die keine Beherbergungsbetriebe sind. Das Gewerbegebiet, in dem sich die bauliche Anlage befindet, ist überwiegend bebaut. Die allgemeine Zweckbestim- mung des Gebiets ist wegen der weiteren zulässigen Nutzungen gewahrt und die weiteren ne- ben der als Fremdkörper festgesetzten baulichen Anlage bestehende Gewerbebetriebe sind dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe sowie dienstleistenden Gewerbe, Büro- oder Ver- waltungsgebäuden zuzuordnen.

5. UMWELTBELANGE

Mit dieser Teiländerung des Bebauungsplanes wird lediglich die Nutzungsart „Beherbergungsbetriebe“ zusätzlich gesteuert. Eine Betroffenheit relevanter Umweltbelange ist vor diesem Hintergrund nicht erkennbar.

Leinfelden-Echterdingen, den 14.02.2022

Schwarz
Planungsamt