

Große Kreisstadt Leinfelden-Echterdingen

Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Echterdingen Nord-West“ (31-21), Stadtteil Echterdingen



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

INHALT:

1.	Vorbemerkungen.....	3
2.	Abgrenzung und Grösse des räumlichen Geltungsbereichs	3
3.	Allgemeines.....	4
3.1	Anlass und Ziel der Planung.....	4
3.2	Landes- und Regionalplanung.....	5
3.3	Flächennutzungsplan	6
3.4	Bisheriges Planrecht	6
4.	Gutachterliche Grundlagen zur Planung	6

1. VORBEMERKUNGEN

(Rechtsgrundlagen)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

2. ABGRENZUNG UND GRÖSSE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Echterdingen Nord-West“ (31-21) 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.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 19.7 ha.

3. ALLGEMEINES

3.1 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 festzustellenden Verdrängungsprozess der klassischen Büro-, Verwaltungs- und produzierenden Gewerbenutzungen durch oftmals wirtschaftlich attraktivere Nutzungsarten, ist es erforderlich, die gewerblichen Bauflächen im Plangebiet zu sichern und angemessene und geordnete städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

In den letzten Jahren wurden mehrere aussichtsreiche Bauprojekte in dem Gebiet geplant und zum Teil bereits umgesetzt. So wurde im Jahr 2015 ein sechsgeschossiges Bürogebäude in der Gutenbergstraße 20 neu errichtet. Der Umbau des Gebäudes der „HOMETREND Gallion GmbH“ in der Nikolaus-Otto-Straße 6 wird derzeit abgeschlossen und das von der „Bülow AG“ geplante Campusprojekt „Vision One“ an der Dieselstraße befindet sich aktuell im Bau. Diese Bauunternehmen sollen als Impulsgeber zur Aufwertung und Stärkung klassischer Gewerbestrukturen im Planbereich genutzt werden, um eine Aufwertung des gesamten Gebiets zu forcieren.

Die Stadt verfolgt unter anderem das Ziel, die Ansiedlung von besonderen Nutzungen wie Einzelhandel und Beherbergungsbetrieben im Stadtgebiet zu steuern. Hierzu wurde von der Stadt ein Einzelhandelskonzept erstellt, welches als übergeordnete städtebauliche Planung eine verbindliche Grundlage für die Bauleitplanung darstellt. Die Beschlussfassung im Gemeinderat erfolgte am 24.07.2018. (Beschlussvorlage – 2018/077)

Darüber hinaus liegt ein Gutachten zu Hotel-/ Beherbergungsbetrieben vor, auf Grundlage dessen ein Hotelentwicklungskonzept für Leinfelden-Echterdingen erstellt wird. Das Gutachten stellt fest, dass von diesen Nutzungen eine Verdrängung klassischer Gewerbebetriebe ausgeht. Darüber hinaus ist eine Vielzahl an entsprechenden Nutzungen im Stadtgebiet bereits vorhanden

Zusammenfassend soll der Standort durch Stärkung der vorhandenen Gewerbestruktur, die zunehmend durch Handel und Hotel-/Beherbergungsbetriebe verdrängt wird, langfristig gesichert werden. Gleichzeitig ist es erforderlich, gebietsartfremde Entwicklungen und Störungen sowie städtebauliche Missstände zu verhindern und eine Aufwertung des Standortes zu fördern. Zur Verwirklichung dieser städtebaulichen Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Echterdingen Nord-West“ erforderlich.

Die wesentlichen Ziele der Bebauungsplanaufstellung sind:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der vorhandenen Gewerbestrukturen.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Schutz des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes.
- Prüfung von Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Unternehmen.
- Ausschluss von neuen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen entsprechend dem Einzelhandelskonzept zur Stärkung, Belebung und Förderung der zentralen Versorgungsbereiche und Sicherstellung der wohnortnahen Nahversorgung.
- Aufwertung des Erscheinungsbilds des Gebiets, insbesondere durch Aufstellung von Gestaltungsrichtlinien und Regelungen zu Werbeanlagen.
- Anpassung an aktuelles Bau- und Planungsrecht.

3.2 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 Ausnahme 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.

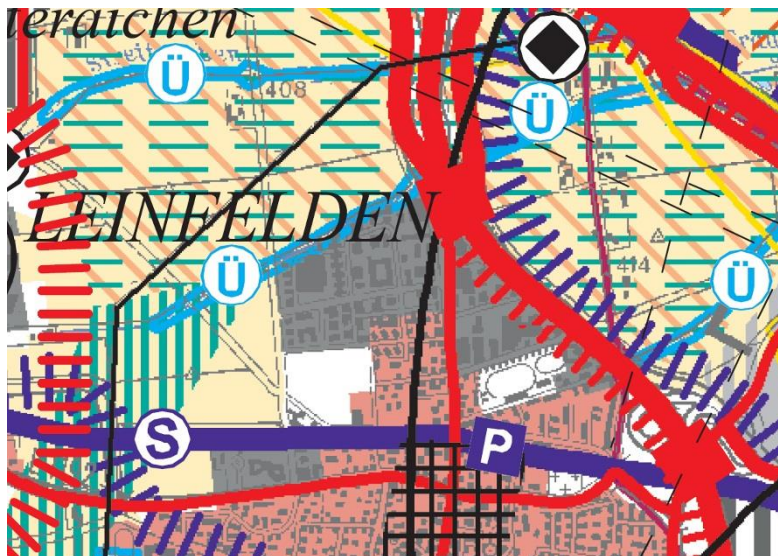


Abbildung 1: Regionalplan 2009, Region Stuttgart

3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet „Gewerbegebiet Echterdingen Nord-West“ (31-21) 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.

3.4 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.

Im südlichen Bereich des Plangebiets wird zusätzlich ein Teilstück des Bebauungsplans „Aicherweg / Layhweg“ (31-19) überplant, der hier öffentliche Verkehrsfläche und Mischgebiet festsetzt.

4. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG

Im Laufe des Verfahrens werden mit Blick auf den derzeitigen Kenntnisstand folgende Gutachten erstellt:

- Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Lärmgutachten
- ggf. Verkehrsgutachten

Die weitere Ausarbeitung der Begründung erfolgt analog zum Text- und Planteil im Laufe des Verfahrens.

Leinfelden-Echterdingen, den 01.04.2018

Schwarz
Planungsamt