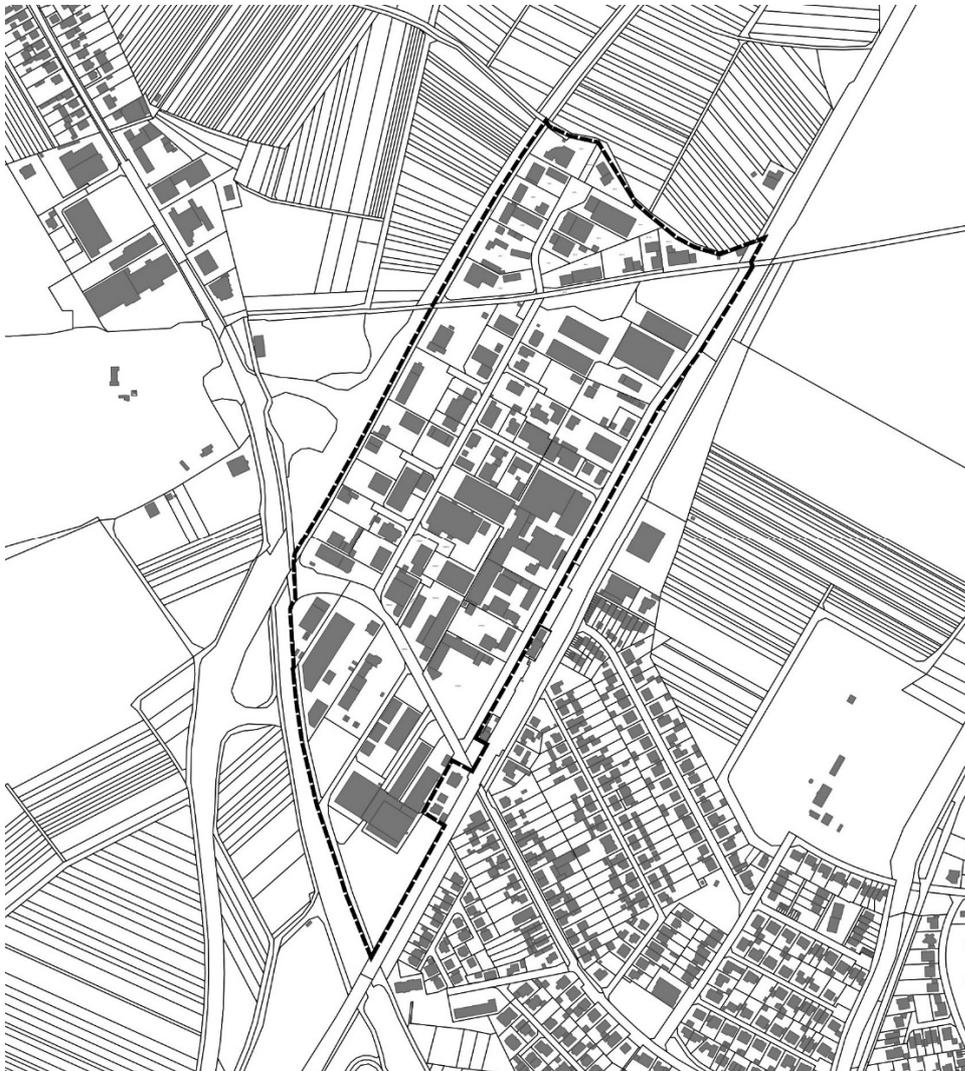


Öffentliche Auslegung der 11. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ubstadt“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Ubstadt-Weiher hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.04.2024 beschlossen, ein Verfahren zur 11. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ubstadt“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten. Ferner hat der Gemeinderat den Entwurf der 11. Änderung gebilligt und beschlossen, die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren zu beteiligen.

Von einer Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird abgesehen.

Das Plangebiet befindet sich auf den Gemarkungen Ubstadt und Weiher. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt durch die Kreisstraße 3523 im Süden, die Kreisstraße 3575 im Westen, die Bahnlinie Bruchsal-Heidelberg im Osten sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem nachfolgenden Kartenausschnitt:



Ziele und Zwecke der Planung:

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ubstadt“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben im Plangebiet geschaffen werden. Für bestehende Beherbergungsbetriebe wird eine Fremdkörperfestsetzung vorgenommen.

Veröffentlichung und öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ubstadt“ mit Begründung ist in der Zeit vom **23.05.2024 bis einschließlich 28.06.2024** auf der Homepage der Gemeinde Ubstadt-Weiher unter <https://www.ubstadt-weiher.de/rathaus-service/aktuelles/oeffentliche-bekanntmachungen> abrufbar. Parallel werden diese Unterlagen beim Bürgermeisteramt Ubstadt-Weiher, Bau- und Umweltamt, Zimmer 25, Bruchsaler Str. 1-3, 76698 Ubstadt-Weiher im genannten Zeitraum in Papierform öffentlich ausgelegt.

Während des Veröffentlichungszeitraums können Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht werden. Diese sollen vorzugsweise elektronisch per E-Mail an gemeinde@ubstadt-weiher.de übermittelt werden. Alternativ können sie auch schriftlich an das Bürgermeisteramt Ubstadt-Weiher, Bruchsaler Str. 1-3, 76698 Ubstadt-Weiher oder zur Niederschrift abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Sofern personenbezogene Daten angegeben werden, werden diese ausschließlich zum Zweck der Durchführung des Verfahrens erhoben und verarbeitet.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4a Abs. 5 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Ubstadt-Weiher, den 23.05.2024



Tony Löffler, Bürgermeister

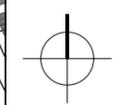


Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Beherbergungsbetrieb mit Fremdkörperfestsetzung (§ 1 Abs. 10 BauNVO) - Bestandssicherung und Erweiterung

Gemeinde Ubstadt-Weiher
Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Ubstadt, 11. Änd."

Geltungsbereich
und Fremdkörperfestsetzung (§ 1 Abs. 10 BauNVO)



Entwurf | 08.04.2024
1:4.000



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ubstadt, 11. Änderung“

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften

Entwurf | 08.03.2024

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ubstadt, 11. Änderung“ liegt zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 27.06.2023

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ubstadt“ mit seinen Änderungen und Ergänzungen werden mit Ausnahme des unten aufgeführten Punktes unverändert in die vorliegende Planung übernommen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 3 - 11 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet (GE)

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Für den bestehenden Beherbergungsbetrieb auf Flurstück 5910 wird folgende Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO (Fremdkörperfestsetzung) getroffen:

- Zulässig sind Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen, die auch zu einer Erhöhung der Übernachtungskapazitäten um maximal 50 % führen können. Ebenfalls zulässig ist eine Erweiterung der sonstigen Funktionsräume entsprechend der Erhöhung der Gästezimmerzahl.

2. Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ubstadt, 11. Änderung“ liegt zugrunde:

- Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 20.11.2023
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 27.06.2023

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ubstadt“ mit seinen Änderungen und Ergänzungen werden unverändert in die vorliegende Planung übernommen.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ubstadt-Weiher, den

Tony Löffler (Bürgermeister)

Siegel

Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung am tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft.

Ubstadt-Weiher, den

Tony Löffler (Bürgermeister)

Siegel



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ubstadt, 11. Änderung“

Begründung

Entwurf | 08.04.2024

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Vorbemerkungen	2
1. Anlass der Planung.....	3
2. Geltungsbereich	4
3. Planungsrecht	4
3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung	4
3.2 Gewählte Verfahrensart	4
4. Bestand.....	5
4.1 Regionalplan	6
4.2 Flächennutzungsplan.....	6
5. Schutzvorschriften und Restriktionen.....	7
5.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop.....	7
5.2 Gewässerschutz.....	7
5.2.1 Offene Gewässer	7
5.2.2 Wasserschutzgebiete	7
5.3 Hochwasserschutz.....	8
5.4 Denkmalschutz.....	8
5.5 Altlasten	8
6. Beschreibung der Umweltauswirkungen	8
7. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
7.1 Art der baulichen Nutzung	8

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 20.11.2023 (GBl. 2023 S. 422)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. 2023 S. 229, 231)

Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
- Bekanntmachung / Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

1. Anlass der Planung

Die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Ubstadt-Weiher findet seit mehreren Jahrzehnten zu einem erheblichen Teil im Gewerbegebiet Ubstadt zwischen den Ortsteilen Ubstadt und Weiher statt. Es handelt sich um das größte Gewerbegebiet der Gemeinde mit einer Fläche von ca. 23 ha. Zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage wurde unter Berücksichtigung der bereits angesiedelten Betriebe 1982 der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ubstadt“ aufgestellt. Mit mehreren Änderungsverfahren wurden einzelne Festsetzungen aktuellen Erfordernissen angepasst. 1994 wurde das Plangebiet mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ubstadt - Ergänzung“ Richtung Norden erweitert.

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ausschließlich ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Bezüglich der zulässigen Nutzungen enthält der Bebauungsplan auch nach den o.g. Änderungen nur wenige Einschränkungen. So sind im Gewerbegebiet auch Betriebswohnungen und Anlagen für kirchliche oder kulturelle Zwecke im Regelfall zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes wurde im Zuge der 3. Änderung im Jahr 1990 von der Zulässigkeit ausgenommen. 2016 wurden sie im Zuge der 10. Änderung jedoch wieder zugelassen. Auf dieser Grundlage wurde im Norden des Plangebietes ein Hotel realisiert.

Vor dem Hintergrund der begrenzten Verfügbarkeit von gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde, ist die städtebauliche Zielsetzung, die bestehenden Flächen vorrangig für gewerbliches Handeln zu reservieren. Andere Nutzungen, insbesondere Wohn- oder wohnähnliche Nutzungen können hierbei einschränkend wirken. Auf Grundlage des Bebauungsplanes sind in den letzten Jahren neben den Gewerbebetrieben auch eine Vielzahl an Betriebswohnungen entstanden. Eine nachträgliche Steuerung dieser Entwicklung ist jedoch kaum noch möglich.

Eine weitere potenziell konfliktträchtige Nutzung stellen Beherbergungsbetriebe dar. Hierbei handelt es sich planungsrechtlich um eine besondere Form von Gewerbebetrieben. Problematisch sind hierbei angrenzende, ggf. lärmintensivere Gewerbebetriebe, welche z. B. bei nächtlicher Tätigkeit, die im Plangebiet grundsätzlich nicht ausgeschlossen ist, zu Störungen der Hotelgäste führen können. Eine seitens der Verwaltung als unerwünscht eingestufte Einschränkung der Gewerbetätigkeit ist hierbei nicht kategorisch ausgeschlossen. Zwar ist von dem bestehenden Hotelbetrieb ein solcher Konflikt bislang nicht bekannt, dies resultiert jedoch maßgeblich aus der Randlage des Betriebes. Grundsätzlich können auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes weitere Beherbergungsbetriebe im Plangebiet entstehen.

Ein weiterer Aspekt stellen sog. Monteurszimmer dar. Hierbei handelt es sich um temporäre Unterkünfte für Monteure, Saisonarbeiter o. ä. Gemäß Rechtsprechung ist hierbei zu unterscheiden in hotel- oder pensionsähnliche Unterkünfte, die keine eigene Häuslichkeit begründen würden. Solche Unterkünfte sind als Beherbergungsbetriebe einzustufen. Weisen die Zimmer ein eigenes Bad und eine Kochnische auf, sind sie als wohnartige Nutzung anzusehen. Letztgenannte sind innerhalb des Plangebietes grundsätzlich unzulässig, da ausschließlich Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 zulässig sind.

Zum Schutz des gewerblichen Handels im Plangebiet sieht die Verwaltung die Notwendigkeit eines Ausschlusses von Beherbergungsbetrieben. Für den bestehenden Beherbergungsbetrieb wird eine Fremdkörperfestsetzung getroffen. Dieser ist damit nicht nur in seinen Bestand gesichert, sondern erhält auch zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten.

Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und die Fremdkörperfestsetzung erfolgen im Zuge einer erneuten Änderung des Bebauungsplanes und betrifft das gesamte Plangebiet.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet der vorliegenden Änderung umfasst den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ubstadt“ inklusive der späteren Ergänzung. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 23 ha.



Bild 1: Auszug Liegenschaftskataster mit Geltungsbereich

3. Planungsrecht

3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung

Das Plangebiet ist vollständig mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ubstadt“ überplant. Vorhaben können auf Grundlage dieses Bebauungsplanes genehmigt werden.

3.2 Gewählte Verfahrensart

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes dient ausschließlich der einheitlichen Regelung zu Beherbergungsbetrieben. Eine Ausdehnung des Plangebietes oder die Ergänzung zusätzlicher Festsetzungen erfolgt nicht. Aus diesem Grund kann die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Die unter § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt:

- Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
- Durch die Planung werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor (Natura 2000-Gebiete, vgl. Ziffer 5.1).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann auf eine Umweltprüfung sowie eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

4. Bestand

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Ortsteilen Ubstadt und Weiher und erstreckt sich entlang der Bahnlinie Bruchsal-Heidelberg. Die Entwicklung dieses Gebiet begann bereits in den 1960er Jahren, auf Grundlage des Bebauungsplanes sind inzwischen alle zur Verfügung stehenden Grundstücke überbaut.



Bild 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes

Die heterogene Bebauung besteht aus Gewerbehallen in unterschiedlichen Gebäudekubaturen, Verwaltungsgebäude und Lagerflächen. In einer erheblichen Zahl sind auch Wohnungen, teilweise in Gewerbegebäude integriert, teilweise als separate Wohngebäude, entstanden.

Die Nutzung der Gebäude erfolgt durch unterschiedliche kleine und mittlere Betriebe aus verschiedenen Branchen. So bestehen z. B. Handwerksbetriebe, Logistikbetriebe, Autohäuser aber auch medizinische oder gesundheitliche Einrichtungen. Im Norden des Plangebietes hat sich auf Flurstück 5910 Hotel mit derzeit 12 Gästezimmern angesiedelt.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Kreisstraße 3523, im Westen durch die Kreisstraße 3575 und im Osten durch die o.g. Bahnlinie eingefasst. Dahinter schließt sich die Ortslage von Ubstadt an. Im Norden bildet das Gewerbegebiet den Ortsrand, welcher an landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Wald- und Wiesenflächen angrenzt.

4.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein ist das Plangebiet als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt. Belange der Regionalplanung werden durch die Änderung nicht berührt.

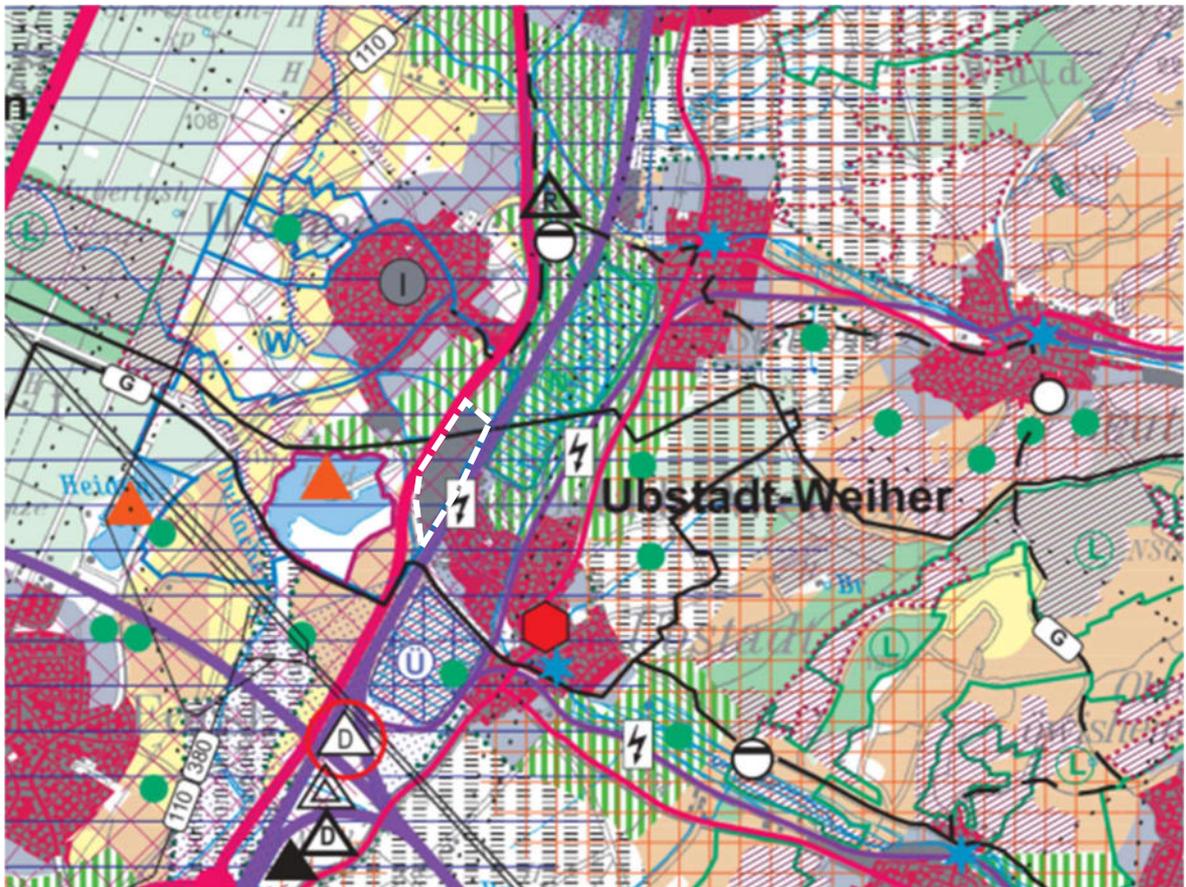


Bild 3: Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein - Ausschnitt Ubstadt-Weiher mit Plangebiet (weiß)

4.2 Flächennutzungsplan

Im maßgebenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Ubstadt-Weiher ist das Plangebiet als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt. Die vorliegende Änderung entspricht damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

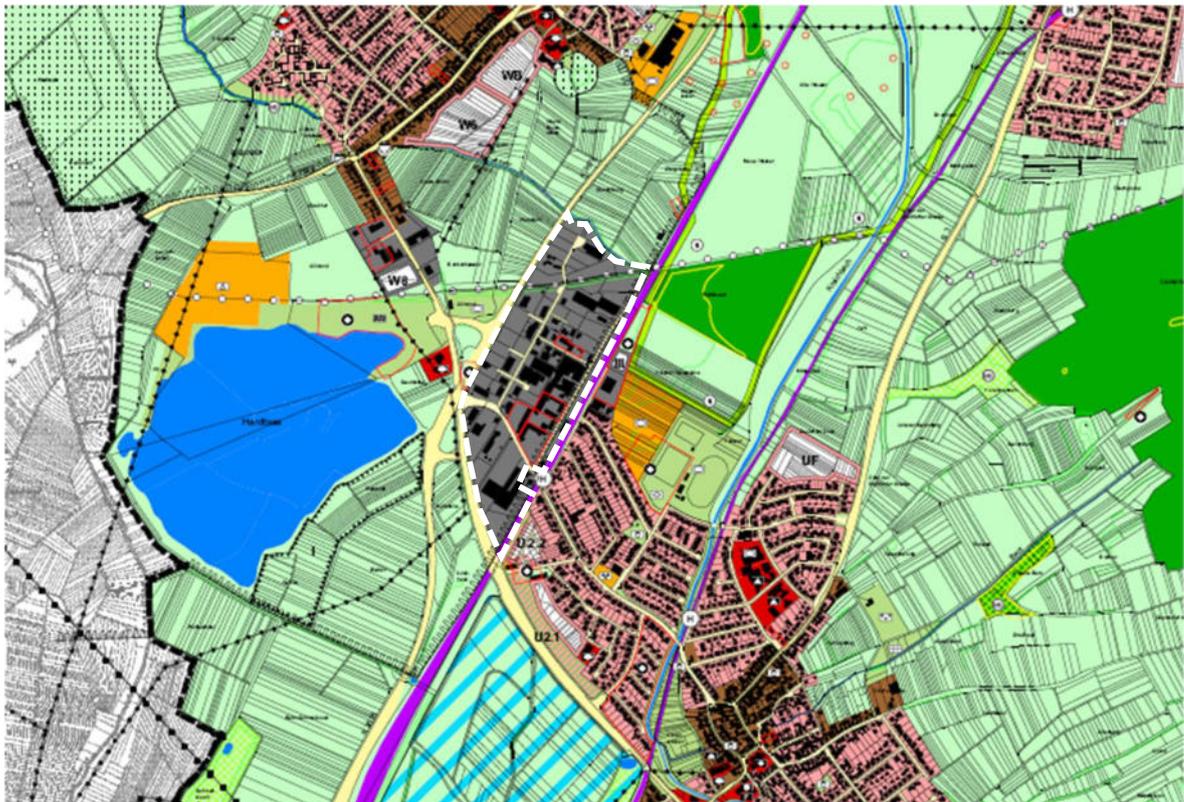


Bild 4: Flächennutzungsplan Rheinau 2025 - Ausschnitt Ubstadt - mit Plangebiet (weiß)

5. Schutzvorschriften und Restriktionen

5.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten und gesetzlich geschützten Biotopen. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

5.2 Gewässerschutz

5.2.1 Offene Gewässer

Der Geltungsbereich wird gekreuzt durch den Unterfeldgraben, welcher mit Gehölzen eingefasst ist. Weitere nahegelegene offene Gewässer sind der Gießgraben sowie der Hardtsee südwestlich des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung der genannten Gewässer durch die vorliegende Änderung ist nicht zu erwarten.

5.2.2 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „ZV Kraichbachgruppe“. Eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes durch die vorliegende Änderung ist nicht zu erwarten.

5.3 Hochwasserschutz

Erhebliche Teile des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Das Plangebiet ist jedoch seit vielen Jahrzehnten bebaut, es handelt sich somit nicht um ein neues Baugebiet gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Bei der Genehmigung von Vorhaben sind die Vorgaben von § 78 Abs. 5 WHG zu beachten.

5.4 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

5.5 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt. Durch die bestehende gewerbliche Nutzung können partielle Bodenverunreinigungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

6. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Die vorliegende Änderung betrifft ausschließlich vollständig überbaute Flächen, die mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ubstadt“ bereits überplant sind. Inhalt der Änderung ist lediglich eine vereinheitlichte Regelung zu Beherbergungsstätten. Es erfolgt weder eine Ausweitung des Plangebietes noch von Bauflächen.

Vor diesem Hintergrund ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation keine weitergehenden Eingriffe in den Naturhaushalt.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Urfassung des Bebauungsplanes sah die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 der BauNVO 1977 vor. Dabei wurden Betriebswohnungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in Abweichung des Nutzungskataloges der BauNVO nicht nur ausnahmsweise, sondern allgemein zugelassen. 1990 erfolgte im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes ein Ausschluss von Beherbergungsbetrieben sowie Wohnheimen. Mit der planungsrechtlichen Erweiterung des Baugebietes 1994 wurde der bis dahin gültige Nutzungskatalog des Bebauungsplanes für das ursprüngliche Plangebiet inhaltlich unverändert, jedoch auf Grundlage der BauNVO 1990 übernommen. 2016 wurden im Zuge der 10. Änderung des Bebauungsplanes Beherbergungsbetriebe wieder zugelassen. Auf dieser Grundlage wurde in der Straße Zum Grenzgraben ein Hotel realisiert. Seitdem ist keine Änderung des Bebauungsplanes mehr erfolgt.

Das Angebot an gewerblichen Bauflächen in Ubstadt-Weiher ist begrenzt. Mit dem Gebiet „Großer Sand“ wurde das letzte große Gewerbegebiet nördlich von Weiher erschlossen, weitere im FNP als größere geplante Gewerbeflächen ausgewiesene Bereiche bestehen nicht. Aus diesem Grund ist es städtebauliche Zielsetzung, die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen effizient zu nutzen und vorrangig für gewerbliches Handeln zu reservieren.

Das Gewerbegebiet Ubstadt wurde in den letzten Jahrzehnten sukzessive entwickelt und stellt heute das größte Gewerbegebiet in der Gemeinde dar. Entlang der Bahnhofstraße sowie der Straße Am Grenzgraben haben sich dabei eine Vielzahl verschiedener Betriebe aus unterschiedlichen Branchen angesiedelt. Eine Erweiterung des Gewerbebestandes ist gemäß Flächennutzungsplan nicht vorgesehen. Städtebauliches Ziel für die zukünftige Entwicklung in diesem Gewerbegebiet ist somit die Fortentwicklung des Bestandes, die Anpassung an zukünftige Erfordernisse und die Vermeidung von Gewerbebrachen.

Vor diesem Hintergrund sind Nutzungen, die zu einer Einschränkung dieses gewerblichen Handelns führen können, kritisch zu hinterfragen. Dies betrifft insbesondere Wohnnutzungen in Form von Betriebswohnungen wie auch gewerbliche Nutzungen, die zu Immissionskonflikten führen können. Auf Grundlage des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ubstadt“ sind im Plangebiet bereits eine Vielzahl von Betriebswohnungen, teilweise in freistehenden Einfamilienhäusern entstanden. Vor diesem Hintergrund ist diesbezüglich eine Veränderung der planungsrechtlichen Vorgaben wenig sinnvoll.

Zu Nutzungen, die potenziell zu Lärmkonflikten mit bestehenden Betrieben führen können, zählen jedoch auch Beherbergungsbetriebe - insbesondere in Form von Hotels. Diese sind planungsrechtlich als besondere Form von Gewerbebetrieben einzustufen und daher in Gewerbegebieten grundsätzlich zulässig. Durch die direkte Angrenzungen von Hotels mit Gewerbebetrieben kann es jedoch unter Umständen zu Störungen der Hotelgäste und damit zu Nutzungskonflikten kommen. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass im gesamten Gewerbegebiet eine nächtliche Tätigkeit zumindest auf Ebene des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen ist.

Das im Plangebiet bereits bestehende Hotel ist in einer Randlage entstanden und seit einigen Jahren etabliert. Lärmkonflikte sind bisher nicht bekannt. Jedoch sind Hotels oder andere Beherbergungsbetriebe auch auf anderen Grundstücken im Plangebiet durchaus zulässig. Eine Beeinträchtigung von bereits bestehenden Gewerbebetrieben ist - trotz eindeutiger Rechtslage - vor diesem Hintergrund nicht ausgeschlossen. Zudem werden die Bauflächen für Beherbergungsbetrieb anderen gewerblichen Nutzungen entzogen.

In Ubstadt-Weiher besteht bereits ein Angebot an Übernachtungsplätzen. Neben dem o.g. Hotel im Plangebiet und einem weiteren Hotel am Hardtsee verfügt die Gemeinde noch über kleinere Anbieter von Übernachtungsmöglichkeiten. Grundsätzlich werden seitens der Verwaltung Hotels oder andere Beherbergungsbetriebe vorrangig in den Ortslagen bevorzugt. Gewerbegebiete sind für solche Nutzungen aus den o.g. Gründen nur in Ausnahmefällen denkbar. Ein Überangebot, welche zu städtebaulich unerwünschten Leerständen führen können, ist grundsätzlich zu vermeiden.

Aus den genannten städtebaulichen Gründen sollen mit der vorliegenden Änderung Beherbergungsbetriebe im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ubstadt“ von der Zulässigkeit ausgenommen werden. Hiervon betroffen sind auch Unterkünfte, für Monteure, Saisonarbeiter o. ä., die keine selbständige Haushaltsführung zulassen und vornehmlich nur der Übernachtung dienen. Diese sind als Beherbergungsbetriebe anzusehen. Wohnungsähnliche Monteursunterkünfte, d.h. mit Küche und Bad, sind dagegen weder als Beherbergungsbetriebe noch als Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, sondern als „normale“ Wohnnutzung einzustufen und daher in Gewerbegebieten grundsätzlich unzulässig.

Das bestehende Hotel im Plangebiet auf Flurstück 5910 wurde - auf Grundlage der 10. Änderung des Bebauungsplanes - vor wenigen Jahren eröffnet und hat sich seitdem als Standort etabliert. Zur Sicherung des Betriebes wird eine Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen.

Mit einer Fremdkörperfestsetzungen kann für Anlagen bzw. Nutzungen, die aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan unzulässig wären, eine besondere Möglichkeit zur Entwicklung eingeräumt werden. Würde auf eine Fremdkörperfestsetzung verzichtet, wäre der Betrieb nach Abschluss des vorliegenden Änderungsverfahrens auf den passiven Bestandsschutz beschränkt. Weder Änderungen noch Erneuerungen im Fall eines ungeplanten Untergangs der Bausubstanz wären umsetzbar. Eine Anpassung an veränderte Marktbedingungen oder auf eine zunehmende Nachfrage ist dann nicht mehr möglich. Damit würde in das Interesse eingegriffen, die auf den Grundstücken zugelassene Nutzung dauerhaft beizubehalten und Eigentümern sowie Nutzern eine dauerhafte Fortsetzung der Nutzung zu ermöglichen. Dieses Interesse hat angesichts der Eigentumsgarantie aus Art. 14 GG hohes Gewicht. Seitens der Gemeinde besteht Interesse, den bestehenden Hotelbetrieb als etablierte Übernachtungsmöglichkeit zu sichern und verträgliche Entwicklungspotenziale einzuräumen. Gleichzeitig ist eine übermäßige Erweiterung des Betriebes nicht im Interesse der Gemeinde. Als angemessen wird daher eine Erweiterung um 50 % der bisher vorhandenen UnterkunftsKapazitäten eingestuft, da sich diese realistisch auch noch auf dem Grundstück realisieren lassen.