

## **Sitzungsvorlage Nr. 014/2019**

Planungsausschuss  
am 13.11.2019

zur Kenntnisnahme

**- Öffentliche Sitzung -**



**Verband Region  
Stuttgart**

29.10.2019/PLA01419  
RBP - PA - 014/2019

---

### **Zu Tagesordnungspunkt 1**

**Bauleitpläne und Sanierungen**, denen nach den Regelungen der Satzung des Verbands Region Stuttgart durch die Geschäftsstelle zugestimmt wurde.

**Dem Planungsausschuss zur Kenntnisnahme.**

**Erläuterungen der verwendeten Abkürzungen und Rechtsgrundlagen der Begriffe:****BauGB****= Baugesetzbuch**

- |               |   |
|---------------|---|
|               | Verfahrensschritte zur Bauleitplanung   |
| a) § 4 Abs. 1 | = Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange   |
| b) § 3 Abs. 2 | = Öffentliche Auslegung von Bauleitplanentwürfen  |
| c) § 13       | = vereinfachte Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans   |
| d) § 4 Abs. 2 | = Gleichzeitige Durchführung der Verfahren nach § 4 Abs. 1<br>(bei Verfahren ohne Bedenken zusätzlich § 3 Abs. 2 BauGB) |

**BauNVO****= Baunutzungsverordnung**

- |   |  |
|---|--|
| WR  | = Reines Wohngebiet  |
| WS  | = Kleinsiedlungsgebiet   |
| WA  | = Allgemeines Wohngebiet   |
| WB  | = Besonderes Wohngebiet (nur für bestehende Bebauung)  |
| M (MI, MD, MK)                            | = Gemischte Bauflächen (Mischgebiet, Dorfgebiet, Kerngebiet)   |
| GEb / GEe                                 | = Eingeschränktes Gewerbegebiet hinsichtlich Nutzungen und Emissionen  |
| GE  | = Nicht eingeschränktes Gewerbegebiet  |
| GI  | = Nicht eingeschränktes Industriegebiet  |
| SO  | = Sondergebiet, z.B. Kurgelände, Einkaufszentren, Messen, Ausstellungen, Hochschulen, Kliniken, Hafengebiete |
| Gemeinbedarfsfläche                       | = z.B. Schule, Rathaus, Feuerwehr, Kindergarten  |
| Versorgungsfläche                         | = z.B. Trafostation, Heizwerk, Gaswerk, Kläranlage   |
| Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen | = Abgegrenzte Geländeänderung  |
| Fläche für Lärmschutzmaßnahmen            | = Lärmschutzwand, -wand. Gebiete mit Schallschutzmaßnahmen am Gebäude oder durch Grundrissanordnung          |
| Verkehrsfläche                            | = z.B. Straße, Gehweg, Parkplatz, Verkehrsgrün, Feldweg  |
| Öffentliche Grünfläche                    | = z.B. Parkanlage, Kinderspielplatz, Bolzplatz, Sportanlage, Festplatz; kann bauliche Anlagen beinhalten     |
| Private Grünfläche                        | = z.B. Vorgarten, Grabeland; darf nicht überbaut werden  |
| Wasserfläche                              | = z.B. Fluss, Bach, See  |
| Pflanzbindung                             | = Verpflichtung zur Erhaltung vorhandener Bepflanzung oder zur Anpflanzung bestimmter Arten                  |
| Pflanzgebot / Pflanzzwang                 | = Verpflichtung zur Neuanpflanzung   |
| Fläche für die Landwirtschaft             | = Feld und Flur mit Feldwegen  |
| Fläche für Forstwirtschaft                | = Wald und Waldwege  |

**Bei Vorlagen des VRS zu Bebauungsplänen verwendete Angaben:**

- |        |  |
|--------|--|
| ha     | = Brutto; umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans                                  |
| WE neu | = Anzahl der Wohnungen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes neu errichtet werden können |

**Tabellarische Zusammenfassung**

<b>Stadt / Gemeinde</b>	<b>Bebauungsplanverfahren</b>
1. <b>Dettingen unter Teck</b>	"Nördlich der Mühlstraße" – 5. Änderung
2. <b>Rutesheim - Rutesheim</b>	Waldeckstraße/Bahnhofstraße
3. <b>Jettingen - Oberjettingen</b>	1. Änderung Leintel Oberjettingen
4. <b>Rudersberg - Schlechtbach</b>	"Heckenweg Nord - 1. Änderung"
5. <b>Winterbach</b>	"Breitwiesen-Herrenäcker - 1. Änderung"
6. <b>Lauterstein - Nenningen</b>	"Jauch II - Erweiterung"
7. <b>Dettingen unter Teck</b>	"Untere Straßenäcker II" – 6. Änderung
8. <b>Nürtingen</b>	"Sondergebiet auf dem Säer" - 2. Änderung
9. <b>Göppingen</b>	"Grüne Mitte, 1. Änderung"
10. <b>Gäufelden - Nebringen</b>	"Bettäcker - 1. Änderung"
<b>Stadt / Gemeinde</b>	<b>Sanierungen</b>
1. <b>Leinfelden-Echterdingen - Musberg</b>	Ortmitte Musberg

## Bebauungsplanverfahren

### 1. Dettingen unter Teck "Nördlich der Mühlstraße" – 5. Änderung

<b>BauGB</b>	§ 13a	<b>bebaut ca.</b>	tlw. Bebaut
<b>Größe ha ca.</b>	0,1	<b>WE neu</b>	?
<b>Festsetzung</b>	WB		

Ziel des Bebauungsplans ist es planungsrechtliche Grundlagen für die Nachverdichtung eines im innerörtlichen Bereich gelegenen Plangebiets darzulegen.

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

### 2. Rutesheim - Rutesheim Waldeckstraße/Bahnhofstraße

<b>BauGB</b>	§ 13 i.V.m. § 4 Abs. 1	<b>bebaut ca.</b>	tlw. bebaut - Bestand wird abgerissen
<b>Größe ha ca.</b>	0,3	<b>WE neu</b>	?
<b>Festsetzung</b>	WA		

Die Stadt Rutesheim möchte Voraussetzungen für die Bebauung im Anschluss an ein bestehendes Siedlungsgebiet schaffen.

Der Flächennutzungsplan soll auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

### 3. Jettingen - Oberjettingen 1. Änderung Leintel Oberjettingen

<b>BauGB</b>	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	tlw. bebaut
<b>Größe ha ca.</b>	0,4	<b>WE neu</b>	max. 40
<b>Festsetzung</b>	WB		

Durch die Bebauungsplanänderung soll die maximale Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude von 2 auf 6 Wohneinheiten zugunsten einer maßvollen Nachverdichtung im Innenbereich von Oberjettingen erhöht werden.

Der Flächennutzungsplan stellt die betreffenden Flächen als Mischgebietsflächen dar.

### 4. Rudersberg - Schlechtbach "Heckenweg Nord - 1. Änderung"

<b>BauGB</b>	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	-
<b>Größe ha ca.</b>	0,02	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	WA		

Mit der Änderung des Bebauungsplans strebt die Gemeinde die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung einer Garage und einer Verkaufsstätte im innerörtlichen Gebiet an. Die Verkaufsstätte soll einen Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung leisten.

**5. Winterbach**  
**"Breitwiesen-Herrenäcker - 1. Änderung"**

<b>BauGB</b>	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	tlw. Bebaut
<b>Größe ha ca.</b>	1,5	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	GEe		

Ziel der Gemeinde ist es Grundlagen für die Bebauung eines für gewerbliche Nutzung vorgesehenen Gebiets am Ortsrand von Winterbach zu legen. Die Änderung des Bebauungsplans „Breitwiesen-Herrenäcker“ fußt auf den betrieblichen Erfordernissen, Höhenbeschränkungen, sowie Grundstückszuschnitte zu adaptieren.

**6. Lauterstein - Nenningen**  
**"Jauch II - Erweiterung"**

<b>BauGB</b>	§ 13b	<b>bebaut ca.</b>	ca. 46%
<b>Größe ha ca.</b>	0,1	<b>WE neu</b>	?
<b>Festsetzung</b>	WA + öffentliche Grünfläche		

Mit der Ausweisung im Bebauungsplan soll eine zeitnahe Bebauung auf einem, im Anschluss an bestehendes Siedlungsgebiet befindlichen Bauplatz ermöglicht werden. Die Ausweisung privater Grünflächen soll zudem eine Ortsrandeingrünung sicherstellen. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

**7. Dettingen unter Teck**  
**"Untere Straßenäcker II" – 6. Änderung**

<b>BauGB</b>	§ 4 Abs. 1	<b>bebaut ca.</b>	tlw. Vorhanden
<b>Größe ha ca.</b>	3,1	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	GE		

Um die Sicherung des Produktionsstandorts zu gewährleisten, sollen im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans „Untere Straßenäcker II“ die entsprechenden Grundlagen geschaffen werden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche dargestellt.

**8. Nürtingen**  
**"Sondergebiet auf dem Säer" - 2. Änderung**

<b>BauGB</b>	§ 4 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	Bestand bleibt bestehen
<b>Größe ha ca.</b>	11,3	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	SO Klinik		

Die Gemeinde Nürtingen beabsichtigt mit der Änderung des bestehenden Bebauungsplans die planungsrechtliche Basis für die Erweiterung sowie den Umbau eines im Nordwesten befindlichen Gebiets mit der Sondernutzung „Klinik“ zu schaffen. Im Konkreten wird die Erweiterung des Bettenhauses, der Neubau der Zentralen Notaufnahme, der Verwaltung, sowie der Funkdiagnostik und einer Zentralapotheke mit Zentraldiagnostik angestrebt. Hierzu müssen Anpassungen hinsichtlich der Baugrenzen und Anzahl der Vollgeschosse des Klinikums vorgenommen werden. Geplant sind für die nächsten Jahre zudem ein Gebäude für Physikalische Therapie und Rehabilitation, sowie die Erweiterung der Akademie und Pflegeschule.

**9. Göppingen**  
**"Grüne Mitte, 1. Änderung"**

<b>BauGB</b>	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	430 m <sup>2</sup> - Bestand wird nicht abgebrochen
<b>Größe ha ca.</b>	1,4	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	Sondergebiet Klinik + Verkehrsflächen		

Die Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Grüne Mitte" betrifft die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur optimierten Erschließung des Klinikgeländes, sowie die Errichtung eines Betriebskindergartens.

**10. Gäufelden - Nebringen**  
**"Bettäcker - 1. Änderung"**

<b>BauGB</b>	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	
<b>Größe ha ca.</b>	2,3	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	Sonstiges Sondergebiet (SO) „Nahversorgung“		

Mit der Bebauungsplanänderung soll den Ergebnissen eines Architektenwettbewerbs für die vorgesehenen Einzelhandelsgebäude Rechnung getragen werden. Statt zwei getrennter Gebäude, ist nur noch ein Gebäude vorgesehen. Darüber hinaus ist u.a. eine Optimierung der Baukörperplatzierung mit integriertem Lärmschutz (anstatt separatem Lärmschutzwall), eine Neustrukturierung der verkehrlichen Anbindung, eine deutliche Erhöhung des Grünflächenanteils sowie eine Verlagerung des Retentionsbeckens vorgesehen. Insgesamt verringert sich die überbaute bzw. versiegelte Fläche innerhalb des betroffenen Plangebietes.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen für die vorgesehenen Nutzungen (großflächiger Lebensmittelmarkt sowie Drogeriemarkt) bleiben unverändert und stehen in Einklang mit den relevanten regionalplanerischen Vorgaben. Das im Zuge des Bebauungsplans vorgesehene Wohngebiet ist von der Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen. Insgesamt werden regionalplanerische Belange von der vorgesehenen Änderung nicht berührt. Es bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans.

## Sanierungen

### 1. Leinfelden-Echterdingen - Musberg Ortsmitte Musberg

<b>BauGB</b>	§ 139
<b>Größe ha ca.</b>	8

Den vorbereitenden Untersuchungen für das ca. 8 ha große Gebiet stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.