

## **Sitzungsvorlage Nr. 027/2020**

Planungsausschuss  
am 29.01.2020

zur Kenntnisnahme

**- Öffentliche Sitzung -**



**Verband Region  
Stuttgart**

08.01.2020/PLA02720  
RBP - PA - 027/2020

---

### **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>Oberboihingen</b>	"Erweiterung Röte - Teilbereich Rosenstraße"
2.	<b>Winterbach</b>	"Eichenwäldle - Erweiterung"
3.	<b>Urbach - Oberurbach</b>	"Obere Mühlwiesen – Änderung III"
4.	<b>Hildrizhausen</b>	"Ecke Tübinger Straße/Länderstraße"
5.	<b>Leinfelden-Echterdingen - Echterdingen</b>	"Waldhornstraße"
6.	<b>Sindelfingen</b>	"Innenstadt-Teilsanierung zwischen Wurmbergstraße, Hintere Gasse, Grabenstraße und Lange Straße, 2. Änderung"
7.	<b>Sachsenheim - Großsachsenheim</b>	"Südlich Bahnhofstraße"
8.	<b>Bad Ditzgenbach</b>	"Kinderhaus Kurpark"
9.	<b>Winnenden - Breuningsweiler</b>	"Haselsteinstraße"
10.	<b>Korb - Kleinheppach</b>	"Bergstraße, 1 Änderung"
11.	<b>Böblingen</b>	"Konrad-Zuse-Straße West – Teilbereich West"
12.	<b>Stuttgart - Vaihingen</b>	"Rohrer Höhe/ Hans-Rehn-Stift" (Vai 283)
13.	<b>Tamm</b>	"Silcherstraße"
14.	<b>Oberboihingen</b>	"Erweiterung Röte – Teilbereich nördl. Meisenweg"
15.	<b>Leonberg</b>	"Stadtmitte, Teil 1 – 2. Änderung: Bereich nördlich der Römerstraße"
16.	<b>Leinfelden-Echterdingen - Leinfelden</b>	"Markomannenstraße"
17.	<b>Erligheim</b>	"Großes Flürle III, 2. Änderung"
18.	<b>Bietigheim-Bissingen - Bietigheim</b>	"Freiberger-, Rohräckerstraße, Poststraße"
19.	<b>Albershausen</b>	"Flurstück 1566"

	<b>Stadt / Gemeinde</b>	<b>Flächennutzungsplanverfahren</b>
1.	<b>Weissach im Tal - Oberweissach</b>	56. Flächennutzungsplanänderung des VVG Backnang im Bereich Gewerbliche Baufläche "Stockwiesen"

	<b>Stadt / Gemeinde</b>	<b>Sanierungen</b>
1.	<b>Leinfelden-Echterdingen - Echterdingen</b>	"Erweiterung Historische Mitte Echterdingen"



## Bebauungsplanverfahren

### 1. Oberboihingen

#### "Erweiterung Röte - Teilbereich Rosenstraße"

<b>BauGB</b>	§ 13b	<b>bebaut ca.</b>	Vereinsheim besteht
<b>Größe ha ca.</b>	0,1	<b>WE neu</b>	?
<b>Festsetzung</b>	WA + Wirtschaftsweg + Flächen für Versorgungsfragen		

Mit dem Bebauungsplan möchte die Gemeinde die entsprechenden planungsrechtlichen Grundlagen für die bauliche Arrondierung des nördlichen Ortsrandes in Oberboihingen schaffen. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

### 2. Winterbach

#### "Eichenwäldle - Erweiterung"

<b>BauGB</b>	§ 13b	<b>bebaut ca.</b>	-
<b>Größe ha ca.</b>	0,3	<b>WE neu</b>	8
<b>Festsetzung</b>	WA		

Die Planung sieht die Arrondierung eines Wohngebietes am südwestlichen Ortsrand von Winterbach vor. Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan kann auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

### 3. Urbach - Oberurbach

#### "Obere Mühlwiesen – Änderung III"

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

Die Änderung des Bebauungsplans „Obere Mühlwiesen“ betrifft die Adaptierung planungsrechtlicher Festsetzungen bezüglich Lärmschutzmaßnahmen zum angrenzenden Gewerbegebiet im rückwärtigen Bereich der betreffenden Grünstücke. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden so angepasst, dass die Stützmauern und Geländeänderungen zulässig sind.

### 4. Hildrizhausen

#### "Ecke Tübinger Straße/Länderstraße"

<b>BauGB</b>	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	Gering
<b>Größe ha ca.</b>	0,7	<b>WE neu</b>	27
<b>Festsetzung</b>	WA		

Die Gemeinde Hildrizhausen möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Sicherung für die Entwicklung eines innerörtlich gelegenen, bisher großteils unverbauten Gebiets vornehmen. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 5. Leinfelden-Echterdingen - Echterdingen "Waldhornstraße"

<b>BauGB</b>	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 1	<b>bebaut ca.</b>	Großteils bebaut
<b>Größe ha ca.</b>	1	<b>WE neu</b>	?
<b>Festsetzung</b>	WA + MI		

Durch Innenentwicklungsmaßnahmen möchte die Gemeinde Leinfelden-Echterdingen der Wohnraumknappheit in Echterdingen entgegenwirken. Hierzu wird ein Bebauungsplan zur Neuordnung eines innerörtlich gelegenen Gebiets aufgestellt. Neben der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum soll einem Beherbergungsbetrieb die bauliche Weiterentwicklung ermöglicht werden. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 6. Sindelfingen "Innenstadt-Teilsanierung zwischen Wurmbergstraße, Hintere Gasse, Grabenstraße und Lange Straße, 2. Änderung"

<b>BauGB</b>	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	ja
<b>Größe ha ca.</b>	0,5	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	WB + MK		

Zur Sicherstellung einer zukunftsfähigen und unter Berücksichtigung der Bestandsstruktur angemessenen innerörtlichen Nutzung sollen mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Innenstadt-Teilsanierung hierfür zwischen Wurmbergstraße, Hintere Gasse, Grabenstraße und Lange Straße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Primär wird im Rahmen der 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans die Teilaufhebung von Festsetzungen, die die Zulässigkeit von baugebietstypischen Nutzungen einschränken, vorgenommen um Leerstände zu verhindern. Im Konkreten werden Festsetzungen, wonach die Nutzung für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auszuschließen ist, aufgehoben.

## 7. Sachsenheim - Großsachsenheim "Südlich Bahnhofstraße"

<b>BauGB</b>	§ 13a	<b>bebaut ca.</b>	Teilweise
<b>Größe ha ca.</b>	0,6	<b>WE neu</b>	?
<b>Festsetzung</b>	MU		

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB soll innerörtlich die Schaffung von neuem Wohnraum sowie von nicht störendem Gewerbe im Sinne einer urbanen Gebietsnutzung ermöglicht werden. Die Erdgeschosse der im nördlichen Bereich des Plangebiets, geplanten Gebäude sind gewerblicher Nutzung vorbehalten. Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.

## 8. Bad Ditzenbach "Kinderhaus Kurpark"

<b>BauGB</b>	§ 13a	<b>bebaut ca.</b>	-
<b>Größe ha ca.</b>	0,6	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	Flächen für den Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Kindergarten, Kindertagesstätte)		

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplan nach § 13a BauGB ist die Errichtung eines Kinderhauses mit drei Kindergarten- und drei Krippengruppen. Die Bebauung wird durch eine HQ100-Linie tangiert, eine entsprechende Auseinandersetzung mit den Belangen des Hochwasserschutzes findet im Textteil des Bebauungsplans statt. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Weg der Berichtigung angepasst.

## 9. Winnenden - Breuningsweiler "Haselsteinstraße"

<b>BauGB</b>	§ 13b	<b>bebaut ca.</b>	Ja – ein Wohngebäude wird abgebrochen und neu errichtet
<b>Größe ha ca.</b>	0,8	<b>WE neu</b>	10
<b>Festsetzung</b>	WA		

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Haselsteinstraße" in Winnenden-Breuningsweiler werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu schaffen und eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung für die Bestandsgebäude sicherzustellen.

## 10. Korb - Kleinheppach "Bergstraße, 1. Änderung"

<b>BauGB</b>	§ 13a	<b>bebaut ca.</b>	teilweise
<b>Größe ha ca.</b>	0,1	<b>WE neu</b>	2
<b>Festsetzung</b>	MD		

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Bergstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung eines weiteren Wohngebäudes mit Doppelgarage innerhalb der derzeitigen Bauverbotsfläche geschaffen werden.

## 11. Böblingen "Konrad-Zuse-Straße West – Teilbereich West"

<b>BauGB</b>	§ 4 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	ja
<b>Größe ha ca.</b>	0,7	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	GEe (0,4 ha) + MI (0,3 ha)		

Entsprechend des strukturellen Charakters des Stadtteils Flugfeld in Böblingen, möchte die Stadt gewerbliche Nutzung und Wohnen im Plangebiet sichern und hierzu den Bebauungsplan "Konrad-Zuse-Straße West – Teilbereich West" aufstellen. Im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Mischnutzung geplant, im südlichen Bereich eingeschränkte gewerbliche Nutzung. Einzelhandelsbetriebe werden im Mischgebiet ausgeschlossen, im Bereich der gewerblichen Nutzung sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadt-bedeutsamen Sortimenten zulässig, sowie Verkaufsflächen von Handwerks- und Gewerbebetrieben auf untergeordneter Betriebsfläche. Die Planung steht Regionalplanerischen Zielen nicht entgegen.

**12. Stuttgart - Vaihingen****"Rohrer Höhe/ Hans-Rehn-Stift" (Vai 283)**

<b>BauGB</b>	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 1	<b>bebaut ca.</b>	Ja – Bestand wird abgebrochen
<b>Größe ha ca.</b>	1,1	<b>WE neu</b>	104
<b>Festsetzung</b>	WA + Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Größere Gebäude für soziale Zwecke (Alten- und Behinderteneinrichtungen, Bürgerhäuser)“		

Ziel der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist die Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für den Abbruch einer sanierungsbedürftigen Altenwohnanlage in Stuttgart-Vaihingen und die Neuerrichtung eines integrativen Stadtquartiers. Künftig sollen auf dem Areal 45 Pflegeplätze, 30 Wohneinheiten für pflegenahes Wohnen und 74 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe als Generationenwohnen entstehen. Die Planung erfordert eine Teilanpassung des Flächennutzungsplans, dieser wird auf dem Weg der Berichtigung angepasst.

**13. Tamm****"Silcherstraße"**

<b>BauGB</b>	§ 13a	<b>bebaut ca.</b>	ja
<b>Größe ha ca.</b>	0,3	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	Flächen für Gemeinbedarf (Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)		

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans „Silcherstraße“ ist die innerstädtische Neuordnung eines Plangebiets, auf dem sich ein evangelisches Gemeindehaus sowie eine Kindertagesstätte befinden. Beide Gebäude mit den dazugehörigen Freianlagen entsprechen weder energetisch hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeit den heutigen Anforderungen. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

**14. Oberboihingen****"Erweiterung Röte – Teilbereich nördl. Meisenweg"**

<b>BauGB</b>	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	-
<b>Größe ha ca.</b>	0,1	<b>WE neu</b>	2
<b>Festsetzung</b>	WA		

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Erweiterung Röte – Teilbereich nördl. Meisenweg" möchte die Gemeinde die planungsrechtlichen Grundlagen zur Sicherung von Wohnbauflächen schaffen. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen ist das Plangebiet als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Weg der Berichtigung angepasst.

**15. Leonberg****"Stadtmitte, Teil 1 – 2. Änderung: Bereich nördlich der Römerstraße"**

<b>BauGB</b>	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	Teilweise – Bestand bleibt
<b>Größe ha ca.</b>	1,3	<b>WE neu</b>	?
<b>Festsetzung</b>	MK + MI + Verkehrsfläche		

Zur Neuordnung eines innerstädtischen Areals in Leonberg soll ein entsprechender Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Mit der Planung möchte die Stadt einen Beitrag zur nachhaltigen Aufwertung und Stärkung des Stadtzentrums als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnstandort leisten.



Konkret intendiert man etwa eine Intensivierung und Aufwertung der Nutzung, eine städtebaulich verträgliche Einbindung in die umliegenden Strukturen, eine Stärkung des öffentlichen Raums sowie die Verbesserung der Verkehrssituation in der Römerstraße. Als konkrete Nutzungen sind innerhalb des Gebietes neben gewerblichen Büronutzungen, einer Tagespflegeeinrichtung und einigen Seniorenwohnungen vorwiegend Wohnungen in den oberen Geschossen vorgesehen. Aktuell wird die Fläche überwiegend als Parkplatz genutzt. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

#### 16. Leinfelden-Echterdingen - Leinfelden "Markomannenstraße"

<b>BauGB</b>	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 1	<b>bebaut ca.</b>	-
<b>Größe ha ca.</b>	0,3	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	MU		

Zur Errichtung eines innerstädtisch gelegenen Pflegeheims in Leinfelden möchte die Stadt Leinfelden-Echterdingen die planungsrechtlichen Grundlagen im Rahmen des Bebauungsplans „Markomannenstraße“ festlegen und somit eine Neuordnung des Gebiets erzielen.

#### 17. Erligheim "Großes Flürle III, 2. Änderung"

<b>BauGB</b>	§ 4 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	Ja
<b>Größe ha ca.</b>	3,3	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	GE + GEe + MI		

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Großes Flürle III“ betrifft Änderungen der Bezugshöhen. Mit dieser Anpassung soll eine einheitliche und gleichberechtigte Bebauung des Plangebiets gewährleistet werden.

#### 18. Bietigheim-Bissingen - Bietigheim "Freiberger-, Rohräckerstraße, Poststraße"

<b>BauGB</b>	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	Bestand wird teilweise abgebrochen
<b>Größe ha ca.</b>	0,6	<b>WE neu</b>	?
<b>Festsetzung</b>	MI		

Zur Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entstehung von Wohn- und Geschäftsbebauung wird der Bebauungsplan "Freiberger-, Rohräckerstraße, Poststraße" aufgestellt. Die Planung soll den Anstoß zu einer möglichen städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Dreiecks Freiberger Straße, Rohräckerstraße und Poststraße liefern. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

**19. Albershausen**  
**"Flurstück 1566"**

<b>BauGB</b>	§ 13a	<b>bebaut ca.</b>	-
<b>Größe ha ca.</b>	0,5	<b>WE neu</b>	14
<b>Festsetzung</b>	WA		

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung von innerörtlich gelegenen bisher unbebauten Wohnbauflächen in Albershausen. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und wird nach § 13a BauGB aufgestellt.

## Flächennutzungsplanverfahren

### 1. Weissach im Tal - Oberweissach

#### 56. Flächennutzungsplanänderung des VVG Backnang im Bereich Gewerbliche Baufläche "Stockwiesen"

<b>BauGB</b>	§ 4 Abs. 1
<b>Größe ha ca.</b>	
<b>Festsetzung</b>	

Der Planbereich der 56. Flächennutzungsplanänderung des VVG Backnang liegt am östlichen Ortsrand von Oberweissach in der Gemeinde Weissach im Tal. Anlass der Änderung sind die Erweiterungsabsichten des angrenzenden Gewerbebetriebes.

Mit der vorliegenden Planung entsteht durch die Umwandlung von Landwirtschaftlicher Fläche in Gewerbefläche ein zusätzliches Gewerbeflächenpotenzial von 0,5 ha, das im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan bisher nicht dargestellt ist. Der zusätzliche Bedarf ist durch die konkreten Erweiterungsabsichten des angrenzenden ortsansässigen Gewerbebetriebes begründet.

Regionalplanerische Festlegungen der Raumnutzungskarte sind von der Planung nicht betroffen. Den einzelhandelsbezogenen Vorgaben des Regionalplanes ist mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben auf Ebene der Bebauungsplanung bereits Rechnung getragen worden.

Der Planungsausschuss hat mit Sitzungsvorlage 342/2019 am 05.06.2019 dem entsprechenden Bebauungsplanverfahren bereits zugestimmt.

## Sanierungen

### 1. Leinfelden-Echterdingen - Echterdingen "Erweiterung Historische Mitte Echterdingen"

<b>BauGB</b>	§ 139
<b>Größe ha ca.</b>	14

Den vorbereitenden Untersuchungen für das rund 14 ha große Gebiet stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Untersuchungsgebiet in einem im Regionalplan festgelegten Standortbereich für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Plansatz 2.4.3.2.3 (Z)) liegt.