

Sitzungsvorlage Nr. 34/2020

Planungsausschuss
am 04.03.2020

zur Kenntnisnahme

- **Öffentliche Sitzung** -



**Verband Region
Stuttgart**

13.02.2020
RBP - PA – 34/2020 -

Zu Tagesordnungspunkt 2

Bauleitpläne und Satzungen, 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 (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

	Stadt / Gemeinde	Bebauungsplanverfahren
1.	Murr	"Gigis – 3. Änderung im Bereich Beethoven-/ Heer- und Hindenburgstraße"
2.	Althütte - Sechselberg	"Schlichenweiler, 1. Änderung"
3.	Althütte	"Buchwäldle"
4.	Pleidelsheim	"Riedbachstraße Ärztehaus"
5.	Waiblingen - Beinstein	"An den Remstalquellen II"
6.	Ostfildern - Nellingen	"Denkendorfer-/Esslinger Straße"
7.	Eislingen/Fils	"Am Aubachgraben"
8.	Schlat	"Reichenbacher Straße"
9.	Oberriexingen	"Schrannenäcker Süd – 1. Änderung"
10.	Böblingen	"Im Tal, 17. Änderung"
11.	Weil der Stadt - Merklingen	"Schrod, 1. Änderung"
12.	Schwieberdingen	"Herrenwiesen, Gemeinbedarfsflächen - 2. Änderung"
13.	Schwieberdingen	"Gewerbegebiet nördlich der B 10/ Markgröningerstraße, 2. Änderung"
14.	Stuttgart - Stuttgart-Ost	"Hochbunker Sickstraße 171 (Stgt 290)"
15.	Bönnigheim	"Lauffener Feld II, 2. Änderung"
16.	Wendlingen am Neckar	"Gewerbegebiet Alter Festplatz, 2. Änderung"
17.	Rechberghausen	"Ziegelgärten"
	Stadt / Gemeinde	Flächennutzungsplanverfahren
18.	Herrenberg	31. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg-Deckenpfronn-Nufringen im Bereich „Reitanlage Lettwiesenweg“
	Stadt / Gemeinde	Satzungen
19.	Sindelfingen - Darmsheim	"Ortsmitte Darmsheim" (Erhaltungssatzung)
20.	Rudersberg	"Mannenbergl, 2. Änderung" (Flurstück 223/3)

Bebauungsplanverfahren

1. Murr

"Gigis – 3. Änderung im Bereich Beethoven-/ Heer- und Hindenburgstraße"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 1	bebaut ca.	Großteils
Größe ha ca.	0,7	WE neu	?
Festsetzung	WB		

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Erweiterung des bestehenden Pflegeheims um zusätzliche Pflegeplätze und Seniorenwohnungen sowie die wohnbauliche Weiterentwicklung des restlichen Gebiets im Sinne einer maßvollen baulichen Nachverdichtung. Das Konzept sieht den Neubau eines 3-geschossigen Gebäudeteils mit ca. 25 Pflegeplätzen und ca. 30 betreuten Seniorenwohnungen vor. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die den Geltungsbereich des Bebauungsplans betreffenden Flächen als gemischte Baufläche und als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

2. Althütte - Sechselberg

"Schlichenweiler, 1. Änderung"

BauGB	§ 13b	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	0,1	WE neu	2
Festsetzung	WA		

Mit der Änderung des Bebauungsplans „Schlichenweiler“ sollen die textlichen Festsetzungen eine Adaptierung hinsichtlich Mindestgrenzabstände, Gebäudehöhen, Dachform, Äußerer Gebäudegestaltung und Einfriedung erfahren. Das betreffende Grundstück war in der Vergangenheit im Besitz eines Energieversorgungsunternehmens, nach dem Abbau der Oberleitung kann auf diesem nun eine Wohnbebauung erfolgen.

3. Althütte

"Buchwäldle"

BauGB	§ 13b	bebaut ca.	Nein
Größe ha ca.	0,4	WE neu	11
Festsetzung	WA		

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans nach §13b BauGB möchte die Gemeinde Buchwäldle die planungsrechtlichen Grundlagen zur Schaffung von Wohnraum legen. Errichtet werden sollen 11 Wohneinheiten. Die Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt, der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Pleidelsheim "Riedbachstraße Ärztehaus"

BauGB	§ 13a	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	0,3	WE neu	?
Festsetzung	MU + Flächen für Gemeinbedarf (Kinder- und Familienzentrum, Parkplatz)		

Die Gemeinde Pleidelsheim beabsichtigt in zentraler Lage die Errichtung eines Ärztehauses mit Apotheke, Wohnungen im Dachgeschoss und einen Parkplatz auf angrenzendem Grundstück.

Die vorhandene Bebauung auf den beiden Grundstücken (Tabakschuppen und Wiegehalle) muss hierfür abgebrochen werden. Der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

5. Waiblingen - Beinstein "An den Remstalquellen II"

BauGB	§ 4 Abs. 1	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	5,1	WE neu	90
Festsetzung	WA (3 ha)+ SO Sportplatz mit Infrastruktur		

Die Aufstellung des Bebauungsplans am Ortsrand des Ortsteils Beinstein der Stadt Waiblingen dient der Entwicklung von Wohnbauflächen und eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Sportplatz. Der Planungsausschuss stimmte der vorliegenden Planung am 18.07.2012 mit Sitzungsvorlage Nr. 264/2012 zu. Aus rechtlichen Gründen muss die erneute Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet erfolgen, das städtebauliche Konzept erfuhre keinerlei Veränderung, regionalplanerische Belange sind nicht betroffen.

6. Ostfildern - Nellingen "Denkendorfer-/Esslinger Straße"

BauGB	§ 4 Abs. 2	bebaut ca.	Ja
Größe ha ca.	3,8	WE neu	-
Festsetzung	WA		

Die Stadt Ostfildern beabsichtigt eine städtebauliche, funktionale und gestalterische Aufwertung der Hauptverkehrsachsen und angrenzender Bereiche im Stadtteil Nellingen. Konkretes Ziel ist es, die Errichtung von Werbeanlagen der Fremdwerbung auf privaten Baugrundstücken auszuschließen und im öffentlichen Raum zu begrenzen.

7. Eislingen/Fils "Am Aubachgraben"

BauGB	§ 13b	bebaut ca.	Geringfügig (Parkplatz im Norden)
Größe ha ca.	0,5	WE neu	20
Festsetzung	WA + Spielplatz und Öffentliche Grünfläche + Verkehrsfläche		

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Aubachgraben“ nach 13b BauGB ist die Schaffung von Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern auf einer zentral gelegenen, unbebauten Fläche in Eislingen an der Fils. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Weg der Berichtigung angepasst.

8. Schlat
"Reichenbacher Straße"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 1	bebaut ca.	Nein
Größe ha ca.	0,3	WE neu	6
Festsetzung	WA		

Die Gemeinde möchte zur Ortsrandarrondierung im Süden von Schlat Wohnbauflächen entwickeln und dazu einen Bebauungsplan zur Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen nach § 13a BauGB aufstellen. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Weg der Berichtigung angepasst.

9. Oberriexingen
"Schrannenacker Süd – 1. Änderung"

BauGB	§ 13 i.V.m. § 4 Abs. 2	bebaut ca.	Nein
Größe ha ca.	0,1	WE neu	-
Festsetzung	WA		

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Schrannenacker Süd – 1. Änderung“ betrifft die Änderung der örtlichen Bauvorschriften bezüglich Beschränkung in der Belichtung der Dachgeschosse. Der Bebauungsplan soll eine möglichst sinnvolle Ausnutzung der Dachgeschosse sicherstellen.

10. Böblingen
"Im Tal, 17. Änderung"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	bebaut ca.	Ja – Bestand wird teilweise abgebrochen
Größe ha ca.	1,2	WE neu	ca. 90
Festsetzung	MK		

Ziel des Bebauungsplans ist die Neuordnung eines innerstädtisch gelegenen Gebiets in Böblingen. Entstehen soll eines lebendigen Quartiers, welches sich durch eine Mischung von Einzelhandels-, Gastronomie-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen auszeichnet. Das dort situierte City-Center entspricht nicht mehr den städtebaulichen Zielvorstellungen des Einkaufens in der Innenstadt und wird daher abgebrochen. Das Gebiet soll für großflächigen, innenstadtrelevanten Einzelhandel zur Verfügung stehen, störende Nutzungen sollen ausgeschlossen werden. Das Plangebiet ist vollflächig mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen bebaut.

11. Weil der Stadt - Merkligen
"Schrod, 1. Änderung"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	bebaut ca.	Ja
Größe ha ca.	0,3	WE neu	-
Festsetzung	WA		

Die den Geltungsbereich des Bebauungsplans betreffenden Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan teilweise als Gewerbeflächen dargestellt. Diese gewerbliche Nutzung wurde aufgegeben, Teile des Bereichs sind mittlerweile zu Wohnzwecken umgenutzt. Der tatsächliche Zustand soll nun planungsrechtlich festgesetzt werden.

12. Schwieberdingen**"Herrenwiesen, Gemeinbedarfsflächen - 2. Änderung"**

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	bebaut ca.	Ja (Sportanlagen)
Größe ha ca.	0,8	WE neu	-
Festsetzung	Fläche für den Gemeinbedarf (Schulhauserweiterung)		

Ziel des Bebauungsplans ist die bauliche Erweiterung der angrenzenden Gemeinschaftsschule mit Ganztagesbetrieb. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Grünfläche im Bestand dar. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Weg der Berichtigung angepasst.

13. Schwieberdingen**"Gewerbegebiet nördlich der B 10/ Markgröningerstraße, 2. Änderung"**

BauGB	§ 13 i.V.m. § 4 Abs. 2	bebaut ca.	Ja
Größe ha ca.	54,7	WE neu	-
Festsetzung	GE		

Ziel der Änderung des vorliegenden Bebauungsplans ist die Sicherung künftiger Entfaltungsmöglichkeiten des produzierenden Gewerbes und Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen bestehenden Gewerbebetrieben und Vergnügungsstätten. Vergnügungsstätten sind entsprechend der 2. Änderung des Bebauungsplans nur noch ausnahmsweise und nicht mehr allgemein zulässig.

14. Stuttgart - Stuttgart-Ost**"Hochbunker Sickstraße 171 (Stgt 290)"**

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	bebaut ca.	Ja
Größe ha ca.	0,1	WE neu	8
Festsetzung	WA		

Die Stadt Stuttgart möchte einem Hochbunker im Stadtteil Ost zu Wohnzwecken umzunutzen. Die Aufstockung des Gebäudes um zwei Geschossen ermöglicht die Errichtung von 8 Wohneinheiten. Der Rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche dar. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt, der Flächennutzungsplan auf dem Weg der Berichtigung angepasst.

15. Bönningheim**"Lauffener Feld II, 2. Änderung"**

BauGB	§ 13 i.V.m. § 4 Abs. 2	bebaut ca.	Großteils
Größe ha ca.	7,5	WE neu	-
Festsetzung	GE		

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Lauffener Feld II“ soll die Ansiedelung ausgeschlossen werden. Ziel ist es, unbebaute Gewerbegrundstücke, produzierenden und sonstigen Gewerbebetrieben vorzubehalten. Der Planungsausschuss hat am 07.05.2014 mit Sitzungsvorlagen Nr. 413/2014 Bedenken gegen den Bebauungsplan "Lauffener Feld II, 2. Änderung" geäußert. Aufgrund der uneingeschränkten Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten standen dem Bebauungsplan „Lauffener Feld II – 1. Änderung“ Ziele der Raumordnung entgegen. Dementsprechend wurden

planungsrechtliche Festsetzungen im weiteren Verlauf des damaligen Bebauungsplanverfahrens angepasst und stehen heute in Einklang mit den regionalplanerischen Zielen.

16. Wendlingen am Neckar
"Gewerbegebiet Alter Festplatz, 2. Änderung"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 1	bebaut ca.	Ja
Größe ha ca.	2	WE neu	-
Festsetzung	GE (1,3) + Ausgleichsfläche		

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet alter Festplatz“ werden planungsrechtliche Festsetzungen adaptiert, um die bauliche Erweiterung eines bereits ansässigen Betriebs gewährleisten zu können. Insbesondere betrifft dies die überbaubare Grundstücksfläche. Einzelhandelsnutzung ist nicht zulässig.

17. Rechberghausen
"Ziegelgärten"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	bebaut ca.	Nein
Größe ha ca.	0,3	WE neu	5
Festsetzung	WA		

Die Gemeinde möchte zur Stärkung der Innenentwicklung in Rechberghausen, innerörtlich gelegene Wohnbauflächen entwickeln und dazu einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufstellen. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Flächennutzungsplanverfahren

18. Herrenberg

31. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg-Deckenfronn-Nufringen im Bereich „Reitanlage Lettwiesenweg“

BauGB	§ 4 Abs. 2
Größe ha ca.	3,7
Festsetzung	SO Reitanlage

Der heutige Standort des Reit- und Fahrvereins Herrenberg befindet sich in einer innerstädtischen Lage. Ein Weiterbetrieb ist an dieser Stelle nicht möglich. Der vorliegende Standort ist das Ergebnis einer Untersuchung fünf verschiedener Alternativen.

Der rechtskräftige FNP stellt das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dar.

Der Planungsausschuss hat dem entsprechenden Bebauungsplanentwurf in seiner Sitzung am 10. Juli 2019 zugestimmt.

Satzungen

19. Sindelfingen - Darmsheim "Ortsmitte Darmsheim" (Erhaltungssatzung)

BauGB	§ 172 § 4 Abs. 2
Größe ha ca.	13,4

Der Sindelfinger Ortsteil Darmsheim weist eine besondere historische Bausubstanz und -struktur mit zahlreichen ortsbildprägenden Gebäuden auf. Um die städtebauliche Eigenart und Identität Darmsheims zu erhalten und auf Dauer zu sichern soll eine Erhaltungssatzung nach § 172 Baugesetzbuch aufgestellt werden.

20. Rudersberg "Mannenberg, 2. Änderung" (Abgrenzungs- und Abrundungssatzung)

BauGB	§ 34 (4) § 4 Abs. 2
Größe ha ca.	0,2

Ziel der vorliegenden Satzungsänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festlegung einer Grenze für die im Zusammenhang bebaute Ortsteile und die Schaffung einer Grundlagen für eine zusätzliche Wohnbebauung.