

## **Sitzungsvorlage Nr. 041/2020**

Planungsausschuss  
am 25.03.2020

zur Kenntnisnahme

**- Öffentliche Sitzung -**



**Verband Region  
Stuttgart**

11.03.2020/PLA04120  
RBP - PA - 041/2020

---

### **Zu Tagesordnungspunkt 1**

**Bauleitpläne, Sanierungen 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<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>Urbach - Oberurbach</b>	"Seehalde – Änderung Untere Seehalde 41"
2. <b>Dettingen unter Teck</b>	"Guckenrain Süd - 7. Änderung"
3. <b>Denkendorf</b>	"Mühlhaldenstraße 30"
4. <b>Wiesensteig</b>	"Sommerbergstraße (Östlicher Teil), 1 Änderung"
5. <b>Deggingen</b>	"Ob den unteren Morgen, 1 Änderung"
6. <b>Waiblingen - Waiblingen</b>	"Ecke Marienstraße – Fronackerstraße – Änderung im Bereich der Flurstücke 1575/2 und 1578/1"
7. <b>Geislingen an der Steige</b>	"Beschränkung von Vergnügungsstätten im nördlichen Teil der Bahnhofstraße"
8. <b>Stuttgart - Hedelfingen</b>	"Einzelhandel Hedelfingen Nord (He 89)"
9. <b>Leinfelden-Echterdingen - Oberaichen</b>	"Kesslerweg"
10. <b>Schönaich</b>	"Lange Betten Süd"
<b>Stadt / Gemeinde</b>	<b>Sanierungen</b>
12. <b>Gärtringen</b>	"Neue Ortsmitte IV"
<b>Stadt / Gemeinde</b>	<b>Satzungen</b>
13. <b>Kaisersbach</b>	"Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Cronhütte"

## Bebauungsplanverfahren

### 1. Urbach - Oberurbach "Seehalde – Änderung Untere Seehalde 41"

<b>BauGB</b>	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 1	<b>bebaut ca.</b>	Ja - Bestand wird abgebrochen
<b>Größe ha ca.</b>	0,1	<b>WE neu</b>	6
<b>Festsetzung</b>	WA		

Im Rahmen einer Nachverdichtungsmaßnahme in einem innerörtlich gelegenen Plangebiet der Gemeinde Urbach sollen ein Wohnhaus und eine Werkstatt durch ein vierteiliges Reihenhaus ersetzt werden. Der Bebauungsplan wird nach §13a aufgestellt.

### 2. Dettingen unter Teck "Guckenrain Süd - 7. Änderung"

<b>BauGB</b>	§ 4 Abs. 1	<b>bebaut ca.</b>	Ja
<b>Größe ha ca.</b>	11,2	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	WA		

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans „Guckenrain Süd“ möchte die Gemeinde Regelungen zur Überschreitung der Traufhöhe, sowie einheitliche Regelungen zu Gauben für das betreffende Plangebiet festschreiben.

### 3. Denkendorf "Mühlhaldenstraße 30"

<b>BauGB</b>	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	Ja - Bestand wird abgebrochen
<b>Größe ha ca.</b>	0,4	<b>WE neu</b>	25-30
<b>Festsetzung</b>	WA		

Die Gemeinde Denkendorf möchte einem innerörtlich gelegenen Grundstück, ehemals gewerblich genutzt, eine neue Nutzung zuführen und die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Wohnbebauung schaffen. Geplant ist die Errichtung von 25-30 Wohneinheiten.

### 4. Wiesensteig "Sommerbergstraße (Östlicher Teil), 1 Änderung"

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

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist es die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung eines innerörtlich gelegenen Gebiets in Wiesensteig zu schaffen. Aufgrund der im Jahr 1969 aufgegebenen Bahnstrecke kann dem Grundstück eine neue Nutzung zugeführt werden.

**5. Deggingen**  
**"Ob den unteren Morgen, 1 Änderung"**

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

Im Rahmen einer Nachverdichtungsmaßnahme soll ein Einfamilienhaus zu einem Mehrfamilienhaus erweitert werden. Entsprechend müssen die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben geschaffen und der bestehende Bebauungsplan geändert werden.

**6. Waiblingen - Waiblingen**  
**"Ecke Marienstraße – Fronackerstraße – Änderung im Bereich der Flurstücke 1575/2 und 1578/1"**

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

Der ursprünglich im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehene Straßendurchstich sowie eine öffentliche Grünfläche wurden nicht realisiert und werden auch in Zukunft nicht benötigt. Mit der vorliegenden Planung sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung geschaffen werden.

**7. Geislingen an der Steige**  
**"Beschränkung von Vergnügungsstätten im nördlichen Teil der Bahnhofstraße"**

<b>BauGB</b>	§ 4 Abs. 1	<b>bebaut ca.</b>	Ja
<b>Größe ha ca.</b>	3,6	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	Ausschluss Vergnügungsstätten		

Mit der vorliegenden Planung werden Vergnügungsstätten im Planbereich ausgeschlossen. Alle weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

**8. Stuttgart - Hedelfingen**  
**"Einzelhandel Hedelfingen Nord (He 89)"**

<b>BauGB</b>	§ 4 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	70 %
<b>Größe ha ca.</b>	4,8	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	GE, WA		

Mit der vorliegenden Planung werden in einem bestehenden Gewerbegebiet Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe unter 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Handwerkerprivileg) können ausnahmsweise zugelassen werden. Eine Erneuerung oder Änderung eines bereits bestehenden Discounters ist möglich, sofern dieser die Geschoss- oder Verkaufsfläche nicht vergrößert.

**9. Leinfeld-Echterdingen - Oberaichen**  
**"Kesslerweg"**

<b>BauGB</b>	§ 4 Abs. 1	<b>bebaut ca.</b>	Bestand wird abgebrochen
<b>Größe ha ca.</b>	0,9	<b>WE neu</b>	70 bis 75
<b>Festsetzung</b>	WA		

Im Innenbereich des Ortsteil Oberaichen befindet sich in einem Wohngebiet ein bislang gewerblich genutzter Gebäudekomplex. Der bisherige Nutzer benötigt jedoch nur noch einen Teil der Flächen, so dass das Gelände städtebaulich neu strukturiert und einer Wohnnutzung in verdichteter Bauweise zugeführt werden kann.

**10. Schönaich**  
**"Lange Betten Süd"**

<b>BauGB</b>	§ 4 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	Nein
<b>Größe ha ca.</b>	1,9	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	GE		

Die Gemeinde möchte mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die planungsrechtlichen Grundlagen für die gewerbliche Entwicklung eines am Ortsrand gelegenen Gebiets schaffen. Geplant ist die Ansiedelung mittelständischer Unternehmen mit einer Betriebsfläche von 2.500 bis ca. 5.000m<sup>2</sup>. Die betreffenden Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen in Planung dargestellt. Der Regionale Grünzug G27 im Osten des Gebietes ist mit der Planung endgültig ausgeformt.

## Sanierungen

### 12. Gärtringen "Neue Ortsmitte IV"

<b>BauGB</b>	§ 139
<b>Größe ha ca.</b>	2,7

Den vorbereitenden Untersuchungen für das innerörtlich gelegene Gebiet in Gärtringen stehen keine Ziele des Regionalplans entgegen.

## Satzungen

### 13. Kaisersbach

#### "Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Cronhütte"

<b>BauGB</b>	§ 4 Abs. 2
<b>Größe ha ca.</b>	0,1

Durch die vorliegende Einziehungssatzung soll ein einzelnes Grundstück im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden, um den Bau eines Schuppens für landwirtschaftliche Geräte zu ermöglichen.