

Sitzungsvorlage Nr. 049/2020

Planungsausschuss

am 06.05.2020

zur Beschlussfassung

- **Öffentliche Sitzung** -



**Verband Region
Stuttgart**

23.04.2020/PLA04920
RBP - PA - 049/2020

Zu Tagesordnungspunkt 2

Bauleitpläne,

I. Sachvortrag:

Zu den einzelnen Verfahren wird nachfolgend der Sachverhalt erläutert. Auf Wunsch kann in der Sitzung zusätzlich ein mündlicher Sachvortrag gegeben werden.

II. Regionalplanerische Wertung

Zu den einzelnen Verfahren wird eine regionalplanerische Wertung abgegeben, womit der Beschlussvorschlag begründet wird.

III. Beschlussvorschlag

Der Planungsausschuss erhebt die nachfolgend genannten Beschlussvorschläge zu Beschlüssen und beauftragt die Geschäftsstelle, diese Beschlüsse als Stellungnahme zu äußern.

IV. Abbildung der Raumnutzungskarte

Die Lage des Plangebietes wird in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes (Maßstab 1:50 000) durch einen schwarzen Kreis gekennzeichnet.

V. Abbildung des Bauleitplans

Der Entwurf des Bauleitplanes, wie er dem Verband Region Stuttgart vorliegt, wird ohne Maßstab abgebildet.

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	Beschlussvorschlag:
1.	Ottenbach	"Wiedenberg III - 3. Bauabschnitt"	keine Bedenken (mit Hinweis)
2.	Bad Überkingen - Hausen	"Am Viehweg II"	Bedenken
	Stadt / Gemeinde	Bebauungsplanverfahren mit entsprechender Flächennutzungsplanänderung	Beschlussvorschlag:
3.	Leonberg	Bebauungsplan "Verkehrsübungsanlage am Solitude Ring" und parallel " 13. Änderung des Flächennutzungsplans Leonberg"	Bedenken (zurückgestellt)
	Stadt / Gemeinde	Flächennutzungsplanverfahren	Beschlussvorschlag:
4.	Berglen - Steinach	15. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen in Teilbereichen Gewerbliche Baufläche "Bauhofgelände" in Berglen - Steinach und Berglen-Reichenbach	keine Bedenken (mit Hinweis)

Bebauungsplanverfahren

1. Ottenbach

"Wiedenberg III - 3. Bauabschnitt"

BauGB	§ 13b	bebaut ca.	Geringfügig
Größe ha ca.	1,8	WE neu	45
Festsetzung	WA + Private Grünflächen (0,1 ha)		

Sachvortrag:

Die Gemeinde Ottenbach plant am süd-östlichen Ortsrand die Entwicklung eines 1,8 ha großen Wohngebiets, der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB aufgestellt. Geplant ist die Errichtung von Einfamilien- und Reihenhäusern, sowie Geschosswohnbauten im Zentrum des Plangebiets.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich großteils als Wohnbauflächen in Planung dar, rund 0,2 ha sind als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Weg der Berichtigung angepasst.

Regionalplanerische Wertung:

Bei der Gemeinde Ottenbach handelt es sich laut Regionalplan um eine Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung in der Randzone um den Verdichtungsraum. Demnach gibt der Regionalplan mit Plansatz 2.4.0.8. (Z) eine mindestens einzuhaltende Bruttowohndichte von 55 Einwohner pro Hektar vor.

Die Berechnung der Bruttowohndichte für den Bebauungsplanentwurf „Wiedenberg III – 3. Bauabschnitt“ basiert auf einer anrechenbaren Bruttowohnbaufläche von 1,7 ha. Mit der Planung können 45 neue Wohneinheiten entstehen, 2 Wohneinheiten bestehen bereits. Die vorgenannten Größen ergeben unter Berücksichtigung der Belegungsdichte von 2,15 Einwohnern pro Wohneinheit eine Bruttowohndichte von ca. 57 Einwohnern pro Hektar. Die für Ottenbach festgelegte regionalplanerische Bruttowohndichte von mindestens 55 Einwohnern pro Hektar wird somit erreicht.

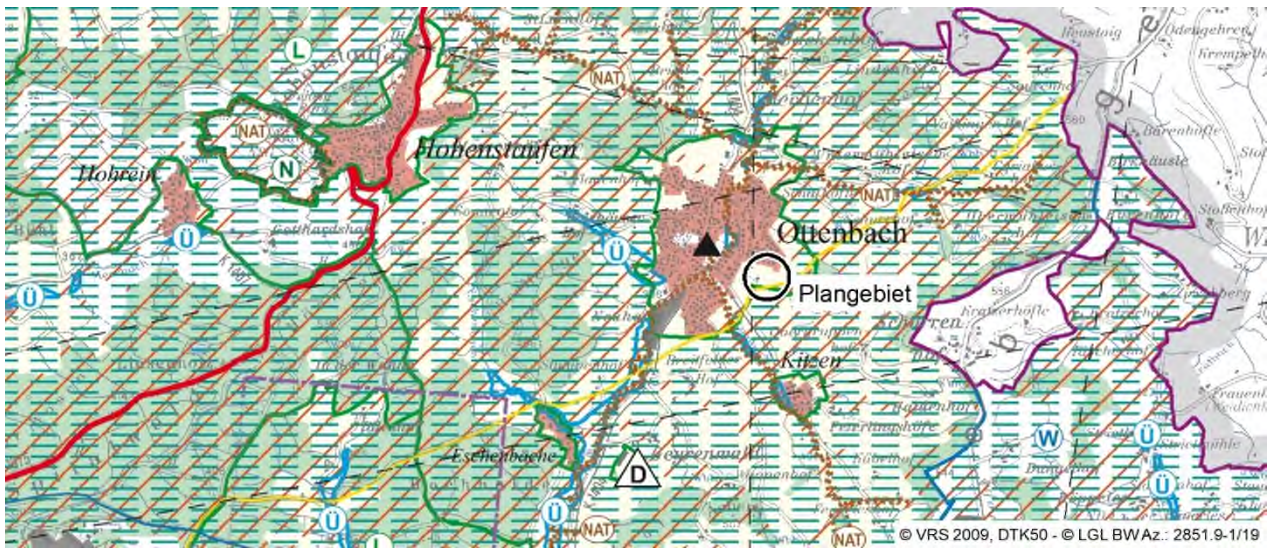
Zur Vermeidung künftiger Baulücken und untergenutzter Flächen wird empfohlen, im weiteren Verfahren die Grundstücke mit einer Bauverpflichtung zu belegen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Planungen der Deckung eines konkreten örtlichen Wohnbauflächenbedarfs dienen sollen.

Gemäß Klimaatlas der Region Stuttgart befindet sich der Planbereich auf einer Kaltluftsammeelfläche, in einem Kaltluftsammegebiet und einem Freilandklimatop.

Beschlussvorschlag:

1. Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.
2. Die Belegung der Grundstücke mit einer Bauverpflichtung wird empfohlen.

Raumnutzungskarte Regionalplan



Bebauungsplanentwurf "Wiedenberg III - 3. Bauabschnitt" (ohne Maßstab)



2. Bad Überkingen - Hausen "Am Viehweg II"

BauGB	§ 13b	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	0,8	WE neu	15
Festsetzung	WA		

Sachvortrag:

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Bad Überkingen Teilort Hausen. Die Planung sieht die bauliche Erweiterung des Wohngebiets „Am Viehweg“ nach Nordosten vor. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 0,8 ha.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Geislingen / Bad Überkingen / Kuchen ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan soll nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan ist demnach auf dem Weg der Berichtigung anzupassen.

Regionalplanerische Wertung:

Bei der Gemeinde Bad Überkingen handelt es sich laut Regionalplan um eine Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung in der Randzone um den Verdichtungsraum. Der Regionalplan gibt für den Ortsteil Hausen mit Plansatz 2.4.0.8 als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von mindestens 55 Einwohner pro Hektar vor.

Die Berechnung der Bruttowohndichte für den Bebauungsplanentwurf „Am Viehweg II“ basiert auf einer anrechenbaren Bruttowohnbaufläche von 0,8 ha. Mit der Planung können 15 neue Wohneinheiten entstehen. Die vorgenannten Größen ergeben unter Berücksichtigung der Belegungsdichte von 2,15 Einwohnern pro Wohneinheit eine Bruttowohndichte von ca. 40 Einwohnern pro Hektar. Mit der geplanten Wohnbebauung wird die im Regionalplan vorgegebene Bruttowohndichte von 55 Einwohner pro Hektar unterschritten.

Der Verband Region Stuttgart nahm im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren verwaltungsseitig am 21.12.2018 Stellung und wies auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzepts auf die nicht erreichte Mindestdichte hin.

Eine ausreichende inhaltliche Auseinandersetzung mit diesem verbindlichen Ziel der Raumordnung ist nicht erkennbar. Damit bestehen gegen die derzeitige Ausführung des Planentwurfs Bedenken.

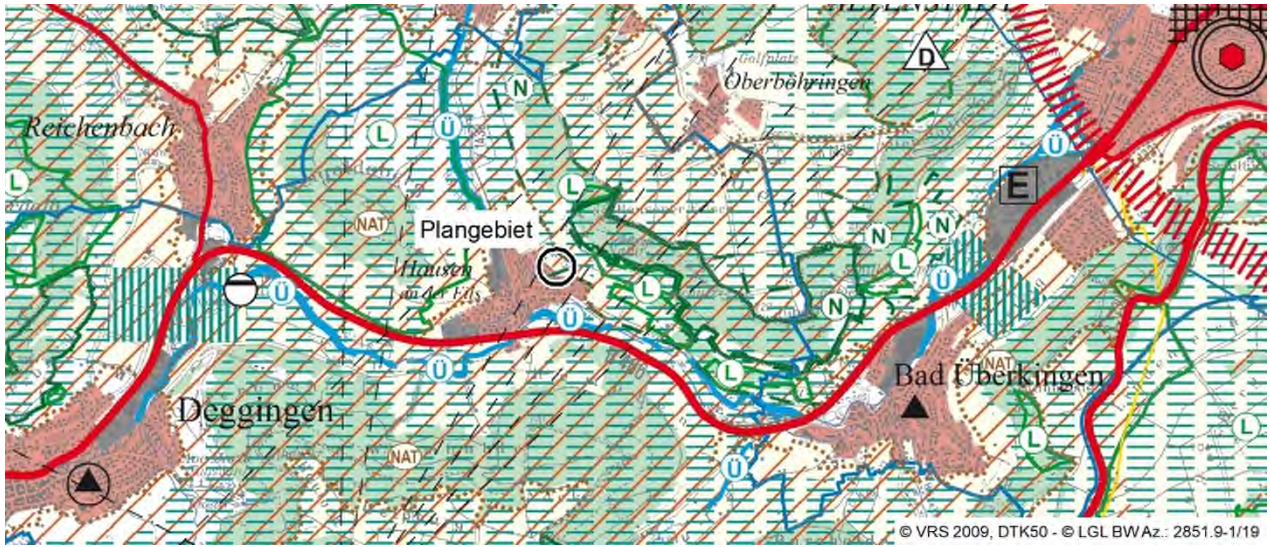
Nach Plansatz 3.2.1 (G) des Regionalplans liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Hier soll der Naturhaushalt erhalten und die biologische Vielfalt gefördert werden. Diesen Belangen kommt bei der Abwägung ein besonderes Gewicht zu.

Gemäß Klimaatlas der Region Stuttgart befindet sich der Planbereich auf einer Kaltluft sammelfläche, in einem Kaltluft sammelgebiet, einem bodeninversionsgefährdeten Gebiet und einem Freilandklimatop.

Beschlussvorschlag:

1. Aufgrund der nicht erkennbaren Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Vorgaben zur baulichen Dichte bestehen Bedenken gegen die aktuelle Konzeption des Bebauungsplans „Am Viehweg II“.
2. Den mit dem Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege verbundenen Belangen kommt bei der Abwägung ein besonderes Gewicht zu.

Raumnutzungskarte Regionalplan



Bebauungsplanentwurf "Am Viehweg II" (ohne Maßstab)



Bebauungsplanverfahren mit entsprechender Flächennutzungsplanänderung

3. Leonberg

Bebauungsplan "Verkehrsübungsanlage am Solitude-Ring" und parallel " 13. Änderung des Flächennutzungsplans Leonberg"

BauGB	§ 4 Abs. 1
Größe ha ca.	8,7
Festsetzung	SO – Verkehrsübungsanlage + Private Grünflächen + Öffentliche Verkehrsflächen

Sachvortrag:

Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans soll planungsrechtliche Sicherheit für die Verkehrsübungsanlage am Solitude Ring, welche sich im südlichen Bereich der Gemarkung Leonberg nahe der Grenze zur Gemarkung Gerlingen, an der Mahdentalstraße (L1187) befindet, geschaffen werden.

Da die Verkehrsübungsanlage, die aus der historischen Solitude-Rennstrecke hervorging, nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht und erneuerungsbedürftig ist, muss diese einer Sanierung und funktionalen sowie räumlichen Neustrukturierung unterzogen werden.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet liegt nicht vor. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die betreffenden Flächen als landwirtschaftliche Flächen mit Gebäuden im Außenbereich dar. Die Planung sieht eine künftige Darstellung im Flächennutzungsplan als Sonstiges Sondergebiet – Verkehrsübungsanlage vor.

Aktuelle funktionale Aufteilung der Anlage und Nutzung der Teilbereiche:

Das Plangebiet besteht aus einem nördlichen und südlichen Teil und ist getrennt durch die Mahdentalstraße (L1187). Im flächenmäßig größeren, südlichen Teil des Plangebiets befindet sich der Großteil der Verkehrsübungsanlage. Diese wird als Fahrsicherheitstrainingsplatz und Verkehrsübungsplatz für Fahranfänger genutzt. Der dort ebenfalls befindliche historische Start- und Zielturm dient als Besprechungs- und Vereinsraum. Das veraltete Schulungsgebäude ist aktuell am östlichen Rand des Plangebiets situiert.

Im nördlichen Teilbereich befinden sich der kleinere Teil der Verkehrsübungsanlage, die Zufahrt zum südlichen Bereich und die historische Boxengasse mit Boxengebäuden, welche derzeit als Lagergebäude genutzt werden.

Künftige funktionale Aufteilung der Anlage und Nutzung der Teilbereiche:

Die Planung sieht im südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Neuerrichtung von drei Gebäuden vor. Das Hauptgebäude wird künftig als Platzwart- / Schulungsgebäude genutzt, die zwei Nebengebäude dienen der Unterbringung von Fahrzeugen der Verkehrsübungsanlage, von Fahrzeugen der Mitarbeiter, von Werkstatteinrichtungen sowie Technik- / Lagereinrichtungen. Diese baulichen Anlagen werden parallel zur Mahdentalstraße errichtet und überragen den historischen Start- und Zielturm, welcher auch weiterhin als Besprechungs- und vereinsgebundener Raum genutzt wird, nicht. Die Errichtung der baulichen Anlagen erfolgt innerhalb der bisherigen Einfriedung der Verkehrsanlage. Die Nebengebäude werden unter die Geländekante eingeschoben und begrünt, somit sind sie ins Landschaftsbild integriert und der Start- und Zielturm bleibt als markanter Punkt erhalten. Der Betrieb der Verkehrsübungsanlage (Fahrsicherheitstraining, Lehrbetrieb etc.) konzentriert sich künftig auf den südlichen Bereich.

Die bisher im nördlichen Teil genutzte Fläche der Verkehrsübungsanlage wird aufgegeben, entsiegelt und renaturiert. Lediglich die historische Boxengasse- inklusive Boxengebäude bleiben erhalten. Die Boxengasse und -gebäude sollen für Schulungen und Veranstaltungen, welche im Zusammenhang mit der Verkehrsübungsanlage stattfinden, genutzt werden.

Die Planung sieht als weiteren zentralen Aspekt vor, die verkehrliche Erschließung der Anlage neu zu organisieren. Künftig soll der südliche Teilbereich über einen Neuanschluss an die L1187 angebunden werden. Die Erfordernisse hierfür liegen in der stauträchtigen und engen Zufahrt, welche vor allem für Fahranfänger schwierig zu meistern ist.

Im Rahmen der Konzeption konnten entlang der Mahdentalstraße zudem Flächen für den potenziellen Ausbau eines Radschnellweges von Leonberg nach Stuttgart definiert werden.

Die Geschäftsstelle des Verbands Region Stuttgart wurde bereits in die Vorabstimmungen miteinbezogen.

Regionalplanerische Wertung:

Das Plangebiet liegt im Regionalen Grünzug Nr. 27. Regionale Grünzüge dürfen lt. Plansatz 3.1.1 (Z) des Regionalplanes keiner weiteren Belastung, insbesondere durch Bebauung, ausgesetzt werden. Funktionswidrige Nutzungen sind ausgeschlossen. Erweiterungen sind im Rahmen der bisherigen Ausprägung möglich.

Die Gebäude sowie die Rennstrecke des Solitude-Rings, aus der die heutige Verkehrsübungsanlage entstand, wurden in der Nachkriegszeit errichtet und liegen als bestehende räumliche bauliche Anlagen im Regionalen Grünzug.

Mit der Planung soll der betreffende Bereich südlich und nördlich der Mahdentalstraße planungsrechtlich geordnet werden. Da die bauliche Entwicklung südlich der Mahdentalstraße im Rahmen der bisherigen Ausprägung der Gesamtanlage stattfindet und der nördliche Bereich des Plangebeits großteils renaturiert wird, können Bedenken gegen die Planung im Bereich des Grünzugs zurückgestellt werden.

Aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde ist kein Zielabweichungsverfahren erforderlich.

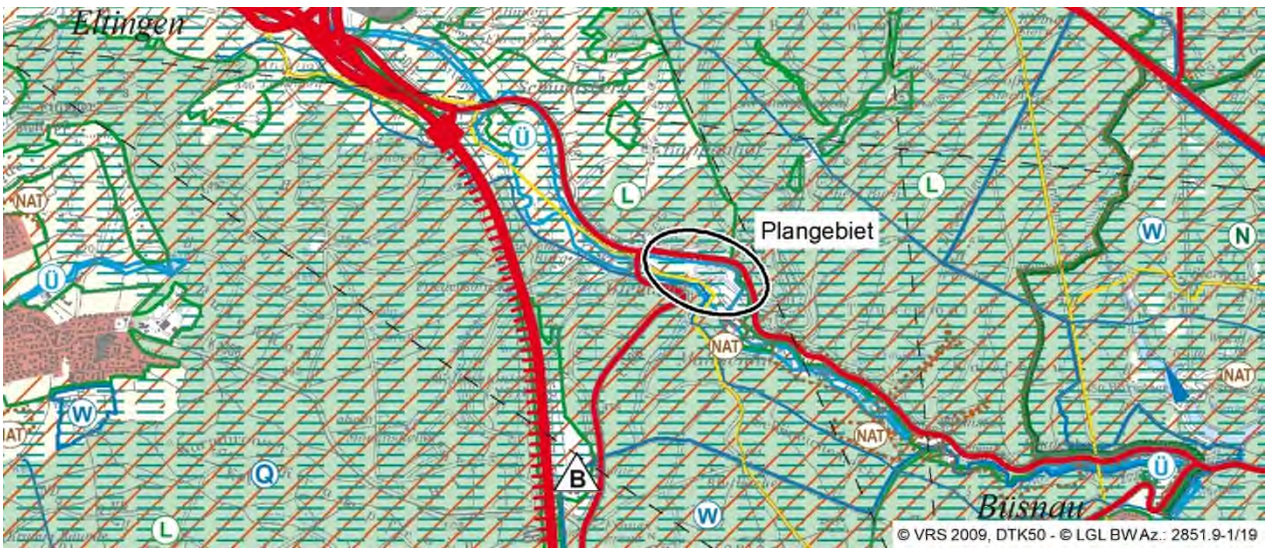
Die Raumnutzungskarte stellt für den Planbereich ein Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich dar. Die dafür zuständige Fachbehörde wurde im Rahmen der Vorabstimmungen in den Prozess miteinbezogen.

Gemäß Klimaatlas der Region Stuttgart befindet sich der Planbereich auf einer Kaltluft sammelfläche, in einem Kaltluft sammelgebiet, einem bodeninversionsgefährdeten Gebiet und einem teilweise Freiland-, teilweise Gewerbeklimatop.

Beschlussvorschlag:

1. Regionalplanerische Bedenken gegen die FNP-Änderung sowie den Bebauungsplan können zurückgestellt werden.
2. Die Raumnutzungskarte stellt für den Planbereich ein Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich dar. Die damit verbundenen Belange sind mit der zuständigen Fachbehörde zu klären.

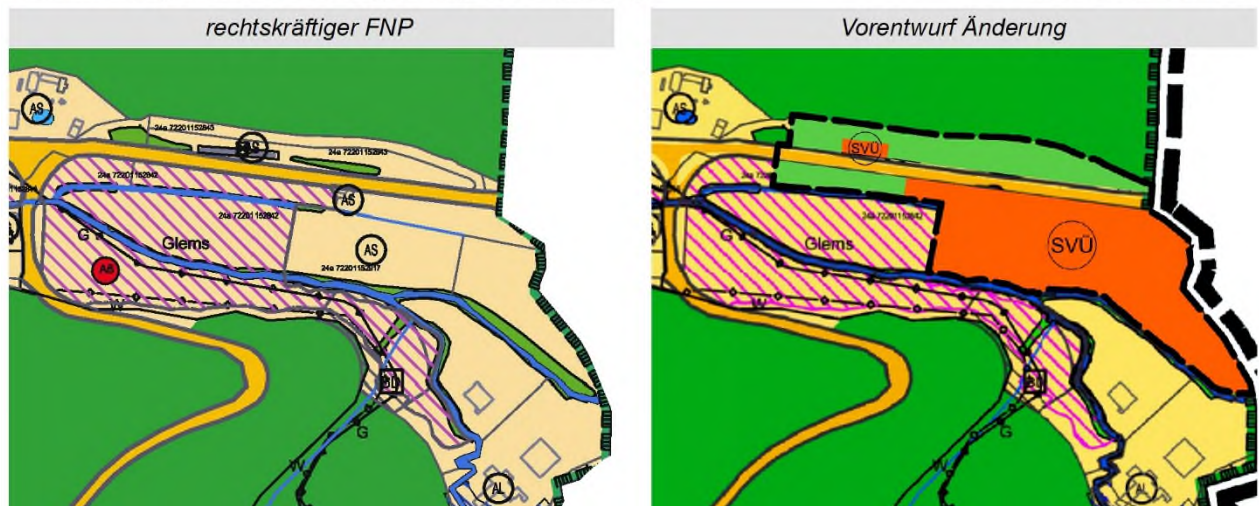
Raumnutzungskarte Regionalplan



Änderungsentwurf Flächennutzungsplan

13. Änderung: Verkehrsübungsanlage Solitudering

Maßstab 1:10 000



Bebauungsplanentwurf "Verkehrsübungsanlage am Solitude Ring" (ohne Maßstab)



Flächennutzungsplanverfahren

4. Berglen - Steinach

15. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen in Teilbereichen Gewerbliche Baufläche "Bauhofgelände" in Berglen-Steinach und Berglen-Reichenbach

BauGB	§ 4 Abs. 1
Größe ha ca.	0,2
Festsetzung	GE

Sachvortrag:

Die Gemeinde Berglen plant eine Verlagerung des gemeindeeigenen Bauhofs in das "Gewerbegebiet Erlenhof – II. Bauabschnitt" des Ortsteils Steinach, hierfür muss der Flächennutzungsplan in diesem Bereich geändert werden. Der Umfang der Änderung betrifft 0,2 ha.

Der derzeitige Standort des gemeindeeigenen Bauhofs liegt im Ortsteil Oppelsbohm. Diese innerörtliche Fläche wird aufgegeben und soll zu einem späteren Zeitpunkt als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Der Verband Region Stuttgart wurde bereits im Bebauungsplanverfahren zur Planung frühzeitig beteiligt und übermittelte verwaltungsseitig eine positive Stellungnahme unter Gremienvorbehalt.

Regionalplanerische Wertung:

Das Plangebiet wird durch den Regionalen Grünzug Nr. 21 tangiert. Regionale Grünzüge dürfen lt. Plansatz 3.1.1 (Z) des Regionalplanes keiner weiteren Belastung, insbesondere durch Bebauung, ausgesetzt werden. Der an das Plangebiet angrenzende Regionale Grünzug Nr. 21 ist mit der vorliegenden Planung in diesem Bereich ausgeformt.

Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.2.1 (G) des Regionalplanes in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Hier soll der Naturhaushalt erhalten und die biologische Vielfalt gefördert werden. Diesen Belangen kommt bei der Abwägung ein besonderes Gewicht zu.

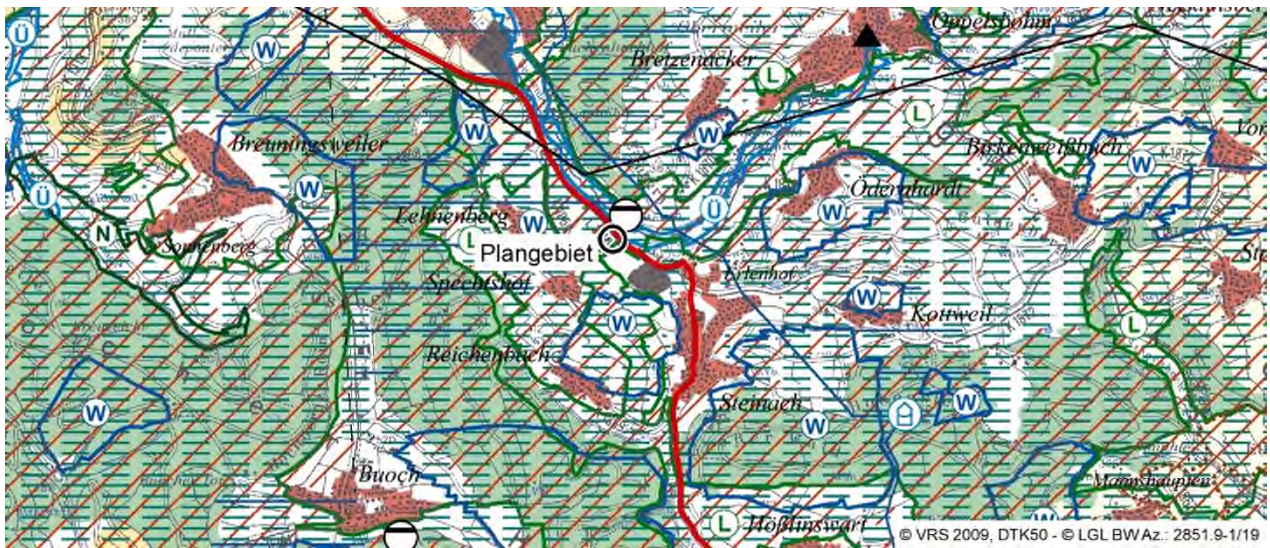
Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet teilweise in einem in der Raumnutzungskarte nachrichtlich dargestellten Landschaftsschutzgebiet liegt. Für die in diesem Bereich vorgesehene Bebauung sind die mit dem Landschaftsschutzgebiet verbundenen Belange mit der zuständigen Fachbehörde zu klären.

Gemäß Klimaatlas der Region Stuttgart befindet sich der Planbereich auf einer Kaltluft sammelfläche, in einem Kaltluft sammelgebiet, einem bodeninversionsgefährdeten Gebiet und einem Freilandklimatop.

Beschlussvorschlag:

1. Der 15. Änderung des Flächennutzungsplans stehen keine Regionalplanerischen Ziele entgegen.
2. Der Regionale Grünzug ist mit der vorliegenden Planung ausgeformt.
3. Den mit dem Vorbehaltsgebieten für die „Naturschutz und Landschaftspflege“ verbundenen Belangen kommt bei der Abwägung ein besonderes Gewicht zu.
4. Die mit dem Landschaftsschutzgebiet verbundenen Belange sind mit der zuständigen Fachbehörde zu klären.

Raumnutzungskarte Regionalplan



Änderungsentwurf Flächennutzungsplan

15. Änderung: "Bauhofgelände" - Berglen

Maßstab 1:10 000

