

## **Sitzungsvorlage Nr. 050/2020**

Planungsausschuss  
am 06.05.2020

zur Kenntnisnahme

**- Öffentliche Sitzung -**



**Verband Region  
Stuttgart**

23.04.2020/PLA05020  
RBP - PA - 050/2020

---

### **Zu Tagesordnungspunkt 2**

**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>Gingen an der Fils</b>	"Untere Schorteile V"
2.	<b>Urbach - Oberurbach</b>	"Untere äußere Gärten, 1. Änderung"
3.	<b>Fellbach</b>	"Schwabstraße"
4.	<b>Murr</b>	"Ziegelei I – 1. Änderung"
5.	<b>Böhmenkirch - Treffelhausen</b>	"Ortsmitte II"
6.	<b>Leonberg - Warmbronn</b>	"Östlich Brandenburger Straße"
7.	<b>Weissach im Tal - Unterweissach</b>	"Sport- und Freizeitanlagen Unterweissach - Vereinsheim Fußball"
8.	<b>Kirchheim unter Teck</b>	"In der Au" – 8. Änderung
9.	<b>Bönnigheim</b>	"Schlossfeld II Süd, 1. Änderung"
10.	<b>Süßen</b>	"Flurstück 3162 an der Fabrikstraße"
11.	<b>Weinstadt - Endersbach</b>	"Am Beutelstein"
12.	<b>Weissach im Tal - Unterweissach</b>	"Zur Fuchsklinge 1. Erweiterung"
13.	<b>Hildrizhausen</b>	"Ecke Altdorfer Straße/ Hundsrückenstraße"
14.	<b>Kornwestheim</b>	"Im Bereich südlich der Mühlhäuser Straße und nördlich Im Wiesengrund"
	<b>Stadt / Gemeinde</b>	<b>Sanierungen</b>
15.	<b>Grafenau - Döffingen</b>	"Ulrichstein"
	<b>Stadt / Gemeinde</b>	<b>Satzungen</b>
16.	<b>Stuttgart</b>	"Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet Stuttgart"

## Bebauungsplanverfahren

### 1. Gingen an der Fils "Untere Schorteile V"

<b>BauGB</b>	§ 4 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	Nein
<b>Größe ha ca.</b>	1,7	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	GE		

Die Gemeinde Gingen an der Fils beabsichtigt mit dem Bebauungsplans die Entwicklung von bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen im Umfang von ca. 1,7 ha. Eine Einzelhandelsnutzung wird ausgeschlossen, Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb direkt verbunden und der sonstigen Betriebsfläche untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.

### 2. Urbach - Oberurbach "Untere äußere Gärten, 1. Änderung"

<b>BauGB</b>	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 1	<b>bebaut ca.</b>	Teilweise
<b>Größe ha ca.</b>	0,8	<b>WE neu</b>	?
<b>Festsetzung</b>	WA		

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Untere äußere Gärten“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur innerörtlichen Nachverdichtung in Oberurbach geschaffen werden. Das Plangebiet ist teilweise bebaut, errichtet werden sollen 1-2 geschossige Bauten. Der Flächennutzungsplan stellt überwiegend eine Mischgebietsfläche dar und wird daher auf dem Weg der Berichtigung angepasst.

### 3. Fellbach "Schwabstraße"

<b>BauGB</b>	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 1	<b>bebaut ca.</b>	Ja - Bestand wird abgebrochen
<b>Größe ha ca.</b>	0,5	<b>WE neu</b>	?
<b>Festsetzung</b>	WA		

Die Stadt Fellbach möchte einem innerörtlich gelegenen Grundstück eine neue Nutzung zuführen und fünf Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten errichten. Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet eine Gemeinbedarfsfläche - Hallenbad dar und kann auf dem Weg der Berichtigung angepasst werden.

### 4. Murr "Ziegelei I – 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>	-
<b>Festsetzung</b>	MI		

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die Umwandlung eines bestehenden, eingeschränkten Gewerbegebiets in ein Mischgebiet angestrebt. Anlass ist die Umnutzung des Erdgeschosses in eine DRK Rettungswache. Bisher wurden jene Räumlichkeiten als Lager- und Montagehallen genutzt. Mit der Änderung zu einem Mischgebiet ist des Weiteren auch eine Wohnnutzung über betriebliches Wohnen hinaus möglich. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Weg der Berichtigung angepasst.

**5. Böhmenkirch - Treffelhausen**  
**"Ortsmitte II"**

<b>BauGB</b>	§ 13a	<b>bebaut ca.</b>	
<b>Größe ha ca.</b>	0,6	<b>WE neu</b>	14
<b>Festsetzung</b>	"Ortsmitte II"		

Die Gemeinde Böhmenkirch möchte mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im Ortsteil Treffelhausen die planungsrechtlichen Grundlagen für ein innerörtlich gelegenes Gebiet schaffen. Geplant ist die Errichtung 14 neuer Wohneinheiten. Der Bebauungsplan wird nach §13a BauGB aufgestellt, der Flächennutzungsplan auf dem Weg der Berichtigung angepasst.

**6. Leonberg - Warmbronn**  
**"Östlich Brandenburger Straße"**

<b>BauGB</b>	§ 13a	<b>bebaut ca.</b>	Ja – Bestand wird abgebrochen
<b>Größe ha ca.</b>	0,6	<b>WE neu</b>	?
<b>Festsetzung</b>	WA		

Die Gemeinde Leonberg möchte im Ortsteil Warmbronn die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines innerörtlich gelegenen Wohngebiets schaffen. Geplant ist die Errichtung von 3-4-stöckigen Geschosswohnbauten, sowie 6 Reihenhäusern. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Gewerbeflächen dar und wird auf dem Weg der Berichtigung angepasst.

**7. Weissach im Tal - Unterweissach**  
**"Sport- und Freizeitanlagen Unterweissach - Vereinsheim Fußball"**

<b>BauGB</b>	§ 4 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	Ja
<b>Größe ha ca.</b>	0,3	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	SO		

Nach der Zerstörung des Fußball-Vereinsheims durch einen Brand möchte die Gemeinde Weissach im Tal im Ortsteil Unterweissach dieses neu aufbauen und um ein gastronomisches Angebot erweitern. Zudem soll die Möglichkeit eine Dachgeschosswohnung für Betriebs- und Aufsichtspersonal bzw. Betriebsinhaber vorgesehen werden. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die betreffende Fläche als Grünfläche im Bestand dar.

**8. Kirchheim unter Teck**  
**"In der Au" – 8. Änderung**

<b>BauGB</b>	§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	Ja
<b>Größe ha ca.</b>	1,4	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	MI		

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans „In der Au“ soll ein Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Die entstandene gemischte Struktur aus Gewerbe und Wohnen soll damit langfristig gesichert werden. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Weg der Berichtigung angepasst.

**9. Bönningheim**  
**"Schlossfeld II Süd, 1. Änderung"**

<b>BauGB</b>	§ 4 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	Nein
<b>Größe ha ca.</b>	4	<b>WE neu</b>	115
<b>Festsetzung</b>	WA		

Die Stadt Bönningheim möchte den Bebauungsplans Schlossfeld II Süd ändern um im süd-westlichen Teil des Geltungsbereichs Adaptierungen vornehmen und für Geschosswohnbau vorgesehene Baufenster zu vergrößern. Weiters werden zusätzliche Leitungsrechte und eine Versorgungsfläche für E-Mobilität aufgenommen.

**10. Süßen**  
**"Flurstück 3162 an der Fabrikstraße"**

<b>BauGB</b>	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	Nein
<b>Größe ha ca.</b>	0,8	<b>WE neu</b>	21
<b>Festsetzung</b>	WA + Grünflächen		

Die Gemeinde Süßen möchte auf einer innerörtlich gelegenen Fläche, im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt als landwirtschaftliche Fläche, die Wohnbauflächenentwicklung fördern. Errichtet werden sollen 14 Reihenhäuser. Weiters werden Flächen für Maßnahmen für den Artenschutz im Bebauungsplan festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Weg der Berichtigung angepasst.

**11. Weinstadt - Endersbach**  
**"Am Beutelstein"**

<b>BauGB</b>	§ 4 Abs. 1	<b>bebaut ca.</b>	Nein
<b>Größe ha ca.</b>	0,2	<b>WE neu</b>	?
<b>Festsetzung</b>	MI		

Die Gemeinde Weinstadt möchte mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die planungsrechtlichen Grundlagen für die gewerbliche und wohnbauliche Arrondierung des Ortsrandes schaffen. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die betreffenden Flächen als Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

**12. Weissach im Tal - Unterweissach**  
**"Zur Fuchsklinge 1. Erweiterung"**

<b>BauGB</b>	§ 13b	<b>bebaut ca.</b>	Nein
<b>Größe ha ca.</b>	0,2	<b>WE neu</b>	3
<b>Festsetzung</b>	WA (0,1 ha) und Öffentliche Grünfläche/ Hochwasserrückhaltebecken (0,1 ha)		

Die Gemeinde Weissach im Tal plant mit der 1. Erweiterung des Bebauungsplans Fuchsklinge die Errichtung von Einzel- bzw. Doppenhäusern, sowie ein Hochwasserschutzbecken im Süden des Geltungsbereichs. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die betreffenden Flächen als landwirtschaftlich genutzte Flächen dar, der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB aufgestellt.

**13. Hildrizhausen****"Ecke Altdorfer Straße/ Hundsrückenstraße"**

<b>BauGB</b>	§ 13a	<b>bebaut ca.</b>	Ja - Bestand wird teilweise abgebrochen
<b>Größe ha ca.</b>	0,7	<b>WE neu</b>	?
<b>Festsetzung</b>	WA + WB		

Die Aufstellung des Bebauungsplan dient der Schaffung von planungsrechtlichen Grundlagen für eine entsprechende innerörtliche Nachverdichtung nach Abbruch zweier Bestandsgebäude und der Vereinfachung bestehender Rechtsverhältnisse (aktuell bestehen 3 Bebauungspläne für das Plangebiet). Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

**14. Kornwestheim****"Im Bereich südlich der Mühlhäuser Straße und nördlich Im Wiesengrund"**

<b>BauGB</b>	§ 13a	<b>bebaut ca.</b>	Ja - Bestand wird teilweise abgebrochen
<b>Größe ha ca.</b>	0,9	<b>WE neu</b>	23
<b>Festsetzung</b>	WA + öffentliche Grünfläche		

Durch den Abbruch eines ehemaligen Möbelhauses und eines ehemals denkmalgeschützten Wirtschaftsgebäudes werden im Innenbereich der Stadt Kornwestheim Flächen für die wohnbauliche Entwicklung frei. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans soll ein Kompromiss zwischen Nachverdichtung im Innenbereich und Berücksichtigung der überwiegend freistehenden Einfamilienhäuser im Bestand erfolgen. Im südlichen Bereich des Plangebiets ist eine öffentliche Grünfläche als „Parkanlage“ geplant. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die betreffenden Flächen als Wohnbauflächen dar, der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## Sanierungen

### 15. Grafenau - Döffingen "Ulrichstein"

<b>BauGB</b>	§ 139
<b>Größe ha ca.</b>	5

Den Vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung des Sanierungsgebiets in der Gemeinde Grafenau stehen keine Ziele des Regionalplans entgegen.



## Satzungen

### 16. Stuttgart

**"Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet Stuttgart"**

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

Der vorgesehenen Satzung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.