

Sitzungsvorlage Nr. 062/2020

Planungsausschuss

am 15.07.2020

zur Beschlussfassung

- **Öffentliche Sitzung** -



25.06.2020/PLA06220
RBP - PA - 062/2020

Zu Tagesordnungspunkt 1

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.	Steinheim an der Murr - Kleinbottwar	"Scheibenäcker"	keine Bedenken (mit Hinweis)
2.	Gärtringen	"Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 1. Änderung"	keine Bedenken
3.	Wendlingen am Neckar	"Wert, 1. Änderung"	keine Bedenken (mit Hinweis)
	Stadt / Gemeinde	Flächennutzungsplanverfahren	Beschlussvorschlag:
4.	Weil der Stadt	Flächennutzungsplanänderung „Häugern-Nord“	keine Bedenken (mit Hinweis)

Bebauungsplanverfahren

1. Steinheim an der Murr - Kleinbottwar "Scheibenäcker"

BauGB	§ 4 Abs. 2	bebaut ca.	Geringfügig
Größe ha ca.	7,5 (ca. 6,9 ha für WA neu)	WE neu	264
Festsetzung	WA + MU + MI + öffentliche und private Grünflächen + Verkehrsflächen		

Sachvortrag:

Mit dem Bebauungsplan strebt die Gemeinde Steinheim an der Murr die Entwicklung eines Wohn- und Mischgebiets in Kleinbottwar an. Der Geltungsbereich umfasst ca. 7,5 ha und befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteils.

Im Osten wird das Plangebiet durch die Kreisstraße K1702 begrenzt, im südlichen Bereich schließt es an den bestehenden Siedlungskörper an, im Westen und Norden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Zudem werden mit dem Bebauungsplan im südlichen Bereich bestehende Einfamilienhäuser (bei der Berechnung der gesamten Bruttowohndichte für das Plangebiet werden diese miteinbezogen) sowie eine Kelter überplant. Vorgesehen ist die Errichtung von Einfamilien-, Reihen- und Kettenhäusern, sowie Geschosswohnbauten.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die Flächen als Wohnbaufläche, Grünfläche und gemischte Baufläche im Bestand, als Wohnbaufläche und Grünfläche in Planung, sowie als landwirtschaftliche Fläche (1,6 ha) dar.

Die Änderung des Flächennutzungsplan wird in der Sitzung des Planungsausschuss am 24.06.2020 mit Sitzungsvorlagen Nr. 055/2020 behandelt.

Der Beschlussvorschlag hierzu lautet folgendermaßen: Der geringfügig über den rechnerischen Bedarf hinausgehende Umfang der Wohnbauflächenausweisung ist aus regionalplanerischer Sicht vertretbar. Die neu entstehende Wohnbaufläche ist in der Flächenbilanz der nächsten Flächennutzungsplanfortschreibung gegebenenfalls zu berücksichtigen.

Die bauliche Entwicklung des künftigen Wohngebiets „Scheibenäcker“ basiert auf der Eingliederungsvereinbarung von Kleinbottwar mit der Stadt Steinheim aus dem Jahr 1974.

Regionalplanerische Wertung:

Bei der Gemeinde Steinheim an der Murr sowie deren Ortsteile handelt es sich laut Regionalplan um eine Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum. Dementsprechend schreibt der Regionalplan mit Plansatz 2.4.0.8 als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von 55 Einwohner pro Hektar vor.

Die Berechnung der Bruttowohndichte für den Bebauungsplanentwurf „Scheibenäcker“ basiert auf einer anrechenbaren Bruttowohnbaufläche von 7,1 ha (abzüglich der öffentlichen Verkehrsflächen von 0,4 ha). Mit der Planung können 264 neue Wohneinheiten entstehen, 6 Wohneinheiten bestehen bereits. Die vorgenannten Größen ergeben unter Berücksichtigung der Belegungsdichte von 2,15 Einwohnern pro Wohneinheit eine Bruttowohndichte von ca. 81 Einwohnern pro Hektar. Die für Steinheim an der Murr, bzw. Kleinbottwar festgelegte regionalplanerische Bruttowohndichte von mindestens 55 Einwohnern pro Hektar wird somit übertroffen.

Die neu entstehende Wohnbaufläche ist in der Bauflächenbilanz der nächsten Flächennutzungsplanfortschreibung gegebenenfalls zu berücksichtigen.

Das Plangebiet tangiert den Regionalen Grünzug Nr. G05. Der an das Plangebiet angrenzende Regionale Grünzug wird mit der vorliegenden Planung in diesem Bereich ausgeformt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kreisstraße K1702 sowie ein geringfügiger Teil der Mischbauflächen im östlichen Teil des Plangebiets in einem HQ-100-Bereich liegt und somit in einem Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Diese Gebiete sind gemäß Plansatz 3.4.6 (Z) von weiterer Bebauung freizuhalten. In diesen Bereichen sind Maßnahmen zur Gefahrenabwehr bzw. -minimierung zu treffen.

Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.2.2 (G) des Regionalplanes in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Böden ist bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

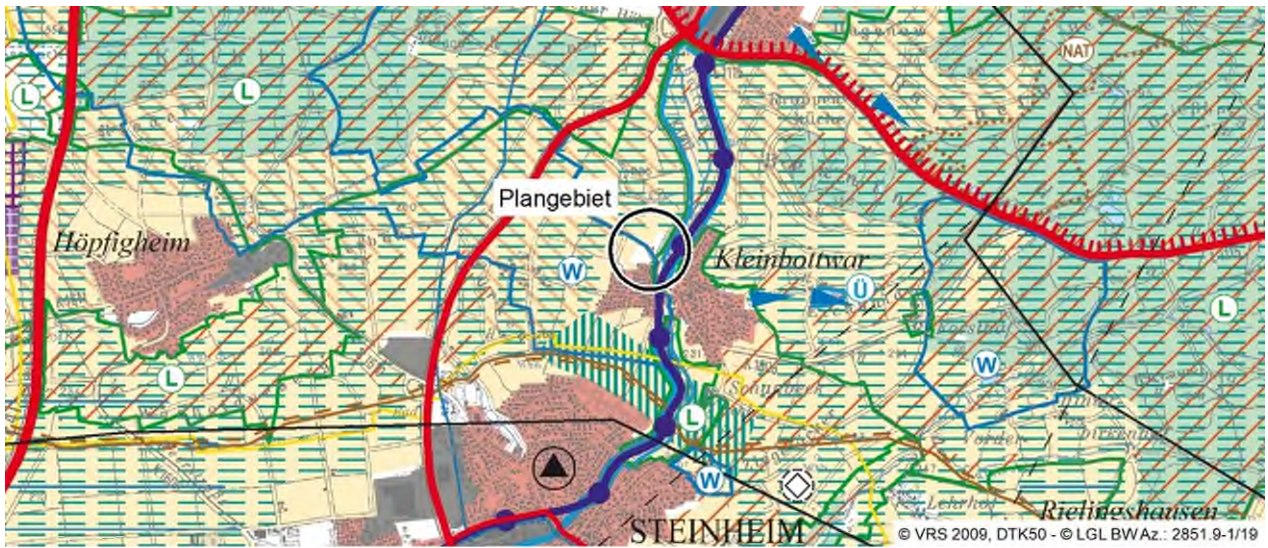
Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.2.4 (G) des Regionalplanes in einem Vorbehaltsgebiet für Landschaftsentwicklung. Maßnahmen zur Förderung und Verbesserung von Landschaftsfunktionen sind im Rahmen der kommunalen Landschaftsplanung zu berücksichtigen.

Gemäß Klimaatlas der Region Stuttgart befindet sich der Planbereich auf einem bodeninversionsgefährdeten Gebiet, einem Kaltluftsammlgebiet, einer Kaltluftproduktionsfläche und in einem Freilandklimatop.

Beschlussvorschlag:

1. Der Planung stehen keine Ziele des Regionalplans entgegen.
2. Das neu entstehende Wohnbauflächenpotenzial ist bei künftigen Wohnbauflächenentwicklungen zu berücksichtigen und mit zu bilanzieren.
3. Der an das Plangebiet angrenzende Regionale Grünzug G5 wird mit der vorliegenden Planung in diesem Bereich ausgeformt.
4. Für jenen Teil des Plangebiets, der geringfügig im HQ-100-Bereich liegt, ist den Belangen der Hochwasservorsorge Rechnung zu tragen.
5. Die mit dem Vorbehaltsgebiet für Landschaftsentwicklung sowie dem Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft verbundenen Belange sind bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen

Raumnutzungskarte Regionalplan



Bebauungsplanentwurf "Scheibenäcker" (ohne Maßstab)



2. Gärtringen "Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 1. Änderung"

BauGB	§ 4 Abs. 2	bebaut ca.	ja
Größe ha ca.	20,1	WE neu	-
Festsetzung	GE		

Sachvortrag:

Zielsetzung der Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“ ist, das rd. 20 ha große Gewerbegebiet für verstärkt dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe sowie hochwertigen Dienstleistungen vorzuhalten. Aus diesem Grund sollen Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke sowie Wohnnutzungen zukünftig ausgeschlossen werden. Dementsprechend sollen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden. Die textlichen Festsetzungen bleiben im Übrigen unverändert. Mit der Gemeinde wurde darüber hinaus vereinbart, die innerhalb des Gebietes bestehenden Einzelhandelsbetriebe entsprechend den Vorgaben des Regionalplans im Rahmen eines gesonderten Bauleitplanverfahrens über die Festsetzung eines Sondergebietes zu steuern bzw. dahingehend zu begrenzen, dass keine weiteren Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden können.

Regionalplanerische Wertung:

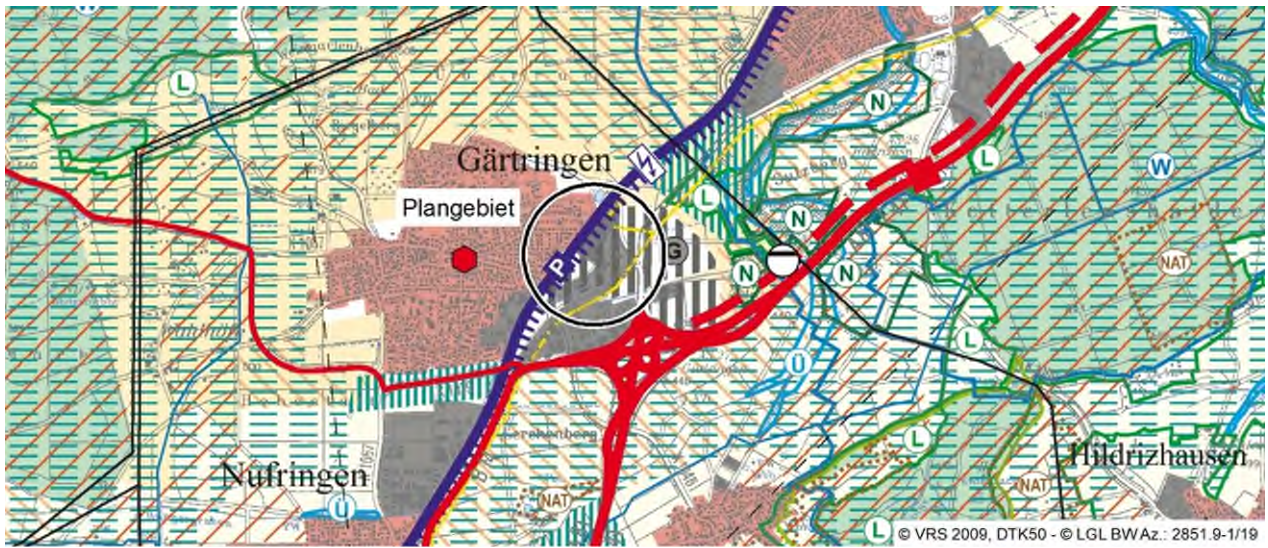
Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan als Vorranggebiet festgelegten und in der Raumnutzungskarte als Bestandsgebiet dargestellten regionalbedeutsamen Schwerpunktes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungseinrichtungen „Gärtringen-Ost“. Innerhalb der im Regionalplan festgelegten Vorranggebiete sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Der Ausschluss der im Sachvortrag genannten Nutzungen entspricht insofern diesem regionalplanerischen Ziel.

Der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Der vorgesehenen Änderung der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans zum Ausschluss von Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche/kulturelle/soziale Zwecke sowie Wohnnutzungen stehen Ziele des Regionalplans nicht entgegen.

Raumnutzungskarte Regionalplan



Bebauungsplanentwurf "Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 1. Änderung" (ohne Maßstab)



3. Wendlingen am Neckar "Wert, 1. Änderung"

BauGB	§ 3 Abs. 2	bebaut ca.	Bestehendes Gewerbegebiet
Größe ha ca.	7,2	WE neu	-
Festsetzung	GE		

Sachvortrag:

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen in einem Gewerbebetrieb für Teile bestehender Gebäude Erweiterungsmöglichkeiten in der Höhe geschaffen werden. Hierzu ist in den Festsetzungen des Bebauungsplans das Maß der baulichen Nutzung entsprechend zu ändern. Nachdem die Festsetzungen des Bebauungsplans im Übrigen unverändert bleiben und der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung Ziele des Regionalplans nicht entgegenstehen, wurde dies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung verwaltungsseitig als Stellungnahme mitgeteilt. Diese Stellungnahme wurde dem Planungsausschuss in der Sitzung am 08.05.2019 zur Kenntnis gegeben (vgl. Sitzungsvorlage 335/2019).

Regionalplanerische Wertung:

Im jetzt zur erneuten Beteiligung vorgelegten Entwurf der Änderung des Bebauungsplans erfolgt – neben der o.g. Änderung des Maßes der baulichen Nutzungen mit dem Ziel, Erweiterungsmöglichkeiten für einen bestehenden Betrieb zu schaffen – zusätzlich eine Anpassung der dem Bebauungsplan bislang zugrundeliegenden Sortimentsliste im Zusammenhang mit den weiterhin geltenden Festsetzungen zum Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen und ausnahmsweise zulässigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen.

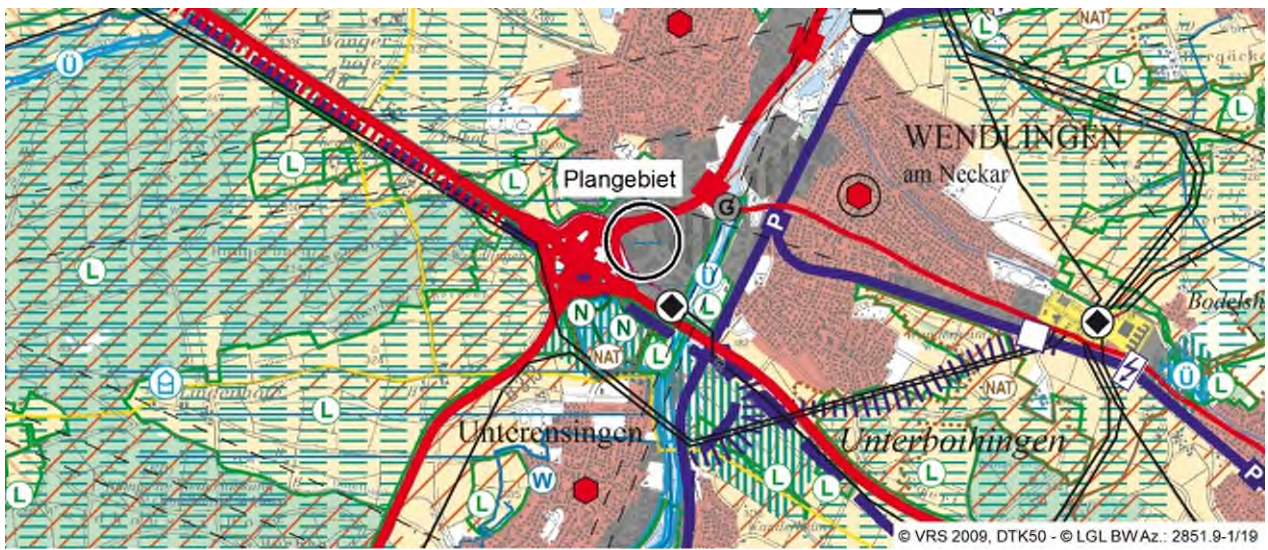
Aus diesem Anlass ist aus regionalplanerischer Sicht jetzt ergänzend darauf hinzuweisen, dass sicherzustellen ist, dass innerhalb des Plangebietes keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe oder in der Summe großflächige Einzelhandelsagglomerationen entstehen können, Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um zentrenrelevante oder nicht zentrenrelevante Sortimente handelt. Großflächige oder in der Summe großflächige Einzelhandelsnutzungen sind in der Stadt Wendlingen am Neckar an diesem Standort unter bestimmten Voraussetzungen allenfalls im Rahmen der Sicherung der Grundversorgung möglich.

Vor dem Hintergrund der Zielsetzung des Bebauungsplans gewerblich-industrielle Nutzungen zu erweitern und der Tatsache, dass bislang keine Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Gebietes etabliert sind, bietet es sich aus regionalplanerischer Sicht an, Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebietes insgesamt auszuschließen.

Beschlussvorschlag:

1. Der mit der Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen Änderung des Maßes der baulichen Nutzung stehen Ziele des Regionalplans nicht entgegen.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass sicherzustellen ist, dass innerhalb des Plangebietes keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe oder in der Summe großflächige Einzelhandelsagglomerationen entstehen können. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um zentrenrelevante oder nicht zentrenrelevante Sortimente handelt

Raumnutzungskarte Regionalplan



Bebauungsplanentwurf "Wert, 1. Änderung" (ohne Maßstab)



Flächennutzungsplanverfahren

4. Weil der Stadt Flächennutzungsplanänderung „Häugern-Nord“

BauGB	§ 4 Abs. 1
Größe ha ca.	13,5
Festsetzung	Wohnbaufläche geplant (ca. 9,2 ha), SO Einzelhandel, SO Hotel

Sachvortrag:

Die Stadt Weil der Stadt möchte nordwestlich der Innenstadt ein neues Quartier mit Wohnbauflächen sowie einem Hotel und einem Bereich für großflächigen Einzelhandel schaffen. Dieser Bereich ist im rechtskräftigen FNP als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Um die Planung umsetzen zu können, soll der FNP an das städtebauliche Konzept angepasst werden. Ca. 3 ha der im rechtskräftigen FNP dargestellten geplanten Wohnbaufläche werden zurückgenommen und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Bereiche für das geplante Hotel und das Einzelhandelsgroßprojekt werden als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Hotel“ und „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Die übrigen Flächen werden weiterhin als geplante Wohnbauflächen dargestellt (ca. 9,2 ha).

Ein entsprechender Bebauungsplanentwurf wurde dem Verband Region Stuttgart bereits im Jahr 2019 im frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgelegt. Da es hierzu noch Abstimmungsbedarf gab, wurde eine verwaltungsseitige Stellungnahme unter Gremienvorbehalt verschickt.

Regionalplanerische Wertung:

Der geplante großflächige Einzelhandel ist in der Stadt Weil der Stadt an diesem Standort zulässig, soweit Verkaufsflächenumfang und Sortimente auf die örtliche Grundversorgung abgestimmt sind, darüber hinausgehende Sortimente auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche beschränkt werden und eine Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung auch in Nachbarkommunen nicht zu erwarten ist. Dies ist auf Ebene des Bebauungsplans zu konkretisieren.

Der Darstellung der Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

Der Darstellung der Sonderbaufläche Hotel stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

Der Rücknahme der geplanten Wohnbauflächendarstellung stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Darstellung der Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen. Es ist darauf hinzuwirken, dass im entsprechenden Bebauungsplan die Einzelhandelsnutzung über Festsetzungen zu Verkaufsflächenumfang und Sortimenten auf die örtliche Grundversorgung abgestimmt und darüber hinausgehende Sortimente auf höchstens 10 % der Verkaufsfläche beschränkt werden.

2. Der Darstellung der Sonderbaufläche Hotel stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

3. Der Rücknahme der geplanten Wohnbauflächendarstellung stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

Raumnutzungskarte Regionalplan



Änderungsentwurf Flächennutzungsplan

FNP-Änderung: "Häugern-Nord" 2020

Maßstab 1:10 000

