

Sitzungsvorlage Nr. 094/2020

Planungsausschuss
am 16.12.2020

zur Kenntnisnahme

- Öffentliche Sitzung -



**Verband Region
Stuttgart**

30.11.2020/Vorlage_PA_16_12_2020_Kenntnisnahme
RBP - PA - 094/2020

Zu Tagesordnungspunkt 1

Bauleitpläne, 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.	Großbettlingen	"Sondergebiet Seniorenpflegeheim"
2.	Fellbach	"Äußere Bahnhofstraße"
3.	Schorndorf - Schornbach	"Beunden"
4.	Althütte	"Strohof-Süd, 3. Änderung"
5.	Tamm	"Südlich des Rathauses"
6.	Esslingen am Neckar	"Schlachthausstraße/Fleischmannstraße "
7.	Weilheim an der Teck	"Zeller Straße 18"
8.	Fellbach	Keiferle (Gartenstraße)
9.	Ostfildern - Nellingen	"Neubau Sporthalle am Anlagensee"
10.	Oberboihingen	"Beseitigung der Bahnübergänge / Verlegung der Ortsdurchfahrt L1250 – 4. Änderung"
11.	Böhmekirch	"Senioren- und Pflegeheim"
12.	Althütte	"Martin-Luther-Straße"
13.	Süßen	"Bereich Donzdorfer Straße 20"
14.	Auenwald - Oberbrüden	"Altenbergstraße – Geigersbergstraße 1. Änderung"
15.	Markgröningen	"Am Mühlenberg, 4. Änderung"
16.	Esslingen am Neckar	"Heimstättenweg/Stahlackerweg"
17.	Esslingen am Neckar	"Neuffenstraße 35-39"
18.	Hattenhofen	"Sommerweide I / Friedhofstraße"
19.	Erdmannhausen	"Bahnhofstrasse zwischen Kirch- und Blankensteinstraße"
20.	Schorndorf - Oberberken	"Oberberken" Planbereich 72/11
21.	Neckartenzlingen	"Auwiesen – 1. Änderung"
22.	Kirchheim unter Teck	"Katzensteigle 2. Änderung"
23.	Löchgau	"Löfflerstraße Nord-West, 2. Änderung"
	Stadt / Gemeinde	Flächennutzungsplanverfahren
24.	Stuttgart - Zuffenhausen	"Änderung Nr. 64 FNP Bereich Lorenzstraße"

Bebauungsplanverfahren

1. Großbettlingen "Sondergebiet Seniorenpflegeheim"

BauGB	§ 4a Abs. 3	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	0,6	WE neu	-
Festsetzung	SO		

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Seniorenwohnheims am nördlichen Ortsrand von Großbettlingen zu legen. Der Flächennutzungsplan stellt die betreffenden Flächen als Gewerbefläche dar und wird im Parallelverfahren geändert.

2. Fellbach "Äußere Bahnhofstraße"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	bebaut ca.	Bestand wird abgerissen
Größe ha ca.	0,3	WE neu	66
Festsetzung	MU		

Die Stadt Fellbach möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Wohn- und Büronutzung schaffen.

Die Bestandsgebäude werden abgerissen.

Insgesamt sollen rund 66 Wohneinheiten sowie knapp 1.000 m² Bürofläche entstehen.

Im Flächennutzungsplan des Planungsverbands Unteres Remstal wird die Fläche als Mischgebiet dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Schorndorf - Schornbach "Beunden"

BauGB	§ 13b	bebaut ca.	nein
Größe ha ca.	0,7	WE neu	20-25
Festsetzung	WA		

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für eine Wohnbebauung am nordöstlichen Ortsrand von Schornbach. Die im Regionalplan vorgegebene Bruttowohndichte von 55 Einwohner pro Hektar wird erreicht. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt, die betreffenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbauflächen dargestellt.

4. Althütte "Strohhof-Süd, 3. Änderung"

BauGB	§ 4 Abs. 2	bebaut ca.	teilweise
Größe ha ca.	0,4	WE neu	-
Festsetzung	eGE		

Mit der vorliegenden Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans soll die Errichtung einer Nahwärmezentrale mit Lagermöglichkeiten des zu verheizenden Schnittguts geschaffen werden.

5. Tamm
"Südlich des Rathauses"

BauGB	§ 13a	bebaut ca.	ja
Größe ha ca.	0,3	WE neu	?
Festsetzung	MU		

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der innerörtlichen Nachverdichtung und soll die Errichtung einer Neubebauung für Gewerbe- und Praxisräume sowie Wohnungen ermöglichen. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die betreffenden Flächen als Wohnbauflächen dar und soll auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

6. Esslingen am Neckar
"Schlachthausstraße/Fleischmannstraße "

BauGB	§ 13a	bebaut ca.	ja
Größe ha ca.	2,3	WE neu	?
Festsetzung	MI		

Die Stadt Esslingen plant mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Umnutzung einer innerörtlich gelegenen Fläche. Die künftige Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe ist in einem Verhältnis von ca. 70% zu 30% der Geschossfläche geplant.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt Gewerbeflächen dar und soll auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

7. Weilheim an der Teck
"Zeller Straße 18"

BauGB	§ 13a	bebaut ca.	nein
Größe ha ca.	0,2	WE neu	?
Festsetzung	MI		

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Baulückenschließung in Weilheim an der Teck. Es soll ein städtebaulich markantes und prägnantes Gebäude als Quartierseingang ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt, die betreffenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Mischbauflächen dargestellt.

8. Fellbach
Keiferle (Gartenstraße)

BauGB	§ 13 i.V.m. § 4 Abs. 2	bebaut ca.	Bestand wird abgerissen.
Größe ha ca.	0,5	WE neu	140
Festsetzung	WR		

Die Stadt Fellbach möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB auf einer bereits bislang für Wohnen genutzten Fläche die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Wohnnutzung schaffen. Die Bestandsgebäude werden abgerissen.

Der bestehende Bebauungsplan muss für die geplante Bebauung geändert werden.

Insgesamt sollen rund 140 Wohneinheiten entstehen.

Im Flächennutzungsplan des Planungsverbands Unteres Remstal wird die Fläche als Wohngebiet dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

9. Ostfildern - Nellingen "Neubau Sporthalle am Anlagensee"

BauGB	§ 4 Abs. 1	bebaut ca.	teilweise
Größe ha ca.	1,2	WE neu	-
Festsetzung	SO Zweckbestimmung Vereinssitz		

Der Geltungsbereich ist Teil des „Campus-Areals Nellingen“, das als Schul- und Sportzentrum dient. Aufgrund großer Mängel an der bestehenden Sporthalle, sollen mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue 3-teilige Großsporthalle geschaffen werden. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die betreffenden Flächen als Parkanlage dar und soll auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet eine im Regionalplan nachrichtlich dargestellte Ferngasleitung überlagert.

10. Oberboihingen "Beseitigung der Bahnübergänge / Verlegung der Ortsdurchfahrt L1250 – 4. Änderung"

BauGB	§ 13a	bebaut ca.	ja
Größe ha ca.	0,3	WE neu	14
Festsetzung	MI		

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist es, im Zuge des Rückbaus der Bestandsgebäude neue Wohn- und Geschäftsgebäude zu errichten. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Mischbaufläche dar, demnach kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

11. Böhmenkirch "Senioren- und Pflegeheim"

BauGB	§ 13a	bebaut ca.	ja
Größe ha ca.	0,5	WE neu	85 (Pflegeplätze)
Festsetzung	SO		

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung eines innerörtlichen Areals als Pflegeheimstandort geschaffen werden.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die betreffenden Flächen als gemischte Baufläche dar und soll auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

12. Althütte
"Martin-Luther-Straße"

BauGB	§ 4 Abs. 1	bebaut ca.	überwiegend
Größe ha ca.	0,1	WE neu	-
Festsetzung	MI		

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein Grundstück für den Bau eines Geräteschuppens erweitert werden. Der überwiegende Teil der Fläche ist im geltenden Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesen, der Rest wird als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

13. Süßen
"Bereich Donzdorfer Straße 20"

BauGB	§ 13a	bebaut ca.	teilweise
Größe ha ca.	0,2	WE neu	-
Festsetzung	MU		

Im Sinne der Innenentwicklung soll die seit 2019 brachliegende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Es soll ein dreigeschossiges Geschäftshaus mit integriertem Landespolizeiposten entstehen. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt, die betreffenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Mischbauflächen dargestellt.

14. Auenwald - Oberbrüden
"Altenbergstraße – Geigersbergstraße 1. Änderung"

BauGB	§ 13a	bebaut ca.	teilweise
Größe ha ca.	0,2	WE neu	2
Festsetzung	WA		

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die Errichtung eines Wohnhauses in zweiter Reihe und damit die Ausformung des Siedlungsbereichs ermöglicht werden. Eine zusätzliche Erschließung ist nicht notwendig. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den größten Teil des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche und den nördlichen Teilbereich als Ausgleichsfläche dar.

15. Markgröningen
"Am Mühlberg, 4. Änderung"

BauGB	§ 4 Abs. 2	bebaut ca.	ja
Größe ha ca.	0,1	WE neu	5
Festsetzung	WA		

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll im Sinne der Innenentwicklung eine Erhöhung der Wohn-Nachnutzung mit Tiefgaragenstellplätzen ermöglicht werden. Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

16. Esslingen am Neckar
"Heimstättenweg/Stahlackerweg"

BauGB	§ 13a	bebaut ca.	ja
Größe ha ca.	0,2	WE neu	11
Festsetzung	WA		

Auf den innerörtlichen Flächen der evangelischen Gesamtkirchengemeinde Esslingen möchte diese bezahlbaren Wohnraum für junge Familien ermöglichen. Im Geltungsbereich sollen ein Doppelhaus, drei Reihenhäuser und ein Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die im Regionalplan vorgegebene Bruttowohndichte von 80 Einwohner pro Hektar wird damit übertroffen.

17. Esslingen am Neckar
"Neuffenstraße 35-39"

BauGB	§ 13a	bebaut ca.	Bestand wurde abgerissen
Größe ha ca.	0,3	WE neu	2
Festsetzung	WA + Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten)		

Das sanierungsbedürftige, gemischt genutzte Gebäude (Kindergarten, Gemeindesaal) der evangelischen Kirchengemeinde Esslingen-Zollberg wurde abgerissen. Zukünftig soll dort auf einer Teilfläche ein neuer Kindergarten entstehen, sodass zusätzlich eine Wohnbebauung möglich ist. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die betreffenden Flächen als Gemeinbedarfsfläche dar und soll auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die unterschrittene Wohnbaudichte wird in dem parallellaufenden Bebauungsplanverfahren "Heimstättenweg / Stahlackerweg" ausgeglichen.

18. Hattenhofen
"Sommerweide I / Friedhofstraße"

BauGB	§ 13a	bebaut ca.	ja
Größe ha ca.	3,6	WE neu	-
Festsetzung	WA + WB + MI		

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll der bestehende Siedlungscharakter bewahrt, sowie eine einheitliche Beurteilungsgrundlage für künftige Baugesuche und Möglichkeiten für eine moderate Nachverdichtung geschaffen werden. Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

19. Erdmannhausen
"Bahnhofstrasse zwischen Kirch- und Blankensteinstraße"

BauGB	§ 4 Abs. 1	bebaut ca.	ja
Größe ha ca.	1	WE neu	-
Festsetzung	-		

Mit der vorliegenden Planung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden, um dem Bedarf an innerstädtischem Wohnraum gerecht zu werden. Die betreffenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen und als gemischte Bauflächen dargestellt.

20. Schorndorf - Oberberken
"Oberberken" Planbereich 72/11

BauGB	§ 13a	bebaut ca.	teilweise
Größe ha ca.	4,2	WE neu	?
Festsetzung	WA		

Mit der vorliegenden Planung soll das Gebiet neu strukturiert und verdichtet werden, um dem Bedarf an innerstädtischem Wohnraum gerecht zu werden. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die betreffenden Flächen als Wohnbauflächen und als gemischte Baufläche dar und soll auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

21. Neckartenzlingen
"Auwiesen – 1. Änderung"

BauGB	§ 13a	bebaut ca.	nein
Größe ha ca.	1,2	WE neu	?
Festsetzung	Fläche für den Gemeinbedarf – Betreutes Wohnen und Pflege		

Mit dem vorliegenden Verfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Anlage für Seniorenwohnungen und Pflege geschaffen. Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als geplante Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

22. Kirchheim unter Teck
"Katzensteigle 2. Änderung"

BauGB	§ 13a	bebaut ca.	ja
Größe ha ca.	0,9	WE neu	?
Festsetzung	WA		

Mit der Bebauungsplanänderung soll im Sinne der Innenentwicklung die planungsrechtliche Grundlage für eine Aufstockungsmöglichkeit geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt, die betreffenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

23. Löchgau
"Löfflerstraße Nord-West, 2. Änderung"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	0,2	WE neu	ca. 12 bis 16
Festsetzung	WA		

Die ursprüngliche Planung sah hier die Erreichung von zwei Mehrfamilienhäusern vor. Mit der vorliegenden Änderung wird die Zahl der zulässigen Geschosse erhöht sowie die Stellplätze neu geordnet.

Flächennutzungsplanverfahren

24. Stuttgart - Zuffenhausen

"Änderung Nr. 64 FNP Bereich Lorenzstraße"

BauGB	§ 4a Abs. 3
Größe ha ca.	3,3
Festsetzung	GE

Die Stadt Stuttgart plant in Zuffenhausen einen Büro-Campus zu entwickeln.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als Mischgebietsfläche dar. Um die Planung umsetzen zu können, soll der FNP an das städtebauliche Konzept angepasst und als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Zur Umsetzung des Vorhabens wurde der Bebauungsplan „Lorenzstraße/Schwieberdinger Straße“ aufgestellt. Der Planungsausschuss hat dieser Planung bereits in seiner Sitzung am 16.10.2019 zugestimmt (vgl. Vorlage Nr. PLA 005/2019). Entsprechend stehen der Flächennutzungsplanänderung keine Ziele der Regionalplanung entgegen.