

## Sitzungsvorlage Nr. 114/2021

Planungsausschuss  
am 24.03.2021

zur Kenntnisnahme

- **Öffentliche Sitzung** -



**Verband Region  
Stuttgart**

09.03.2021/210302\_Vorlage\_PA\_24\_03\_2021\_Kenntnisnahme  
RBP - PA – 114/2021 -

---

### Zu Tagesordnungspunkt 1

**Bauleitpläne 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>Bad Ditzenbach</b>	"Harttal, 6. Änderung"
2.	<b>Bad Ditzenbach - Gosbach</b>	"Am Bahndamm"
3.	<b>Esslingen am Neckar</b>	"Pfaffenackerstraße/Am Schönen Rain"
4.	<b>Esslingen am Neckar</b>	"Obertürkheimer Straße / Emil-Kessler-Straße "
5.	<b>Urbach</b>	"Untere Schurwaldstraße – Änderung"
6.	<b>Oppenweiler</b>	"Wilhelmsheimer Straße – 2. Änderung"
7.	<b>Geislingen an der Steige</b>	"Garagen nördlich der Ostmarkstraße"
8.	<b>Wangen</b>	"Einbeziehungssatzung Niederwälden"
9.	<b>Wiesensteig</b>	"Schöntalweg"
10.	<b>Kirchheim unter Teck</b>	"Weiler Schafhof – 4. Änderung"
11.	<b>Lauterstein - Nenningen</b>	"Wiedäcker III – 2. Änderung"
12.	<b>Lauterstein - Nenningen</b>	"Jauch II – 1. Änderung"
13.	<b>Sulzbach an der Murr</b>	"Horben Nord"
14.	<b>Mühlhausen i.T.</b>	"Kreuzäcker II – Erweiterung"
	<b>Stadt / Gemeinde</b>	<b>Satzungen</b>
15.	<b>Bietigheim-Bissingen - Bissingen</b>	"Gestaltungssatzung Ortskern Bissingen, 1. Änderung"

## Bebauungsplanverfahren

### 1. Bad Ditzenbach "Harttal, 6. Änderung"

<b>BauGB</b>	§ 13a	<b>bebaut ca.</b>	nein
<b>Größe ha ca.</b>	0,1	<b>WE neu</b>	?
<b>Festsetzung</b>	WA, Fläche für Stellplätze, private Grünfläche		

Die Änderung des Bebauungsplans dient der innerörtlichen Nachverdichtung in Bad Ditzingen. Ziel ist die Schaffung von Planungsrecht für ein Einfamilienwohnhaus sowie für Stellplätze.

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

### 2. Bad Ditzenbach - Gosbach "Am Bahndamm"

<b>BauGB</b>	§ 13	<b>bebaut ca.</b>	ja
<b>Größe ha ca.</b>	0,1	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	Öffentliche Straßenverkehrsfläche, öffentliche Parkierung, öffentliche Grünfläche		

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, durch die Ausweisung von acht öffentlichen Stellplätzen dem erhöhten Parkplatzbedarf durch die Kundschaft einer Bäckerei und die Besucher der Anwohner gerecht zu werden und den Verkehrsfluss in der Straße ‚Am Bahndamm‘ sicherzustellen.

### 3. Esslingen am Neckar "Pfaffenackerstraße/Am Schönen Rain"

<b>BauGB</b>	§ 13a	<b>bebaut ca.</b>	Ja – teilweise Abriss und Neubau
<b>Größe ha ca.</b>	1,8	<b>WE neu</b>	38 + 24 Wohnplätze der Lebenshilfe
<b>Festsetzung</b>	WA		

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Bebauung neu geordnet und maßvoll verdichtet werden. Die Bestandsgebäude sollen teilweise abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Geplant sind der Neubau von vier Mehrgeschosswohngebäuden, einem Wohngebäude für die Lebenshilfe Esslingen und die optionale Sanierung, Erweiterung oder Neuerrichtung der Bestandsgebäude.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### 4. Esslingen am Neckar "Obertürkheimer Straße / Emil-Kessler-Straße "

<b>BauGB</b>	§ 13	<b>bebaut ca.</b>	ja
<b>Größe ha ca.</b>	0,6	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	MI, Sondergebiet „Bauhof“, Versorgungsflächen (Elektrizität und Gas)		

Mit der Bebauungsplan-Ergänzung sollen die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Werbeanlagen als Hauptnutzung ausgeschlossen werden, da diese mit der Struktur und den Nutzungen des Stadtteils nicht verträglich sind. Die vorhandene Wohnnutzung soll geschützt und ein Trading-Down-Effekt des Stadtteils verhindert werden.

**5. Urbach**  
**"Untere Schurwaldstraße – Änderung"**

<b>BauGB</b>	§ 13a	<b>bebaut ca.</b>	überwiegend
<b>Größe ha ca.</b>	0,7	<b>WE neu</b>	?
<b>Festsetzung</b>	WA		

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerörtliche Nachverdichtung geschaffen werden. Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

**6. Oppenweiler**  
**"Wilhelmsheimer Straße – 2. Änderung"**

<b>BauGB</b>	§ 13a	<b>bebaut ca.</b>	nein
<b>Größe ha ca.</b>	0,1	<b>WE neu</b>	1
<b>Festsetzung</b>	WA		

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zweiten Einfamilienhauses auf dem Grundstück geschaffen. Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

**7. Geislingen an der Steige**  
**"Garagen nördlich der Ostmarkstraße"**

<b>BauGB</b>	§ 13a	<b>bebaut ca.</b>	-
<b>Größe ha ca.</b>	0,04	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	Öffentliche Grünfläche, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen		

In Geislingen soll ein Teil einer öffentlichen Grünfläche an der Ostmarkstraße umgenutzt werden, um zusätzliche Flächen für Garagen zu schaffen und gleichzeitig einen Teil des Grundstücks als öffentliche Grünfläche zu erhalten.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

**8. Wangen**  
**"Einbeziehungssatzung Niederwälden"**

<b>BauGB</b>	§ 4 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	-
<b>Größe ha ca.</b>	0,07	<b>WE neu</b>	1
<b>Festsetzung</b>	-		

Durch die vorliegende Einbeziehungssatzung in Wangen soll ein einzelnes Grundstück im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Bereich mit einbezogen werden, um den Bau eines Wohnhauses zu ermöglichen. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan im westlichen Bereich als Mischbaufläche und im östlichen Bereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

**9. Wiesensteig  
"Schöntalweg"**

<b>BauGB</b>	§ 13a	<b>bebaut ca.</b>	ja
<b>Größe ha ca.</b>	1,3	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	WA		

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll das bereits 1970 begonnene Verfahren abgeschlossen und die vorhandene Bebauung durch eine rechtliche Grundlage gesichert werden. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

**10. Kirchheim unter Teck  
"Weiler Schafhof – 4. Änderung"**

<b>BauGB</b>	§ 13a	<b>bebaut ca.</b>	Ja – Abriss und Neubau
<b>Größe ha ca.</b>	0,2	<b>WE neu</b>	?
<b>Festsetzung</b>	MU		

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Lager und Stellplatz geschaffen werden.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

**11. Lauterstein - Nenningen  
"Wiedäcker III – 2. Änderung"**

<b>BauGB</b>	§ 13a	<b>bebaut ca.</b>	100 %
<b>Größe ha ca.</b>	4,0	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	-		

In Lauterstein – Nenningen werden in einem bestehenden Bebauungsplan Regelungen zu Nebenanlagen sowie auch zu Wasserbecken getroffen.

**12. Lauterstein - Nenningen  
"Jauch II – 1. Änderung"**

<b>BauGB</b>	§ 13a	<b>bebaut ca.</b>	100 %
<b>Größe ha ca.</b>	0,9	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	-		

In Lauterstein – Nenningen werden in einem bestehenden Bebauungsplan Regelungen zu Nebenanlagen sowie auch zu Wasserbecken getroffen.

### 13. Sulzbach an der Murr "Horben Nord"

<b>BauGB</b>	§ 13a	<b>bebaut ca.</b>	-
<b>Größe ha ca.</b>	0,8	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	GE, GEE, Flächen für die Wasserwirtschaft bzw. zum Retentionsausgleich		

Im Norden von Sulzbach an der Murr soll durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Expansion eines bereits in der Gemeinde ansässigen Unternehmens ermöglicht werden. Geplant sind das „Headquarter“ des Unternehmens mit Konferenzsaal, Casino, Ausstellungsräumen, Büros und Appartements für Schulungsteilnehmer.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt.

Das Plangebiet liegt im HQ50-, HQ100- und HQextrem-Bereich; es werden Flächen für die Wasserwirtschaft bzw. zum Retentionsausgleich festgelegt.

### 14. Mühlhausen i.T. "Kreuzacker II – Erweiterung"

<b>BauGB</b>	§ 13b	<b>bebaut ca.</b>	-
<b>Größe ca. in ha</b>	0,4	<b>WE neu</b>	8
<b>Festsetzung</b>	WA		

Auf einer bislang unbebauten Fläche, die unmittelbar an bebaute Bereiche angrenzt, sollen vier Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

Im Flächennutzungsplan des GVV Oberes Filstal wird die Fläche, obwohl diese unbebaut ist, als Wohnbaufläche Bestand dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Regionalplan stellt für den Planbereich nachrichtlich Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dar. Der Planung stehen insofern keine regionalplanerischen Ziele entgegen.

Der Regionalplan gibt für die Gemeinde Mühlhausen i.T. mit Plansatz 2.4.0.8 als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar vor. Wird die Straße (800 m<sup>2</sup>) bei der Berechnung der Bruttowohndichte nicht mit einbezogen, wird dieser Wert erreicht.

## Satzungen

### 15. Bietigheim-Bissingen - Bissingen

#### "Gestaltungssatzung Ortskern Bissingen, 1. Änderung"

<b>BauGB</b>	§ 4 Abs. 2
<b>Größe ha ca.</b>	8,1

Die Stadt Bietigheim-Bissingen möchte mit der Änderung der aus den 1980er Jahren stammenden Gestaltungssatzung zur Erhaltung des historischen Ortskerns Bissingens diese an die aktuell geltenden rechtlichen Grundlagen der Landesbauordnung anpassen. Zudem sollen inhaltliche Anpassungen der Satzung vorgenommen und der Geltungsbereich erweitert werden.