

Sitzungsvorlage Nr. 102/2021

Planungsausschuss
am 27.01.2021

zur Kenntnisnahme

- Öffentliche Sitzung -



**Verband Region
Stuttgart**

14.01.2021/Vorlage_PA_27_01_2021_Kenntnisnahme
RBP - PA – 102/2021 -

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.	Göppingen - Maitis	"Steinäcker, 1. Änderung"
2.	Großbettlingen	"Rammert II"
3.	Winnenden	"Erweiterung Wunnebad"
4.	Remseck am Neckar - Aldingen	"Krautgärten"
5.	Altenriet	"Im Käppele - 4. Änderung"
6.	Oppenweiler	"Mehlklinge"
7.	Kirchheim unter Teck	"Östlich der B297"
8.	Nürtingen - Reudern	"Reudener Straße"
9.	Bissingen an der Teck - Ochsenwang	"Grundwiesen, 6. Änderung"
10.	Ottenbach	"Ottenbach-West II, 6. Änderung"
11.	Grafenau - Dätzingen	"Sportanlagen Holzberg"
12.	Weinstadt - Großheppach	"Brückenstraße"
13.	Urbach - Unterurbach	"Urbacher Mitte - Dienstleistungsbereich - Änderung 1"
14.	Filderstadt - Bernhausen	"Rosenstraße 5 - 13"
15.	Rudersberg	"Badwiesen, 1. Änderung"
16.	Esslingen am Neckar	"Bahnhofstraße / Martinstraße - 1. Änderung"
17.	Pleidelsheim	Bauhof
18.	Vaihingen an der Enz	"Dieselstraße 9 bis 13"
19.	Eislingen/Fils	"Zwischen Gairen-, Rückert-, Gerhart-Hauptmann- und Scheerstraße Teil B, 2. Änderung - Musikschule"
20.	Weinstadt - Großheppach	"In den Hauern"
	Stadt / Gemeinde	Flächennutzungsplanverfahren
21.	Göppingen	Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Göppingen-Schlatt-Wäschenbeuren-Wangen im Bereich „Sondergebiet Roßbachstraße“ in Göppingen

Bebauungsplanverfahren

1. Göppingen - Maitis "Steinäcker, 1. Änderung"

BauGB	§ 4 Abs. 2	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	0,8	WE neu	-
Festsetzung	MI Gee		

Am nördlichen Ortsrand von Göppingen – Maitis soll ein Mischgebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden, um eine relativ kleinteilige Nutzung von Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen. Einzelhandelsnutzungen sind ausgeschlossen.

Der Planung stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

2. Großbettlingen "Rammert II"

BauGB	§ 4 Abs. 2	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	2,0	WE neu	-
Festsetzung	GE (ca. 1,6 ha) + öffentliche Grünfläche (ca. 0,6 ha)		

Die Gemeinde möchte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Rammert II“ am nord-östlichen Ortsrand von Großbettlingen Gewerbeflächen zur Erweiterung ansässiger Betriebe und Firmen, ausweisen. Die Planung ist als Erweiterung angrenzender Gewerbeflächen gedacht.

Die betreffenden Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan zum Großteil als landwirtschaftlich genutzte Flächen, ein kleiner Teil als Wohnbauflächen dargestellt.

3. Winnenden "Erweiterung Wunnebad"

BauGB	§ 4 Abs. 2	bebaut ca.	teilweise
Größe ha ca.	2,7	WE neu	-
Festsetzung	Gemeinbedarfsfläche (Hallen- und Freizeitbad)		

Südlich der Ortslage von Winnenden befindet sich ein Freizeitbad. Dieses soll erweitert, modernisiert und der östlich angrenzende Parkplatz ausgebaut werden. Das Freizeitbad liegt in den Geltungsbereichen von zwei benachbarten, rechtskräftigen Bebauungsplänen. Zur Umsetzung der Ziele ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich, der die beiden „Vorgängerpläne“ ersetzen wird.

Das Gelände des Freizeitbades liegt teilweise in einem Überschwemmungsgebiet. Die bestehenden und geplanten baulichen Anlagen tangieren dieses jedoch nicht.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hallen- und Freibad dar. Die Planung kann als aus dem FNP entwickelt betrachtet werden

4. Remseck am Neckar - Aldingen "Krautgärten"

BauGB	§ 13a	bebaut ca.	teilweise
Größe ha ca.	0,3	WE neu	42
Festsetzung	WA		

Die Stadt Remseck am Neckar möchte die Innenentwicklungspotenziale nutzen, um Wohnraum zu schaffen. Auf der bisher gewerblich- und als Parkfläche genutzten Fläche sollen drei Geschosswohnungsbauten mit 15% bezahlbarem Wohnraum errichtet werden. Der Geltungsbereich liegt in einem hochwassergefährdeten Bereich (HQextrem). Eine entsprechende Auseinandersetzung mit den Belangen des Hochwasserschutzes findet in der Begründung des Bebauungsplans statt.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Altenriet "Im Käppele - 4. Änderung"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	bebaut ca.	Ja – Bestand wird teilweise abgerissen
Größe ha ca.	0,6	WE neu	48
Festsetzung	WA		

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Wohnbebauung der Innenentwicklung geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar und soll auf dem Weg der Berichtigung angepasst werden.

6. Oppenweiler "Mehlklinge"

BauGB	§ 4 Abs. 1	bebaut ca.	Geringfügig – Bestand wird abgerissen
Größe ha ca.	0,4	WE neu	ca. 20
Festsetzung	WA		

Die Gemeinde Oppenweiler möchte im Sinne der Nachverdichtung zwei Mehrfamilienhäuser und sechs Doppelhäuser errichten. Die im Regionalplan vorgegebene Bruttowohndichte von 60 Einwohner pro Hektar wird erreicht.

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

7. Kirchheim unter Teck
"Östlich der B297"

BauGB	§ 13 i.V.m. § 4 Abs. 1	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	0,4	WE neu	17
Festsetzung	WA		

Zwischen der Bundesstraße 297 und der östlich davon befindlichen Bebauung liegt ein schmaler Grünstreifen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf sollen hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für 5 Reihenhäuser sowie 4 Mehrfamilienhäuser mit 12 Wohneinheiten geschaffen werden. Der Regionalplan gibt für die Stadt Kirchheim mit Plansatz 2.4.0.8 als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von 80 Einwohnern pro Hektar vor. Mit der vorliegenden Planung kann dieser Wert eingehalten werden.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als landwirtschaftliche Fläche dar. Der FNP wird im Zuge der Berichtigung angepasst

8. Nürtingen - Reudern
"Reudener Straße"

BauGB	§ 4 Abs. 2	bebaut ca.	100 %
Größe ha ca.	11,1	WE neu	-
Festsetzung	keine neuen Festsetzungen		

Das Ortsbild von Nürtingen – Reudern soll geschützt werden. Dazu werden für die Ortsdurchfahrt entlang der B 297 und der K 1200 Festsetzungen zum Standort sowie zulässiger Art und Größe von Werbeanlagen getroffen und ein eindeutiger Zulässigkeitsrahmen vorgeben.

9. Bissingen an der Teck - Ochsenwang
"Grundwiesen, 6. Änderung"

BauGB	§ 4 Abs. 2	bebaut ca.	nein
Größe ha ca.	0,2	WE neu	ca. 6
Festsetzung	WA		

Ziel der Planung ist eine städtebaulich geordnete Wohnbebauung zur innerörtlichen Nachverdichtung durch Einzel- und Doppelhäuser. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt, die betreffenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

10. Ottenbach
"Ottenbach-West II, 6. Änderung"

BauGB	§ 13a	bebaut ca.	überwiegend
Größe ha ca.	1,5	WE neu	?
Festsetzung	WA + MI		

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll der bestehende Siedlungscharakter bewahrt, sowie die Baulücken geschlossen werden. Einzelhandel ist in den Mischgebietsflächen zulässig, was den Zielen der Regionalplanung nicht entgegensteht. Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und als gemischte Baufläche dargestellt und soll auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

11. Grafenau - Dätzingen
"Sportanlagen Holzberg"

BauGB	§ 4 Abs. 1	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	3,1	WE neu	-
Festsetzung	Fläche für Gemeinbedarf (Sport), Grünfläche, Verkehrsfläche		

Im Bereich eines bestehenden Trainingsgeländes soll der Rasenplatz erweitert, das bestehende Gebäude abgerissen bzw. renoviert und ein Kunstrasenplatz neu angelegt werden.

Die Fläche liegt in einem Regionalen Grünzug, ist jedoch bereits im Flächennutzungsplan als „Grünfläche Sport“ sowie „Erweiterungsfläche Sport“ dargestellt. Der Planung stehen damit keine Ziele des Regionalplans entgegen.

12. Weinstadt - Großheppach
"Brückenstraße"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 1	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	0,3	WE neu	15
Festsetzung	WA		

Am südlichen Ortsrand von Weinstadt – Großheppach soll durch die der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB eine Grünanlage bzw. Spielplatz für Wohnbebauung genutzt werden.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche Planung dargestellt; die Planung somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Insgesamt sollen rund 15 neue Wohneinheiten entstehen.

13. Urbach - Unterurbach
"Urbacher Mitte - Dienstleistungsbereich - Änderung 1"

BauGB	§ 4 Abs. 1	bebaut ca.	Lebensmittelmärkte
Größe ha ca.	1,0	WE neu	-
Festsetzung	Sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe		

Mit der Änderung des Bebauungsplans und der damit verbundenen Anpassung von Baugrenzen soll die Voraussetzung für die Errichtung eines Backshops geschaffen werden. Darüber hinaus wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans zur notwendigen Schaffung von Ersatzstellplätzen erweitert. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere die verkaufsflächen- und sortimentsbezogenen Festsetzungen bleiben unverändert.

14. Filderstadt - Bernhausen
"Rosenstraße 5 - 13"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	bebaut ca.	ca. 50 %
Größe ha ca.	0,5	WE neu	18
Festsetzung	WA		

Ziel des Bebauungsplanes ist, eine geordnete Nachverdichtung auf bislang untergenutzten Grundstücken im Innenbereich zu ermöglichen.

Insgesamt sollen rund 18 neue Wohneinheiten entstehen; 16 bestehen weiterhin.

15. Rudersberg
"Badwiesen, 1. Änderung"

BauGB	§ 4 Abs. 2	bebaut ca.	überwiegend
Größe ha ca.	0,8	WE neu	?
Festsetzung	WA		

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Geltungsbereichs gewährleistet werden. Geplant sind verschiedene Erweiterungen an Bestandsgebäuden, der Neubau eines Wohnhauses sowie der Neubau von Carports und Garagen. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

16. Esslingen am Neckar
"Bahnhofstraße / Martinstraße - 1. Änderung"

BauGB	§ 12 i.V.m. 13a	bebaut ca.	bestehendes Warenhaus (Karstadt)
Größe ha ca.	1,1	WE neu	160
Festsetzung	MU		

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt aufgrund der geänderten städtebaulichen Konzeption zur Umstrukturierung des Standorts des ehemaligen Karstadt-Areals. Ziel ist weiterhin die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers in der Innenstadt von Esslingen am Neckar. Entgegen der ursprünglich geplanten und genehmigten Entwicklung u.a. von rd. 11.000 m² zusätzlicher Verkaufsfläche an diesem Standort am Rand der Esslinger Altstadt, ist jetzt allerdings eine deutliche Reduzierung neuer Verkaufsflächen zugunsten von Wohnungen und gewerblichen Nutzungen vorgesehen. Zusätzlich Handelsflächen sind zukünftig nur noch in Teilbereichen der Erdgeschosse vorgesehen.

Das Nutzungskonzept sieht zukünftig ca. 160 teilweise geförderte Wohnungen unterschiedlicher Größe sowie zusätzliche Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen auf rd. 1.500 m² vor. Die bestehenden Verkaufsflächen im ehemalige Karstadt-Warenhaus werden ebenfalls deutlich reduziert und durch Büronutzung ersetzt.

17. Pleidelsheim
Bauhof

BauGB	Gemeindlicher Bauhof	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	0,3	WE neu	-
Festsetzung	Gemeinbedarf		

Auf eine Fläche am östlichen Rand von Pleidelsheim soll der Bauhof verlagert werden, dazu wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für Gemeinbedarf“ dargestellt. Die Fläche ist damit aus dem rechtskräftigen FNP entwickelt.

18. Vaihingen an der Enz
"Dieselstraße 9 bis 13"

BauGB	§ 13a	bebaut ca.	nein
Größe ha ca.	0,3	WE neu	26
Festsetzung	WA		

Im Sinne der Nachverdichtung sollen die Grundstücke Dieselstraße Nr. 9-13 für ein allgemeines Wohngebiet nutzbar gemacht werden. Durch die Nutzungsänderung der bestehenden Gewerbefläche (GEe) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) entsteht möglicherweise ein Konfliktpotenzial bezüglich der gewerblichen Lärmeinwirkungen. Zur Ermittlung der Auswirkungen wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, sowie entsprechende aktive und passive Maßnahmen durchgeführt und geplant.

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

19. Eislungen/Fils**"Zwischen Gairen-, Rückert-, Gerhart-Hauptmann- und Scheerstraße Teil B, 2. Änderung - Musikschule"**

BauGB	§ 13a	bebaut ca.	ja
Größe ha ca.	0,1	WE neu	-
Festsetzung	Flächen für den Gemeinbedarf – Musikschule		

Der innerstädtische, ehemalige Standort der neuapostolischen Kirchengemeinde wurde von der Gemeinde Eislungen erworben und soll künftig als städtische Musikschule umgenutzt werden.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchliche Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen dar und soll auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

20. Weinstadt - Großheppach**"In den Hauern"**

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 1	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	0,2	WE neu	8
Festsetzung	WA		

Im Norden von Weinstadt – Großheppach soll eine Fläche, auf der sich ein nicht mehr benötigter unterirdischer Hochbehälter befindet, durch die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB in eine Fläche für Wohnbebauung umgewandelt werden.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Ver- und Entsorgungsfläche Wasserbehälter“ dargestellt; der Flächennutzungsplan soll berichtigt werden.

Geplant sind acht Doppelhäuser.

Flächennutzungsplanverfahren

21. Göppingen

Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Göppingen-Schlat-Wäschenbeuren-Wangen im Bereich „Sondergebiet Roßbachstraße“ in Göppingen

BauGB	§ 4 Abs. 1
Größe ha ca.	1
Festsetzung	SO Einzelhandel geplant

Im Bereich Roßbachstraße soll ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb angesiedelt werden.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 30.09.2020 die regionalplanerische Stellungnahme zu dem entsprechenden Bebauungsplanentwurf beschlossen:

„Dem Bebauungsplan „Sondergebiet Roßbachstraße“ stehen Ziele des Regionalplans nicht entgegen.

Auf den aus der städtebaulich nicht integrierten Lage des Standortes resultierenden Widerspruch zum Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans wird ausdrücklich hingewiesen.“

Dieser Beschluss gilt entsprechend auch für das nun vorliegende FNP-Änderungsverfahren.