

Sitzungsvorlage Nr. 141/2021

Planungsausschuss
am 07.07.2021

zur Kenntnisnahme

- **Öffentliche Sitzung** -



**Verband Region
Stuttgart**

18.06.2021/Vorlage_PA_07_07_2021_Kenntnisnahme_LIP_jz
RBP - PA - 141/2021

Zu Tagesordnungspunkt 1

Bebauungspläne, Flächennutzungspläne, Sanierungen/ 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
(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.	Bad Überkingen	"Ried"
2.	Denkendorf	"Bettlesäcker – 4. Änderung (Bereich Albrecht-Bengel-Straße / Berkheimer Straße)"
3.	Kirchheim unter Teck	"Neues Schulhaus"
4.	Asperg	"Areal Überrück"
5.	Winnenden - Höfen	"Hofäcker"
6.	Allmersbach im Tal	"Hofäcker 2 – 1. Änderung und Erweiterung"
7.	Rudersberg - Michelau	"Änderung IV Pfizen"
8.	Hochdorf	"Panoramastraße, 1. Änderung"
9.	Kirchheim unter Teck	"Dettinger Au - Schießwasen – 4. Änderung"
10.	Wendlingen am Neckar	"Volksbank-Areal"
11.	Böblingen	"6. Änderung des Bebauungsplans Diezenhalde 1.3"
12.	Urbach	„Zwischen Hauptstraße und Augustenstraße (Mitte)“
13.	Altdorf	„Obere Liesäcker – Erweiterung“
14.	Besigheim	„Bahnhofstraße 8/1, Neubau Ärztehaus“
15.	Freudental	„Wolfsberg II – 4. Änderung“
16.	Sindelfingen	"Gewerbegebiet Mittelpfad"
17.	Geislingen an der Steige	"Seebach Gewerbegebiet zwischen der Heidenheimer Straße und dem Tälesbahnradweg"
18.	Althütte	"Althütte-Schöllhütte im Bereich der Flurstücke 2/4, 2/6 und 2/8 (Ebniseestraße)"
19.	Althütte	"Im Wolfsgarten"
	Stadt / Gemeinde	Sanierungen
20.	Stuttgart - Bad Cannstatt	„Vorbereitende Untersuchung Sanierungsgebiet 21 – Neckartalstraße“
	Stadt / Gemeinde	Satzungen
21.	Hohenstadt	"Wiesensteiger Straße"

Bebauungsplanverfahren

1. Bad Überkingen "Ried"

Rechtsgrundlage	§ 4 Abs. 2	bebaut ca.	nein
Größe ha ca.	0,5	WE neu	-
Festsetzung	SO (Freizeit und Erholung), öffentliche Grünfläche		

In dem Geltungsbereich soll eine Anlage zur Freizeitgestaltung für die Bewohner des angrenzenden Internats errichtet werden. Geplant sind dort Sport- und Fitnessflächen sowie eine Liegewiese mit Grillmöglichkeit.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die betreffenden Bereiche als Sonderbaufläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dar.

2. Denkendorf "Bettlesäcker – 4. Änderung (Bereich Albrecht-Bengel-Straße / Berkheimer Straße)"

Rechtsgrundlage	§ 13a	bebaut ca.	Ja – Abriss und Neubau
Größe ha ca.	0,2	WE neu	14
Festsetzung	WA		

Im Sinne der Innenentwicklung sollen die Bestandsgebäude abgerissen werden und durch zwei Mehrfamilienhäuser mit 14 Wohneinheiten ersetzt werden.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3. Kirchheim unter Teck "Neues Schulhaus"

Rechtsgrundlage	§ 13a	bebaut ca.	ja
Größe ha ca.	1,1	WE neu	-
Festsetzung	Gemeinbedarfsfläche		

Zur Errichtung eines Kindergartens sowie der Sanierung der bestehenden Schule sollen die Festsetzungen zur überbaubaren Fläche sowie der Stellplatzflächen angepasst werden.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Asperg "Areal Überrück"

Rechtsgrundlage	§ 13a	bebaut ca.	nein
Größe ha ca.	0,8	WE neu	?
Festsetzung	WA		

Aufgrund des hohen Bedarfes an Wohnraum soll eine innerörtliche Freifläche als Wohngebiet entwickelt werden. Geplant sind 7 Mehrfamilienhäuser.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Winnenden - Höfen "Hofäcker"

Rechtsgrundlage	§ 13b	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	1,2	WE neu	36
Festsetzung	WA, öffentliche Grünfläche / Ortsrandeingrünung		

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll mit insgesamt 36 Wohneinheiten Wohnraum geschaffen werden.

Die Fläche ist bereits im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des GVV Winnenden als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Die für Höfen gemäß Plansatz 2.4.0.8 (Z) des Regionalplans vorgesehene Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar wird eingehalten.

6. Allmersbach im Tal "Hofäcker 2 – 1. Änderung und Erweiterung"

Rechtsgrundlage	§ 13a	bebaut ca.	100 %
Größe ha ca.	0,8	WE neu	-
Festsetzung	Fläche für Gemeinbedarf (Gemeindepflegehaus), Grünfläche		

Im Ortszentrum von Allmersbach im Tal sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Umbau und zur Erweiterung des bestehenden Gemeindepflegehauses geschaffen werden: durch die veränderten Voraussetzungen und Ansprüche der Landesheimbauverordnung ist ein Weiterbetrieb der Pflegeeinrichtung unter den bisherigen baulichen Bedingungen nicht mehr möglich.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der VVG Backnang entwickelt.

7. Rudersberg - Michelau "Änderung IV Pfizen"

Rechtsgrundlage	§ 13a	bebaut ca.	100 %
Größe ha ca.	0,1	WE neu	-
Festsetzung	WA		

Um die Aufstockung bestehender Gebäude auf zwei Vollgeschosse zu ermöglichen, soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Pfizen“ geändert werden. Zudem wird die zulässige Traufhöhe angepasst.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der VVG Backnang entwickelt.

8. Hochdorf "Panoramastraße, 1. Änderung"

Rechtsgrundlage	§ 13a	bebaut ca.	teilweise
Größe ha ca.	0,1	WE neu	1
Festsetzung	WA		

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

9. Kirchheim unter Teck
" Dettinger Au - Schießwasen – 4. Änderung"

Rechtsgrundlage	§ 13a	bebaut ca.	1,2
Größe ha ca.	1,2	WE neu	?
Festsetzung	WA		

Im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie ist die Umsetzung von Konversionsprojekten geplant. Durch diesen Bebauungsplan soll nahe des Südbahnhofs innenstadtnahes Wohnen ermöglicht werden. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt gewerbliche Bauflächen dar und soll auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

10. Wendlingen am Neckar
"Volksbank-Areal"

Rechtsgrundlage	§ 13a	bebaut ca.	Nein (Parkplatz)
Größe ha ca.	0,7	WE neu	-
Festsetzung	GEE		

Die Stadt Wendlingen am Neckar möchte eine bisher als Parkplatz genutzte innerstädtische Fläche in Bahnhofsnähe gewerblich nutzen und entwickeln. Einzelhandel ist im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt gemischte Bau- sowie Verkehrsfläche dar und soll auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

11. Böblingen
"6. Änderung des Bebauungsplans Diezenhalde 1.3"

Rechtsgrundlage	§ 13a	bebaut ca.	teilweise
Größe ha ca.	2,3	WE neu	85
Festsetzung	WA, MU		

Durch die Rückstufung der Bundesstraße können bisher unbebaute, als Abstandsgrün genutzte Flächen einer Neuordnung und Bebauung zugeführt werden.

Durch eine verdichtete Bauweise sowie einer Bündelung der Parkierung soll neuer Wohnraum entstehen und die im Gebiet vorhandenen Flächenbedarfe an Kindertagesstätten, sozialen Einrichtungen und sonstigen urbanen Nutzungen gedeckt werden. Zudem soll der Parkraum, u.a. durch den Bau eines Parkhauses optimiert werden.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

12. Urbach
Zwischen Hauptstraße und Augustenstraße (Mitte)

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

Im Ortskern von Unterurbach sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung geschaffen werden. Das leerstehende Bestandsgebäude wird abgerissen und das ca. 3.000 m² große Grundstück städtebaulich neugeordnet.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die betreffenden Flächen als Mischbaufläche Bestand dar.

13. Altdorf
Obere Liesäcker - Erweiterung

Rechtsgrundlage	§ 4 Abs. 1	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	0,3	WE neu	-
Festsetzung	GE		

Ein ortsansässiger Betrieb möchte erweitern. Das bestehende Gewerbegebiet soll daher geringfügig erweitert und arrondiert werden. Einzelhandel wird im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen und nur im Rahmen des Handwerkerprivilegs ausnahmsweise zugelassen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich eine landwirtschaftliche Fläche dar. Der Planungsausschuss hat der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans in seiner Sitzung am 27.01.2021 zugestimmt (vgl. PLA 101/2021).

14. Besigheim
Bahnhofstraße 8/1, Neubau Ärztehaus

Rechtsgrundlage	§ 13a	bebaut ca.	Ja (Bestand wird teilweise abgerissen)
Größe ha ca.	0,2	WE neu	-
Festsetzung	MI		

Im Ortszentrum von Besigheim soll das bestehende Ärztehaus erweitert werden.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich Mischbaufläche Bestand dar, der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs liegt in einem Überschwemmungsgebiet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs treffen entsprechende Festsetzungen.

15. Freudental
„Wolfsberg II – 4. Änderung“

Rechtsgrundlage	§ 13a	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	0,3	WE neu	4
Festsetzung	WA, Grünfläche		

Der Geltungsbereich wurde bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund mehrerer Baugesuche sollen nun verschiedene Festsetzungen des Bebauungsplans bereinigt werden.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

16. Sindelfingen
"Gewerbegebiet Mittelpfad"

Rechtsgrundlage	§ 13a	bebaut ca.	teilweise
Größe ha ca.	1,7	WE neu	-
Festsetzung	Öffentliche Verkehrsfläche		

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden öffentliche Verkehrsflächen sowie Bereiche zur Zu- und Abfahrt auf die angrenzenden Grundstücke festgesetzt. Dadurch soll die Verbindungsstraße möglichst gering durch Ein- und Ausfahrverkehr belastet werden.

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

17. Geislingen an der Steige
"Seebach Gewerbegebiet zwischen der Heidenheimer Straße und dem Tälesbahnradweg"

Rechtsgrundlage	§ 13a	bebaut ca.	ja
Größe ha ca.	1,2	WE neu	?
Festsetzung	MI, GE		

Nach der Aufgabe des ansässigen Betriebes soll der Geltungsbereich städtebaulich neu geordnet werden. Geplant sind überwiegend Gewerbeflächen sowie in dem westlichen Planbereich Wohn-nutzung angrenzend an die bestehende Wohnbebauung. Vergnügungsstätten sowie Einzelhandel sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

18. Althütte**"Althütte-Schöllhütte im Bereich der Flurstücke 2/4, 2/6 und 2/8 (Ebniseestraße)"**

BauGB	§ 13a BauGB	bebaut ca.	teilweise
Größe ca. in ha	0,3	WE neu	?
Festsetzung	MI		

Mit der vorliegenden Planung sollen im Zentrum von Althütte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung geschaffen werden. Zugleich werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen sowie die Festsetzungen für ein Baufenster mit Bestandsbebauung den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

19. Althütte**"Im Wolfsgarten"**

BauGB	§ 13a BauGB	bebaut ca.	teilweise
Größe ca. in ha	0,04	WE neu	?
Festsetzung	WA		

Mit der vorliegenden Planung sollen im Zentrum von Althütte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung geschaffen werden.

Sanierungen

20. Stuttgart - Bad Cannstatt

„Vorbereitende Untersuchung Sanierungsgebiet 21 – Neckartalstraße“

Rechtsgrundlage	§ 139
Größe ha ca.	43,8

Sachvortrag:

In Bad Cannstatt wird im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung für das „Sanierungsgebiet 21 – Neckartalstraße“ insbesondere untersucht, inwiefern sich durch die Inbetriebnahme des Rosensteintunnels Möglichkeiten für eine Verkehrsberuhigung, verbunden mit Verbesserungen für Anwohner, Fußgänger und Radfahrer ergeben.

Zudem werden Möglichkeiten zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, bspw. durch Aufwertung des Neckarufers geprüft. Weitere Aspekte sind die Prüfung des Gebäudezustands sowie Möglichkeiten zur Stärkung von Einrichtungen der Gemeinwesenarbeit für Vereine und Initiativgruppen.

Satzungen

21. Hohenstadt "Wiesensteiger Straße"

Rechtsgrundlage	§ 4 Abs. 2
Größe ha ca.	0,1

Sachvortrag:

Am nordwestlichen Ortsrand von Hohenstadt soll durch eine Einbeziehungssatzung der planungsrechtliche Rahmen für die Errichtung eines Wohnhauses geschaffen werden. Innerhalb des Geltungsbereichs besteht bereits ein Nebengebäude. Das Grundstück grenzt mit den Gebäuden der gegenüberliegenden Straßenseite den Ortsrand ab.

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.