

Sitzungsvorlage Nr. 322/2019

Planungsausschuss

am 20.02.2019

zur Beschlussfassung

- **Öffentliche Sitzung** -

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.	Kirchheim unter Teck - Nabern	"Auchtert, 2. Änderung"	keine Bedenken (unter Vorbehalt)
2.	Zweckverband Eichwald (Gmkg. Sersheim)	"Industrie- und Gewerbepark Eichwald - Westerweiterung"	keine Bedenken
		Bebauungsplanverfahren mit entsprechender Flächen-nutzungsplanänderung	
1.	Böblingen	"Flugfeld - Parkstadt-West, 8.0" mit 14. Änderung des Flächen-nutzungsplans	keine Bedenken (mit Hinweis)

Bebauungsplanverfahren

1. Kirchheim unter Teck - Nabern "Auchtert, 2. Änderung"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 1	bebaut ca.	Stellplätze bestehen
Größe ha ca.	1,5	WE neu	-
Festsetzung	GEb		

Sachvortrag:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll in einem bestehenden Gewerbegebiet die Nachnutzung von bisher als Parkplatz genutzten Flächen planungsrechtlich geregelt werden. Diese Flächen sollen künftig für Gewerbeansiedlungen zur Verfügung stehen. Es wird ein beschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur Nutzungen zulässig sind, die nach ihrem Störgrad auch im Mischgebiet zugelassen werden können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus zwei Teilbereichen. Im nördlichen Teilbereich (ca. 0,9 ha) ist die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes mit Entwicklungslaboren und einem Parkhaus vorgesehen. Im südlichen Teilbereich (ca. 0,6 ha) soll ein Bürogebäude errichtet werden.

Regionalplanerische Wertung:

Nach dem rechtsverbindlichen Regionalplan ist Nabern nicht Bestandteil des zentralörtlichen Versorgungskerns von Kirchheim/Teck. Dementsprechend wäre hier nach Plansatz 2.4.3.2.4 (Z) in Verbindung mit Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) die Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben unzulässig.

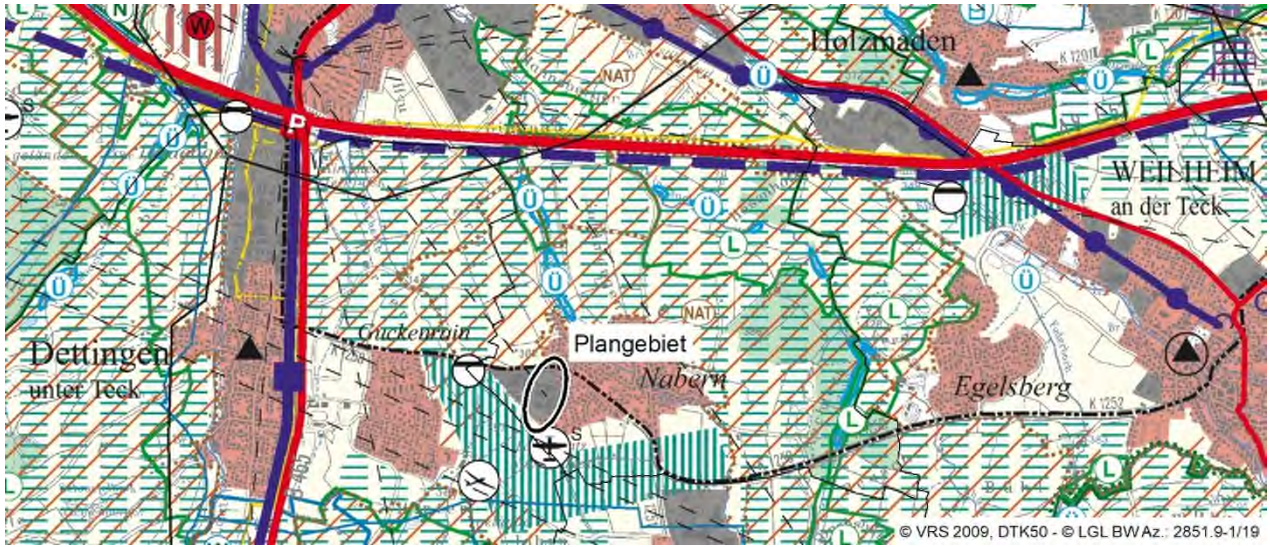
Der Bebauungsplan enthält bislang keine einschränkenden Festsetzungen zu Einzelhandelsnutzungen. Einzelhandel ist daher unterhalb der Schwelle der Regelvermutung der BauNVO uneingeschränkt zulässig.

Damit ist prinzipiell die Entstehung einer in der Summe großflächigen Einzelhandelsagglomeration im Sinne von Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) des Regionalplans möglich. Dies würde an diesen Standorten im Widerspruch zu geltenden Zielen der Raumordnung stehen. Durch geeignete Festsetzungen ist daher sicherzustellen, dass eine solche Einzelhandelsagglomeration nicht entstehen kann. Vor dem Hintergrund konkreter vorgesehener Nutzungen, wird der vollständige Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen empfohlen.

Beschlussvorschlag:

Für die Planung werden regionalplanerische Bedenken unter der Maßgabe zurückgestellt, dass durch geeignete Festsetzungen eine in der Summe der Verkaufsflächen großflächige Einzelhandelsagglomeration an diesen Standorten ausgeschlossen wird.

Raumnutzungskarte Regionalplan



Bebauungsplanentwurf "Auchtert, 2. Änderung" (ohne Maßstab)



2. Zweckverband Eichwald (Gmkg. Sersheim)
"Industrie- und Gewerbepark Eichwald - Westerweiterung"

BauGB	§ 4 Abs. 1	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	10,0 (ca. 9,2 ha GI)	WE neu	-
Festsetzung	GI + Verkehrsfläche		

Sachvortrag:

Im Bereich der Bebauungspläne „Industrie- und Gewerbepark Eichwald – 1. BA“ sowie „Industrie- und Gewerbepark Eichwald – 2. BA“ sind die Kapazitätsgrenzen inzwischen erreicht. Aus diesem Grunde soll für die bisher vorgehaltene Optionsfläche „Westerweiterung“ verbindliches Planungsrecht geschaffen werden. Das Plangebiet ist rund 10 ha groß und liegt an der Gemarkungsgrenze zu Großsachsenheim, auf Gemarkung Sersheim.

Die Erweiterung der bestehenden Produktionsanlagen und die in diesem Zusammenhang erforderliche Erschließungsstraße, dienen dazu, die E-Mobilität als Zukunftstechnologie im Großraum Stuttgart voranzutreiben. Die Versorgung mit Materialien und Bauteilen für diese Fertigung erfolgt bereits heute in Sachsenheim. Somit entstehen Prozessoptimierungen und Synergien. Unter den dargelegten Gesichtspunkten sind Standort- und Planungsalternativen zu der Erweiterung der direkt angrenzenden Betriebsflächen nicht gegeben.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist eine Fläche von ca. 8,5 ha als westliche Erweiterung des Gewerbeparks Eichwald enthalten. Aktuell ist für den nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Teilbereich ein Änderungsverfahren geplant.

Regionalplanerische Wertung:

Der Regionalplan Region Stuttgart sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Wesentlichen einen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen vor. Die Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die südlich liegende L1125 mittels einer öffentlichen Stichstraße in Richtung Norden. Die vorgesehene Erschließungsstraße (ca. 18 m breit) überplant einen bestehenden Wirtschaftsweg (ca. 8 m breit) und verläuft innerhalb eines regionalen Grünzuges.

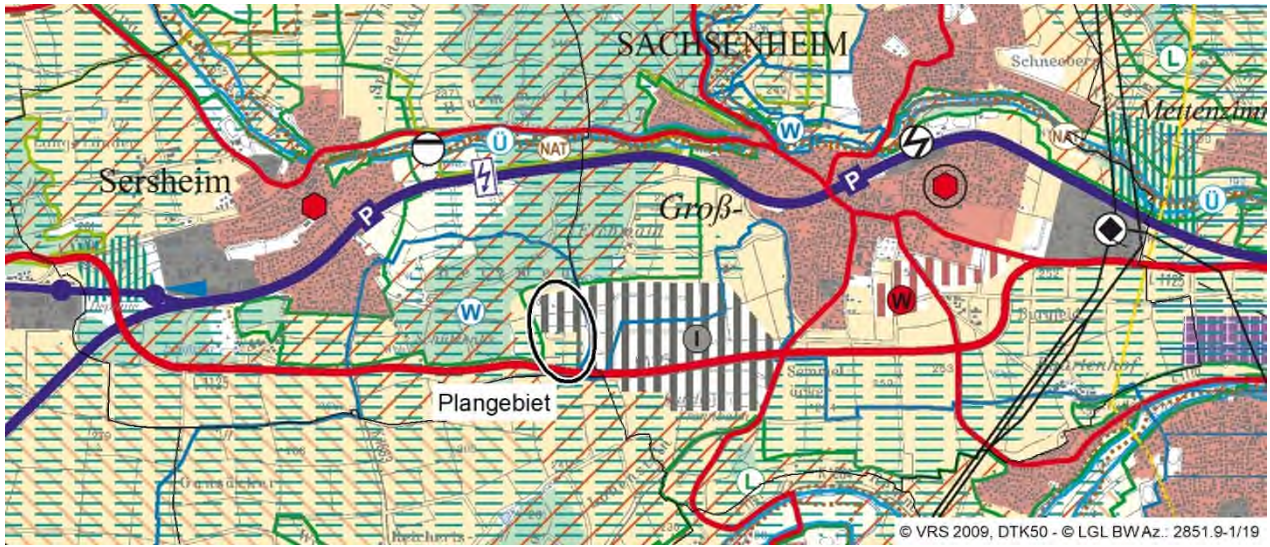
Der regionale Grünzug kann im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbepark Eichwald - Westerweiterung" im Bereich der geplanten Erschließungsstraße als ausgeformt betrachtet werden. Bedenken gegen die vorgesehene Verkehrsfläche in einem regionalen Grünzug werden zurückgestellt.

Das Planungskonzept sieht in einem gesonderten Verfahren die künftige Erweiterung des Industriegebietes westlich der Erschließungsstraße und somit innerhalb des regionalen Grünzuges vor. Für dieses Verfahren ist zu gegebener Zeit eine Gesamtbetrachtung der gewerbebaulichen Entwicklung an diesem Standort unter Berücksichtigung der grünordnerischen Vorgaben und Festlegungen durchzuführen.

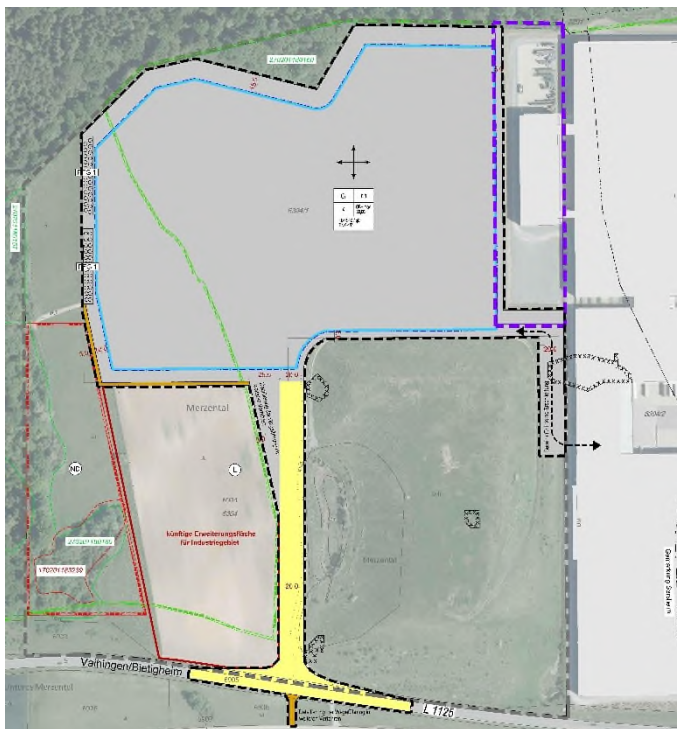
Beschlussvorschlag:

Die Ausweisung eines Industriegebietes im Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbepark Eichwald - Westerweiterung" entspricht regionalplanerischen Zielen. Bedenken gegen die Lage der mit der Planung vorgesehenen Erschließungsstraße in einem regionalen Grünzug werden zurückgestellt.

Raumnutzungskarte Regionalplan



Bebauungsplanentwurf "Industrie- und Gewerbepark Eichwald - Westerweiterung" (ohne Maßstab)



Bebauungsplanverfahren mit entsprechender Flächennutzungsplanänderung

1. Böblingen

"Flugfeld - Parkstadt-West, 8.0" mit 14. Änderung des Flächennutzungsplans

BauGB	§ 4 Abs. 2
Größe ha ca.	8,8
Festsetzung	FNP: Sonderbaufläche Klinikum (ca. 6 ha), Gewerbliche Baufläche (ca. 0,3 ha), Mischbaufläche (ca. 1,4 ha) BBP: SO Klinikum, SO Parkhaus Klinikum, GE, MU, Verkehrsflächen

Sachvortrag:

Die Kliniken in Böblingen und Sindelfingen sollen im südlichen Bereich des Flugfeldes zu einem neuen Zentralklinikum zusammengelegt werden. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, soll der Flächennutzungsplan der Stadt Böblingen in diesem Bereich geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Im Plangebiet sollen Sondergebiete festgesetzt werden, in denen das „Flugfeldklinikum“ mit Hubschrauberlandeplatz, das Zentrum für Psychiatrie und ein Parkhaus für die Kliniken entstehen sollen. Im Bereich der Kliniken sollen zudem in diesem Zusammenhang stehende Nutzungen wie Gastronomie und Einzelhandelsnutzungen, Rehabedarf etc. untergebracht werden. Die zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen sind im gesamten Sondergebiet auf insgesamt 170 m² beschränkt und sollen vor allem der Versorgung der Patienten, Mitarbeiter und Besucher dienen.

Der Hubschrauberlandeplatz soll im Zuge eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden, zu dem der Verband Region Stuttgart gesondert beteiligt wird (vgl. Vorlage PLA 326/2019, Ziff. 3, vom 20.02.2019).

Im Westen des Plangebiets befindet sich bereits gewerbliche Nutzungen sowie ein Küchenfachmarkt. Für diesen Bereich sollen die bestehenden Nutzungen gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Einzelhandelsnutzungen werden auf insgesamt max. 1.200 m² nicht zentrenrelevanter Einzelhandel begrenzt.

Im Osten des Plangebiets soll ein „Urbanes Gebiet“ (MU) entstehen, das als Puffer zwischen dem Klinikgelände (SO) und dem östlich bereits bestehenden Wohngebiet im Regionalen Wohnbauschwerpunkt dienen soll. Im „Urbanen Gebiet“ sind u.a. gewerbliche Nutzungen sowie Wohnnutzung zulässig. Einzelhandelsnutzungen sind auf maximal 1.000 m² nicht zentrenrelevanter Einzelhandel begrenzt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich „Gewerbliche Baufläche geplant“ dar.

Regionalplanerische Wertung:

Das Plangebiet liegt in einem Regionalen Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Plansatz 2.4.3.1.1 (Z)). In diesen Gebieten sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind.

Die im Sondergebiet Klinikum angedachten Nutzungen können als Dienstleistungseinrichtung gewertet werden. Damit entspricht die geplante Nutzung dem Zweck des Gewerbeschwerpunktes.

Für den Bereich des Flugfeldes insgesamt gibt es einen raumordnerischen Vertrag, der die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen regelt. Danach werden für den vorliegenden Planbereich Einzelhandelsnutzungen auf insgesamt maximal 3.200 m² Verkaufsfläche und ausschließlich nicht innenstadtrelevante Sortimente begrenzt.

Die im Sondergebiet geplanten klinikbezogenen, innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzungen sind aus regionalplanerischer Sicht als unkritisch zu bewerten (klinikbezogene Nutzung, keine Außenwirkung zu erwarten). Sie widersprechen aber formal dem raumordnerischen Vertrag zwischen Zweckverband, Kommunen und VRS. Diese Nutzung soll daher über einen Nachtrag im Vertrag geregelt werden.

Die innerhalb der als Gewerbegebiet bzw. Urbanes Gebiet ausgewiesenen Flächen zulässigen nicht innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzungen sind durch den raumordnerischen Vertrag abgedeckt.

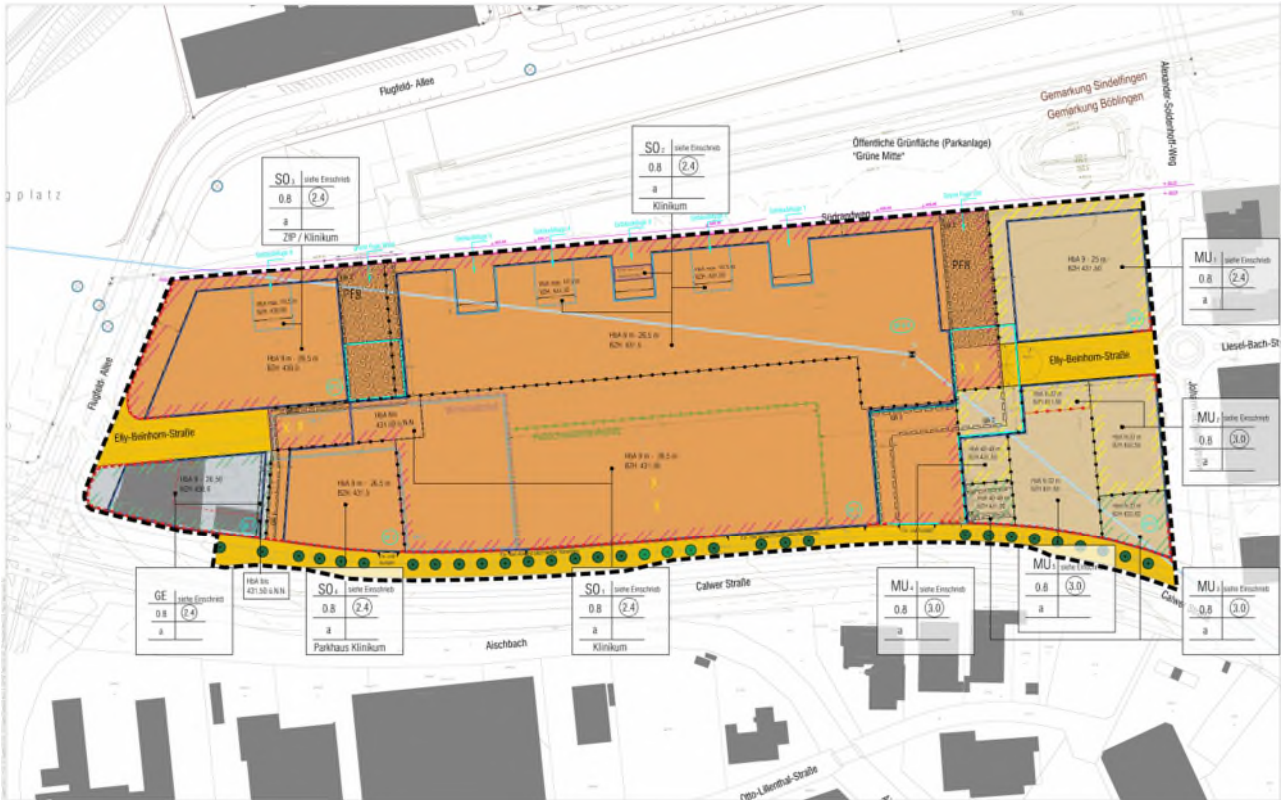
Beschlussvorschlag:

1. Dem Klinikneubau im Regionalen Gewerbeschwerpunkt stehen keine Ziele des Regionalplans entgegen.
2. Gegen die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen bestehen keine regionalplanerischen Bedenken. Die klinikbezogenen innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzungen sind im raumordnerischen Vertrag über einen entsprechenden Nachtrag aufzunehmen.
3. Die Geschäftsstelle des Verbands Region Stuttgart wird ermächtigt, die erforderliche Änderung des raumordnerischen Vertrags zur Zulässigkeit von insgesamt 170 m² innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzung innerhalb des SO Klinikum vorzunehmen.

Raumnutzungskarte Regionalplan



Bebauungsplanentwurf "Flugfeld - Parkstadt-West, 8.0" (ohne Maßstab)



14. Änderung: "Flugfeld - Parkstadt West"

Maßstab 1:10 000

