

## **Sitzungsvorlage Nr. 323/2019**

Planungsausschuss  
am 20.02.2019

zur Kenntnisnahme

**- Öffentliche Sitzung -**



**Verband Region  
Stuttgart**

24.01.2019 – 323/2019 – 432

---

### **Zu Tagesordnungspunkt 1**

**Bauleitpläne und Sanierungen**, 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 Grundrisssanordnung         |
| 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>Bietigheim-Bissingen - Bietigheim</b>	"Gartenstraße / Gröninger Weg"
2.	<b>Kirchheim unter Teck</b>	"Alte Plochinger Steige, 1. Änderung"
3.	<b>Fellbach - Oeffingen</b>	"Schule"
4.	<b>Dettingen unter Teck</b>	"Nördlich der Lindenstraße - 6. Änderung"
5.	<b>Althütte</b>	"Änderung der Erweiterung des Gesamtbebauungsplans Althütte Strümpfelbachweg auf Parzelle 14 + 15"
6.	<b>Reichenbach an der Fils</b>	"Wilhelmstraße / Hauptstraße"
7.	<b>Bietigheim-Bissingen - Bietigheim</b>	"Stuttgarter-, Freiburger-, Gartenstraße - 1. Bauabschnitt"
		<b>Sanierungen</b>
1.	<b>Unterensingen</b>	"Alter Ortskern III - Rathaus Kirchstraße"
2.	<b>Aspach - Großaspach</b>	"Am Klöpferbach"

## Bebauungsplanverfahren

### 1. Bietigheim-Bissingen - Bietigheim "Gartenstraße / Gröninger Weg"

<b>BauGB</b>	§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	Verkehrsfläche besteht
<b>Größe ha ca.</b>	0,5	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	Verkehrsfläche		

Die Änderung diverser Bebauungspläne dient dem Bau eines Kreisverkehrs sowie der Anpassung von Gehwegen, Parkplatz- und Straßenflächen.

### 2. Kirchheim unter Teck "Alte Plochinger Steige, 1. Änderung"

<b>BauGB</b>	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 1	<b>bebaut ca.</b>	Wochenendhaus wird abgebrochen
<b>Größe ha ca.</b>	0,6	<b>WE neu</b>	1
<b>Festsetzung</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan		

Ein bestehendes Wochenendhaus soll abgebrochen werden und durch ein Wohnhaus ersetzt werden. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich bisher eine private Grünfläche fest und wird für die vorgesehene Bebauung geändert.

### 3. Fellbach - Oeffingen "Schule"

<b>BauGB</b>	§ 4 Abs. 1	<b>bebaut ca.</b>	-
<b>Größe ha ca.</b>	0,3	<b>WE neu</b>	?
<b>Festsetzung</b>	Gemeinbedarfsfläche: Kindertageseinrichtung + WA		

Die Planung sieht die Errichtung einer zweigeschossigen Pflegeeinrichtung in Verbindung mit einer Kindertagesstätte vor.

### 4. Dettingen unter Teck "Nördlich der Lindenstraße - 6. Änderung"

<b>BauGB</b>	§ 13a	<b>bebaut ca.</b>	Landwirtschaftlicher Betrieb besteht
<b>Größe ha ca.</b>	0,1	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	MD		

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Überdachung eines bestehenden Fahrsilos geschaffen werden.

**5. Althütte****"Änderung der Erweiterung des Gesamtbebauungsplans Althütte Strümpfelbachweg auf Parzelle 14 + 15"**

<b>BauGB</b>	§ 13a	<b>bebaut ca.</b>	Wohnbebauung besteht
<b>Größe ha ca.</b>	0,2	<b>WE neu</b>	?
<b>Festsetzung</b>	entspricht WA		

Mit der Bebauungsplanänderung soll eine Nachverdichtung entlang bereits vorhandener Bebauung ermöglicht werden.

**6. Reichenbach an der Fils****"Wilhelmstraße / Hauptstraße"**

<b>BauGB</b>	§ 13a	<b>bebaut ca.</b>	Bestand wird abgebrochen
<b>Größe ha ca.</b>	0,35 (ca. 0,1 ha MK, ca. 0,2 ha WA)	<b>WE neu</b>	?
<b>Festsetzung</b>	WA + MK + Grünfläche		

Ziel der Planung ist die Quartiersentwicklung eines innerörtlichen Gebietes. Dabei sollen die Voraussetzungen für eine Erweiterung des Wohnraumangebotes und des Versorgungsbereiches von Reichenbach geschaffen werden.

**7. Bietigheim-Bissingen - Bietigheim****"Stuttgarter-, Freiburger-, Gartenstraße - 1. Bauabschnitt"**

<b>BauGB</b>	§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	Bestand wurde abgebrochen
<b>Größe ha ca.</b>	2,0	<b>WE neu</b>	175
<b>Festsetzung</b>	WA + Grünfläche + Verkehrsfläche		

In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof soll in Bietigheim-Bissingen auf einer brachliegenden Fläche (ehem. Valeo-Areal) ein neues Quartier entwickelt werden. Die Entwicklung des Gebiets erfolgt in Bauabschnitten. Mit dem vorliegenden 1. Bauabschnitt ist im Wesentlichen Wohnbebauung vorgesehen.

Für das Plangebiet legt der Regionalplan einen Schwerpunkt für den Wohnungsbau als Potenzialfläche im Bestand fest. In Wohnungsbauschwerpunkten soll eine Bruttowohndichte von mindestens 90 Einwohnern pro Hektar erreicht werden. Mit der aktuellen Planung können rund 175 neue Wohneinheiten entstehen, womit der regionalplanerisch vorgegebene Dichtewert eingehalten ist.

## Sanierungen

### 1. Unterensingen "Alter Ortskern III - Rathaus Kirchstraße"

<b>BauGB</b>	§ 139
<b>Größe ha ca.</b>	8,1

Als vorläufige Sanierungsziele werden u.a. die Stärkung des Einzelhandels und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in der Ortsmitte formuliert.

### 2. Aspach - Großaspach "Am Klöpferbach"

<b>BauGB</b>	§ 139
<b>Größe ha ca.</b>	2,4

Als vorläufige Sanierungsziele werden u.a. der Erhalt und die Aufwertung des Wohnungsbestandes und die Stärkung des Einzelhandels formuliert.

Es wird darauf hingewiesen, dass die plausibilisierte Hochwassergefahrenkarte innerhalb des Untersuchungsgebietes einen HQ100 – Bereich darstellt.