

## **Sitzungsvorlage Nr. 329/2019**

Planungsausschuss  
am 20.03.2019

zur Kenntnisnahme

**- Öffentliche Sitzung -**



**Verband Region  
Stuttgart**

20.02.2019 - 329/2019 - 432

---

### **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<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>Stuttgart - Mühlhausen</b>	"Steinbuttstraße / Am Mönchsteinplatz"
2.	<b>Waiblingen - Bittenfeld</b>	"Sport- und Freizeitgelände Bruckensteig, 1. Änderung"
3.	<b>Gärtringen</b>	"Lammtal, 1. Änderung"
4.	<b>Remshalden - Geradstetten</b>	"Wilhelm-Enßle-Straße / südlicher Teil - 1. Änderung"
5.	<b>Süßen</b>	"Greinerstesraße / Stiegelwiesenstraße"
6.	<b>Eberdingen - Nußdorf</b>	"Hinter dem Zaun III - 1. Änderung"
7.	<b>Besigheim - Ottmarsheim</b>	„Gewerbe- und Industriegebiet Besigheim – 6. Bauabschnitt, 1. Änderung"
8.	<b>Winnenden</b>	"Sondergebiet RMK Parkplatzerweiterung II"
9.	<b>Plochingen</b>	"Bruckenwasen, 3. Änderung"
10.	<b>Böblingen</b>	"Herdweg"
11.	<b>Vaihingen an der Enz</b>	"Schloss Kaltenstein, 2. Änderung"
12.	<b>Wendlingen am Neckar</b>	"Neue Stadtmitte, 2. Änderung"
13.	<b>Neuffen - Kappishäusern</b>	"Hofackerweg"
14.	<b>Korb</b>	"Steingrube - 2. Änderung"
15.	<b>Großerlach</b>	"Alexanderstift - 1. Änderung"
16.	<b>Löchgau</b>	"Lüssen, 1. Änderung"
17.	<b>Süßen</b>	"Letten Reute Eichholz 1. Änderung für den Bereich - Friedhofsentwicklung der Zukunft"
18.	<b>Weil der Stadt - Schafhausen</b>	"Sonnenberg, 1. Änderung"

## Bebauungsplanverfahren

### 1. Stuttgart - Mühlhausen "Steinbuttstraße / Am Mönchsteinplatz"

<b>BauGB</b>	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	Gemeindezentrum besteht
<b>Größe ha ca.</b>	0,6	<b>WE neu</b>	64
<b>Festsetzung</b>	WA + Fläche für Gemeinbedarf		

Die Planung sieht die Neustrukturierung des bestehenden Gemeindezentrums vor. Als neue Nutzung sind unter anderem 64 seniorengerechte Mietwohnungen (davon ca. 15 geförderte Sozialmietwohnungen) vorgesehen.

### 2. Waiblingen - Bittenfeld "Sport- und Freizeitgelände Bruckensteig, 1. Änderung"

<b>BauGB</b>	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	-
<b>Größe ha ca.</b>	0,16	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	SO Vereine + öffentliche Grünfläche		

Die Änderung des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitgelände Bruckensteig“ dient der Errichtung eines Vereinsheims.

### 3. Gärtringen "Lammtal, 1. Änderung"

<b>BauGB</b>	§ 13 i.V.m. § 4 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	15 %
<b>Größe ha ca.</b>	9,5 (WA 6,5 ha)	<b>WE neu</b>	185
<b>Festsetzung</b>	WA + MI + Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" + Retentionsflächen + Grünflächen + Verkehrsflächen		

Der Bebauungsplan „Lammtal“ wird in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung geändert. Mit der geänderten Planung soll mehr Wohnraum geschaffen und eine höhere bauliche Dichte erzielt werden. Die regionalplanerisch festgelegte Bruttowohndichte von mindestens 60 Einwohnern pro Hektar wird mit der vorliegenden Planung erreicht.

**4. Remshalden - Geradstetten**  
**"Wilhelm-Enßle-Straße / südlicher Teil - 1. Änderung"**

<b>BauGB</b>	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	Radweg besteht
<b>Größe ha ca.</b>	0,3	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	Verkehrsfläche + private Grünfläche		

Mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplans soll anstelle eines Radweges eine private Erschließungsstraße bzw. Verkehrsfläche entstehen. Hierdurch soll die Konfliktsituation zwischen Gewerbe und Wohnnutzung im betreffenden Bereich entschärft werden.

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

**5. Süßen**  
**"Greinerstesraße / Stiegelwiesenstraße"**

<b>BauGB</b>	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	Wohnbebauung besteht
<b>Größe ha ca.</b>	0,4	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	WA + Verkehrsfläche		

Der Bebauungsplan soll die bestehende Bebauung planungsrechtlich sichern.

**6. Eberdingen - Nußdorf**  
**"Hinter dem Zaun III - 1. Änderung"**

<b>BauGB</b>	§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	-
<b>Größe ha ca.</b>	1,6	<b>WE neu</b>	44
<b>Festsetzung</b>	WA		

Mit der vorliegenden Planung werden die Bezugshöhen und das Maß der überbaubaren Flächen für Garagen geändert. Die vorgegebene regionalplanerische Bruttowohndichte von mindestens 55 Einwohnern pro Hektar wird eingehalten.

**7. Besigheim - Ottmarsheim**  
**„Gewerbe- und Industriegebiet Besigheim – 6. Bauabschnitt, 1. Änderung“**

<b>BauGB</b>	§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	-
<b>Größe ha ca.</b>	1,3	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	GE		

Anlass für die Planung sind die Erweiterungswünsche eines angrenzenden Betriebes. Aufgrund einer über dem Plangebiet verlaufenden Hochspannungsleitung war dieser Bereich bisher zum Großteil als Grünfläche festgesetzt. Vom bisherigen Bebauungsplan wird nun insoweit abgewichen, als auf die Grünfläche unter der Hochspannungsleitung verzichtet wird. Im Vorfeld wurde bereits geklärt, dass eine in der Höhe beschränkte Bebauung möglich ist. Langfristig soll die Hochspannungsleitung abgebaut werden. Im neu festgesetzten Gewerbegebiet werden u.a. Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich im interkommunalen Gewerbegebiet „Ottmarsheimer Höhe“, das im Regionalplan als Gewerbeschwerpunkt festgelegt ist, womit die Planung der Zielsetzung des Regionalplanes entspricht.

## 8. Winnenden

### "Sondergebiet RMK Parkplatzerweiterung II"

<b>BauGB</b>	§ 3 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	Stellplatzfläche besteht
<b>Größe ha ca.</b>	2,4	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	SO - RMK Winnenden Parkierungsanlage + Grünflächen		

Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch die Errichtung eines zweiteiligen Parkhauses die Parkierungssituation an der Rems-Murr-Klinik am Standort Winnenden dauerhaft zu verbessern. Festgesetzt werden ein Sondergebiet - Parkierungsanlage und öffentliche und private Grünflächen. Der Planungsausschuss hat der entsprechenden 9. Änderung des Flächennutzungsplans des GVV Winnenden am 24.02.2016 mit Vorlage 102/2016 bereits zugestimmt.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist die Fläche als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt. Die damit verbundenen Belange sind im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen.

Die plausibilisierte Hochwassergefahrenkarte stellt innerhalb des Plangebietes einen HQ100-Bereich dar. Allerdings befinden sich die geplanten Bauflächen außerhalb des in der Hochwassergefahrenkarte dargestellten Überschwemmungsgebietes für 100-jährliches Hochwasser.

## 9. Plochingen

### "Bruckenwasen, 3. Änderung"

<b>BauGB</b>	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	-
<b>Größe ha ca.</b>	0,1	<b>WE neu</b>	20
<b>Festsetzung</b>	vorhabenbezogenen Bebauungsplan		

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bruckenwasen, 3. Änderung“ soll Baurecht für ein Wohngebäude mit 20 Wohneinheiten geschaffen werden. Das Plangebiet schließt an eine bestehende Wohnbebauung an.

## 10. Böblingen

### "Herdweg"

<b>BauGB</b>	§ 4 Abs. 1	<b>bebaut ca.</b>	Bestand wird abgebrochen
<b>Größe ha ca.</b>	0,7	<b>WE neu</b>	54
<b>Festsetzung</b>	WA		

Die Wohnbebauung im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes stammt aus den Jahren 1937/38. Der Bestand soll abgebrochen und stattdessen zeitgemäße Ersatzbauten mit bezahlbaren Mietwohnungen errichtet werden.

**11. Vaihingen an der Enz**  
**"Schloss Kaltenstein, 2. Änderung"**

<b>BauGB</b>	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	Gebäudekomplex des Schlosses besteht
<b>Größe ha ca.</b>	1,7	<b>WE neu</b>	?
<b>Festsetzung</b>	Fläche für Gemeinbedarf		

Das Land Baden-Württemberg beabsichtigt das landeseigene Kulturdenkmal Schloss Kaltenstein zu sanieren und weiter zu entwickeln. Vorgesehen ist u.a. eine Hotel- und Gastronomienutzung. Um diese zu ermöglichen, bedarf es der Änderung des derzeit geltenden Bebauungsplans.

**12. Wendlingen am Neckar**  
**"Neue Stadtmitte, 2. Änderung"**

<b>BauGB</b>	§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	-
<b>Größe ha ca.</b>	0,07	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	Fläche für Gemeinbedarf		

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen u.a. die Voraussetzungen für die Erweiterung des Rathauses geschaffen werden.

**13. Neuffen - Kappishäusern**  
**"Hofackerweg"**

<b>BauGB</b>	§ 13b	<b>bebaut ca.</b>	-
<b>Größe ha ca.</b>	0,3	<b>WE neu</b>	9
<b>Festsetzung</b>	WA		

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Kappishäusern und ist rund 0,3 ha groß. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits eine Wohnbaufläche im Bestand dar. Der Regionalplan gibt für die Gemeinde Neuffen mit Plansatz 2.4.0.8 als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von mindestens 55 Einwohnern pro Hektar vor. Mit der vorliegenden Planung wird dieser Wert eingehalten.

**14. Korb**  
**"Steingrube - 2. Änderung"**

<b>BauGB</b>	§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	Bestand wird abgebrochen
<b>Größe ha ca.</b>	0,14	<b>WE neu</b>	6
<b>Festsetzung</b>	vorhabenbezogener Bebauungsplan		

Das Plangebiet ist derzeit mit einem Einfamilienhaus bebaut, das abgebrochen werden soll. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft in diesem Bereich die Voraussetzung für die Errichtung von vier Reihenhäusern.

**15. Großerlach**  
**"Alexanderstift - 1. Änderung"**

<b>BauGB</b>	§ 13a	<b>bebaut ca.</b>	Pflegeheim besteht
<b>Größe ha ca.</b>	1,3	<b>WE neu</b>	?
<b>Festsetzung</b>	SO Altenpflege und Seniorenwohnanlage		

Die Bebauungsplanänderung dient der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Bereich des Alexanderstifts.

**16. Löchgau**  
**"Lüssen, 1. Änderung"**

<b>BauGB</b>	§ 13 i.V.m. § 3 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	-
<b>Größe ha ca.</b>	2,6	<b>WE neu</b>	90
<b>Festsetzung</b>	WA		

Der Bebauungsplan „Lüssen“ ist am 05.07.2018 in Kraft getreten. Mit der vorliegenden 1. Änderung soll nun eine ergänzende Gestaltung des Straßenraums in die Festsetzungen aufgenommen werden.

**17. Süßen**  
**"Letten Reute Eichholz 1. Änderung für den Bereich - Friedhofsentwicklung der Zukunft"**

<b>BauGB</b>	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	-
<b>Größe ha ca.</b>	0,3	<b>WE neu</b>	-
<b>Festsetzung</b>	Private Grünfläche: Parkanlage mit Ausstellungsfläche		

Eine Fläche, auf der sich bisher eine Kleingartenanlage befand, soll zukünftig als Parkanlage mit Ausstellungsfläche für Kunst- und Gestaltungsobjekten und für die Friedhofsentwicklung der Zukunft genutzt werden.

**18. Weil der Stadt - Schafhausen**  
**"Sonnenberg, 1. Änderung"**

<b>BauGB</b>	§ 4 Abs. 2	<b>bebaut ca.</b>	Bestand wird abgebrochen
<b>Größe ha ca.</b>	0,16	<b>WE neu</b>	14
<b>Festsetzung</b>	WA		

Mit der Änderung der Bebauungsplans „Sonnenberg“ soll die Ortsmitte von Schafhausen nachverdichtet werden. Vorgesehen ist die Errichtung einer Wohnanlage mit 14 Wohnungen.