

Sitzungsvorlage Nr. 343/2019

Planungsausschuss
am 05.06.2019

zur Kenntnisnahme

- **Öffentliche Sitzung** -



**Verband Region
Stuttgart**

10.05.2019 - 343/2019 - 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
(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. Waiblingen	"Östlich des Rötelparks"
2. Nürtingen - Raidwangen	"Äußerer Egert"
3. Bietigheim-Bissingen - Bietigheim	"Schwarzwaldstraße / Hölderlinstraße"
4. Leonberg	"Mühlpfad-Stiefel Gewerbegebiet nördliche Poststraße"
5. Großbettlingen	"Bempflinger Straße II"
6. Rudersberg	"Mühlbachweg-Erweiterung, 1. Änderung"
7. Hattenhofen	"Gewerbegebiet Friedhofstraße I - 3. Änderung"
8. Bissingen an der Teck	"Wohnanlage Vordere Straße / Deutelbronnstraße"
9. Hildrizhausen	"Ortskern - 3. Änderung"
10. Marbach am Neckar - Rielingshausen	"Karlstraße / Forststraße"
11. Göppingen - Faurndau	"Mühlhalde II"
12. Fellbach - Schmidlen	"Esslinger Weg I, Änderung"
13. Bondorf	"Bondorf Nord, 3. Änderung und Ergänzung"
14. Winterbach	"Schorndorfer Straße 7 - 13"
15. Ludwigsburg - Poppenweiler	"Lauffenstraße Nord"
16. Nürtingen - Neckarhausen	"Lange Straße"
Bebauungsplanverfahren mit entsprechender Flächennutzungsplanänderung	
1. Sindelfingen	Bebauungsplanverfahren „Unterrieden-West/ Allmend“ mit 19. Änderung des Flächennutzungsplans Sindelfingen
Sanierungen	
1. Schwieberdingen	"Oberer Schulberg"

Bebauungsplanverfahren

1. Waiblingen "Östlich des Rötelparks"

BauGB	§ 13a	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	0,8	WE neu	?
Festsetzung	Gemeinbedarfsfläche Kita + WA + Grünfläche + Verkehrsfläche		

Mit dem Bebauungsplan sollen innerhalb des Rötelparks die Grundlagen für den Bau von Wohnungen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf geschaffen werden.

2. Nürtingen - Raidwangen "Äußerer Egert"

BauGB	§ 4 Abs. 1	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	1,7 (ca. 1,3 ha WA)	WE neu	62
Festsetzung	WA + Fläche für Gemeinbedarf + Grünfläche		

Mit der vorliegenden Planung soll am östlichen Ortsrand von Nürtingen-Raidwangen das Wohngebiet "Äußerer Egert" entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine geplante Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren durchgeführt. Die für den Stadtteil Raidwangen festgelegte regionalplanerische Bruttowohndichte von mindestens 55 Einwohnern pro Hektar wird mit der vorliegenden Planung eingehalten.

3. Bietigheim-Bissingen - Bietigheim "Schwarzwaldstraße / Hölderlinstraße"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	bebaut ca.	Bestand wird abgebrochen
Größe ha ca.	0,5	WE neu	52
Festsetzung	vorhabenbezogener Bebauungsplan		

Auf der Grundstücksfläche eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens ist vorgesehen, eine neue Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern zu realisieren. Um die geplante Neubebauung zu verwirklichen, wird der vorhabenbezogene "Schwarzwaldstraße / Hölderlinstraße" Bebauungsplan aufgestellt.

4. Leonberg "Mühlpfad-Stiefel Gewerbegebiet nördliche Poststraße"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2	bebaut ca.	Bestand wird teilweise abgebrochen
Größe ha ca.	2,0	WE neu	-
Festsetzung	GE		

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das Areal eines brachliegenden Möbelhauses einer neuen Nutzung zugeführt und in drei Gewerbegebiete GE 1 – GE3 gegliedert werden. Im GE1 und GE2 bleiben

das Parkhaus und ein Verbindungssteg erhalten. Im GE3 sieht die Robert Bosch GmbH ein Bürogebäude mit Laboren für Versuchszwecke (Automobilzulieferer) vor.

Im GE2 und GE3 werden u.a. Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Im GE1 sind, aufgrund der räumlichen Nähe zur Innenstadt und der Vorprägung durch Einzelhandelsnutzungen, Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit zulässig. Da sich dieser Bereich in einem gemäß Plansatz 2.4.3.2.3 (Z) des Regionalplanes festgelegten Standortbereichs für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte befindet, steht die Planung insgesamt im Einklang mit den Vorgaben des Regionalplanes.

5. Großbettlingen "Bempflinger Straße II"

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

Auf einem im Innenbereich gelegenen, bisher unbebauten Grundstück, soll auf Grundlage der vorliegenden Planung eine wohnbauliche Entwicklung stattfinden.

6. Rudersberg "Mühlbachweg-Erweiterung, 1. Änderung"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	bebaut ca.	Wohnbebauung besteht
Größe ha ca.	0,3	WE neu	?
Festsetzung	WA		

Die Freiflächen der bestehenden Gebäude werden bisher als Hausgärten genutzt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll in diesem Bereich als Nachverdichtungsmaßnahme die Errichtung weiterer Wohngebäude ermöglicht werden.

7. Hattenhofen "Gewerbegebiet Friedhofstraße I - 3. Änderung"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	bebaut ca.	Betriebsgebäude besteht
Größe ha ca.	0,7	WE neu	-
Festsetzung	GE		

Die Planung sieht die Verschiebung der Baugrenze für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes vor.

8. Bissingen an der Teck
"Wohnanlage Vordere Straße / Deutelbronnstraße"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2	bebaut ca.	Bestand wird teilweise abgebrochen
Größe ha ca.	0,2	WE neu	13
Festsetzung	WA		

Als Maßnahme der Innenentwicklung sollen auf einem bereits bebauten Grundstück zwei Mehrfamilien- und zwei Reihenhäuser errichtet werden.

9. Hildrizhausen
"Ortskern - 3. Änderung"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2	bebaut ca.	innerörtliche Gemengelage besteht
Größe ha ca.	0,2	WE neu	5
Festsetzung	WB		

Anlass zur Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“ ist ein geplantes Bauvorhaben zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit fünf Wohnungen und eines Betriebsgebäudes.

10. Marbach am Neckar - Rielingshausen
"Karlstraße / Forststraße"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	bebaut ca.	Bestand wird abgebrochen
Größe ha ca.	0,4	WE neu	14
Festsetzung	WA		

Die Planung sieht die Schaffung von innerörtlichen Bauplätzen für Wohnbebauung im Bereich einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle vor.

11. Göppingen - Faurndau
"Mühlhalde II"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	bebaut ca.	Hotelgebäude besteht
Größe ha ca.	0,15	WE neu	12
Festsetzung	WA		

Die Planung sieht die Umnutzung eines vorhandenen Hotelgebäudes für die Bereitstellung von Wohnraum vor. Östlich an diesen Baukörper anschließend soll ein Wohnhaus für Geschosswohnungsbau errichtet werden. Insgesamt können 5 Wohnungen in einem neuen Baukörper und 7 Wohnungen im bereits bestehenden Baukörper erstellt werden.

12. Fellbach - Schmiden
"Esslinger Weg I, Änderung"

BauGB	§ 13 i.V.m. § 4 Abs. 2	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	0,9	WE neu	100
Festsetzung	WA + Grünfläche+ Verkehrsfläche		

Mit der Änderung des Bebauungsplanes "Esslinger Weg I" soll eine höhere Ausnutzung der überbaubaren Flächen und damit verbunden eine höhere wohnbauliche Dichte ermöglicht werden. Der vorangegangene, ansonsten unveränderte, Bebauungsplan „Esslinger Weg I“ lag dem Planungsausschuss mit Sitzungsvorlage 242/2017 bereits am 13.12.2017 zur Beschlussfassung vor.

13. Bondorf
"Bondorf Nord, 3. Änderung und Ergänzung"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	0,4	WE neu	20 - 30
Festsetzung	WA		

Um die Bebaubarkeit einer Fläche für die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan an die vorgesehene Planung angepasst werden.

14. Winterbach
"Schorndorfer Straße 7 - 13"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2	bebaut ca.	Bestand wird abgebrochen
Größe ha ca.	0,1	WE neu	16
Festsetzung	WB		

Anlass für diese Planung ist die Aufgabe und der Wegzug eines Lebensmittelmarktes. Die Neukonzeption für das Gebiet sieht die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern vor.

15. Ludwigsburg - Poppenweiler
"Lauffenstraße Nord"

BauGB	§ 13b	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	0,2	WE neu	21
Festsetzung	WA		

Ziel der Planung ist die Schaffung eines Wohngebietes mit einem Angebot an drei Punkthäusern, darunter eines zur Bereitstellung von geförderten Mietwohnungen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt und ist aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt. Die für Poppenweiler nach Plansatz 2.4.0.8 (Z) des Regionalplanes festgelegte Mindest-Bruttowohndichte wird mit der vorliegenden Planung erreicht.

**16. Nürtingen - Neckarhausen
"Lange Straße"**

BauGB	§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2	bebaut ca.	gemischte Wohnbebauung besteht
Größe ha ca.	4,4	WE neu	?
Festsetzung	(einfacher Bebauungsplan)		

Mit dem Bebauungsplan soll die bestehende städtebauliche Struktur des Gebietes geschützt und eine gemäßigte Nachverdichtung gesteuert werden.

Bebauungsplanverfahren mit entsprechender Flächennutzungsplanänderung

**1. Sindelfingen
Bebauungsplanverfahren „Unterrieden-West/ Allmend“ mit 19. Änderung des Flächen-
nutzungsplans Sindelfingen**

BauGB	§ 4 Abs. 2
Größe ha ca.	FNP: 32 ha BBP: 8,9 ha
Festsetzung	Gemeinbedarfsfläche (Schule Bestand), Fläche für Sport und Spielanlagen (Bestand / Planung), Grünfläche (Parkanlage Planung), Fläche für die Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktion (Planung)

In Sindelfingen sollen die vorhandenen Sportanlagen gebündelt und konzentriert werden. Dazu soll die bestehende Sportfläche mit der vorliegenden Planung erweitert werden.

Um diese Planung umzusetzen, wird der Flächennutzungsplan geändert und im Parallelverfahren ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planungsausschuss der Region Stuttgart hat in der Sitzung am 07.05.2014 die Regionalplanerische Stellungnahme zum Vorentwurf der 19. FNP Änderung beschlossen (vgl. Vorlage PLA 413/2014). Es wurden keine Bedenken gegen die Planung erhoben. Der Bebauungsplanentwurf lag 2014 noch nicht vor.

Mit dem nun vorliegenden Entwurf der 19. FNP-Änderung liegt auch der entsprechende Bebauungsplanentwurf vor. Der FNP-Entwurf entspricht dem Vorentwurf von 2014, der Bebauungsplanentwurf konkretisiert die Planungen. Der Beschluss von 2014 gilt unverändert weiter.

Sanierungen

1. Schwieberdingen "Oberer Schulberg"

BauGB	§ 139
Größe ha ca.	1,5

Der Durchführung vorbereitender Untersuchungen im Bereich "Oberer Schulberg" stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Untersuchungsgebiet in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen nach Plansatz 3.3.6 (G) des Regionalplanes liegt. Diese Gebiete sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern.