

Sitzungsvorlage Nr. 279/2018

Planungsausschuss
am 11.07.2018

zur Kenntnisnahme

- **Öffentliche Sitzung** -

Zu Tagesordnungspunkt 1

Bauleitpläne, Sanierungen und 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. | Bempflingen | "Im Dorf" |
| 2. | Esslingen am Neckar | "Adlerstraße 2 und 2/1" |
| 3. | Althütte | "Gesamtbebauungsplan Althütte von 1957, 2. Änderung im Bereich der Flurstücke 262/2 und 262/8 (Stroh Hof)" |
| 4. | Marbach am Neckar | "Affalterbacher Straße 35 und 37" |
| 5. | Ludwigsburg | "Ingersheimer Straße West" |
| 6. | Göppingen | "Innenstadt - Feinsteuerung der Kerngebiete" |
| 7. | Esslingen am Neckar | "Wilhelm-Nagel-Straße / Breitingerstraße" |
| 8. | Esslingen am Neckar | "Traifelbergstraße / Weg Flst. 19234" |
| 9. | Erdmannhausen | "Sport- und Freizeitgelände Herdweg-West, Kinderhaus" |
| Sanierungen | | |
| 1. | Affalterbach | "Gartensiedlung Birkhau" |
| 2. | Stuttgart | "Stuttgart 32 – Gaisburg" |
| Satzungen | | |
| 1. | Bad Ditzgenbach - Auendorf | "Im Hofacker" (Einbeziehungssatzung) |

Bebauungsplanverfahren

1. Bempflingen "Im Dorf"

| | | | |
|---------------------|-------------------------|-------------------|--------------------------|
| BauGB | § 13a i.V.m. § 4 Abs. 1 | bebaut ca. | Bestand wird abgebrochen |
| Größe ha ca. | 0,2 | WE neu | ? |
| Festsetzung | MI | | |

Für den Ortskern der Gemeinde Bempflingen ist eine Neustrukturierung vorgesehen. Durch die Nutzung einer Baulücke und einer nach Abbruch von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bisher ungenutzten Brachfläche sollen ein Dorfplatz sowie Stellplatzflächen für die im Ortskern vorhandenen Läden und Einrichtungen entstehen. Baulich soll der Dorfplatz durch ein neues Wohn- und Geschäftsgebäude ergänzt werden.

2. Esslingen am Neckar "Adlerstraße 2 und 2/1"

| | | | |
|---------------------|--|-------------------|------------------------------------|
| BauGB | § 13a i.V.m. § 4 Abs. 1 | bebaut ca. | Bestand wird teilweise abgebrochen |
| Größe ha ca. | 0,12 | WE neu | 11 |
| Festsetzung | Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnen und Gewerbe" | | |

Ziel der Planung ist es, ein bestehendes Gebäude zu sanieren und wiedernutzbar zu machen und einen zusätzlichen Neubau zu ermöglichen.

3. Althütte "Gesamtbebauungsplan Althütte von 1957, 2. Änderung im Bereich der Flurstücke 262/2 und 262/8 (Strohhof)"

| | | | |
|---------------------|-------|-------------------|----------------------|
| BauGB | § 13a | bebaut ca. | Wohngebäude bestehen |
| Größe ha ca. | 0,4 | WE neu | 1 - 2 |
| Festsetzung | WA | | |

Um ein geplantes Wohngebäude zulassen zu können, wird die Festsetzung im Textteil zum Bebauungsplan von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet geändert.

4. Marbach am Neckar "Affalterbacher Straße 35 und 37"

| | | | |
|---------------------|-------------------------|-------------------|------------------------------------|
| BauGB | § 13a i.V.m. § 4 Abs. 1 | bebaut ca. | Bestand wird teilweise abgebrochen |
| Größe ha ca. | 0,14 | WE neu | 15 |
| Festsetzung | WA | | |

Durch die Neuordnung einer innerörtlichen Fläche soll preisgünstiger Wohnraum für Marbacher Bürger entstehen. Vorgesehen ist ein Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten. Die Mietwohnungen sollen im Rahmen der allgemeinen Mietraumförderung vermietet werden. Die Stadt Marbach hat diesbezüglich Fördermittel aus dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg erhalten.

5. Ludwigsburg
"Ingersheimer Straße West"

| | | | |
|---------------------|-------------------------|-------------------|--------|
| BauGB | § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 | bebaut ca. | - |
| Größe ha ca. | 0,2 | WE neu | 8 - 12 |
| Festsetzung | WR | | |

Das Plangebiet liegt in Eglosheim Ost und ist bisher unbebaut. Das städtebauliche Konzept sieht auf dem Grundstück zwei Gebäudegruppen mit Reihenhausharakter vor.

6. Göppingen
"Innenstadt - Feinsteuerung der Kerngebiete"

| | | | |
|---------------------|------------|-------------------|-------|
| BauGB | § 4 Abs. 2 | bebaut ca. | 100 % |
| Größe ha ca. | 6,3 | WE neu | - |
| Festsetzung | MK | | |

Die Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt Göppingen sieht vor Spielhallen und Wettbüros in nahezu allen Bereichen auszuschließen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden diesbezüglich in stabilen Innenstadtlagen ausnahmsweise Zulässigkeiten definiert, um einer städtebaulichen Feinsteuerung Rechnung zu tragen.

7. Esslingen am Neckar
"Wilhelm-Nagel-Straße / Breitingerstraße"

| | | | |
|---------------------|--|-------------------|------------------------|
| BauGB | § 13a i.V.m. § 4 Abs. 1 | bebaut ca. | Vereinsgebäude besteht |
| Größe ha ca. | 1,0 (ca. 0,1 ha WA) | WE neu | 17 |
| Festsetzung | WA + öffentliche Grünflächen: Sportanlagen/Vereinsheim | | |

Siehe Ziffer 8

8. Esslingen am Neckar
"Traifelbergstraße / Weg Flst. 19234"

| | | | |
|---------------------|--|-------------------|----|
| BauGB | § 13a i.V.m. § 4 Abs. 1 | bebaut ca. | - |
| Größe ha ca. | 0,5 (ca. 0,3 ha WA) | WE neu | 47 |
| Festsetzung | WA + Verkehrsfläche + öffentliche Grünfläche: Sportplatz/Hartplatz | | |

zu Ziffer 7 und 8:

Mit den vorliegenden Bebauungsplänen sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um künftig Wohnraum für die Zielgruppen des Esslinger Wohnraumversorgungskonzeptes sowie für Flüchtlinge in der Anschlussunterbringung zu errichten.

Des Weiteren sollen die innerhalb der Geltungsbereiche befindlichen öffentlichen Grünflächen planungsrechtlich für sportliche Zwecke gesichert werden.

Die geplanten Wohngebiete sind im Flächennutzungsplan bisher als Grünflächen ausgewiesen und werden im Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplanes bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

9. Erdmannhausen

"Sport- und Freizeitgelände Herdweg-West, Kinderhaus"

| | | | |
|---------------------|---|-------------------|---|
| BauGB | § 4 Abs. 2 | bebaut ca. | - |
| Größe ha ca. | 0,9 | WE neu | - |
| Festsetzung | Flächen für den Gemeinbedarf: Kindergarten + Grünflächen: Sport- und Freizeitfläche + Verkehrsflächen | | |

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Errichtung einer Kindertagesstätte und die Entwicklung von Sport- und Freizeitflächen.

Der Planungsausschuss hat der Planung bereits im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes des GVV Marbach in seiner Sitzung am 14.12.2016 mit Sitzungsvorlage 160/2016 zugestimmt.

Sanierungen

1. Affalterbach

"Gartensiedlung Birkhau"

| | |
|---------------------|-------|
| BauGB | § 139 |
| Größe ha ca. | 15,4 |

Den vorbereitenden Untersuchungen für das rund 15,4 ha große Gebiet stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen. Vorläufige Sanierungsziele wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht formuliert.

2. Stuttgart

"Stuttgart 32 – Gaisburg"

| | |
|---------------------|-------|
| BauGB | § 139 |
| Größe ha ca. | 32,2 |

Als vorläufige Sanierungsziele werden u.a. die Stärkung der Aufenthaltsqualität und die Umstrukturierung störender Nutzungsunverträglichkeiten formuliert.

Satzungen

1. Bad Ditzgenbach - Auendorf

"Im Hofacker" (Einbeziehungssatzung)

| | |
|---------------------|------------|
| BauGB | § 3 Abs. 2 |
| Größe ha ca. | 0,05 |

Am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Auendorf soll ein Grundstück in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden, um das Bauvorhaben nach § 34 BauGB genehmigen zu können.