

Sitzungsvorlage Nr. 289/2018

Planungsausschuss
am 19.09.2018

zur Kenntnisnahme

- Öffentliche Sitzung -



**Verband Region
Stuttgart**

14.08.2018 – 289/2018 - 432

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.	Stuttgart - Feuerbach	"Quartier am Wiener Platz"
2.	Eberdingen - Hochdorf	"Zwischen Eberdinger Straße und Gartenstraße, 4. Änderung"
3.	Ludwigsburg	"Fuchshof Schule"
4.	Böblingen	"Diezenhaldenweg"
5.	Böblingen	"Leere Wasen, 7. Änderung"
6.	Stuttgart - Zuffenhausen	"Ostseestraße/Adestraße"
7.	Backnang	"Benzwasen, Kusterfeld" PB 07.03/17
8.	Pleidelsheim	"Handwerker- und Gewerbehof - 2. Bauabschnitt, 1. Teiländerung"
9.	Böhmenkirch	"Hungerberg, Änderung"
10.	Dettingen unter Teck	"Schul- und Sportgelände - 4.Änderung, Nachnutzung Diez Areal"
11.	Eislingen/Fils	"Haarwiesen / Geren - West / Kindertagesstätte"
12.	Aspach - Kleinaspach	"Sportplatzenerweiterung"
13.	Leinfelden-Echterdingen - Echterdingen	"Stangen 32-1/2, Änderung"
Sanierungen		
1.	Besigheim	"Historische Altstadt"
2.	Leonberg	"Stadtpark / Reiterstadion"
3.	Böblingen - Dagersheim	"Gassenquartier Dagersheim"
Satzungen		
1.	Murrhardt - Fornsbach	"Fornsbach-Model" (Ergänzungssatzung)

Bebauungsplanverfahren

1. Stuttgart - Feuerbach "Quartier am Wiener Platz"

BauGB	§ 4 Abs. 2	bebaut ca.	Bestand wird teilweise abgebrochen
Größe ha ca.	2,8	WE neu	150
Festsetzung	MI + Fläche für Gemeinbedarf		

Im Mittelpunkt der Planung steht die Umwandlung eines ehemals überwiegend gewerblich genutzten Gebiets westlich des Feuerbacher Bahnhofs. Die Ausbildung einer angemessenen städtebaulichen Dichte sowie eine attraktive, ausgewogene Nutzungsmischung aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie, Handel und öffentlichen Einrichtungen soll die Qualität des künftigen Areal widerspiegeln.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden in den Mischgebieten 2 – 4 u.a. Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss zugelassen. Der Regionalplan stellt für das Plangebiet ein Vorranggebiet für Einzelhandelsgroßprojekte dar. Die Planung entspricht somit den einzelhandelsbezogenen regionalplanerischen Vorgaben.

Des Weiteren liegt das Plangebiet nach Plansatz 3.3.6 (G) in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Ein entsprechender Hinweis zum Grundwasserschutz ist im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

2. Eberdingen - Hochdorf "Zwischen Eberdinger Straße und Gartenstraße, 4. Änderung"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	bebaut ca.	Wohngebäude besteht
Größe ha ca.	0,06	WE neu	1 - 2
Festsetzung	WA		

Für die Errichtung eines zweiten Wohngebäudes auf einem innerörtlichen Grundstück wird der vorliegende Bebauungsplan geändert.

3. Ludwigsburg "Fuchshof Schule"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	bebaut ca.	Gärtnerei wurde aufgegeben
Größe ha ca.	1,5	WE neu	-
Festsetzung	Fläche für Gemeinbedarf: Schule, sportlichen Zwecken dienende Gebäude		

Die vorliegende Planung dient der Umstrukturierung und Erweiterung eines in unmittelbarer Nähe des Plangebietes bestehenden Schulstandortes. Im Rahmen dessen werden brachliegende Gewächshausflächen wiedernutzbar gemacht. Mit dem Bebauungsplan "Fuchshof Schule" wird nun der erste Bauabschnitt realisiert.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bisher als geplante Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung in Gemeinbedarfsfläche angepasst.

4. Böblingen
"Diezenhaldenweg"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	0,16	WE neu	38
Festsetzung	Vorhabenbezogener Bebauungsplan: WA		

Derzeit gilt für das Plangebiet die Festsetzung eines Sondergebietes für Altenklinik, Pflegeheim und Altenwohnungen. Der Vorhabenträger plant den Bau von geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen. Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Der Bebauungsvorschlag sieht ein sechsgeschossiges Gebäude zuzüglich eines

Dachgeschosses vor. Von den insgesamt 38 Mietwohnungen werden rund 30% als geförderter Wohnraum nach Landeswohnraumförderungsgesetz realisiert.

5. Böblingen
"Leere Wasen, 7. Änderung"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 1	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	0,2	WE neu	-
Festsetzung	Fläche für Gemeinbedarf: Kindertagesstätte		

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans „Leere Wasen“ soll Planungsrecht für den Neubau einer Kindertagesstätte als Ersatz für bestehende Kitaplätze sowie zusätzlich erforderliche Kitaplätze geschaffen werden.

6. Stuttgart - Zuffenhausen
"Ostseestraße/Adestraße"

BauGB	§ 4 Abs. 2	bebaut ca.	Stellplätze bestehen
Größe ha ca.	1,3	WE neu	-
Festsetzung	SO Parkierungsbauwerk		

Die Porsche AG plant am Standort Zuffenhausen neben dem bestehenden Parkhaus, die vorhandenen Stellplätze durch zwei Parkhäuser zu ersetzen.

7. Backnang
"Benzwasen, Kusterfeld" PB 07.03/17

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	bebaut ca.	Kindertagesstätte besteht
Größe ha ca.	0,5 (ca. 0,2 ha MU)	WE neu	?
Festsetzung	MU + Fläche für Gemeinbedarf		

Anlass der Planung ist die städtebauliche Aufwertung des Standortes mit Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte und der Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses.

8. Pleidelsheim

"Handwerker- und Gewerbehof - 2. Bauabschnitt, 1. Teiländerung"

BauGB	§ 13a	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	0,6	WE neu	-
Festsetzung	GE		

Zur Realisierung eines konkreten Bauvorhabens sind die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Änderung der textlichen Festsetzungen erforderlich. Einzelhandelsbetriebe werden weiterhin ausgeschlossen.

9. Böhmenkirch

"Hungerberg, Änderung"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	bebaut ca.	50 %
Größe ha ca.	0,5 (ca. 0,2 ha GmB)	WE neu	-
Festsetzung	Fläche für Gemeinbedarf: Feuerwehr + MI		

Mit der vorliegenden Planung sollen die Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in Böhmenkirch geschaffen werden.

10. Dettingen unter Teck

"Schul- und Sportgelände - 4.Änderung, Nachnutzung Diez Areal"

BauGB	§ 13 i.V.m. § 4 Abs. 2	bebaut ca.	Bestand wird abgebrochen
Größe ha ca.	0,6	WE neu	-
Festsetzung	SO Hotel- und/oder Geschäftsgebäude		

Auf der Fläche einer ehemaligen Gärtnerei sollen eine Hotelbebauung sowie ein Geschäftsgebäude entstehen. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Landwirtschaftliche Fläche dar und ist auf dem Wege der Berichtigung entsprechend der vorgesehenen Planung anzupassen. Regionalplanerische Festlegungen bestehen nicht.

11. Eislingen/Fils

"Haarwiesen / Geren - West / Kindertagesstätte"

BauGB	§ 4 Abs. 2	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	0,2	WE neu	-
Festsetzung	Fläche für Gemeinbedarf: Anlagen zur Kinderbetreuung		

Ziel der Planung ist der Bau einer Anlage zur Kinderbetreuung zur Deckung des bestehenden und des neu entstehenden Bedarfs aufgrund der Schaffung neuen Wohnraums.

12. Aspach - Kleinaspach "Sportplatzenerweiterung"

BauGB	§ 4 Abs. 1	bebaut ca.	Sportgebäude besteht
Größe ha ca.	1,8	WE neu	-
Festsetzung	Flächen für Sport- und Spielanlagen		

Aufgrund des Bedarfs für ortsansässige Sportvereine ist der Ausbau der nördlich des Plangebietes bereits bestehenden Sportanlagen erforderlich. Konkret ist hierzu die Anlage eines neuen Sportplatzes mit Kunstrasenspielfeld geplant. Das Gebiet befindet sich randlich im Regionalen Grünzug.

Mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplans der VVG Backnang, rechtsgültig seit 30.01.2016, wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen. Das Gebiet wird in der FNP-Änderung als Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Sportplatz ausgewiesen. Der Änderung des Flächennutzungsplanes hatte der Planungsausschuss am 04.06.2014 mit Sitzungsvorlage 420/2014 bereits zugestimmt.

13. Leinfelden-Echterdingen - Echterdingen "Stangen 32-1/2, Änderung"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 1	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	0,2	WE neu	-
Festsetzung	Fläche für Gemeinbedarf + Grünfläche		

Die Stadt Leinfelden-Echterdingen plant auf einem bisher als Grün- und Spielfläche genutzten Grundstück, im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stangen“ eine Kindertagesstätte zu errichten.

Sanierungen

1. Besigheim "Historische Altstadt"

BauGB	§ 139
Größe ha ca.	9,7

Als vorläufige Sanierungsziele werden u.a. die Schaffung von attraktivem Wohn- und Gewerberaum und die Sicherung des Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung der Risiken durch Hochwasser formuliert.

Die plausibilisierte Hochwassergefahrenkarte stellt teilweise innerhalb des Untersuchungsgebietes einen HQ₁₀₀ – Bereich dar.

2. Leonberg
"Stadtspark / Reiterstadion"

BauGB	§ 139
Größe ha ca.	17,3

Als vorläufige Sanierungsziele werden u.a. die Aufwertung der wohnungsnahen Freiräume und die Anpassung der Stadt an den Klimawandel durch resiliente städtebauliche Strukturen formuliert.

3. Böblingen - Dagersheim
"Gassenquartier Dagersheim"

BauGB	§ 139
Größe ha ca.	4,6

Als vorläufige Sanierungsziele werden u.a. die Schaffung neuen Wohnraums und die Stärkung des Ortskerns formuliert.

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

Satzungen

1. Murrhardt - Fornsbach
"Fornsbach-Model" (Ergänzungssatzung)

BauGB	§ 4 Abs. 2
Größe ha ca.	4,7

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung beinhaltet einerseits Acker- und Grünlandflächen und andererseits bereits mit Wohnbebauung bebaute Grundstücke. Am Rand liegt das Plangebiet innerhalb eines HQ₁₀₀-Bereiches.

Mit der Planung sollen die Lücken zwischen den bebauten Gebieten durch Abrundung geschlossen und damit neue bebaubare Flächen geschaffen werden. Für die Grünlandflächen werden Pflanzgebote und für den innerhalb der HQ₁₀₀-Linie liegenden Bereich eine Grünfläche festgesetzt.