

Sitzungsvorlage Nr. 313/2018

Planungsausschuss
am 12.12.2018

zur Kenntnisnahme

- Öffentliche Sitzung -



**Verband Region
Stuttgart**

22.11.2018 – PA313/2018 – 432

Zu Tagesordnungspunkt 2

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.	Eislingen/Fils	"Westlich und östlich des Weilerbachs, Teil C, 2. Änderung / Gebäudehöhe"
2.	Auenwald - Oberbrüden	"Anwänder - 2. Änderung und Erweiterung"
3.	Auenwald - Lippoldweiler	"Altenberg I - 3. Änderung"
4.	Leonberg	"Gewerbegebiet am Autobahndreieck - 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)"
5.	Ingersheim - Großingersheim	"Forststraße"
6.	Winnenden	"Wohnanlage Forchenwaldstraße"
7.	Salach	"Lettenäcker V"
8.	Aidlingen	"Ob dem Bad / Hinterhagstraße, 1. Änderung"
9.	Tamm	"Östlich des Brachheimer Weg"
10.	Vaihingen an der Enz - Enzweihingen	"Brait Neufassung 2018"
11.	Ludwigsburg	"Werbeanlagen Frankfurter Straße"
12.	Bempflingen	"Hohe Äcker, 3. Änderung"
13.	Waldenbuch	"Mühlhalde / Mehrgenerationenquartier, 1. Änderung "
14.	Remseck am Neckar - Aldingen	"Haldenweg"
15.	Donzdorf	"Südlich des Bahnhofs II"
16.	Leonberg	"Gewerbegebiet am Autobahndreieck - 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße"
17.	Jettingen	"6. Änderung Gewerbegebiet West I mit Anschluss an die L1362"
18.	Winterbach	"Neue Gasse 5 - 9"
Sanierungen		
1.	Neckartenzlingen	"Ortsmitte III"
2.	Süßen	"Erweiterungsgebiet Südlich der Fils"

Bebauungsplanverfahren

1. Eislingen/Fils

"Westlich und östlich des Weilerbachs, Teil C, 2. Änderung / Gebäudehöhe"

BauGB	§ 13 i.V.m. § 4 Abs. 2	bebaut ca.	Bestand wird abgebrochen
Größe ha ca.	0,8	WE neu	-
Festsetzung	GE (Ausschluss von Einzelhandel)		

Für die Umsetzung eines konkreten Bauvorhabens wird das Planungsrecht bezüglich der Gebäudehöhe geändert.

2. Auenwald - Oberbrüden

"Anwänder - 2. Änderung und Erweiterung"

BauGB	§ 4 Abs. 1	bebaut ca.	Gewerbebetrieb und Sportanlagen bestehen
Größe ha ca.	2,2	WE neu	-
Festsetzung	GE + SO Sportfläche + öffentliche Grünfläche		

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die geringfügige Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes und die planungsrechtliche Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen geregelt werden.

3. Auenwald - Lippoldsweiler

"Altenberg I - 3. Änderung"

BauGB	§ 13a	bebaut ca.	Mischbebauung besteht
Größe ha ca.	0,5	WE neu	8 - 10
Festsetzung	MI + WA		

Die Planung sieht die Nachverdichtung eines innerörtlichen Grundstücks mit einem Mehrfamilienhaus und zwei Reihenhäusern vor.

4. Leonberg

"Gewerbegebiet am Autobahndreieck - 9. Änderung südöstlich Neue Ramtelstraße (IMAX-Kino)"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2	bebaut ca.	Kino besteht
Größe ha ca.	1,5	WE neu	-
Festsetzung	SO1 (Kino) + SO2 (IMAX-Kino) + SO3 (Parkhaus)		

Der vorliegende Bebauungsplan soll die Ansiedlung eines IMAX-Kinos und die Errichtung eines Parkhauses ermöglichen. Ein Kinocenter besteht bereits. Das IMAX-Kino ist auf der bisherigen Stellplatzfläche vorgesehen. Als Ersatz für die wegfallenden Stellplätze wird hinter dem bestehenden Kinogebäude ein Parkhaus errichtet.

5. Ingersheim - Großingersheim
"Forststraße"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2	bebaut ca.	Wohnhaus besteht
Größe ha ca.	0,1	WE neu	2
Festsetzung	MI		

Durch die Änderung des Baufensters soll eine bessere bauliche Nutzung des Grundstücks ermöglicht werden.

6. Winnenden
"Wohnanlage Forchenwaldstraße"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	0,16	WE neu	17
Festsetzung	WA		

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnanlage Forchenwaldstraße" soll ein bisher als Gemeinbedarfsfläche festgesetztes Gebiet für Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Es ist vorgesehen, öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten.

7. Salach
"Lettenäcker V"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 13b	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	0,7 (ca. 0,4 ha WA)	WE neu	8 - 12
Festsetzung	WA + Öffentliche Grünfläche		

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Lettenäcker V“ soll Wohnbebauung auf einer innerörtlichen Freifläche ermöglicht werden. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt und ist aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.3.6 (G) in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Diese Gebiete sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern.

8. Aidlingen
"Ob dem Bad / Hinterhagstraße, 1. Änderung"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	bebaut ca.	Wohnbebauung besteht
Größe ha ca.	0,5	WE neu	?
Festsetzung	WA		

Ziel der Planung ist es in einem innerörtlichen Bereich eine bessere Ausnutzung der Flurstücke zu ermöglichen.

9. Tamm
"Östlich des Brachheimer Weg"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2	bebaut ca.	Wohnbebauung besteht
Größe ha ca.	1,5	WE neu	?
Festsetzung	WA		

Für das Plangebiet besteht bisher kein qualifizierter Bebauungsplan. Die vorhandene Bebauung hat gesamtheitlich den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes. Dieser Charakter soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten und gesichert werden.

10. Vaihingen an der Enz - Enzweihingen
"Brait Neufassung 2018"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	bebaut ca.	Gewerbebetriebe und Dauerkleingärten bestehen
Größe ha ca.	6,5	WE neu	-
Festsetzung	GE + GEe + Private Grünfläche: Dauerkleingärten		

Im Zuge der geplanten Ortsumfahrung Enzweihingen (B10) wird für das angrenzend bestehende Gewerbegebiet der vorliegende Bebauungsplan angepasst. Zusätzlich soll den Entwicklungen innerhalb des Gebietes Rechnung getragen werden. In den festgesetzten Gewerbegebieten werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig ist der Annexhandel („Handwerkerprivileg“) mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Den einzelhandelsbezogenen Vorgaben des Regionalplanes wird damit Rechnung getragen.

Gemäß Hochwassergefahrenkarte liegt ein Teil des Geltungsbereichs im HQ100-Bereich. Davon sind insbesondere das bestehende Dauerkleingartengebiet und der östliche bzw. nordwestliche Teil des Gewerbegebietes betroffen.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens Ortsumfahrung Enzweihingen (B10) hat eine Auseinandersetzung mit der Thematik stattgefunden. Der entsprechende Erläuterungsbericht stellt dazu dar, dass der durch den Straßenbaukörper entfallende Retentionsraum wiederhergestellt wird. Darüber hinaus wird lt. hydrologischem Gutachten Enz der Hochwasserschutz stellenweise erhöht.

11. Ludwigsburg
"Werbeanlagen Frankfurter Straße"

BauGB	§ 13 i.V.m. § 4 Abs. 2	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	-	WE neu	-
Festsetzung	-		

Ziel des Bebauungsplanes ist der Ausschluss von Fremdwerbung sowie die Regelung von Art, Form und Größe von Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

12. Bempflingen
"Hohe Äcker, 3. Änderung"

BauGB	§ 13 i.V.m. § 3 Abs. 2	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	0,1	WE neu	3 - 4
Festsetzung	WA		

Die Planung sieht die Änderung der örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Zulässigkeit von Dachformen vor.

13. Waldenbuch
"Mühlhalde / Mehrgenerationenquartier, 1. Änderung "

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 1	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	0,55	WE neu	s.u.
Festsetzung	WA		

Die Planung sieht die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses vor. Es soll eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen entstehen: 30 bis 35 Familienwohnungen, Tagespflegeeinrichtung für rund 15 Gäste, Senioren-Wohngemeinschaft mit ca. 12 Apartments und 35 Seniorenwohnungen.

Der Flächennutzungsplan stellt bisher für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Gemeinbedarfsfläche dar und wird im Wege der Berichtigung in Wohnbaufläche angepasst.

14. Remseck am Neckar - Aldingen
"Haldenweg"

BauGB	§ 13b	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	0,4 (ca. 0,25 ha WA)	WE neu	5 - 6
Festsetzung	WA + private Grünfläche		

Mit dem Bebauungsplan „Haldenweg“ soll die vorhandene Wohnbebauung am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Aldingen fortgesetzt werden können. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben und soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan, der bisher im Wesentlichen eine Sonderbaufläche - Gartenhausgebiet darstellt, wird im Wege der Berichtigung angepasst.

15. Donzdorf
"Südlich des Bahnhofs II"

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	bebaut ca.	Bestand wird abgebrochen
Größe ha ca.	0,7	WE neu	20
Festsetzung	WA		

Die Stadt Donzdorf beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich des Bahnhofs II“ die Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Innenbereich zu schaffen. Das Areal wurde bisher hauptsächlich als Gärtnerei genutzt. Diese Nutzung wurde mittlerweile aufgegeben und die noch vorhandenen Gewächshäuser und sonstigen Anlagen der Gärtnerei sollen rückgebaut werden.

16. Leonberg**"Gewerbegebiet am Autobahndreieck - 8. Änderung südwestlich Breitwiesenstraße"**

BauGB	§ 13a i.V.m. § 3 Abs. 2	bebaut ca.	Gewerbebetrieb besteht
Größe ha ca.	2,3	WE neu	-
Festsetzung	GE		

Mit dem vorliegenden Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen für die baulichen Erweiterungsmaßnahmen eines bestehenden Logistikstandorts geschaffen werden. Im ausgewiesenen Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

17. Jettingen**"6. Änderung Gewerbegebiet West I mit Anschluss an die L1362"**

BauGB	§ 4 Abs. 1	bebaut ca.	-
Größe ha ca.	1,0	WE neu	-
Festsetzung	Verkehrsfläche		

Die Planung schafft durch zusätzliche Verkehrsflächen eine bessere Erschließung und Ausnutzung des Gewerbegebietes.

18. Winterbach**"Neue Gasse 5 - 9"**

BauGB	§ 13a i.V.m. § 4 Abs. 2	bebaut ca.	Bestand wird teilweise abgebrochen
Größe ha ca.	0,1	WE neu	4 - 8
Festsetzung	WB		

Die Planung sieht die Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche vor. Das Plangebiet befindet sich randlich in einem HQ100-Bereich. In der Begründung findet eine Auseinandersetzung mit der Thematik statt. Es wird festgestellt, dass bei einer Überschwemmung mit einem hundertjährigen Hochwasser der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht überschwemmt würde. Weiter wird ausgeführt, dass die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe einer hochwasserangepassten Bauweise Rechnung trägt.

Sanierungen

1. Neckartenzlingen "Ortsmitte III"

BauGB	§ 139
Größe ha ca.	5,5

Als vorläufige Sanierungsziele werden unter anderem die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und die Sicherung des Einzelhandelsstandortes formuliert.

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

2. Süßen "Erweiterungsgebiet Südlich der Fils"

BauGB	§ 139
Größe ha ca.	1,6

Den vorbereitenden Untersuchungen für das Erweiterungsgebiet der Sanierungsmaßnahme „Südlich der Fils“ stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet randlich in einem HQ100 – Bereich der plausibilisierten Hochwassergefahrenkarten liegt.