

Vorlage für die Sitzung Gemeinderat	Sitzungsvorlage SV/477/2019	Az.: 621.31
Datum der Sitzung 26.02.2019	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



## **Fortschreibung des genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde Berglen in Teilbereichen - Aufstellungsbeschluss für die 13. Flächennutzungsplanänderung in den Teilbereichen**

Der gemeinsame Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen wurde mit Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 29.05.2006 genehmigt. Er ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 06.07.2006 wirksam geworden. Im Gebiet des Teilverwaltungsraumes Winnenden hat sich inzwischen der folgende Änderungsbedarf ergeben, der wie folgt begründet wird:

### **Flächennutzungsplanänderung durch einen flächenneutralen Flächentausch sowie Teil(gesamt)fortschreibung für gewerbliche Bauflächen im Stadtgebiet Winnenden**

Durch die 13. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen werden zum einen durch einen **in der Summe flächenneutralen Flächentausch** gewerbliche Bauflächen an städtebaulich geeigneteren Standorten dargestellt und zum anderen durch eine **Teil(gesamt)fortschreibung** zusätzliche gewerbliche Bauflächen an städtebaulich geeigneteren Standorten dargestellt. Aufgrund der Teil(gesamt)fortschreibung mit zusätzlichen gewerblichen Bauflächen ist der zusätzliche gewerbliche Bauflächenbedarf besonders zu begründen.

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen sind unter anderem gewerbliche Flächen (Planung) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Zum einen werden durch einen in der Summe flächenneutralen Flächentausch markierungsübergreifend gewerbliche Flächen (Planung) und Flächen für die Landwirtschaft (Bestand) dargestellt. An der Gesamtbilanz der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Flächen (Planung) ändert sich in der Summe nichts. Zum anderen werden an städtebaulich geeigneteren Standorten zusätzliche gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der zusätzliche Flächenbedarf für gewerbliche Flächen geht mit 4,40 ha über die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen hinaus.

## **Bauflächenpotentiale in Winnenden und den Stadtteilen**

Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat am 10.05.2016 in öffentlicher Sitzung die Bauflächenpotentiale (Stand 25.02.2016) beschlossen.

Die Prüfung nach städtebaulich geeigneten Gewerbeflächen erfolgte mit der Maßgabe, die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen durch einen Flächentausch, an anderer Stelle im Stadtgebiet, markierungsübergreifend an einem aus städtebaulichen Gründen geeigneteren Standort darzustellen.

## **Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Winnenden**

Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat am 10.05.2016 in öffentlicher Sitzung das Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Winnenden vom Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung vom 08.04.2016 als Grundlage für das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Winnenden als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in Winnenden wurde eine modelltheoretische Bedarfsrechnung entwickelt und der daraus abzuleitende Flächenbedarf ermittelt. Auf Grundlage der Ergebnisse der modelltheoretischen Betrachtung (Standard-GIFPRO und TBS-GIFPRO), der Unternehmensbefragung und der Grundstücksvergaben besteht in Winnenden bis zum Jahr 2030 ein Bedarf an gewerblichen Flächen von rund 12,3 ha bis 35,9 ha netto. Das Angebot an gewerblichen Flächen beträgt aktuell rund 15,4 ha. Davon entfallen rund 3,1 ha auf einzelne, sofort verfügbare Freiflächen und Brachen und rund 12,3 ha auf in der Realisierung befindliche bzw. geplante neue gewerbliche Flächen. Nach dem konservativen modelltheoretischen Betrachtung nach dem Standard-GIFPRO Modell und nach dem trendbasierten TBS-GIFPRO Modell besteht ein Defizit an geplanten gewerblichen Bauflächen. Das aktuell im gemeinsamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde Berglen dargestellte gewerbliche Flächenpotenzial ist perspektivisch ausgereizt.

## **Gewerbliche Baufläche „Linsenhalde II“ in Winnenden**

Durch die 13. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde Berglen wird eine gewerb-

liche Baufläche (Planung) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Die gewerbliche Baufläche „Linsenthalde II“ (2,23 ha) grenzt nördlich an das Auf-fahrtsbauwerk der Bundesstraße (B 14) der Anschlussstelle Winnenden-Süd, östlich und südlich an die Kreisstraße (K 1911) und westlich an die Gemarkungs- und gleichzeitig Stadt-grenze an. Vorgesehen ist ein hochwertiges Gewerbegebiet für Unternehmensverwaltungen und sonstige Gewerbebetriebe. Die gewerbliche Baufläche liegt besonders verkehrsgünstig an der Anschlussstelle Winnenden-Süd der Bundesstraße 14 (B 14) und an der Kreisstraße (K 1911). Der Standort ist u. a. für Nutzungen des Dienstleistungssektors geeignet.

### **Gewerbliche Baufläche „Untere Schray“ in Winnenden**

Durch die 10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen wird eine gewerbliche Baufläche (Planung) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Die gewerbliche Baufläche „Untere Schray“ (3,52 ha) grenzt westlich an die bestehende gewerbliche Baufläche „Untere Schray-Seizlesbrunnen“ (1,60 ha) an. Vorgesehen ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit entsprechenden Nutzungen, die innerhalb der engeren Schutzzone (Zone II) des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße, Hungerbergquelle, Maurachquelle, Binsachquelle 1 + 2“ zulässig sind. Für die Errichtung baulicher Anlagen sind in der engeren Schutzzone (Zone II) grundsätzlichen besondere Schutzvorkehrungen erforderlich. Die gewerbliche Baufläche liegt besonders verkehrsgünstig an der Anschlussstelle Winnenden-West / Leutenbach der Bundesstraße 14 (B 14). Die gute fußläufige Erreichbarkeit des schienengebunden öffentlichen Personennahverkehrs und die räumliche Nähe zur Innenstadt machen den Standort attraktiv für Nutzungen des stark expandierenden Dienstleistungssektors mit hohen Beschäftigungszahlen. Ein vergleichbarer Standort im Stadtgebiet ist nicht vorhanden.

### **Herausnahme einer Teilfläche der gewerblichen Baufläche „Obere Hageläcker“ in Winnenden-Birkmannsweiler**

Durch die 10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen wird eine Teilfläche einer gewerblichen Baufläche (Planung) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO herausgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB dargestellt. Die nach der Herausnahme der Teilfläche noch vorhandene gewerbliche Baufläche „Obere Hageläcker“ (1,91 ha) befindet sich in Winnenden-Birkmannsweiler am südwestlichen Ortsrand zwischen dem vorhandenen Gewerbe-

gebiet und der Südumgehungsstraße (L 1140) und bildet eine entsprechende Erweiterungsfläche aus. Vorgesehen ist ein Gewerbegebiet mit emissionsarmen gewerblichen Nutzungen. Auf Höhe der Gewerbehallen der Firma Sortimat, Birkenstraße 1-7, befindet sich der nordwestliche Abschluss der gewerblichen Baufläche „Obere Hageläcker“. Die nordwestlich an die gewerbliche Baufläche „Obere Hageläcker“ angrenzende landwirtschaftliche Fläche ist perspektivisch für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen bestimmt. Diese bauleitplanerische Zonierung ermöglicht einen störungsfreien Übergang zwischen der gewerblichen Baufläche „Obere Hageläcker“ und der nordwestlich angrenzenden perspektivisch beabsichtigten und bestehenden Wohnbebauung. Die 1,35 ha gewerbliche Baufläche (Planung) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, die wieder als Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB dargestellt werden, werden in der Kernstadt an städtebaulich geeigneter Stelle dargestellt.

### **Bedarfsermittlung des absoluten gewerblichen Bauflächenbedarfs nach der Plausibilitätsprüfung des Landes Baden-Württemberg**

Die Bedarfsermittlung für den absoluten Gewerbeflächenbedarf erfolgt gemäß den „Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom 15.02.2017, wie vom Land Baden-Württemberg vorgegeben. Das Hinweispapier ist keine Planungsvorgabe für die Kommunen. Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf ist im Einzelfall nachvollziehbar darzustellen und zu begründen.

### **Ermittlung des gewerblichen Bauflächenbedarfs insgesamt nach dem Orientierungswert des Regionalplans für Gemeinden im Siedlungsbereich**

Der Regionalplan wurde von der Regionalversammlung am 22.07.2009 als Satzung beschlossen und ist durch die Bekanntmachung am 12.11.2010 rechtsverbindlich geworden. Die Große Kreisstadt Winnenden befindet sich gemäß der Strukturkarte des Verbands Region Stuttgart, die auf Basis des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) beruht, in der Raumkategorie Verdichtungsraum. Winnenden zählt gemäß den Siedlungskategorien des Regionalplans des Verbands Region Stuttgart zu den Städten und Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit. Als Unterzentrum kategorisiert liegt Winnenden auf der Landesentwicklungsachse zwischen dem Mittelzentrum Backnang und dem gemeinsamen Mittelzentrum Fellbach / Waiblingen (Doppelzentrum). Die Kernstadt ist in fußläufiger Entfernung an den schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

## **Begründung eines zusätzlichen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen**

Für die Begründung eines zusätzlichen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen ist die Gesamtschau, insbesondere die Berücksichtigung örtlicher und regionaler Besonderheiten, entscheidend. Die Begründung des zusätzlichen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen in Höhe von 4,40 ha wird auf der Grundlage des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts der Stadt Winnenden, unter Berücksichtigung aller relevanten Parameter entsprechend der Bedarfsermittlung des absoluten gewerblichen Bauflächenbedarfs nach der Plausibilitätsprüfung des Landes Baden-Württemberg und der Ermittlung des gewerblichen Bauflächenbedarfs insgesamt nach dem Orientierungswert des Regionalplans für Gemeinden im Siedlungsbereich, fundiert ermittelt. Die Bedarfsermittlung wird durch geeignete methodische und inhaltliche Ansätze gestützt. Als wichtige Parameter zur Begründung der örtlichen Besonderheiten sind u. a. die Zahl der Arbeitsplätze, die ortsansässigen Firmen, der Einpendlerüberschuss und die Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr zu nennen. Winnenden hat einen starken Dienstleistungssektor mit deutlichem Schwerpunkt im Gesundheits- und Sozialwesen. Mit der Eröffnung des Rems-Murr-Klinikum Winnenden im Jahr 2015 besteht eine hohe Nachfrage von Unternehmen im Bereich der sonstigen Dienstleistungen. Der Dienstleistungssektor hat in Winnenden einen überdurchschnittlich hohen Anteil an der Gesamtbeschäftigung als auch eine überdurchschnittliche Wachstumsrate. Unternehmen im Bereich der sonstigen Dienstleistungen tätigen in hohem Maße Kapazitätsinvestitionen fragen Gewerbeflächen und Arbeitskräfte nach. Aus diesem Umfeld gehen vielfältige positive Impulse für die Entwicklung der Stadt Winnenden aus. Mit 10.381 Berufseinpendler und 8.642 Berufsauspendlern zum 30.06.2017 hat Winnenden einen starken Berufseinpendlerüberschuss. Winnenden hatte zum 30.06.2017 insgesamt 13.624 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort. Die örtlichen Betriebe mit Erweiterungs-, Verlagerungs- oder Standortneugründungsbedarf haben eine hohe Bindung an den Gewerbestandort Winnenden.

## **Austausch mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und dem Verband Region Stuttgart über geeignete Kriterien zur Ermittlung des gewerblichen Bauflächenbedarfs**

Die Stadtverwaltung sucht im Zusammenhang mit der Aufstellung der 13. Flächennutzungsplanänderung das Gespräch mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und dem Verband Region Stuttgart um die kommunalen und regionalen Besonderheiten der Großen Kreisstadt Winnenden im Flächennutzungsplanverfahren plausibel darlegen zu können. Maßstab ist eine intensive Auseinandersetzung mit dem absoluten gewerblichen Bauflächenbedarf sowie die Nachvollziehbarkeit durch eine Gesamtschau.

Aus den vorstehend genannten Gründen wird gebeten, die Einleitung des Verfahrens für die 13. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus einem in der Summe flächenneutralen Flächentausch und einer Teil(gesamt)fortschreibung, zu beschließen.

### **B e s c h l u s s v o r s c h l a g :**

- 1. Das Verfahren zur 13. Änderung des am 29.05.2006 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen wird eingeleitet.**
- 2. In den am 29.05.2006 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen werden die folgenden neuen Darstellungen aufgenommen:**
  - Gewerbliche Baufläche "Linsenthalde II" in Winnenden (2,23 ha)**
  - Gewerbliche Baufläche "Untere Schray" in Winnenden (3,52 ha).**

**Aus dem am 29.05.2006 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen werden die folgenden Darstellungen herausgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) dargestellt:**

- Teilfläche der gewerblichen Baufläche "Obere Hageläcker" in Winnenden-Birkmannsweiler (1,35 ha).**
- 3. Maßgebend ist der jeweilige Abgrenzungsplan, gefertigt vom Stadtentwicklungsamt der Stadt Winnenden vom 08.10.2018 im Maßstab 1 : 5.000 (Anlage 1 - 3).**

#### Verteiler:

1 x Bauamt  
1 x GW Winnenden