Vorlage für die Sitzung Gemeinderat	Sitzungsvorlage SV/617/2020	Az.: 621.31
Datum der Sitzung 29.09.2020	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung

Berglen

Fortschreibung des genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde Berglen in Teilbereichen - Feststellung des Entwurfs für die 10. Flächennutzungsplanänderung in den Teilbereichen "Adelsbach II" in Winnenden, "Bildstraße II" in Birkmannsweiler, "Bürgäcker" in Birkmannsweiler, "Erweiterung Schütteläcker" in Breuningsweiler, "Hofäcker" in Höfen und "Untere Schray" in Winnenden

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden hat am 14.12.2016 und der Gemeinderat der Gemeinde Berglen am 13.12.2016 beschlossen, den genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan zu ändern. Es sollen zum einen Wohnbauflächen, welche bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, und Fläche für die Landwirtschaft, welche bisher als Wohnbauflächen dargestellt sind, dargestellt werden. Zudem soll aus einer bisherigen Fläche für die Landwirtschaft und einer gewerblichen Baufläche eine gemischte Baufläche entstehen.

Aufgrund dieser Änderungsbeschlüsse wurde vom 15.12.2016 bis zum 31.01.2017 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie am 26.01.2017 im Sitzungssaal des Rathauses Winnenden, Torstraße 10, 71364 Winnenden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bereich des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden durchgeführt. Für den Bereich der Gemeinde Berglen ist die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht erforderlich, weil sich die beabsichtigte neue Darstellung ausschließlich im Gebiet der Stadt Winnenden befindet.

Aus Sicht der Verwaltung stehen die abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einer Weiterführung der 10. Flächennutzungsplanänderung mit Darstellung der Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft nicht entgegen. Eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit erfolgte nicht. Die Stellungnahmen werden im weiteren Verfahren, soweit sie städtebaulich und rechtlich vertretbar sind, berücksichtigt.

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 Ausweisung zusätzlicher Flächen

Durch die 10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen werden zunächst durch einen **in der Summe flächenneutralen Flächentausch** die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen an städtebaulich geeigneteren Standorten darzustellen. Darüber hinaus werden durch eine **Teil(gesamt)fortschreibung** zusätzliche Wohnbauflächen an städtebaulich geeigneteren Standorten dargestellt.

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen sind unter anderem Wohnbauflächen (Planung) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und gewerbliche Flächen (Planung) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Durch einen in der Summe flächenneutralen Flächentausch werden gemarkungsübergreifend, Wohnbauflächen (Planung), gemischte Flächen (Planung) und Flächen für die Landwirtschaft (Bestand) dargestellt. An der Gesamtbilanz der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen (Planung) und gemischten Flächen (Planung) ändert sich in der Summe nichts. Ein zusätzlicher Flächenbedarf von 3,08 ha, über die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen hinaus, wird aufgezeigt. Die zusätzliche Wohnbaufläche wird bei einer Gesamtfortschreibung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen in der Bilanzierung berücksichtigt.

Bauflächenpotentiale in Winnenden und den Stadtteilen

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

Das Thema Wohnen, konkret die Bereitstellung von Wohnbauflächen, hat eine hohe Priorität und sollte, ohne Abwendung von erprobten städtebaulichen Prinzipien der Siedlungsentwicklung, zielstrebig angegangen werden. Die Innenentwicklung hat weiterhin Vorrang vor der Außenentwicklung. Winnenden ist ein begehrter Wohnstandort. Allerdings besteht derzeit ein

nur sehr eingeschränktes Angebot an Wohnbaugrundstücken, was entsprechend hohe Bauland- oder Mietpreise zur Folge hat. Um weitere Wohnbaulandpotenziale für diese große Nachfrage zu finden und gegebenenfalls zu entwickeln, hat das Stadtentwicklungsamt entsprechend dem Oberziel 10 im Stadtentwicklungskonzept 2020+, neben den im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen dargestellten geplanten Wohnbauflächen und geplanten gewerblichen Bauflächen, u.a. untergenutzte Flächen mit Entwicklungspotenzial und Arrondierungsmöglichkeiten untersucht. Die Prüfung nach städtebaulich geeigneten Wohn- und Gewerbeflächen erfolgte mit der Maßgabe, die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen durch einen Flächentausch, an anderer Stelle im Stadtgebiet, gemarkungsübergreifend an einem aus städtebaulichen Gründen geeigneteren Standort darzustellen.

Wohnbaufläche "Adelsbach II"

Die Wohnbaufläche "Adelsbach II" stellt im Regionalplan einen regionalen Wohnungsbauschwerpunkt dar. Für den zweiten Bauabschnitt des Gebietes "Adelsbach" wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, welcher die Flächen im Nordosten sowie im Nordwesten miteinbeziehen. Gründe dafür war eine deutlich einfachere Erschließung sowie praktikablere Grundstückszuschnitte. Im Übergang zum Natur- und Landschaftsraum sind an den beiden Erweiterungsflächen eine lockere Bebauung aus Einfamilienhäusern geplant.

Mit der 10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen wird die folgende neue Darstellung aufgenommen:

- Wohnbaufläche "Adelsbach II" (Planung) in Winnenden (1,29 ha)

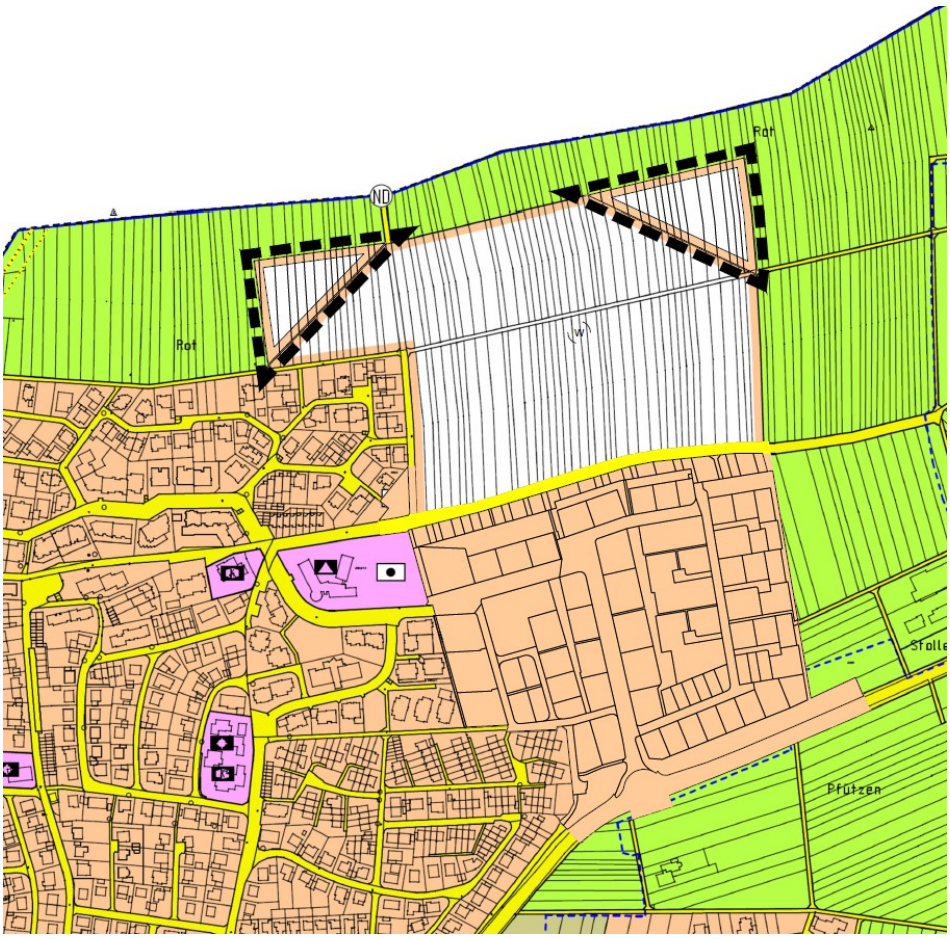

Abb. 1: 10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans, Entwurf vom 18.05.2020

Wohnbaufläche "Bildstraße II"

Die Wohnbaufläche "Bildstraße II" (3,56 ha) bildet zusammen mit der bereits rechtsgültigen Fläche "Erweiterung Bildstraße" eine entsprechende Arrondierungs- und Erweiterungsfläche für den Wohnungsbau aus. Der städtebauliche Entwurf vom 02.10.2019 bildet die Grundlage für die zusätzliche Flächenausweisung bzw. für die Entscheidung, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Der Geltungsbereich wurde entsprechend den Planungen einer Betriebszufahrt im Norden der Birkmannsweiler Straße angepasst. Es wurde daher ein einheitlicher Abschluss des Siedlungsrandes auf gleicher Höhe angestrebt.

An die bestehenden Mehrfamilienhäuser entlang der Birkmannsweiler Straße sollen weitere Geschosswohnungsbauten sich anschließen. Mit zunehmender Entfernung von der Birkmannsweiler Straße hin zum Hang werden die Geschosshöhen abnehmen, sodass sich das Baugebiet in die Umgebung einfügt und ein Übergang in den Landschaftsraum gegeben ist.

Mit der 10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Ge-

meindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen werden die folgenden neuen Darstellungen aufgenommen:

- Wohnbaufläche "Bildstraße II" (Planung) in Winnenden-Birkmannsweiler (3,56 ha)
- Fläche für die Landwirtschaft "Erweiterung Bildstraße" (Bestand) in Winnenden-Birkmannsweiler (0,05 ha)

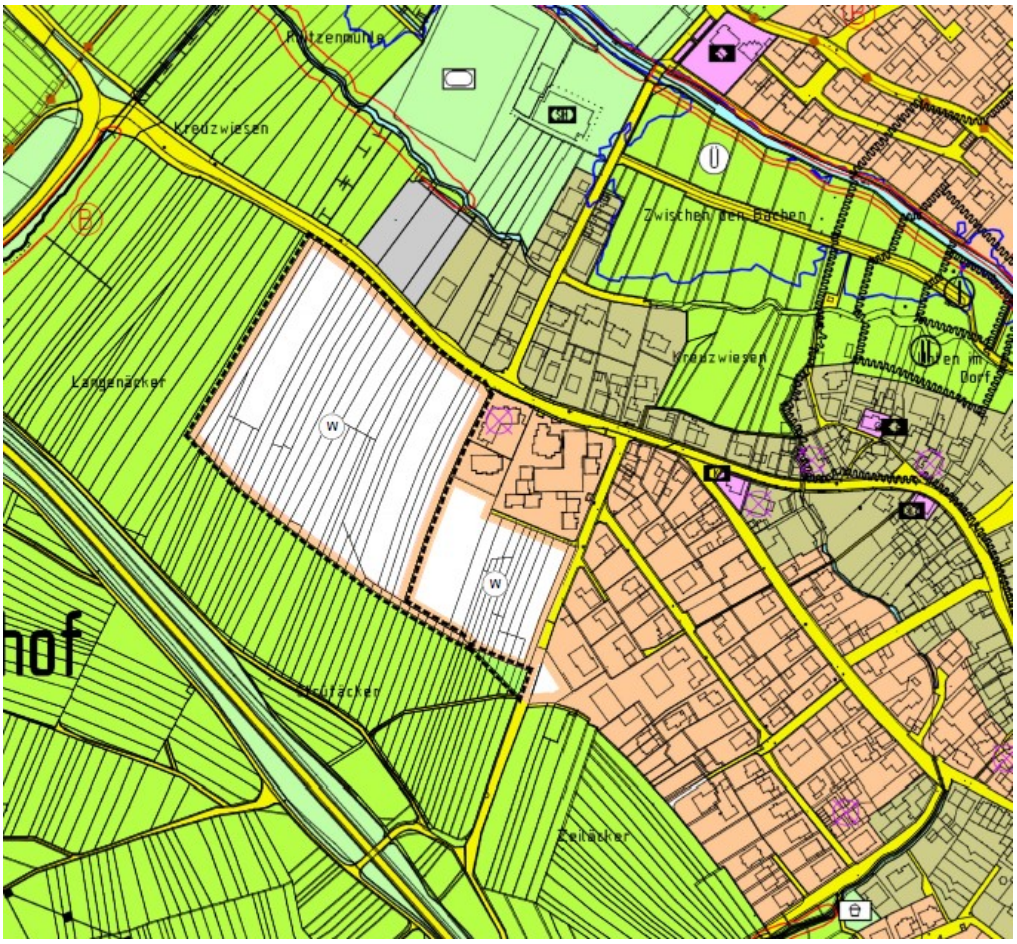

Abb. 2: 10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans, Entwurf vom 18.05.2020

Herausnahme einer Teilfläche der Wohnbaufläche "Bürgäcker" in Winnenden-Birkmannsweiler

Durch die 10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen wird eine Teilfläche einer Wohnbaufläche (Planung) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO herausgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB dargestellt. Die nach der Herausnahme der Teilfläche noch vorhandene Wohnbaufläche "Bürgäcker" (2,89 ha) befindet sich in Winnenden-Birkmannsweiler am südwestlichen Ortsrand zwischen der vorhandenen Wohnbebauung an

der Albert-Einstein-Straße und der Max-Planck-Straße und der Südumgehungsstraße (L 1140) und bildet eine entsprechende Arrondierungs- und Erweiterungsfläche für den Wohnungsbau aus. Vorgesehen ist ein allgemeines Wohngebiet mit unterschiedlichen Gebäudetypologien. Vornehmlich sind Einzel-, Doppel oder Reihenhäuser vorgesehen. Eine breite Ortsrandeingrünung bildet den Abschluss und den Übergang zur Südumgehungsstraße (L 1140).

Mit der 10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen wird die folgende neue Darstellung aufgenommen:

- Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) in Winnenden-Birkmannsweiler (1,40 ha)

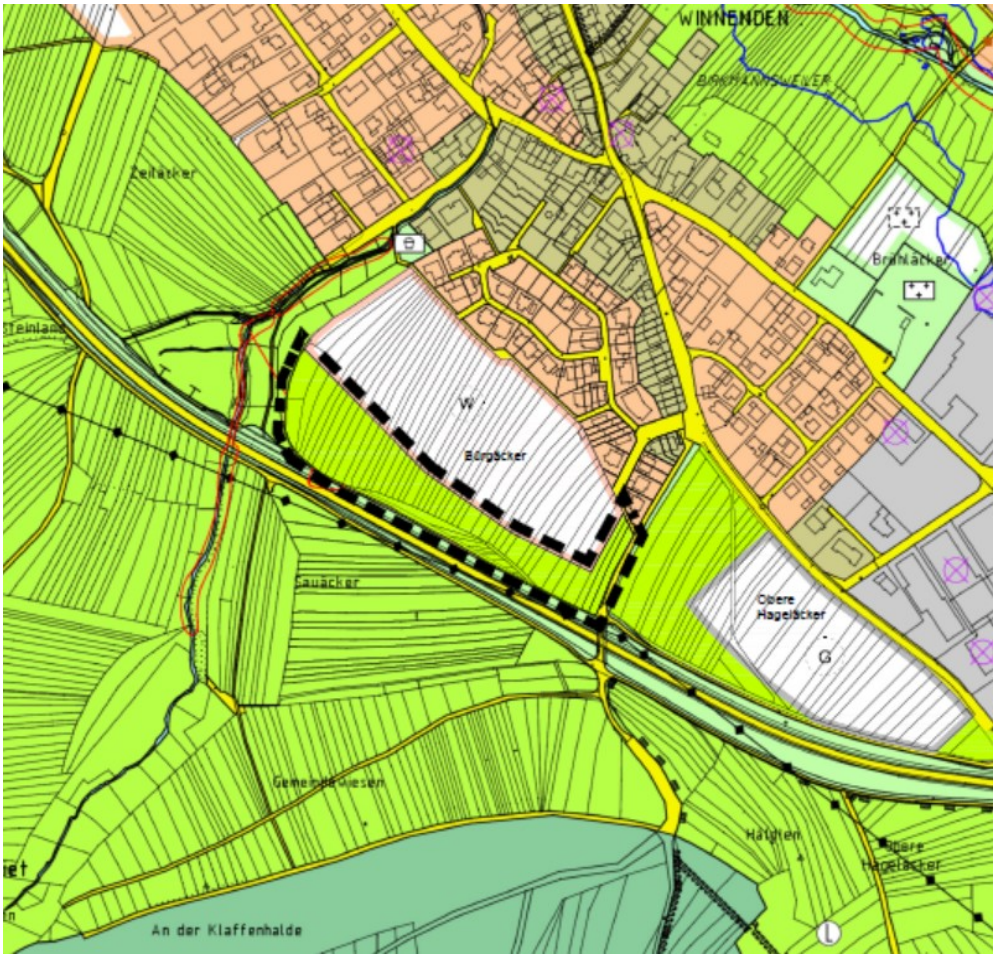

Abb. 3: 10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans, Entwurf vom 18.05.2020

Herausnahme der Wohnbaufläche "Erweiterung Schütteläcker" in Winnenden-Breuningsweiler

Durch die 10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen wird eine Wohnbaufläche (Planung) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO herausgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB dargestellt. Die aktuell noch im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbaufläche "Erweiterung Schütteläcker" (0,42 ha) befindet sich in Winnenden-Breuningsweiler am östlichen Ortseingang südlich der Buocher Straße und bildet eine peripher geplante Wohnbaufläche, die aus städtebaulichen Gründen herauszunehmen ist.

Mit der 10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen wird die folgende neue Darstellung aufgenommen:

- Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) in Winnenden-Breuningsweiler (0,42 ha)

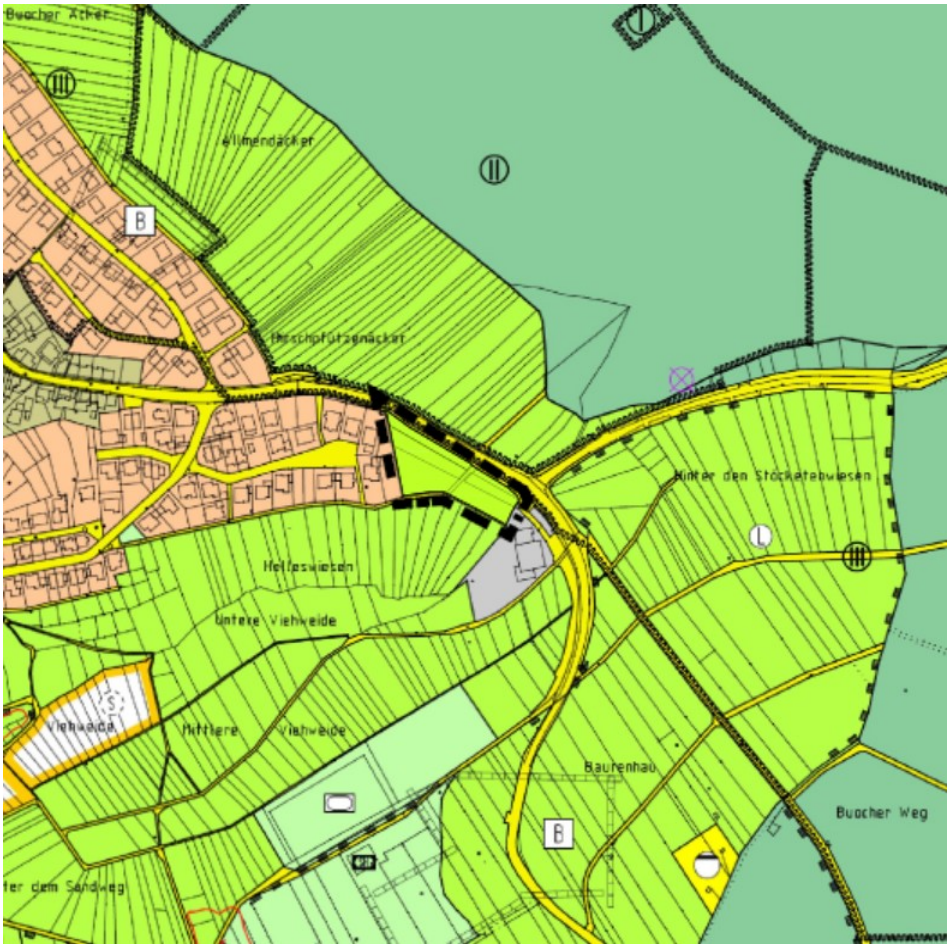

Abb. 4: 10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans, Entwurf vom 18.05.2020

Herausnahme einer Teilfläche der Wohnbaufläche "Hofäcker" in Winnenden-Höfen

Durch die 10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen wird eine Teilfläche einer Wohnbaufläche (Planung) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO herausgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB dargestellt. Die nach der Herausnahme der Teilfläche noch vorhandene Wohnbaufläche "Hofäcker" (1,06 ha) befindet sich in Winnenden-Höfen am nördlichen Ortsrand zwischen der Eckehardtstraße und der Bürger Straße und bildet eine entsprechende Arrondierungsfläche für den Wohnungsbau aus. Vorgesehen ist ein allgemeines Wohngebiet mit unterschiedlichen Gebäudetypologien. Vornehmlich sind Einzel-, Doppel oder Reihenhäuser vorgesehen.

Mit der 10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen wird die folgende neue Darstellung aufgenommen:

- Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) in Winnenden-Höfen (2,51 ha)

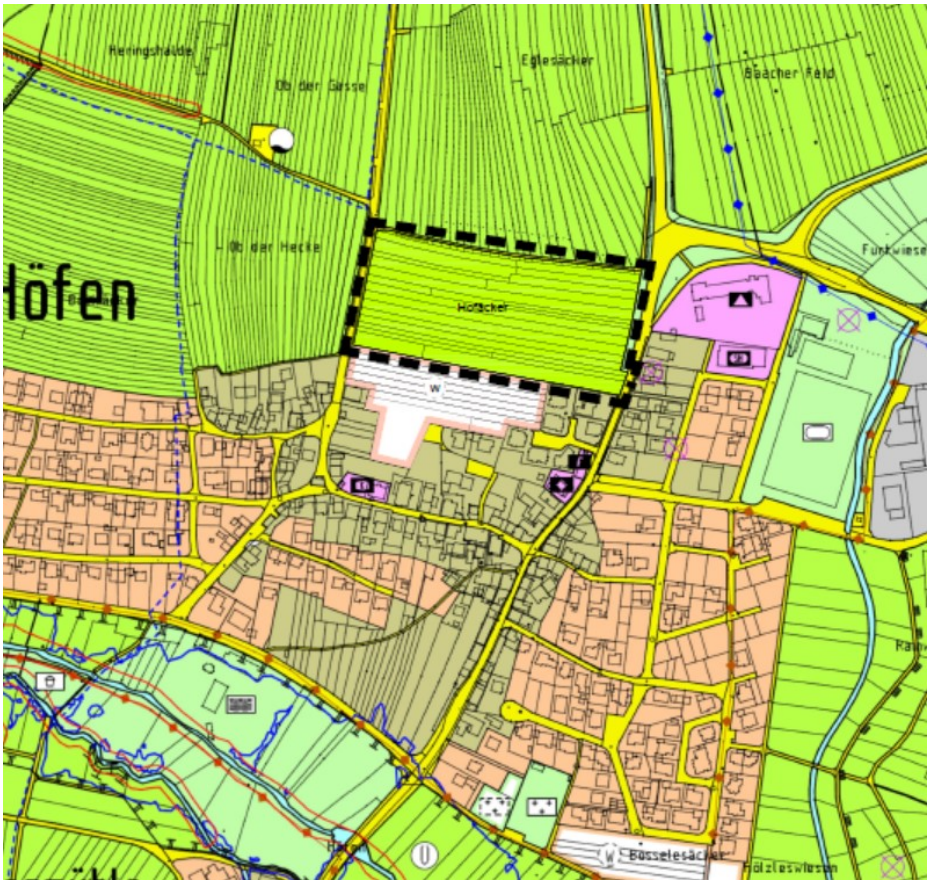

Abb. 5: 10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans, Entwurf vom 18.05.2020

Gemischte Baufläche "Untere Schray" in Winnenden

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 sowie einer Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB herausgenommen und als gemischte Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Die gemischte Baufläche "Untere Schray" (5,2 ha) grenzt westlich an die bestehende gemischte Baufläche zwischen der Marbacher Straße und der Schwaikheimer Straße an. Vorgesehen ist ein urbanes Gebiet und 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) grundsätzlich besondere Schutzvorkehrungen erforderlich. Die gemischte 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 sowie eine urbane und verdichte gemischte Bebauung mit Wohnungen und gewerblichen Nutzungen. Ein vergleichbarer Standort im Stadtgebiet ist nicht vorhanden. Die Stadt Winnenden hat sich mit dem geplanten Quartier bei der Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart GmbH (IBA'27) für ein IBA-Projekt beworben. Das Vorhaben der Stadt Winnenden wurde in das IBA' 27-Netz aufgenommen und aktuell wird die Bewerbung für ein IBA-27-Projekt oder eine IBA'27-Quartier initiiert. Zur Qualifikation von Vorhaben als IBA'27-Projekt oder als IBA'27-Qauartier bedarf es noch eines Beschlusses des Aufsichtsrats der Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart GmbH (IBA'27) auf Empfehlung des Kuratoriums. Die besuchbare Ausstellung für das Präsentationsjahr 2027 wird gegen Ende der Laufzeit der IBA'27 aus allen Vorhaben kuratiert. Die 1,7 ha Wohnbaufläche (Planung) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, die als gemischte Baufläche (Planung) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt wird, wird zur Hälfte für die gemischte Baufläche angerechnet.

Mit der 10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen wir die gewerbliche Baufläche "Untere Schray-Seizlesbrunnen" (1,7 ha) herausgenommen und die folgende

neue Darstellung aufgenommen:

- Gemischte Baufläche "Untere Schray" (Planung) in Winnenden (5,2 ha)

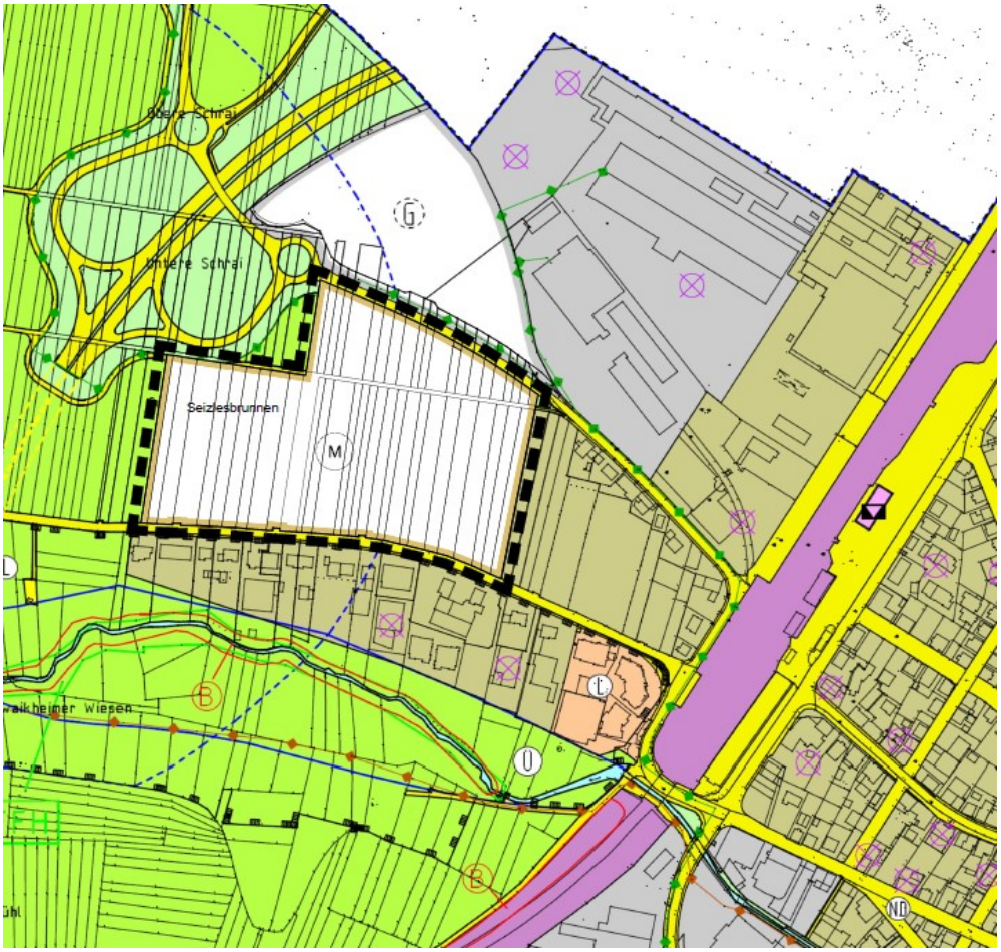

Abb. 6: 10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans, Entwurf vom 18.05.2020

Unter Hinweise auf die Begründung für die 10. Flächennutzungsplanänderung, die nähere Angaben zu der beabsichtigten Darstellung enthält, wird daher vorgeschlagen, den Entwurf für die 10. Flächennutzungsplanänderung festzustellen.

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

1. **Der Entwurf der 10. Änderung des am 29.05.2006 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen wird festgestellt.**

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:**
   - **Wohnbaufläche "Adelsbach II" (Planung) in Winnenden (1,29 ha)**
   - **Wohnbaufläche "Bildstraße II" (Planung) in Winnenden-Birkmannsweiler (3,56 ha)**
   - **Gemischte Baufläche "Untere Schray" (Planung) in Winnenden (5,2 ha)**

   Aus dem am 29.05.2006 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen wird die gewerbliche Baufläche "Untere Schray-Seizlesbrunnen" (1,7 ha) herausgenommen und als Teilfläche der gemischten Baufläche "Untere Schray" (Planung) in Winnenden dargestellt.

   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:
   - **Fläche für die Landwirtschaft "Erweiterung Bildstraße" (Bestand) in Winnenden-Birkmannsweiler (0,05 ha)**
   - **Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) in Winnenden-Birkmannsweiler (1,40 ha)**
   - **Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) in Winnenden-Breuningsweiler (0,42 ha)**
   - **Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) in Winnenden-Höfen (2,51 ha)**

3. **Maßgebend ist der jeweilige vom Stadtentwicklungsamt der Stadt Winnenden gefertigten Lageplan vom 18.05.2020 im Maßstab 1 : 5.000.**

4. **Die Begründung vom 18.05.2020 wird festgestellt.**

Verteiler:

1 x Verfahrensordner „10. FNP-Änderung“
1 x GVV Winnenden