

Vorlage für die Sitzung Gemeinderat	Sitzungsvorlage SV/618/2020	Az.: 621.31
Datum der Sitzung 29.09.2020	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



**Fortschreibung des genehmigten gemeinsamen
Flächennutzungsplans 2000 - 2015 des
Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde
Berglen in Teilbereichen
Feststellung des Entwurfs für die 13.
Flächennutzungsplanänderung in den Teilbereichen "Linsenhalle
II" in Winnenden und "Obere Hageläcker" in Birkmannsweiler**

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden hat am 12.12.2018 und der Gemeinderat der Gemeinde Berglen am 26.02.2019 beschlossen, den genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan zu ändern. Es sollen Gewerbebauflächen, welche bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, und Fläche für die Landwirtschaft, welche bisher als Gewerbebauflächen dargestellt sind, dargestellt werden. Aufgrund dieser Änderungsbeschlüsse wurde vom 08.04.2019 bis zum 08.05.2019 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie 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 13. Flächennutzungsplanänderung mit Darstellung der Gewerbebauflächen 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.

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 ge-

werblichen 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 gemarkungsübergreifend 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 1,54 ha über die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen hinaus. Die zusätzliche gewerbliche Baufläche wird bei einer Gesamtfortschreibung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen in der Bilanzierung berücksichtigt.

Gewerbliche Baufläche "Linsenhalde II" in Winnenden

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen als Grünfläche (Planung) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB, mit der Zweckbestimmung geplanter Verkehrsübungsplatz, dargestellt.

Das Stadtentwicklungsamt der Großen Kreisstadt Winnenden hat an städtebaulich geeigneteren Standorten die Darstellung von gewerblichen Bauflächen vorgesehen. Das Plangebiet grenzt nördlich an das Auffahrtsbauwerk der Bundesstraße (B 14) der Anschlussstelle Winnenden-Süd, östlich und südlich an die Kreisstraße (K 1911) und westlich an die Gemarkungs- und gleichzeitig Stadtgrenze an. Vorgesehen ist ein hochwertiges Gewerbegebiet für Unternehmensverwaltungen und sonstige Gewerbebetriebe. Das geplante Gewerbegebiet 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.

Das Gewerbegebiet "Linsenhalde II" soll über die innerorts liegende Kreisstraße (K 1911) erschlossen werden.

Mit der 13. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen wird die folgende neue Darstellung aufgenommen:

- Gewerbliche Baufläche "Linsenhalde II" in Winnenden (2,23 ha)

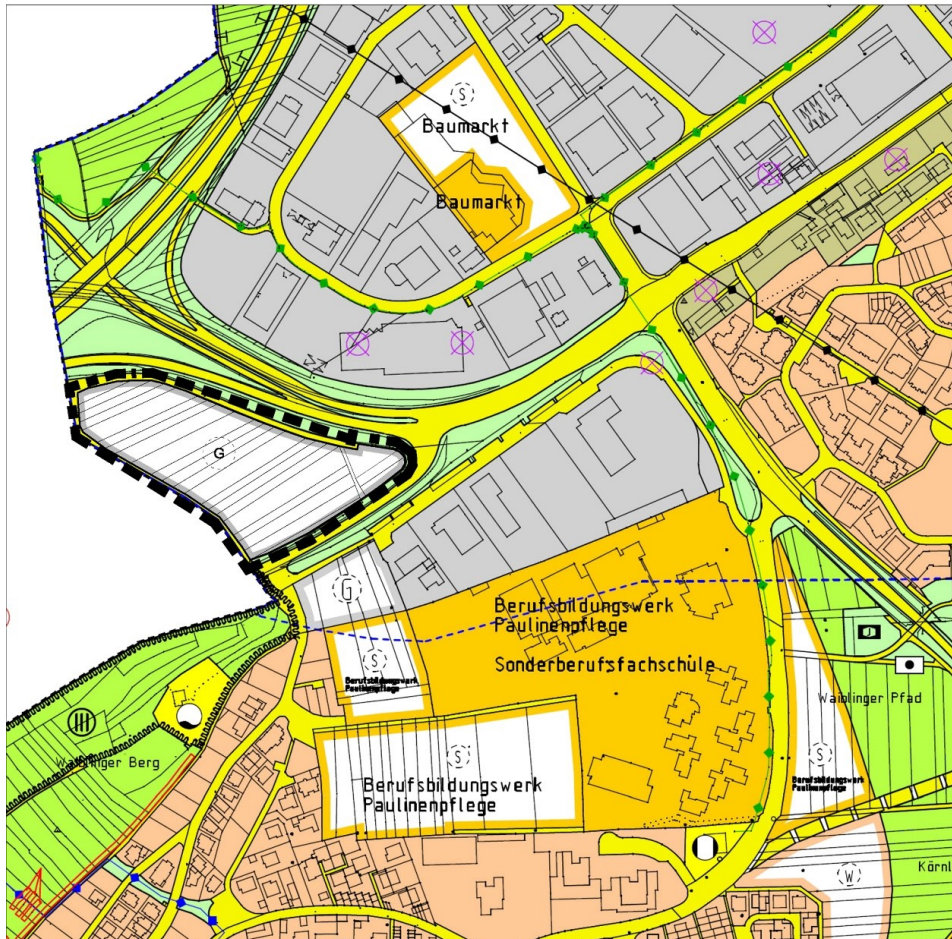


Abb. 1: 13. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans,
Entwurf vom 18.05.2020

Herausnahme einer Teilfläche der gewerblichen Baufläche "Obere Hageläcker" in Winnenden-Birkmannsweiler

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen als gewerbliche Baufläche (Planung) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Das Stadtentwicklungsamt der Großen Kreisstadt Winnenden hat an städtebaulich geeigneteren Standorten die Darstellung von gewerblichen Bauflächen vorgesehen. Das Plangebiet grenzt an die geplante gewerbliche Baufläche Obere Hageläcker an. Mit der Herausnahme einer Teilfläche der gewerblichen Baufläche "Obere Hageläcker" in Winnenden-

Birkmannsweiler sollen an einem aus städtebaulichen Gründen geeigneteren Standort gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

Das Gewerbegebiet "Obere Hageläcker" soll über die Birkenstraße in südwestliche Richtung erweitert und erschlossen werden.

Durch die 13. 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. 9a) BauGB dargestellt. Die nach der Herausnahme der Teilfläche noch vorhandene gewerbliche Baufläche "Obere Hageläcker" (1,67 ha) befindet sich in Winnenden-Birkmannsweiler am südwestlichen Ortsrand zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet und der Südumgehungsstraße (L 1140) und bildet eine entsprechende Erweiterungsfläche aus. Vorgesehen ist ein Gewerbegebiet mit emissionsarmen gewerblichen Nutzungen. Die gewerblichen Gebäude an der Birkenstraße, der Buchenstraße und der Industriestraße formen den räumlichen Abschluss der bestehenden Gewerbefläche. 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 1,59 ha gewerbliche Baufläche (Planung) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, die wieder als Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB dargestellt werden, werden in der Kernstadt an städtebaulich geeigneter Stelle dargestellt.

Mit der 13. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) 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 (1,59 ha)

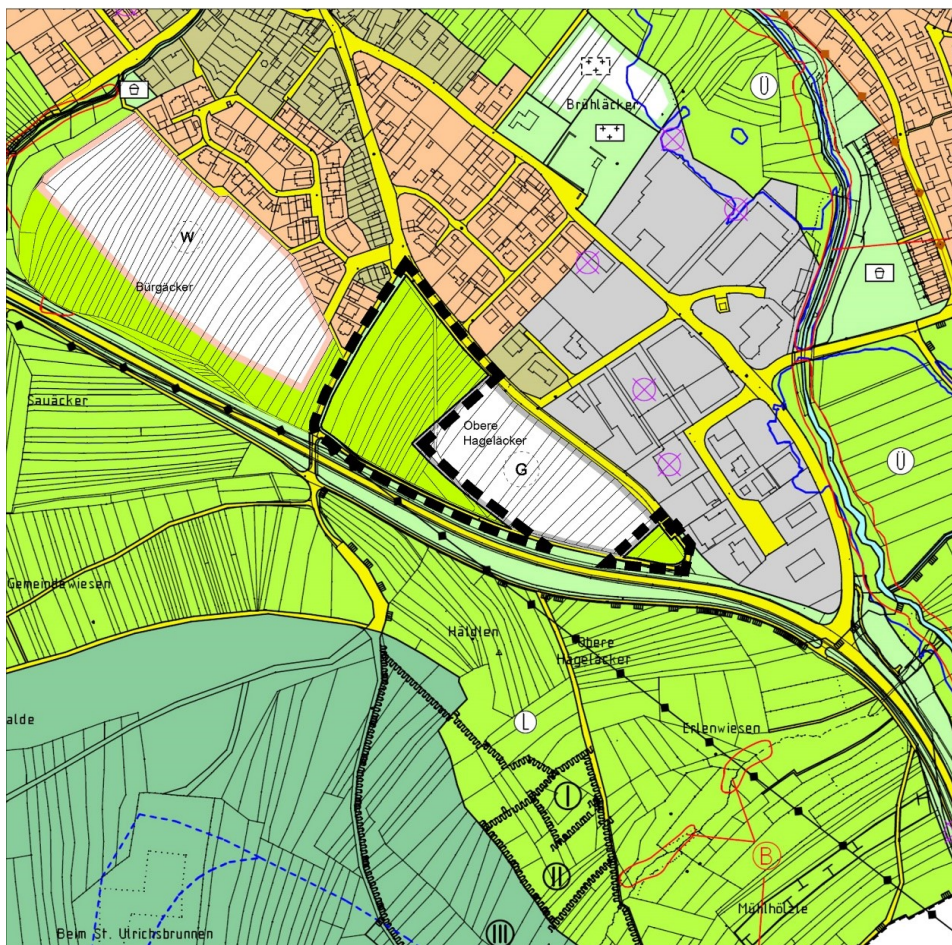


Abb. 2: 13. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans,
Entwurf vom 18.05.2020

Herausnahme der gewerblichen Baufläche "Untere Schray-Seizlesbrunnen" in Winnenden und gemischte Baufläche "Untere Schray" in Winnenden (10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen)

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen als gewerbliche Baufläche (Planung) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und als Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB dargestellt.

Das Stadtentwicklungsamt der Großen Kreisstadt Winnenden hat an städtebaulich geeigneteren Standorten die Darstellung von gemischten Bauflächen und gewerblichen Bauflächen vorgesehen. Das Plangebiet grenzt an die Marbacher Straße im Norden und die Schwaikheimer Straße im Süden an.

Mit der Herausnahme einer gewerblichen Baufläche "Untere Schray-Seizlesbrunnen" in Win-

nenden (1,7 ha) sollen an einem aus städtebaulichen Gründen geeigneteren Standort gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

Das neue Quartier westlich des Bahnhofs soll über die Marbacher Straße und die Schwaikheimer Straße erschlossen werden.

Durch die **10. Änderung** des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen wird eine gemischte Baufläche (Planung) 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 den verdichteten Wohnungsbau und für Nutzungen des stark expandierenden Dienstleistungssektors mit hohen Beschäftigungszahlen. Ein vergleichbarer Standort im Stadtgebiet ist nicht vorhanden. Die 1,7 ha gewerbliche Baufläche (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 wird die gewerbliche Baufläche "Untere Schray-Seizlesbrunnen" (1,7 ha) herausgenommen und die folgende neue Darstellung aufgenommen:

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

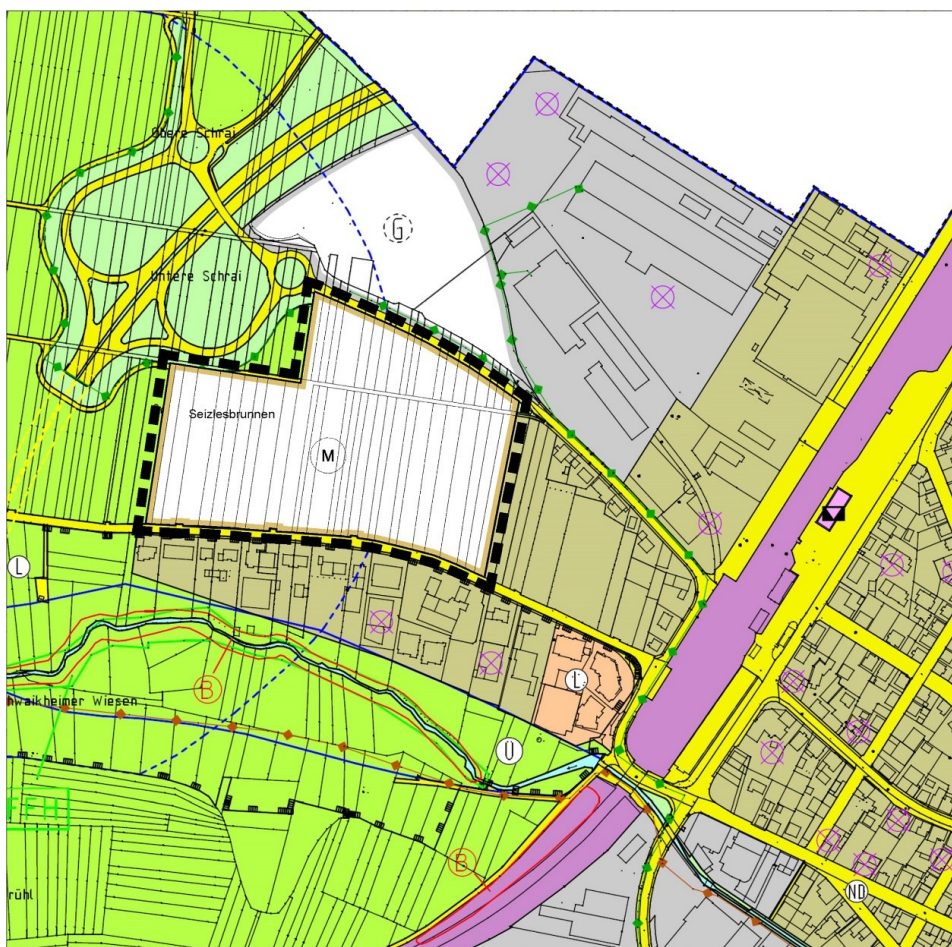


Abb. 3: **10. Änderung** des gemeinsamen Flächennutzungsplans,
Entwurf vom 18.05.2020

Unter Hinweis auf die Begründung für die 13. Flächennutzungsplanänderung, die nähere Angaben zu der beabsichtigten Darstellung enthält, wird daher vorgeschlagen, den Entwurf für die 13. Flächennutzungsplanänderung festzustellen.

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

1. Der Entwurf für die 13. 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 wird die folgende neuen Darstellung aufgenommen:
 - Gewerbliche Baufläche "Linsenhalde II" in Winnenden (2,23 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 (1,59 ha)

- 3. Maßgebend ist der jeweilige vom Stadtentwicklungsamt der Stadt Winnenden gefertigte Lageplan vom 18.05.2020 im Maßstab 1 : 5.000.**
- 4. Die Begründung vom 18.05.2020 wird festgestellt.**

Verteiler:

1 x Verfahrensordner „13. FNP-Änderung“
1 x GVW Winnenden