Vorlage für die Sitzung Gemeinderat	Sitzungsvorlage SV/657/2020	Az.: 621.31
Datum der Sitzung 17.11.2020	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung

Berglen

Fortschreibung des genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen in Teilbereichen

Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen und Feststellung der 13. Flächennutzungsplanänderung - "Linsenhalde II" in Winnenden - "Obere Hageläcker" in Winnenden-Birkmannsweiler

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden hat am 29.07.2020 und der Gemeinderat der Gemeinde Berglen am 21.07.2020 den Entwurf für die 13. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 festgestellt. Der Änderungsentwurf wurde anschließend vom 10.08.2020 bis 10.09.2020 in Winnenden und in Berglen öffentlich ausgelegt. Während der Auslegungsfrist sind den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben worden, über die eine Abwägungsentscheidung zu treffen ist.

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 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 gewerbliche 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)

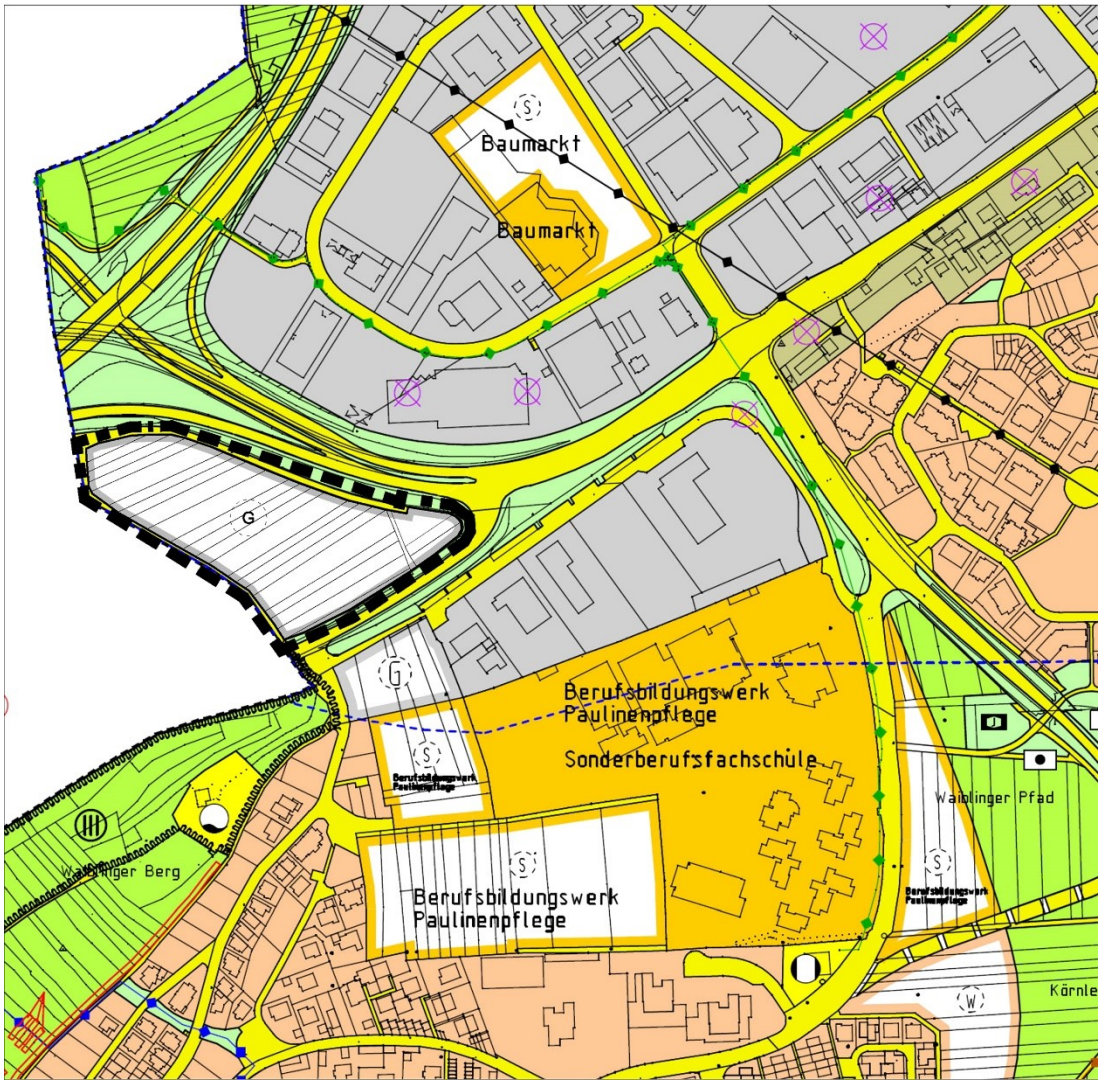

Abb. 1: 13. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans, Entwurf vom 18.05.2020

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 gewerbliche 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 Grün-

den 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)

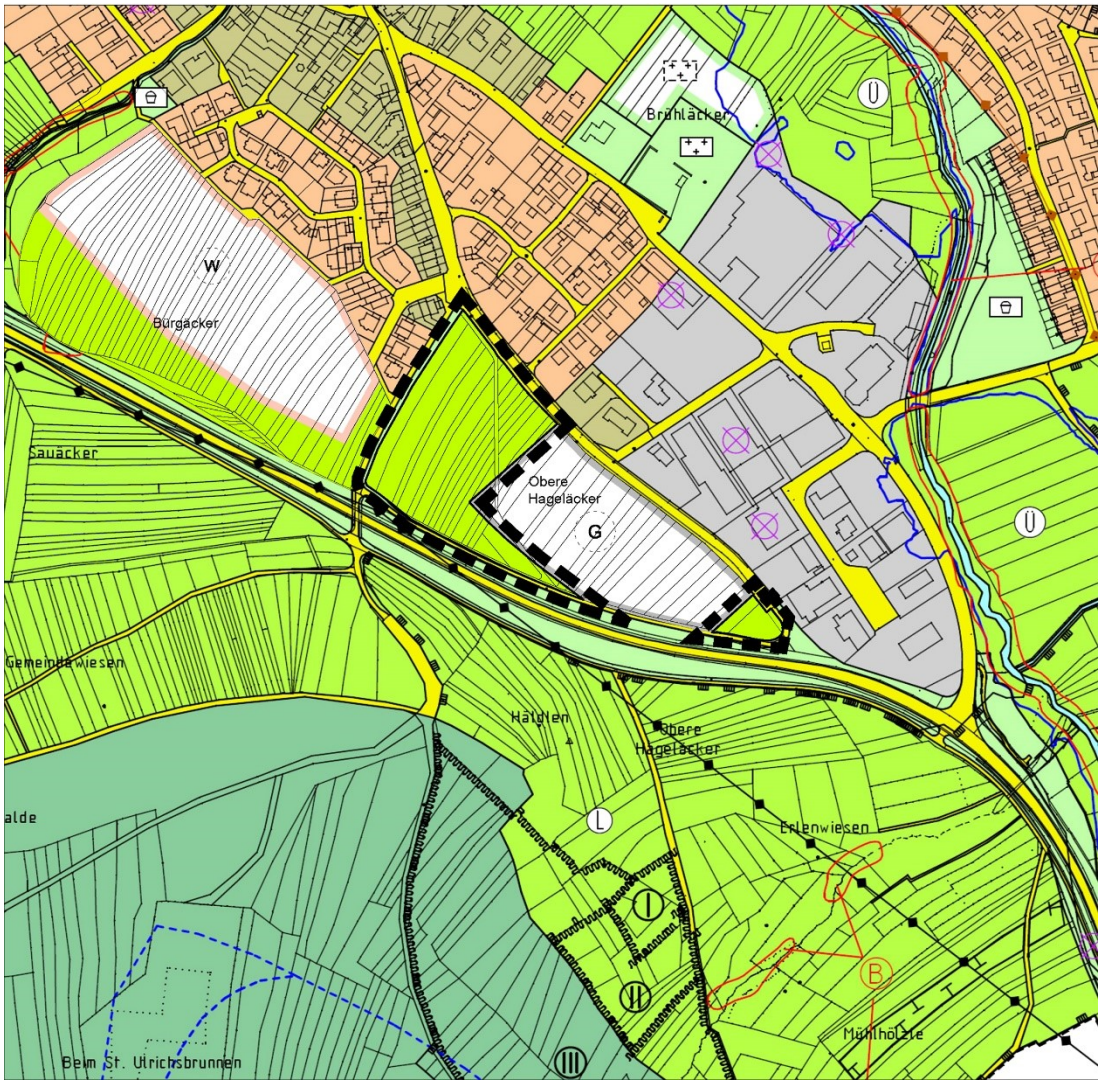

Abb. 2: 13. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans, Entwurf vom 18.05.2020

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 gewerbli-

che 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 Winnenden (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)

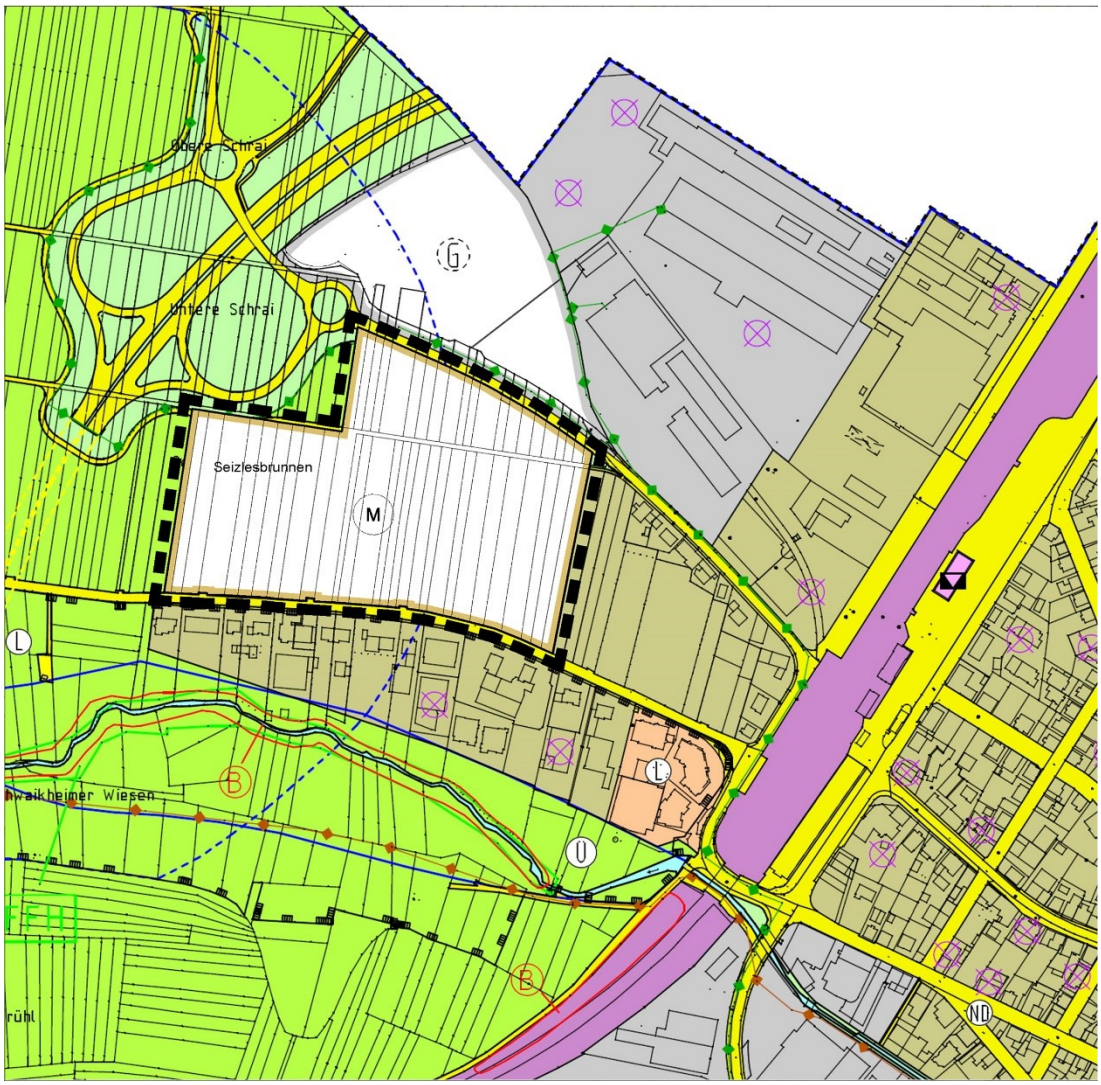

Abb. 3: **10. Änderung** des gemeinsamen Flächennutzungsplans, Entwurf vom 18.05.2020

Es wird vorgeschlagen, die 13. FNP-Änderung festzustellen, wobei die abgegebenen Stellungnahmen entsprechend den Ausführungen in Anlage 1 zu dieser Vorlage behandelt werden.

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

1. **Die während der öffentlichen Auslegung zum FNP-Änderungsentwurf vom 18.05.2020 abgegebenen Stellungnahmen werden entsprechend den**

Ausführungen in Anlage 1 zu dieser Vorlage behandelt.

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 sind die vom Stadtentwicklungsamt der Stadt Winnenden gefertigten Lagepläne vom 18.05.2020 im Maßstab 1 : 5.000.

4. Die Begründung vom 18.05.2020 wird festgestellt.

Verteiler:

1 x Bauamt
1 x GVV Winnenden