

Vorlage für die Sitzung Gemeinderat	Sitzungsvorlage SV/658/2020	Az.: 621.31
Datum der Sitzung 17.11.2020	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



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

### **Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen und Feststellung der 10. Flächennutzungsplanänderung**

- "Adelsbach II" in Winnenden
- "Bildstraße II" in Winnenden-Birkmannsweiler
- "Bürgäcker" in Winnenden-Birkmannsweiler
- "Erweiterung Schütteläcker" in Winnenden-Breuningsweiler
- "Hofäcker" in Winnenden-Höfen
- "Untere Schray" in Winnenden

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden hat am 29.07.2020 und der Gemeinderat der Gemeinde Berglen am 21.07.2020 den Entwurf für die 10. 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.

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 wird 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 von Winnenden 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 Flächennut-

zungsplan 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 Wohnbauschwerpunkt 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)

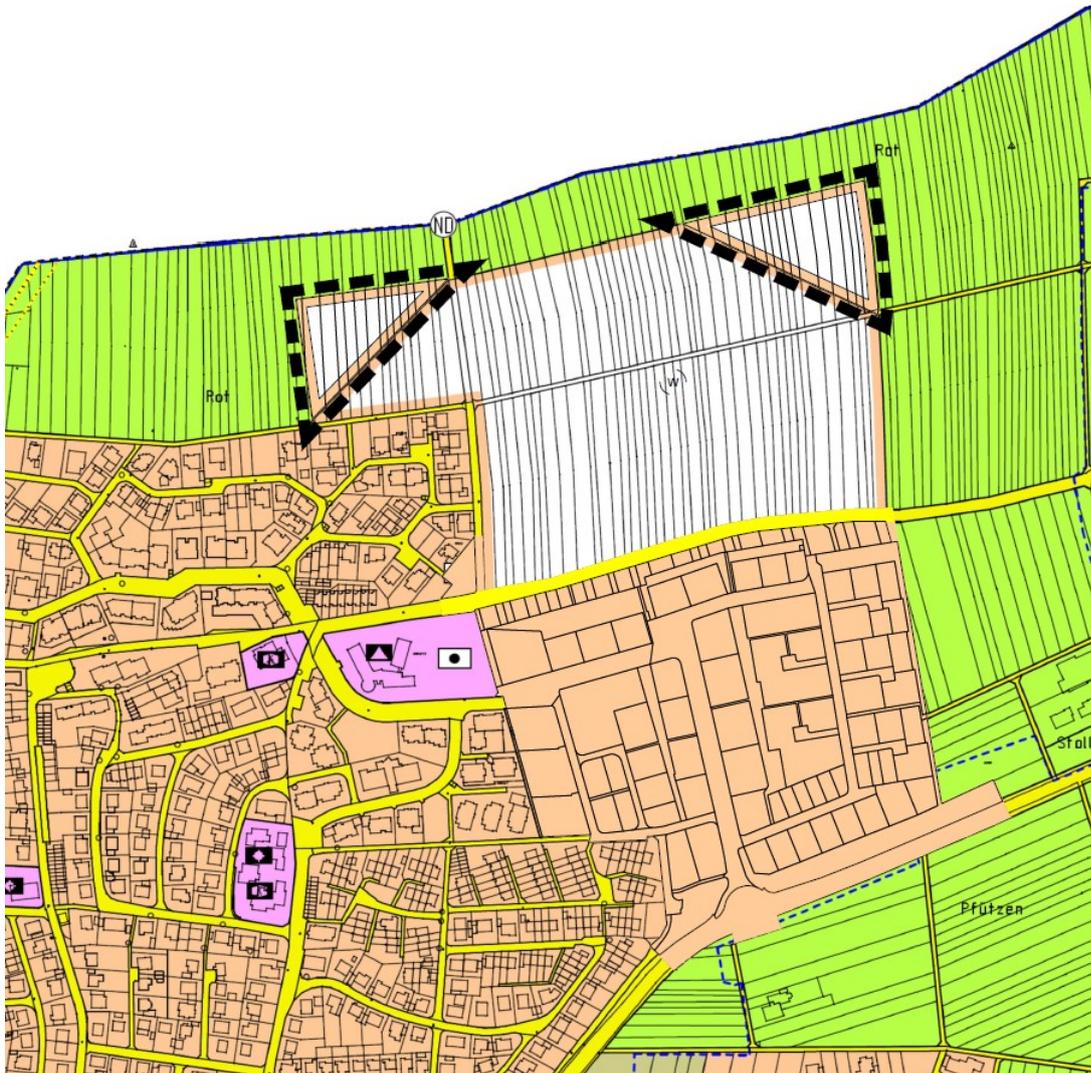


Abb. 1: 10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans, Entwurf vom 18.05.2020

### **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 Gemeindeverwaltungsverbands 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)

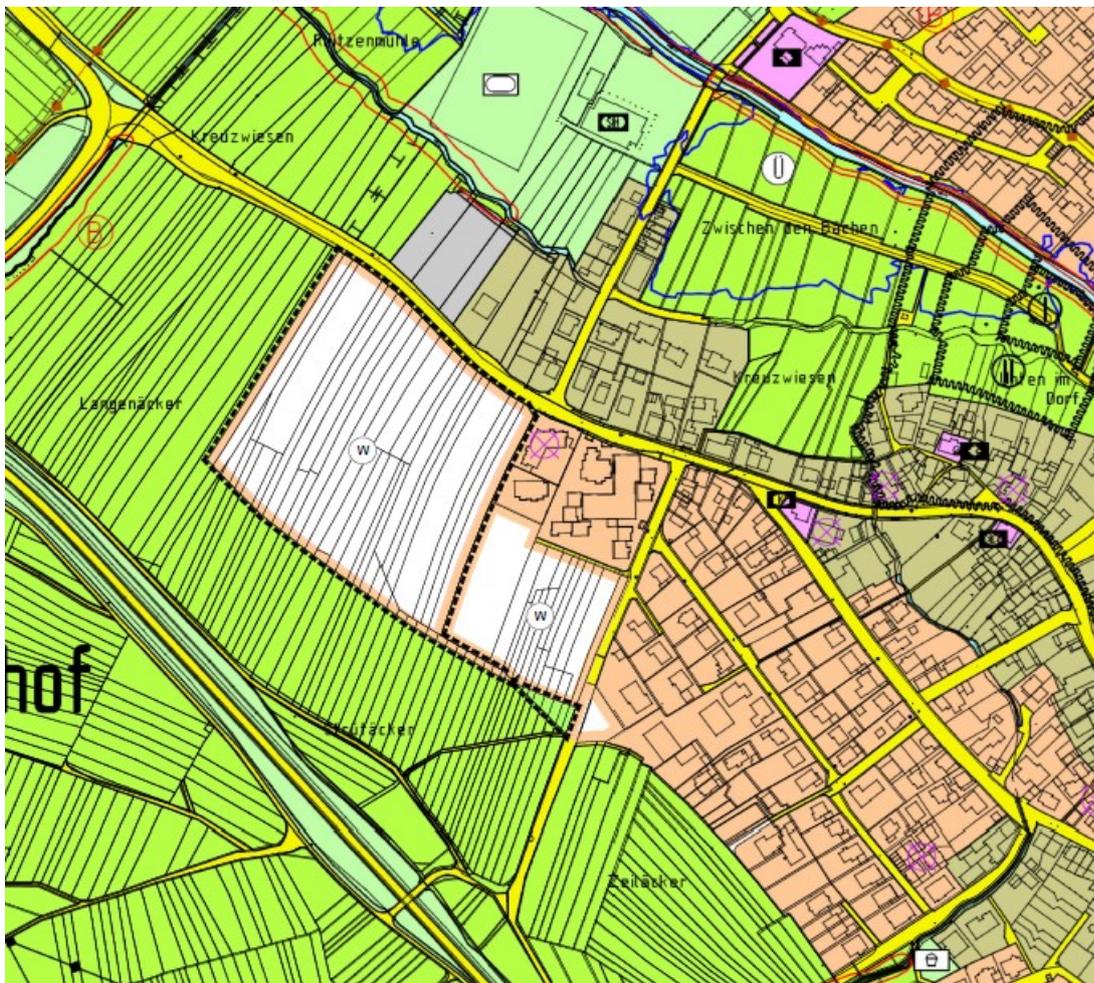


Abb. 2: 10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans, Entwurf vom 18.05.2020

## **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)

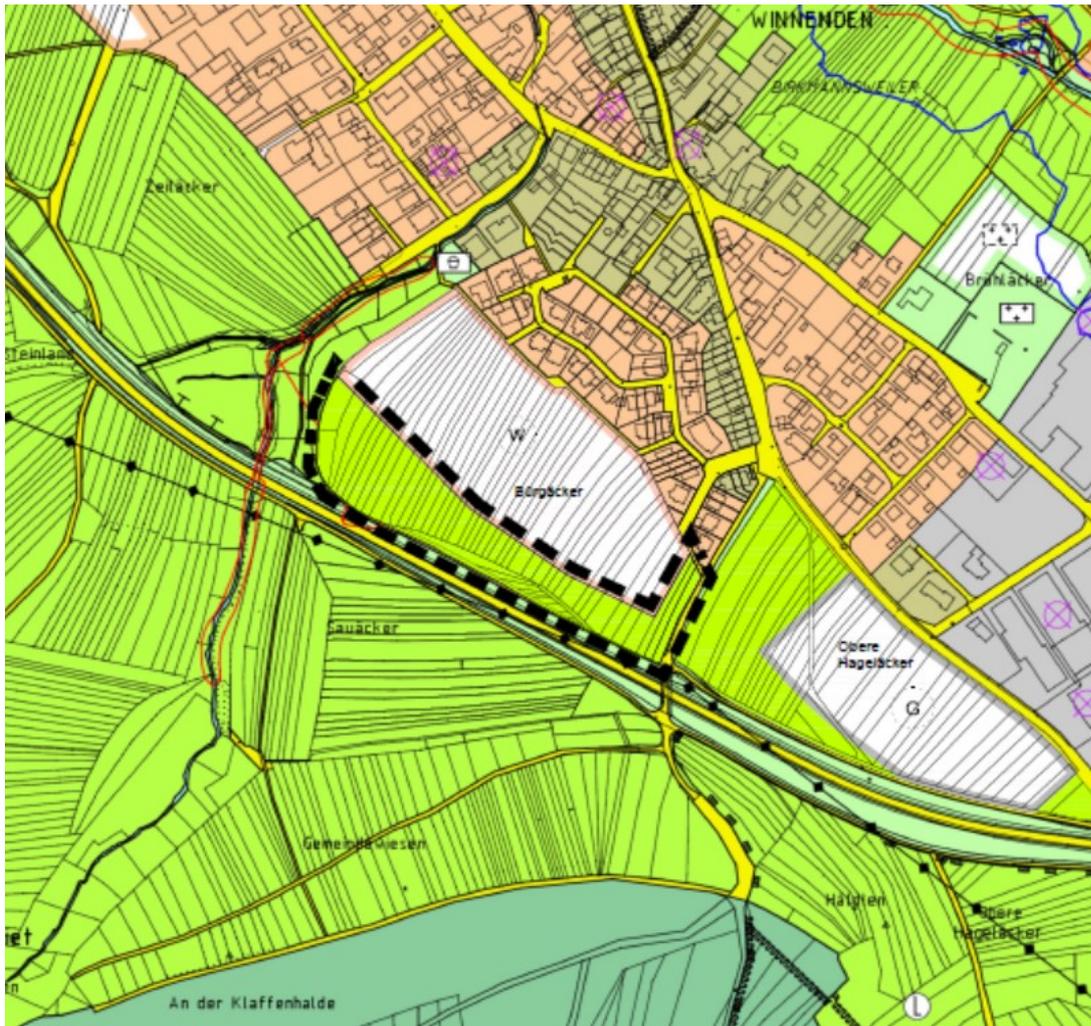


Abb. 3: 10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans, Entwurf vom 18.05.2020

### **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)

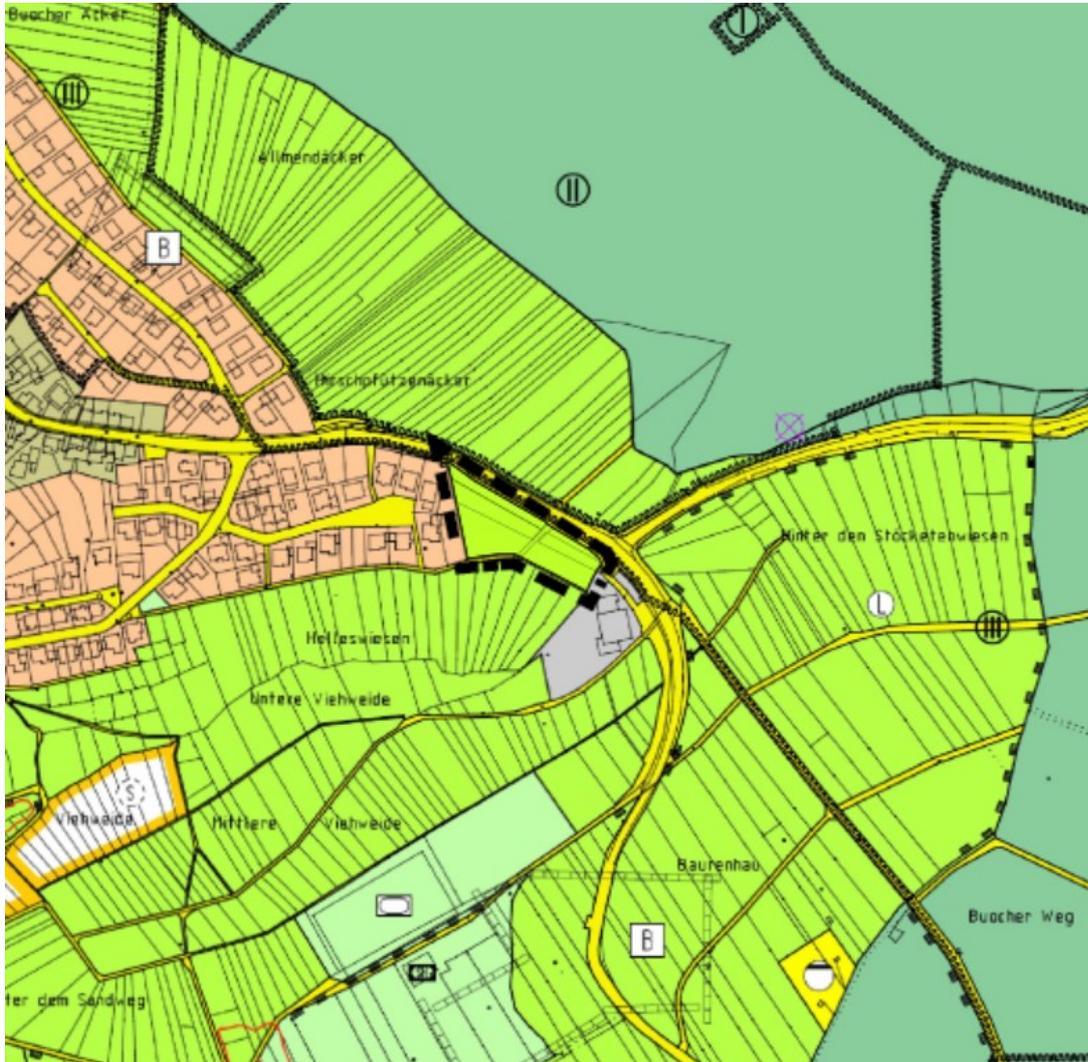


Abb. 4: 10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans, Entwurf vom 18.05.2020

### **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 Landwirt-

schaft (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)

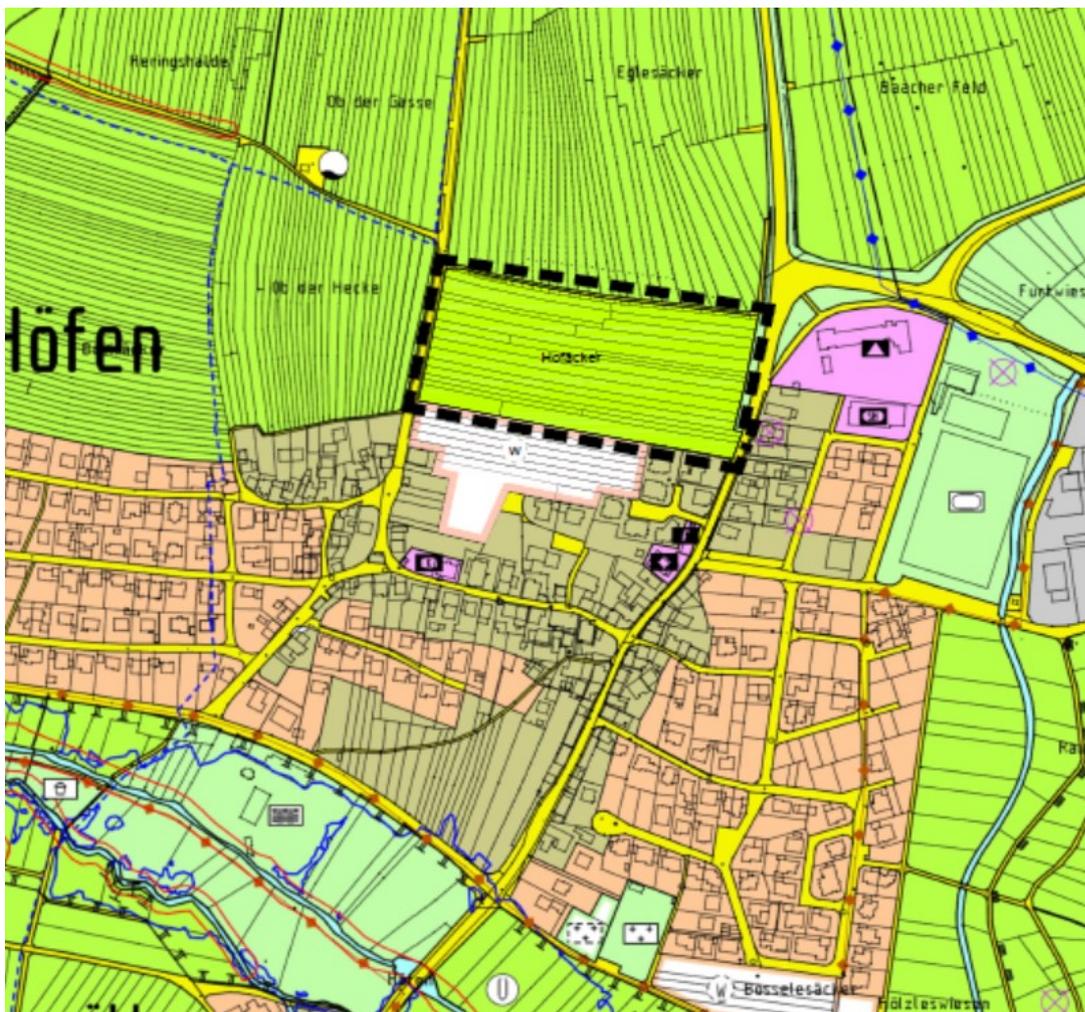


Abb. 5: 10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans, Entwurf vom 18.05.2020

## **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 verdichtete 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 ist mittlerweile als IBA'27-Projekt durch den Aufsichtsrat der Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart GmbH (IBA'27) und auf Empfehlung des Kuratoriums beschlossen worden. 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 wird 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)

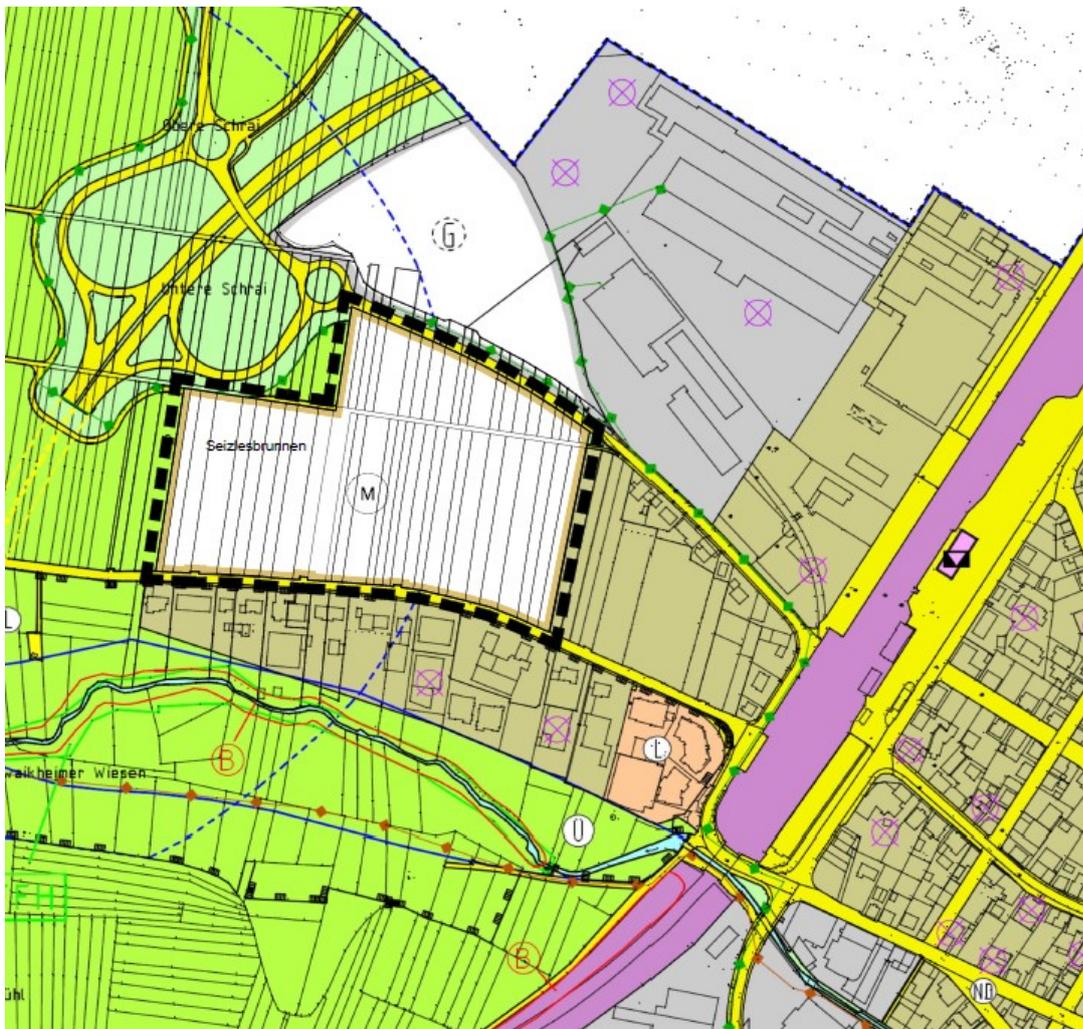


Abb. 6: 10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans, Entwurf vom 18.05.2020

Es wird vorgeschlagen, die 10. 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 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:

- Teilfläche der Wohnbaufläche "Erweiterung Bildstraße" (Bestand) in Winnenden-Birkmannsweiler (0,05 ha)
  - Teilfläche der Wohnbaufläche "Bürgäcker" (Bestand) in Winnenden-Birkmannsweiler (1,40 ha)
  - Wohnbaufläche "Erweiterung Schütteläcker" (Bestand) in Winnenden-Breuningsweiler (0,42 ha)
  - Teilfläche der Wohnbaufläche "Hofäcker" (Bestand) in Winnenden-Höfen (2,51 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 / 28.09.2020 wird festgestellt.

Verteiler:

1 x Bauamt  
1 x GVV Winnenden