

| | | |
|--|-------------------------------------|------------------------------|
| Vorlage für die Sitzung Gemeinderat | Sitzungsvorlage SV/073/2022 | Az.: 621.31 |
| Datum der Sitzung 20.12.2022 | Öffentlichkeitsstatus öffentlich | Beschlussart Entscheidung |



**Fortschreibung des genehmigten gemeinsamen
Flächennutzungsplans 2000 - 2015 des
Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde
Berglen in Teilbereichen -
Aufstellungsbeschluss für die 19. Flächennutzungsplanänderung in
den Teilbereichen**

- **"Südlich der Ludwigsburger Straße" in Schwaikheim**
- **"Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Ludwigsburger Straße" in Schwaikheim**
- **"Sport- und Freizeiteinrichtungen" in Schwaikheim**

Problemstellungen und Situation:

Mehrere kritische Einflussfaktoren nehmen derzeit strukturell verändernden Einfluss auf die Gemeinde Schwaikheim. Das erfordert Anpassungen, denen mit den Änderungen im FNP Rechnung getragen werden muss:

Aufgrund der großpolitischen Lage kommt es verstärkt zu Zuwanderung. Diese Entwicklung, aber auch der Ausbau der Wohngebiete in den vergangenen Jahren sorgen für ein Anwachsen der Bevölkerungszahl, einen höheren Bedarf an Nahversorgung und bringt strukturelle Anpassungsnotwendigkeiten im Bereich der Pflichtaufgaben der Gemeinde mit sich. Der Zuzug von Familien erfordert strukturelle Anpassungen im KiTa- und Schulbereich, deren Finanzierung mit den vorhandenen Einnahmen der Gemeinde kritisch wird.

Gleichzeitig kommt es zu starken wirtschaftlichen Verwerfungen. Für die Bevölkerung steigen die Kosten für Mobilität. Die gestiegenen Preise für Energie und Benzin wirken sich dabei sozial ungleich auf die Mobilitätsmöglichkeiten der Bevölkerung aus.

Grundlegende Verschiebungen in der Wirtschaftsstruktur der Region führen absehbar zu strukturellen Veränderungen auch im Bereich der Einkommen und den daraus entstehenden Einnahmen für die Gemeinde. Einbrüche in der Gewerbesteuer deuten kommende Entwicklungen bereits an.

Auf diese neuen Anforderungen muss sich die Gemeinde einstellen und darum den vorhandenen FNP an einigen Stellen verändern.

Die Nahversorgung in Schwaikheim ist derzeit weder mittelfristig noch nachhaltig im erforderlichen Maß für eine Gemeinde mit fast 10.000 Einwohnern gesichert. Laut eines von der Gemeinde in Auftrag gegebenen GMA-Gutachtens von 2021/22 ist ein erheblicher Mehrbedarf gegenüber den bestehenden Nahversorgern gegeben. Deren Verbleib kann

dabei derzeit noch nicht einmal als sicher angesehen werden. Zusätzlich erfordert die demografische Situation Nahversorgung mit geringerem Mobilitätsaufwand, also nicht nur in den umliegenden Ortschaften, sondern näherliegende Angebote.

Gespräche mit Projektentwicklern von Supermärkten und Discountern, ebenso von Nahversorgern, die auf ein überwiegend biologisch produziertes Sortiment setzen oder Drogeriemärkten haben ergeben, dass es faktisch kein Interesse gibt, Leerstände in älteren sanierungsbedürftigen Gebäuden zu nutzen. Erforderlich sind Grundstücke, die dem Standard an Ladenflächen entsprechen und sinnvoll ergänzendes Gewerbe begleitend in unmittelbarer Nähe ermöglichen, um Synergien für Anbieter und für die Bürgerinnen und Bürger zu ermöglichen.

Ziel:

Dem Gemeinderat ist die Dringlichkeit bewusst, vorsorgen und Engpässen vorbeugen zu müssen, sowohl in Hinblick auf die Versorgung und die Aufrechterhaltung bzw. ein Mitwachsen der Lebensqualität bei gestiegenen Bevölkerungszahlen, als auch in der Finanzierbarkeit der daraus folgenden Pflichtaufgaben. In seiner Gemeinderatsklausur 2022 hat der Gemeinderat darum Gebiete eingeschätzt, die geeignet wären, Gewerbe zu ermöglichen, um die anstehenden Aufgaben finanzieren zu können. Dazu gehören aufgrund der doppelten Problemlage auch die Ausweisung von Sondergebieten, um den erforderlichen Größenstandard für die erforderlichen Nahversorger zu erfüllen, um längerfristig und nachhaltig die notwendige Versorgung aller Teile der Bevölkerung im Ort zu ermöglichen und den Erfordernissen der Anpassung an eine wachsende Bevölkerung in allen Altersgruppen generationengerecht, familiengerecht und jugendgerecht Rechnung zu tragen. Dabei sollen Nachhaltigkeitsfähigkeit, geringer Flächenverbrauch und Klimafolgenresilienz angemessen berücksichtigt und zukunftsfähig integriert werden.

Nebenziele dabei sind u.a. die nachhaltige Versorgungssicherheit im Falle des Abwanderns einzelner Nahversorger, den mobilitätsschwächeren Teilen der Bevölkerung die Nahversorgung zu erleichtern und für die Anbieter passende Standorte zu finden, um eine multiple Nutzung der Gebäude durch die Gemeinde einfordern zu können.

FNP-Änderungen im Wohngebiet Steige (Anlagen „Südlich der Ludwigsburger Straße“)

Änderungsübergreifendes Anliegen zum Wohngebiet „Steige“ (Anlagen zu den Standorten: „Südlich der Ludwigsburger Straße“ (Änderung in Mischgebiet), „Südlich der Ludwigsburger Straße Einzelhandel“ (Änderung in Sondergebiet) und „Südlich der Ludwigsburger Straße Sport- und Freizeitgelände“):

Das derzeit als Wohngebiet ausgewiesene, aber nicht genutzte Gebiet „Steige“ ist durch seine Lage in Richtung Bittenfeld/Ludwigsburg, in einer Talsenke gelegen, günstig für eine

Kombination von Mischgebiet und Sondergebiet für die erforderliche Nahversorgung in einem synergetischen Umfeld. Die Ludwigsburger Straße begünstigt die Versorgung auch westlich gelegener Ortschaften. Aus den Darstellungen wird erkennbar, dass zwischen dem Sondergebiet und der vorhandenen Wohnbebauung (Kelterstrasse) Abstand liegt. Der ist ausdrücklich gewünscht, um bestehende Wohngebiete und die Nutzung als Sport- und Freizeitgelände zur Erhaltung und Steigerung der Lebensqualität z. B. durch jugend- oder familiengerechte Gestaltung zu ermöglichen und gleichzeitig einen Abstand zwischen dem Sondergebiet und dem Wohngebiet in der Kelterstrasse herzustellen.

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

- 1. Das Verfahren zur 19. 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:**
 - Gemischte Baufläche "Südlich der Ludwigsburger Straße" in Schwaikheim (3,47 ha)**
 - Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Ludwigsburger Straße" in Schwaikheim (0,51 ha)**
 - Sonderbaufläche "Sport- und Freizeiteinrichtungen" in Schwaikheim (0,63 ha)**
- 3. Maßgebend ist der jeweilige Abgrenzungsplan, gefertigt vom Stadtentwicklungsamt der Stadt Winnenden vom 26.09.2022 im Maßstab 1 : 5.000 (Anlage 1 - 3).**

Verteiler:

1 x Bauamt FNP-Ordner „19. FNP-Änderung“
1 x GVV Winnenden