

Vorlage für die Sitzung Gemeinderat	Sitzungsvorlage SV/235/2016	Az.: 621.31
Datum der Sitzung 13.12.2016	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



**Fortschreibung des genehmigten gemeinsamen
Flächennutzungsplans 2000 - 2015 des
Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde
Berglen in Teilbereichen
- Aufstellungsbeschluss für die 10. Flächennutzungsplanänderung
in den Teilbereichen "Untere Schray" in Winnenden, "Bürgäcker"
in Winnenden-Birkmannsweiler, "Kreuzwiesen" und "Unten im
Dorf" in Winnenden-Birkmannsweiler, "Sumpfäcker" in Winnenden-
Birkmannsweiler, "Obere Hageläcker" in Winnenden-
Birkmannsweiler, "Erweiterung Schütteläcker" in Winnenden-
Breuningsweiler, "Sonnenbergstraße" in Winnenden-
Breuningsweiler und "Hofäcker" in Winnenden-Höfen**

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

Durch die 10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen werden durch einen in der Summe flächenneutralen Flächentausch die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen an städtebaulich geeigneteren Standorten darzustellen.

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), gewerbliche Flächen (Planung) und Flächen für die Landwirtschaft (Bestand) dargestellt. An der Gesamtbilanz der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen (Planung) und gewerbliche Flächen (Planung) ändert sich in der

Summe nichts. Ein zusätzlicher Flächenbedarf, über die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen hinaus, ist zum jetzigen Zeitpunkt entbehrlich.

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.

Gewerbliche Baufläche "Untere Schray" in Winnenden

Durch die 10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen wird eine gewerbliche Baufläche (Planung) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Die gewerbliche Baufläche "Untere Schray" (1,35 ha) grenzt westlich an die bestehende gewerbliche Baufläche "Untere Schray-Seizlesbrunnen" (1,60 ha) an. Vorgesehen ist 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 gewerbliche Baufläche liegt beson-

ders 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. Ein vergleichbarer Standort im Stadtgebiet ist nicht vorhanden.

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. 9 a) 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).

Wohnbaufläche "Kreuzwiesen" in Winnenden-Birkmannsweiler

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 dargestellt. Die Wohnbaufläche "Kreuzwiesen" (1,48 ha) befindet sich in Winnenden-Birkmannsweiler zwischen dem Landschaftsraum der Buchenbachtalaue und der Hauptstraße und bildet eine entsprechende Arrondierungsfläche für den Wohnungsbau aus. Aufgrund der räumlichen Nähe, einer möglichen gemeinsamen Erschließung und der Eignung zur Ortsrandabrundung wird der Teilbereich "Kreuzwiesen" und der Teilbereich "Unten im Dorf" zusammen als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Vorgesehen ist ein allgemeines Wohngebiet mit unterschiedlichen Gebäudetypologien. Der Teilbereich "Unten im Dorf" liegt innerhalb der engeren Schutzzone (Zone II) des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Brunnen zwischen den Bächen". Für die Errichtung baulicher Anlagen sind in der engeren Schutzzone (Zone II) grund-

sätzlich besondere Schutzvorkehrungen erforderlich. Am Übergang zum Landschaftsraum der Buchenbauchtalaue sind Einzel-, Doppel oder Reihenhäuser vorgesehen. Zentral im Plangebiet, westlich des renaturierten Baches und südlich des Wendekreises der Stichstraße, sind Geschosswohnungsbauten gruppiert. Das Oberflächenwasser ist in das Gewässer Unterer Bach (Katzenbach) einzuleiten. Der aktuell verdolte Gewässerabschnitt des unteren Bachs (Katzenbach) soll vom Plangebiet bis zur Einleitung in den Buchenbach offengelegt und gewässerökologisch angelegt werden. Der renaturierte Bachverlauf ist ein wichtiges städtebauliches und freiraumplanerisches Gestaltungselement, der für die Bewohner der Mehrfamilienhäuser und für die Allgemeinheit einen qualitativ hochwertigen Freiraum schafft. Entsprechend der Anzahl der Wohneinheiten in den Geschosswohnungsbauten entstehen in dem neuen Wohngebiet zwischen 46 bis 51 Wohneinheiten. Bei einem Belegungsschnitt von 2,25 Personen pro Wohneinheit entspricht dies einer Einwohnerzahl von 104 bis 115 Einwohner. Die Bruttowohndichte hat mit 74 bis 82 Einwohnern pro Hektar ein städtebaulich vertretbares Maß, dass über den im Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart vorgegebenen Wert von 70 Einwohnern pro Hektar hinausgeht.

Wohnbaufläche "Sumpfäcker" in Winnenden-Birkmannsweiler

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 dargestellt. Die Wohnbaufläche "Sumpfäcker" (1,48 ha) befindet sich in Winnenden-Birkmannsweiler am westlichen Ortseingang südlich der Birkmannsweiler Straße und bildet zusammen mit der Wohnbaufläche "Erweiterung Bildstraße" eine entsprechende Arrondierungs- und Erweiterungsfläche für den Wohnungsbau aus. Vorgesehen ist ein allgemeines Wohngebiet mit unterschiedlichen Gebäudetypologien. Im Bereich der bestehenden mehrgeschossigen Gebäude, Bildstraße 2 bis 20 sowie Birkmannsweiler Straße 15 und 19, ist ein städtebaulich geeigneter Standort für Geschosswohnungsbauten. Am Ortsrand sind Einzel-, Doppel oder Reihenhäuser vorgesehen.

Der Stadtteil Birkmannsweiler ist mit seinen 2.700 Einwohnern ein wichtiger Wohnstandort und verfügt über ein ausreichendes fußläufiges Nahversorgungsangebot. Durch mehrere Buslinien, die den Stadtteil mit dem Bahnhof Winnenden verbinden, sind die Wohngebiete "Erweiterung Bildstraße" und "Sumpfäcker" gut an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Nach dem Verband Region Stuttgart soll neuer Wohnraum bevorzugt in Städten und Gemeinden entlang der S-Bahn-Linien ("Entwicklungsachsen") oder in den regionalen Wohnungsbauschwerpunkten entstehen. Bei einer Fortschrei-

bung des Regionalplanes könnte der Verband Region Stuttgart den potentiellen regionalen Wohnungsbauschwerpunkt "Westlich von Birkmannsweiler" als regionalen Wohnungsbauschwerpunkt neu aufnehmen.

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

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 herausgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB dargestellt. Die nach der Herausnahme der Teilfläche noch vorhandene gewerbliche Baufläche "Obere Hageläcker" (1,91 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. Auf Höhe der Gewerbehallen der Firma Sortimat, Birkenstraße 1-7, befindet sich der nordwestliche Abschluss der gewerblichen Baufläche "Obere Hageläcker". 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.

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. 9 a) 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.

Wohnbaufläche "Sonnenbergstraße" 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 dargestellt. Die Wohnbaufläche "Sonnenbergstraße" (0,26 ha) befindet sich in Winnenden-Breuningsweiler südwestlich der Sonnenbergstraße und bildet eine Arrondierungsfläche bzw. eine Baulücke zwischen dem vorhandenen Wohngebäude Baumgartenweg 10 und der Grundschule Breuningsweiler. Vorgesehen ist ein allgemeines Wohngebiet mit Einzel- oder Doppelhäusern. Als Beitrag zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme am Ortsrand sind vorrangig Arrondierungsflächen und Baulücken aufzusiedeln. Unter Berücksichtigung der Verzahnung mit der angrenzenden Bebauung und dem vorgegebenen Erschließungsansatz wird die Wohnbaufläche "Sonnenbergstraße" aus städtebaulichen Gründen im Flächennutzungsplan dargestellt.

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. 9 a) 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.

Aus den vorstehend genannten Gründen wird gebeten, die Einleitung des Verfahrens für die 10. Flächennutzungsplanänderung zu beschließen.

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

- 1. Das Verfahren zur 10. 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:

- **Gewerbliche Baufläche "Untere Schray" in Winnenden (1,35 ha)**
- **Wohnbauflächen "Kreuzwiesen" und "Unten im Dorf" in Winnenden-Birkmannsweiler (1,48 ha)**
- **Wohnbaufläche "Sumpfäcker" in Winnenden-Birkmannsweiler (2,59 ha)**
- **Wohnbaufläche "Sonnenbergstraße" in Winnenden-Breuningsweiler (0,26 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 Wohnbaufläche "Bürgäcker" in Winnenden-Birkmannsweiler (1,40 ha)**
- **Teilfläche der Wohnbaufläche "Obere Hageläcker" in Winnenden-Birkmannsweiler (1,35 ha)**
- **Wohnbaufläche "Erweiterung Schütteläcker" in Winnenden-Breuningsweiler (0,42 ha)**
- **Teilfläche der Wohnbaufläche "Hofäcker" in Winnenden-Höfen (2,51 ha)**

3. Maßgebend ist der jeweilige Abgrenzungsplan, gefertigt vom Stadtentwicklungsamt der Stadt Winnenden vom 29.08.2016 im Maßstab 1 : 5.000 (Anlage 1 - 8).

Anlagen:

- **Abgrenzung zur 10. Flächennutzungsplanänderung, Teilbereich "Untere Schray" in Winnenden, Gegenüberstellung, Maßstab 1 : 5.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 07.10.2016 (Anlage 1)**
- **Abgrenzung zur 10. Flächennutzungsplanänderung, Teilbereich "Bürgäcker" in Winnenden-Birkmannsweiler, Gegenüberstellung, Maßstab 1 : 5.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 07.10.2016 (Anlage 2)**
- **Abgrenzung zur 10. Flächennutzungsplanänderung, Teilbereich "Kreuzwiesen" in Winnenden-Birkmannsweiler, Gegenüberstellung, Maßstab 1 : 5.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 07.10.2016 (Anlage 3)**
- **Abgrenzung zur 10. Flächennutzungsplanänderung, Teilbereich "Sumpfäcker" in Winnenden-Birkmannsweiler, Gegenüberstellung, Maßstab 1 : 5.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 07.10.2016 (Anlage 4)**

- Abgrenzung zur 10. Flächennutzungsplanänderung, Teilbereich "Obere Hageläcker" in Winnenden-Birkmannsweiler, Gegenüberstellung, Maßstab 1 : 5.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 07.10.2016 (Anlage 5)
- Abgrenzung zur 10. Flächennutzungsplanänderung, Teilbereich "Erweiterung Schütteläcker" in Winnenden-Breuningsweiler, Gegenüberstellung, Maßstab 1 : 5.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 07.10.2016 (Anlage 6)
- Abgrenzung zur 10. Flächennutzungsplanänderung, Teilbereich "Sonnenbergstraße" in Winnenden-Breuningsweiler, Gegenüberstellung, Maßstab 1 : 5.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 07.10.2016 (Anlage 7)
- Abgrenzung zur 10. Flächennutzungsplanänderung, Teilbereich "Hofäcker" in Winnenden-Höfen, Gegenüberstellung, Maßstab 1 : 5.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 07.10.2016 (Anlage 8)

Verteiler:

1 x GVV Winnenden
1 x FNP-Ordner 10. Änderung