

Zu Tagesordnungspunkt 1

10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans des GVV Winnenden und der Gemeinde Berglen

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – förmliche Beteiligung

I. Sachvortrag

Der Gemeindeverwaltungsverband Winnenden hatte den Verband Region Stuttgart im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung an der 10. Änderung des seit Juli 2006 rechtskräftigen Flächennutzungsplans im Jahr 2017 beteiligt. Der Planungsausschuss hat hierzu am 15.02.2017 die regionalplanerische Stellungnahme beschlossen (vgl. Vorlage Nr. PLA 173/2017). Mit diesem Vorentwurf sollten insgesamt 8 Flächen im Bereich des GVV entweder in den Flächennutzungsplan aufgenommen oder der Umfang der Flächendarstellung reduziert werden. Gegen die einzelnen Flächendarstellungen wurden keine regionalplanerischen Bedenken erhoben. Da durch die geplante FNP-Änderung sowohl neue Flächen aufgenommen als auch gestrichen wurden, konnte eine ausgeglichene Flächenbilanz erzielt werden. Diesbezüglich bestanden auch keine Bedenken.

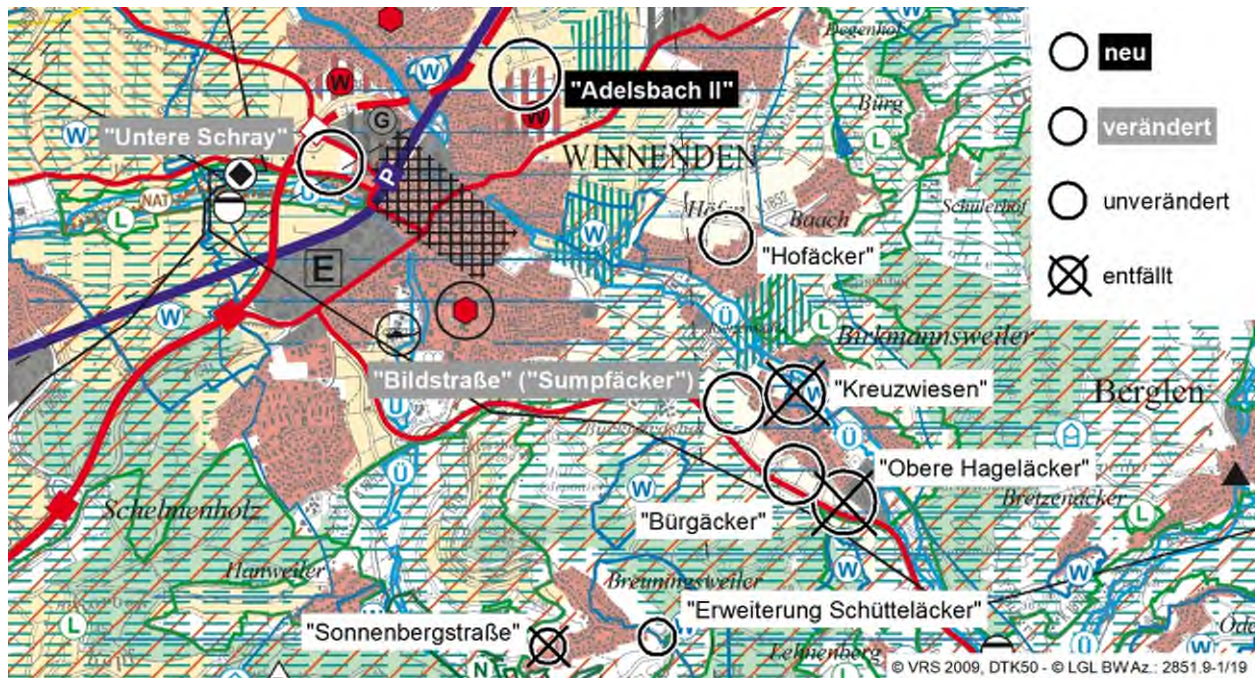
Der GVV Winnenden-Berglen beteiligt den Verband Region Stuttgart nun im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens.

Gegenüber dem Vorentwurf haben sich einige Flächendarstellungen grundlegend geändert bzw. wurden neu aufgenommen oder entfallen gänzlich (vgl. Abbildung Raumnutzungskarte).

- Neu hinzugekommen ist eine Fläche
 - „Adelsbach II“, Winnenden
- Grundlegend geändert hat sich der Umfang und die Art der Nutzung im Bereich:
 - „Untere Schray“, Winnenden
 - „Bildstraße II“ (im Vorentwurf als „Sumpfäcker“ bezeichnet), Winnenden-Birkmannsweiler
- Aus dem Änderungsverfahren entfallen sind die Bereiche:
 - „Kreuzwiesen“, Winnenden-Birkmannsweiler
 - „Sonnenbergstraße“, Winnenden-Birkmannsweiler
 - „Obere Hageläcker“, Winnenden-Birkmannsweiler: dieser Bereich entfällt im vorliegenden Änderungsverfahren und ist nun Bestandteil der 13. Änderung des FNP (vgl. PLA-Vorlage 143/2019)
- Gegenüber dem Vorentwurf unveränderte Bereiche:
 - „Bürgäcker“, Winnenden-Birkmannsweiler
 - „Erweiterung Schütteläcker“, Winnenden-Breuningsweiler
 - „Hofäcker“, Winnenden-Höfen

II. Regionalplanerische Vorgaben und Wertung

1. Übersicht Raumnutzungskarte

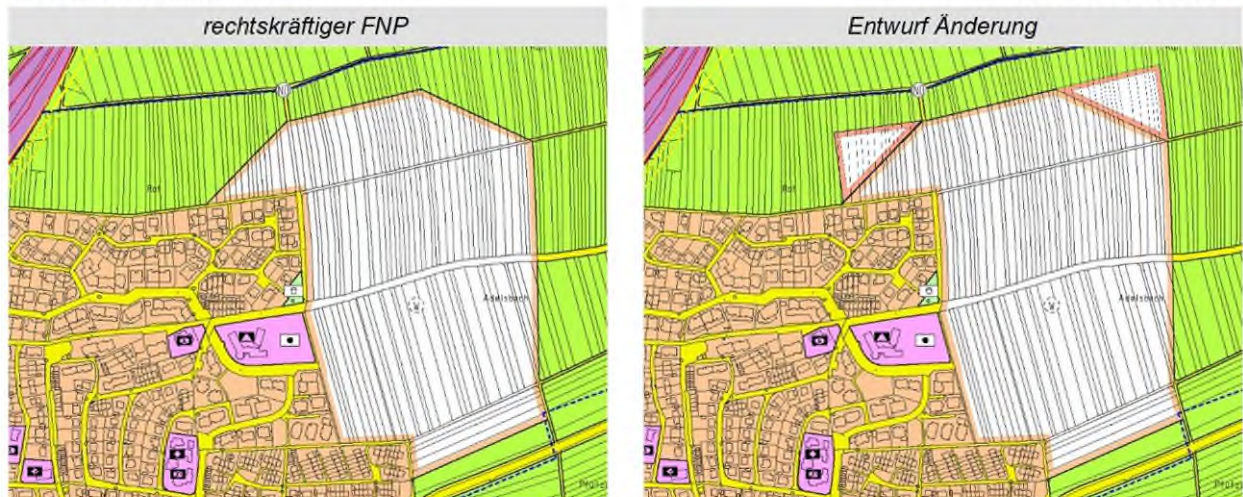


2. Einzelne Flächendarstellungen

2.1. „Adelsbach II“, Winnenden (ca. 1,3 ha)

TB 09: "Adelsbach II"

Maßstab 1:10 000



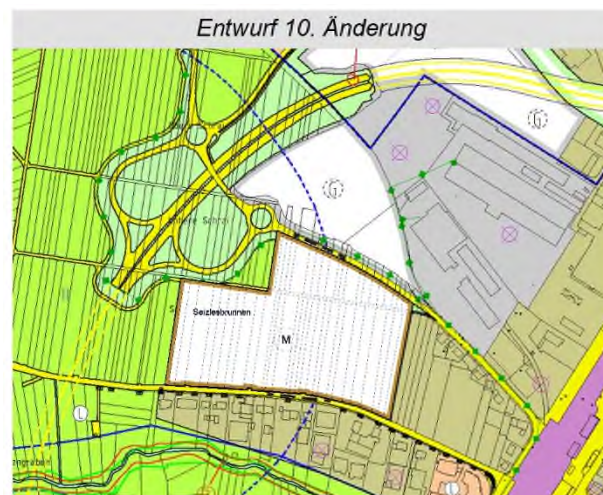
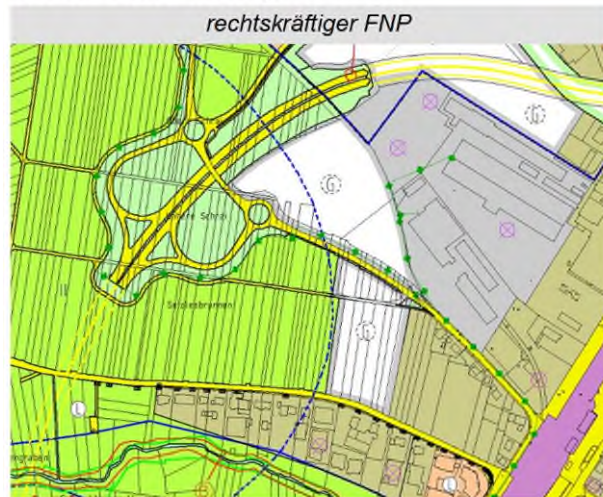
Darstellung rechtskräftiger FNP	Darstellung Vorentwurf Änderung
Fläche für Landwirtschaft	Wohnbauflächen Planung

- Die beiden Plangebiete waren bislang nicht Teil des Änderungsverfahrens und werden nun neu aufgenommen.
- Südlich der beiden Plangebiete schließt sich ein Schwerpunkt des Wohnungsbaus nach PS 2.4.4 des Regionalplans an. Sie sind jedoch kein Teil des Wohnbauswerpunkts.
- Ziele der Regionalplanung stehen nicht entgegen.
- Die Plangebiete liegen nach Plansatz 3.2.2 (G) des Regionalplanes in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen ist bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

- Die Plangebiete liegen nach Plansatz 3.3.6. (G) in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Diese Gebiete sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern. Dies ist durch ein entsprechendes Fachgutachten nachzuweisen.

2.2. „Untere Schray“

TB 1: "Untere Schray"

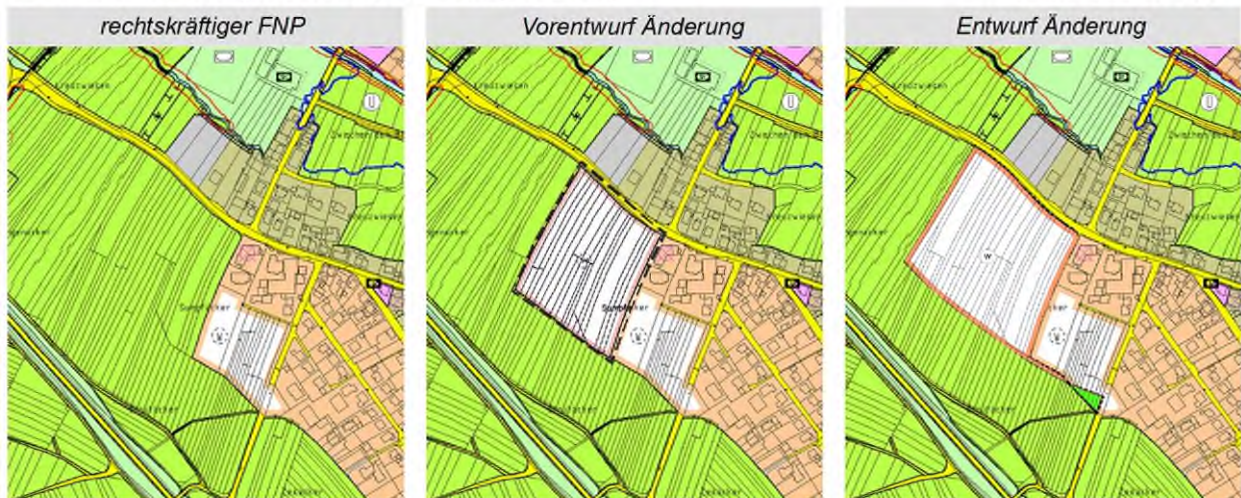


- Im Vorentwurf der 10. Änderung des FNP wurde eine ca. 1,35 ha große neue „gewerbliche Baufläche Planung“ dargestellt.
- Zur Beschleunigung des Verfahrens wurde der Bereich „Untere Schray“ in das Verfahren zur 13. FNP-Änderung übertragen und als größere, insgesamt 3,5 ha große „gewerbliche Baufläche Planung“ dargestellt.
- Der Planungsausschuss hatte zu dieser Fläche im Rahmen der Beteiligung zur 13. FNP-Änderung am 05.06.2019 die regionalplanerische Stellungnahme beschlossen (vgl. Vorlage Nr. PLA341/2019). Aufgrund der vorgelegten Bedarfsbegründung wurden keine Bedenken gegen den Umfang der Flächen-darstellung erhoben.
- Der Bereich „Untere Schray“ wird nun doch im Rahmen der 10. Änderung des FNP weitergeführt und aus dem Verfahren zur 13. Änderung des FNP gestrichen.
- Der Flächenzuschnitt hat sich gegenüber dem Vorentwurf zur 13. Änderung des FNP nochmals geändert: mit in die Fläche integriert wird nun auch eine im rechtskräftigen FNP dargestellte „gewerbliche Baufläche Planung“. Dadurch ist der Bereich nun ca. 5,2 ha groß und wird als „Mischbaufläche Planung“ dargestellt.
- Der GVV begründet die Art der Darstellung mit der bestehenden Nachfrage sowohl nach gewerblichen Bauflächen als auch nach Wohnbauflächen. Im Bereich „Untere Schray“ soll – auch aufgrund der guten fußläufigen Erreichbarkeit des S-Bahnhofs – ein verdichtetes urbanes Quartier entstehen, das eine Funktionsmischung aus Wohnen und Arbeiten ermöglicht. Daher wurde die Stadt Winnenden mit diesem Projekt bei der IBA'27 beworben.
- Die regionalplanerische Stellungnahme zum Vorentwurf der 10. FNP-Änderung sowie zum Vorentwurf zur 13. FNP-Änderung gilt für den Bereich „Untere Schray“ in folgenden Punkten weiter:
 - Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.2.2 (G) des Regionalplanes in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Böden ist bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.
 - Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.3.6. (G) in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Diese Gebiete sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern. Dies ist durch ein entsprechendes Fachgutachten nachzuweisen.
 - Auf die im Rahmen der Bebauungsplanverfahren einzuhaltenden regionalplanerischen Regelungen zum Einzelhandel wird hingewiesen.
 - Nach den Angaben des Klimaatlas der Region Stuttgart befindet sich der Planbereich in einem Kaltluftproduktions- und Sammelgebiet.

2.3. „Bildstraße II“ (im Vorentwurf als „Sumpfäcker“ bezeichnet), Winnenden-Birkmannsweiler (3,6 ha)

TB 4: "Bildstraße" (im Vorentwurf "Sumpfäcker")

Maßstab 1:10 000



- Im Vorentwurf zur 10. Änderung des FNP trug dieser Bereich die Bezeichnung „Sumpfäcker“. Im nun vorliegenden Entwurf wird diese Fläche als „Bildstraße II“ bezeichnet.
- Gegenüber dem Vorentwurf wurde dieser Bereich nach Westen hin um ca. 1 ha erweitert.
- Mit der Erweiterung nach Westen hin ragt die geplante Wohnbaufläche in einen Regionalen Grünzug hinein. Es bestehen Bedenken.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Raumnutzungskarte für den Planbereich Böden der Flurbilanzstufe II nachrichtlich darstellt.
- Nach den Angaben des Klimaatlas der Region Stuttgart befindet sich der Planbereich in einem Kaltluftproduktions- und Sammelgebiet.

2.4 Herausnahme „Hofäcker“, Herausnahme „Bürgäcker“, Herausnahme „Erweiterung Schütteläcker“

Diese Flächen sind im vorliegenden Entwurf gegenüber dem Vorentwurf unverändert dargestellt. Daher gilt hier die Stellungnahme unverändert fort (vgl. Vorlage Nr. PLA 173/2017). Es bestehen keine Bedenken.

3. Umfang der Flächendarstellungen

Mit der 10. und der 13. Änderung des FNP beabsichtigt die Stadt Winnenden Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen an städtebaulich geeigneteren Standorten zu konzentrieren. Um eine weitgehend ausgeglichene Flächenbilanz zu erhalten, werden dafür Flächen an weniger geeigneten Standorten aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

Durch die enge inhaltliche Verknüpfung der beiden Änderungsverfahren müssen diese bezüglich des Flächenumfangs gemeinsam betrachtet werden.

Insgesamt werden (in beiden Verfahren) 3,2 ha neue Wohnbauflächen sowie ca. 1,4 ha neue gewerbliche Bauflächen dargestellt (Mischbauflächen werden jeweils zur Hälfte Wohn- bzw. gewerblichen Bauflächen zugerechnet).

Der Umfang der neu ausgewiesenen Flächen übersteigt den zunächst genehmigten Flächenbedarf.

Die Stadt Winnenden ist als Gemeinde im Siedlungsbereich eingestuft. Hier sollen sich auch über den Eigenbedarf hinaus Gewerbebetriebe ansiedeln können. In der Begründung zur 13. FNP Änderung wurde dargelegt, dass die Stadt Winnenden noch über 15 ha unbebaute Reserveflächen verfügt, von denen jedoch nur ca. 3 ha sofort umsetzbar sind. Eine Analyse des Bedarfs im Rahmen des Gewerbeentwicklungskonzeptes geht von einem Bedarf von bis zu 36 ha aus. Mit der vorliegenden Änderung sollen mittelfristig für eine gewerbliche Nutzung geeignete Flächen gesichert werden. Dieser Argumentation wurde in der Vorlage PLA 341/2019 gefolgt.

Dem Umfang der Ausweisung gewerblicher Bauflächen in Höhe von 1,4 ha stehen daher auch jetzt keine Ziele der Regionalplanung entgegen. Die Flächen sind bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans in der Bilanzierung ggf. zu berücksichtigen.

Bezüglich des Wohnbauflächenbedarfs erfolgt keine vertiefte Analyse seitens des GVV bzw. der Stadt Winnenden. Durch den Flächentausch kann eine annähernd flächenneutrale Neuausweisung erfolgen. Die Orientierungswerte des Regionalplans ergeben für die Stadt Winnenden einen Wohnbauflächenbedarf von ca. 20 ha (abzüglich Baulücken und Flächenreserven).

Dem Umfang der Ausweisung Wohnbauflächen in Höhe von 3,2 ha stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen. Die Flächen sind bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans in der Bilanzierung ggf. zu berücksichtigen.

III. Beschlussvorschlag

Zu II 2.1. „Adelsbach II“, Winnenden (ca. 1,3 ha)

- Die Plangebiete liegen nach Plansatz 3.2.2 (G) des Regionalplanes in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen ist bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.
- Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.3.6. (G) in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Diese Gebiete sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern.

Zu II. 2.2. „Untere Schray“

- Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.2.2 (G) des Regionalplanes in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Böden ist bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.
- Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.3.6. (G) in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Diese Gebiete sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern.
- Auf die im Rahmen der Bebauungsplanverfahren einzuhaltenden regionalplanerischen Regelungen zum Einzelhandel wird hingewiesen.

Zu II.2.3. „Bildstraße II“ (im Vorentwurf als „Sumpfäcker“ bezeichnet), Winnenden-Birkmannswiesler (3,6 ha)

- Mit der Erweiterung nach Westen hin ragt die geplante Wohnbaufläche in einen Regionalen Grünzug hinein. Es bestehen Bedenken.

Zu II.3. Umfang der Flächendarstellungen

Dem Umfang der Ausweisung gewerblicher Bauflächen in Höhe von 1,4 ha stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen. Die Flächen sind bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans in der Bilanzierung ggf. zu berücksichtigen.

Dem Umfang der Ausweisung Wohnbauflächen in Höhe von 3,2 ha stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen. Die Flächen sind bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans in der Bilanzierung ggf. zu berücksichtigen.