

# Gemeindeverwaltungsverband Winnenden

S i t z u n g s v o r l a g e

Nr. GVV003/2021

Federführendes Amt:  
Stadtentwicklungsamt

Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Verbandsversammlung	Beschlussfassung	28.07.2021

## **Betreff:**

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

***Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen und Feststellung der 15. Flächen-nutzungsplanänderung ("Bauhofgelände" in Berglen-Steinach und Berglen-Reichenbach)***

## **Beschlussvorschlag:**

- siehe nächste Seite -

Haushaltsrechtliche Deckung / HHST	
Haushaltsansatz	
Haushaltsrest	
Haushaltsmittel insgesamt:	
Verpfl.erm f. Ausgaben im folg. Jahr:	
Aufträge erteilt (einschl. vorst. Vergabe):	
Noch freie Mittel/über- bzw. außerpl. Ausgabe:	

Geschäftsstelle:	Sichtvermerk
31.05.2021	
_____	_____
Datum / Unterschrift	Verbandsvorsitzender

# Gemeindeverwaltungsverband Winnenden

S i t z u n g s v o r l a g e

Nr. GVV003/2021

## **Beschlussvorschlag:**

1. Die während der öffentlichen Auslegung zum FNP-Änderungsentwurf mit dem Lageplan vom 16.09.2019 und der Begründung vom 28.09.2020 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 folgende neuen Darstellung aufgenommen:
  - gewerbliche Baufläche (Planung) in Berglen-Steinach (0,2 ha)
3. Maßgebend ist der jeweilige vom Stadtentwicklungsamt der Stadt Winnenden gefertigte Lageplan vom 16.09.2019 im Maßstab 1 : 5.000.
4. Die Begründung vom 28.09.2020 / 31.05.2021 wird festgestellt.

## **Begründung:**

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden hat am 16.12.2020 und der Gemeinderat der Gemeinde Berglen am 17.11.2011 den Entwurf für die 15. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 festgestellt. Der Änderungsentwurf wurde anschließend vom 04.01.2021 bis 04.02.2021 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.

Es soll eine Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) als eine gewerbliche Baufläche "Bauhofgelände" in Berglen-Erlenhof dargestellt werden.

Aus Sicht der Verwaltung stehen die abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einer Weiterführung der 15. Flächennutzungsplanänderung mit Darstellung einer gewerbliche Baufläche "Bauhofgelände" in Berglen-Erlenhof nicht entgegen.

In Berglen-Steinach, nordwestlich des Ortsteils Erlenhof, soll im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets "Gewerbegebiet Erlenhof – II. Bauabschnitt" in Berglen-Steinach ein neuer Gemeindebauhof errichtet werden und der bestehende Standort in der Orffstraße 8 in Berglen-

# Gemeindeverwaltungsverband Winnenden

S i t z u n g s v o r l a g e

Nr. GVV003/2021

Oppelsbohm aufgegeben werden.

Durch die Aufgabe bzw. Verlagerung des bestehenden Gemeindebauhofs in der Orffstraße 8 in Berglen-Oppelsbohm ist vorgesehen, die innerörtliche Fläche für die Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung freizumachen und einer Wohnbebauung zuzuführen.

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen ist die außerhalb des Siedlungszusammenhangs liegende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchstabe a BauGB dargestellt und nachrichtlich als Landschaftsschutzgebiet vermerkt.

Durch die 15. 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.

## **Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Berglen beabsichtigt im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets "Gewerbegebiet Erlenhof – II. Bauabschnitt" in Berglen-Steinach einen neuen Gemeindebauhof zu errichten und den bestehenden Gemeindebauhof in der Orffstraße 8 in Berglen-Oppelsbohm aufzugeben.

Der bestehende Gemeindebauhof liegt innerhalb des bestehenden Wohngebiets "Alter Hau" in Berglen-Oppelsbohm. Unmittelbar angrenzend befinden sich Wohngebäude. Durch an- und abfahrende Fahrzeuge sowie die Be- und Entladung von Maschinen und Geräten bestehen gegenüber der Wohnbebauung relevante Lärmbelastungen.

Der bestehende Gemeindebauhof in der Orffstraße 8 in Berglen-Oppelsbohm ist aufgrund des Alters (Baujahr 1973 und Erweiterung 1979) sanierungsbedürftig. Es bestehen bautechnische (z. B. Korrosion im Dachgeschoss), funktionale (z. B. keine ordnungsgemäßen Arbeitsstätten, Sanitäreanlagen und Sozialräume gemäß Arbeitsstättenverordnung) und betriebliche Mängel (z. B. geringe Lagerkapazität für u. a für Material, Baustoffe sowie wenig Abstellmöglichkeiten für Betriebsfahrzeuge, fehlender Waschplatz für Fahrzeuge usw.).

# Gemeindeverwaltungsverband Winnenden

S i t z u n g s v o r l a g e

Nr. GVV003/2021

Darüber hinaus ist die Zufahrt zum Gemeindebauhof durch den engen Straßenraum im Schumannweg verkehrstechnisch nicht günstig. Es bestehen für größere Lastkraftwagen keine ausreichend bemessene Rangierflächen, sodass bei Materialanlieferungen der öffentliche Verkehrsraum vor dem Gemeindebauhofgelände in Anspruch genommen wird und dieser Umstand ist für vorbeifahrende Fahrzeuge eine Verkehrsgefährdung.

Insgesamt ist eine Erweiterung bzw. Weiterentwicklung des bestehenden Gemeindebauhofs in der Orffstraße 8 in Berglen-Oppelsbohm durch die genannten Gründe sowie auf Grund der beengten Verhältnisse nicht realisierbar.

Der nordwestlich des Ortsteils Erlenhof, im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets "Gewerbegebiet Erlenhof – II. Bauabschnitt" in Berglen-Steinach, geplante neue Gemeindebauhof liegt verkehrsgünstig an einer verkehrstechnisch gut erschlossenen Ortsdurchfahrtsstraße (L 1140) am westlichen Ortseingang. Die sehr gute Verkehrsanbindung ermöglicht das schnelle Erreichen der Einsatzorte im Gemeindegebiet. Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet "Gewerbegebiet Erlenhof – II. Bauabschnitt" in Berglen-Steinach besteht außerdem kein Konfliktpotential mit bestehender und auch mit im Gewerbegebiet ausgeschlossener Wohnbebauung. Zudem ist in unmittelbarer Nähe eine Tankstelle vorhanden, die den Verzicht auf eine eigene Betriebstankstelle ermöglicht. Die geplante Flächengröße ermöglicht außerdem eine Streusalzlagerung in einem Silo (sicherer Befüllvorgang und einfache, schnelle Beladung der Fahrzeuge aus dem Silo möglich). Ein weiterer Vorteil ist die mögliche Integration der Verwaltung des Wasserwerks im Gemeindebauhofgebäude (Aufgabe des Betriebssitzes in der Forchenstraße 15 in Berglen-Steinach, gemeinsame Nutzung von Maschinen und Geräten).

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.

Es wird vorgeschlagen, die 15. FNP-Änderung festzustellen, wobei die abgegebenen Stellungnahmen entsprechend den Ausführungen in Anlage 1 zu dieser Vorlage behandelt werden.

## **Anlagen:**

# Gemeindeverwaltungsverband Winnenden

S i t z u n g s v o r l a g e

Nr. GVV003/2021

- Prüfung der Stellungnahmen zur 15. Flächennutzungsplanänderung (Anlage 1)
- Lageplan zur 15. Flächennutzungsplanänderung, Gegenüberstellung, Maßstab 1 : 5.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 16.09.2019 (Anlage 2)
- Begründung zur 15. Flächennutzungsplanänderung des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 28.09.2020 / 31.05.2021 (Anlage 3)