

**BU Nr. 205/2016****Flächennutzungsplan 12. Änderung  
- Flächenverschiebungen in Weinstadt**

Gremium	am	
Gemeinderat	24.11.2016	öffentlich

**Beschlussvorschlag:****1. Folgenden Änderungen im Flächennutzungsplan wird zugestimmt:**

- Änderung der landwirtschaftlichen Fläche, östlich der Birkelstraße im Wohngebiet Trappeler, in Wohnfläche (Flst. 5389/6 und 5389/1 - Anlage 01)

- Änderung der landwirtschaftlichen Fläche, westlich der Brückenstraße in Großheppach (Bereich des bestehenden Spielplatzes), in Wohnfläche. (Flst. 1283/1 - Anlage 02)

**2. Als Kompensation / Flächenausgleich wird der flächengleichen Rückführung von Wohnflächen in landwirtschaftliche Flächen im Bereich Roßberg - Beutelsbach zugestimmt. (Anlage 03)**

**3. Die Verwaltung wird beauftragt die Änderungen beim Planungsverband unteres Remstal für die anstehende 12. Änderung des Flächennutzungsplans zu beantragen und die Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne der vorgestellten neuen Wohnbauflächen herbeizuführen.**

**Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:**

Kosten EUR	Interner Verwaltungsaufwand
Planbetrag Haushaltsplan EUR:	xxx EUR
Haushaltsstelle:	n.nnnn.nnnnnn
Haushaltsplan Seite:	n
davon noch verfügbar EUR:	xxx
Über-/außerplanmäßige Ausgabe:	ja / nein
Deckungsvorschlag:	

**Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:**

2.4 Wohngebiete, Innenentwicklung, FNP

**Verfasser:**

08.11.2016, 61, Schliesing

**Mitzeichnung**

Fachbereich  
Liegenschaftsamt  
Dezernat II

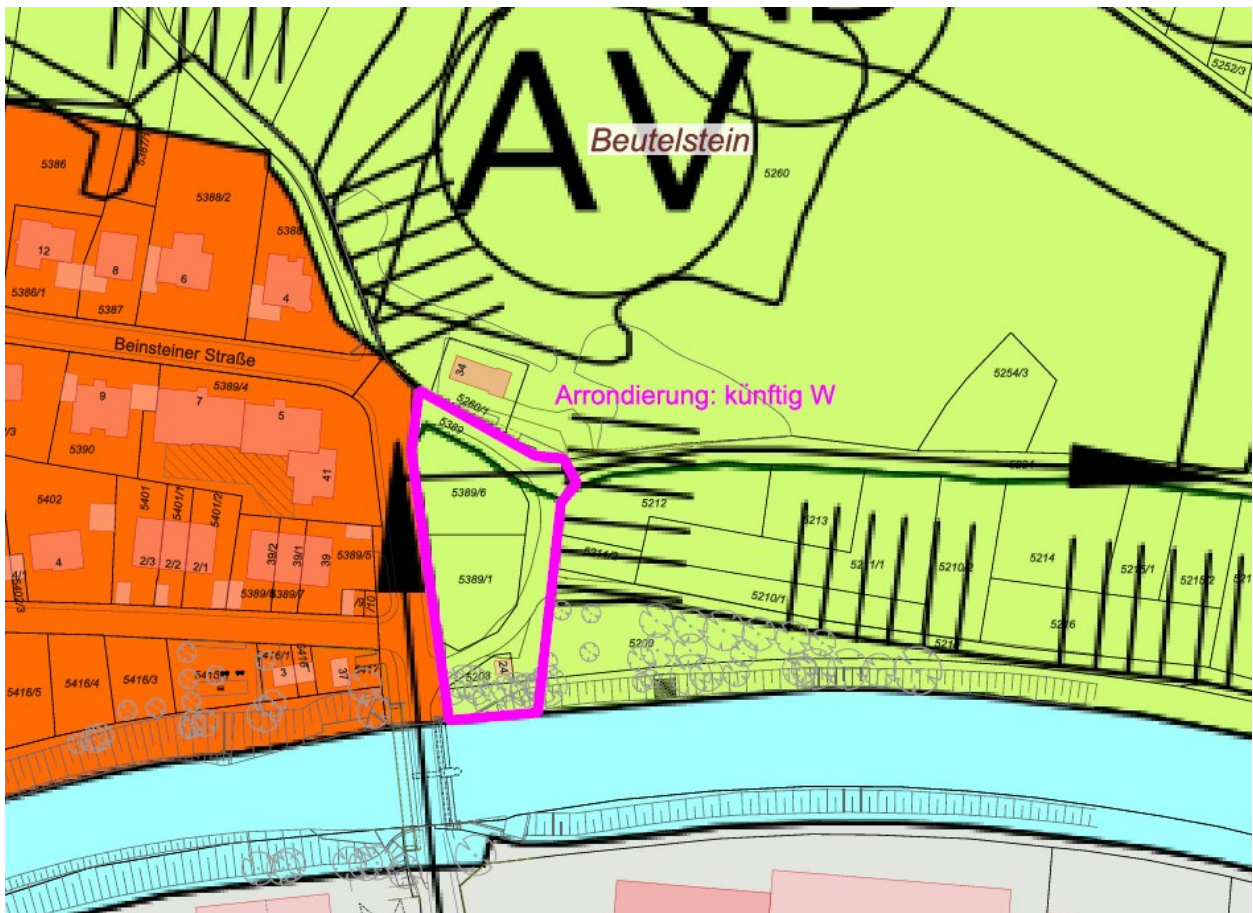
Person  
Heinisch, Karlheinz  
Deißler, Thomas

Datum  
08.11.2016  
08.11.2016

### Sachverhalt:

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans steht bevor. In diesem Zusammenhang sollen Flächen auf denen eine kurzfristige Baulandentwicklung möglich ist als Wohnbauflächen aufgenommen werden. Auf folgenden stadteigenen Flächen in integrierter Lage können zeitnah Baumöglichkeiten geschaffen werden.

### Beutelstein - Rems-/Birkelstraße – Endersbach – Arrondierung Wohnbaufläche



Die Birkelstraße erschließt das Wohngebiet Trappeler in Weinstadt Endersbach. Derzeit ist diese Straße nur einseitig auf der westlichen Seite bebaut. Auf der östlichen Seite ist die Stadt bereits Eigentümer von 2 Grundstücken östlich der Birkelstraße.

Es handelt sich dabei um die Flurstücke **Flst. 5389/6 und 5389/1** mit insgesamt 1001 m<sup>2</sup> bebaubarer Fläche.

Nach ersten Überlegungen könnten dort zum Beispiel 4 Reihenhäuser entstehen. Die Flächen liegen noch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Ein Lärmgutachten der Firma ISIS untersuchte die Einwirkungen des nahe gelegenen Wasserkraftwehrs und bestätigt die Bebaubarkeit unter der Maßgabe der Anordnung der Wohn- und Schlafräume hin zur lärmabgewandten Seite. Eine Ost-/West Ausrichtung der Gebäude mit Nebenräumen oder nicht offenbaren Fenstern zur Südseite ist somit möglich.

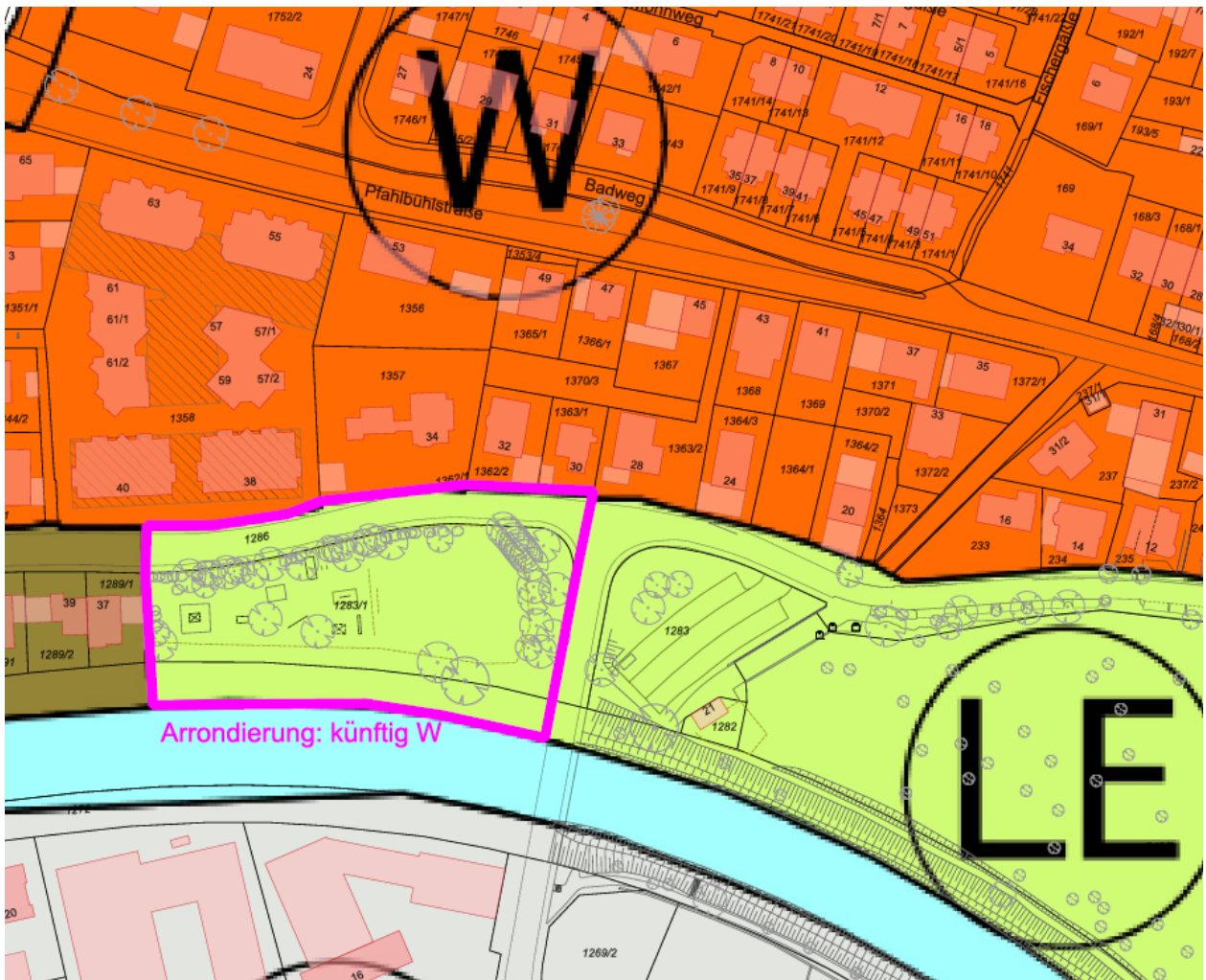
Auf der Fläche befindet sich momentan eine regelmäßig gemähte Wiese.

Artenschutzrechtliche Probleme werden nicht erwartet. Eine Untersuchung findet in der nächsten Vegetationsperiode statt.

Die Fläche bietet sich für eine Wohnbauentwicklung an da Einkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof Endersbach fußläufig zu erreichen sind. Zudem sind keine aufwendigen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Die Potenzialfläche wurde dem Gemeinderat in nicht öffentlicher Sitzung am 19.03.2016 vorgestellt und positiv aufgenommen. Der Aufstellungsbeschluss ist für Ende 2016/Anfang 2017 geplant.

### Brückenstraße Großheppach – Arrondierung Wohnbaufläche



Die Brückenstraße erschließt beidseitig eine Reihe von Wohngebäuden entlang der Rems. Im Bereich des Spielplatzes westlich der Brücke (Bruckwiesenstraße) ist die Brückenstraße nur einseitig im Norden bebaut. Durch das unmittelbar angrenzende Gartenschauprojekt Mühlwiesen/Häckermühle bietet sich die Möglichkeit den Spielplatz künftig in die neu geschaffenen hochwertigen Parkflächen zu integrieren und den jetzigen Standort, der sich in städtischem Eigentum befindet, für Wohnbaulandentwicklung zu nutzen.

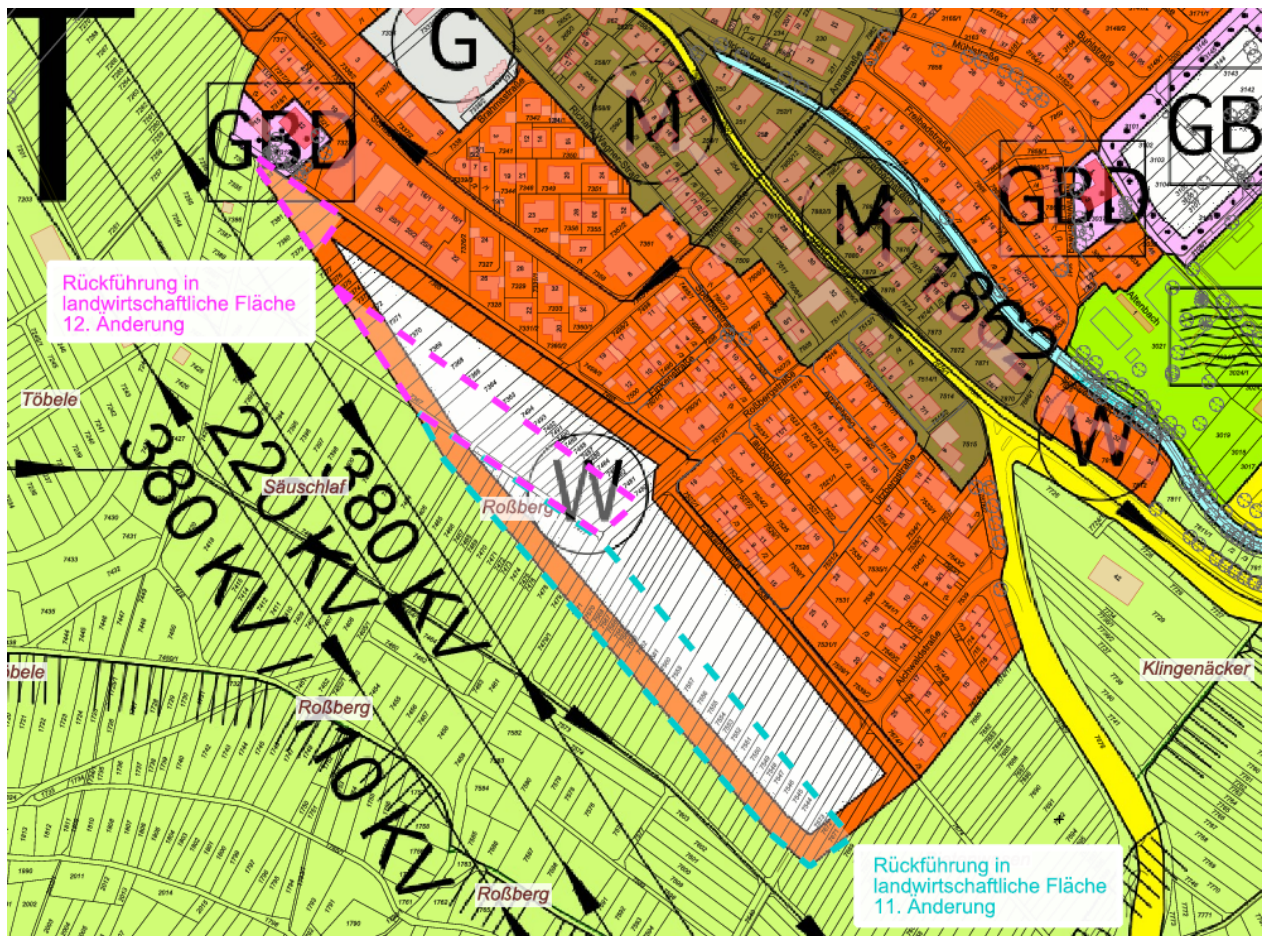
Es handelt sich dabei um das Flurstück **Flst. 1283/1** mit insgesamt 2973 m<sup>2</sup>. Nach ersten Überlegungen könnten dort zum Beispiel 6 - 8 Reihenhäuser entstehen. Derzeit wird ein Lärmschutzgutachten erstellt, welches die Einwirkungen des nahe

gelegenen Gewerbegebiets südlich der Rems untersucht. Im nächsten Schritt soll dann eine artenschutzrechtliche Untersuchung in der nächsten Vegetationsperiode stattfinden.

Die Fläche bietet sich für eine Wohnbauentwicklung an, da der Ortskern Großheppach fußläufig zu erreichen ist. Zudem sind keine aufwendigen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Die Potenzialfläche wurde dem Gemeinderat in nicht öffentlicher Sitzung am 17.01.2015 vorgestellt und positiv aufgenommen. Der Aufstellungsbeschluss ist für Ende 2016/Anfang 2017 geplant.

### Roßberg – Beutelsbach – Kompensationsfläche



Der regionalplanerisch festgelegte Wohnbauflächenbedarf für das Unterzentrum Weinstadt ist mit den derzeitigen Ausweisungen im Flächennutzungsplan gedeckt.

Dies bedeutet, dass Neuausweisungen durch flächengleiche Rückführung von Wohnbauflächen in landwirtschaftliche Flächen an anderer Stelle kompensiert werden müssen. Inklusive Erschließungsflächen ist für die neuen Wohnbauflächen eine Kompensation von 6923 m<sup>2</sup> erforderlich.

Hierfür wird eine weitere Reduzierung des Gebiets Roßberg in Beutelsbach vorgeschlagen. Die Ausweisung als potenzielle Wohnbaufläche erfolgte damals in Zusammenhang mit den Planungen für eine Umgehungsstraße. Diese wird mittelfristig nicht zu realisieren sein, wäre aber Voraussetzung für eine Wohnbauerschließung in diesem Bereich.

Hier wurden bereits für die 11. Änderung des Flächennutzungsplans Flächen entnommen. Die weitere Reduzierung wurde so gewählt, dass eine städtebaulich sinnvolle Restfläche verbleibt.

Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor die in Anlage 03 dargestellten Flächen als Kompensation heranzuziehen und in landwirtschaftliche Flächen zurückzuführen.

**Anlagen:**

01 Beutelstein - Rems-/Birkelstraße – Endersbach – Arrondierung Wohnbaufläche

02 Brückenstraße Großheppach – Arrondierung Wohnbaufläche

03 Roßberg – Beutelsbach - Kompensationsfläche