

Gemeindeverwaltungsverband Winnenden

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

Nr. GVV004/2026

Federführendes Amt:
Stadtentwicklungsamt

Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Verbandsversammlung	Beschlussfassung	22.07.2026

Betreff:

Fortschreibung des genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplans 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen in Teilbereichen - Aufstellungsbeschluss für die 25. Flächennutzungsplanänderung im Teilbereich "Marbacher und Schwaikheimer Straße" in Winnenden

Beschlussvorschlag:

1. Das Verfahren zur 25. 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 wird die folgende neue Darstellung aufgenommen:
 - Wohnbaufläche "Marbacher und Schwaikheimer Straße" in Winnenden (Planung)(1,70 ha)Aus dem am 29.05.2006 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen wird eine Teilfläche der gemischten Baufläche (Planung) in Winnenden (0,14 ha) herausgenommen und als Teil der Wohnbaufläche "Marbacher und Schwaikheimer Straße" in Winnenden (Planung)(1,70 ha) dargestellt.
3. Maßgebend ist der Abgrenzungsplan, gefertigt vom Stadtentwicklungsamt der Stadt Winnenden vom 11.05.2026 im Maßstab 1 : 5.000 (Anlage 1).

Gemeindeverwaltungsverband Winnenden

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. GVV004/2026
-------------------------------	-----------------

Begründung:

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:

Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat am 19.05.2026 die Aufstellung des Bebauungsplans "Marbacher und Schwaikheimer Straße" in Winnenden, Planbereich 19.00 und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan beschlossen.

Für die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung der Flächen einer ehemaligen Gärtnerei zwischen Marbacher und Schwaikheimer Straße wird ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Aktuell liegen die zusammenhängenden Grundstücksflächen planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Geplant ist ein verdichtetes Wohngebiet mit Mehrfamilienwohnhäusern. Bei der städtebaulichen Planung sind aus immissionsschutzrechtlichen Gründen auch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu beachten. Südlich der Schwaikheimer Straße schließt bestehende Wohnbebauung und einzelne nichtstörende gewerbliche Betriebe in einem Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) an.

Wohnbaufläche "Marbacher und Schwaikheimer Straße" in Winnenden

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Mit der 25. Flächennutzungsplanänderung soll gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO der Baunutzungsverordnung eine Wohnbaufläche "Marbacher und Schwaikheimer Straße" (Planung) in Winnenden dargestellt werden.

Der Bebauungsplan soll gleichzeitig mit der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 des Baugesetzbuchs aufgestellt werden.

Aus den vorstehend genannten Gründen wird gebeten, die Einleitung des Verfahrens für die 25.

Gemeindeverwaltungsverband Winnenden

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

Nr. GVV004/2026

Flächennutzungsplanänderung zu beschließen.

Freiwillige Aufgabe:	
Freiwillige Aufgabe	Ja ☐

CO ₂ -Relevanz:			
Auswirkung auf den Klimaschutz	Nein ☒	Ja positiv ☐ negativ ☐	geringfügig ☐ erheblich ☐

Begründung / Optimierung: Klimarelevante Beschlüsse stehen erst mit dem Vorliegen eines Entwurfs für die 25. Flächennutzungsplanänderung an.

Verwaltungsaufwand:		
Auswirkung auf die Verwaltungsarbeit	Nein ☒	Ja Verwaltungsaufwand wird erhöht ☐ Verwaltungsaufwand wird reduziert ☐

Anlagen:

Abgrenzung zur 25. Flächennutzungsplanänderung, Teilbereich "Marbcher und Schwaikheimer Straße" in Winnenden, derzeitige und gepl. Darstellung, M 1 : 5.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 11.05.2026 (Anlage 1)