

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Steinerstauch, Britta
--------------	---

<b>AZ./Datum:</b>	III-61_BSt/14.04.2023		
<b>Gremium</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungsdatum</b>
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	15.06.2023
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	27.06.2023

## **Flächennutzungsplanung - Umgang mit Flächenreserven**

**Bezug:** ---

### **Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, beim Planungsverband Unteres Remstal die Herausnahme von genehmigter Wohnbaufläche (Planung) aus dem Flächennutzungsplan Unteres Remstal (FNP) zugunsten der Entwicklung der Flächen ehemaliges Freibad-Areal, Kühgärten und Kleinfeld III als Wohnbaufläche i.S. eines „Flächentauschs“ durch entsprechende Änderungsverfahren zu erwirken.

### **Sachverhalt/Antragsbegründung:**

Um die bundesweite Zielsetzung des Flächensparens aktiv zu verfolgen, wird auf Regionalplanebene stark darauf geachtet, dass es über die Bauleitplanung der Kommunen summarisch zu keinem zusätzlichen Flächenverbrauch kommt. Aus diesem Grund ist das allgemeine Prinzip vorgegeben, für die Widmung von neuen Bauflächen, bestehende Bauflächen in derselben Größenordnung aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen. Aus diesem Grund soll der im Beschlussvorschlag genannte Tausch von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan nun angestrebt werden.

Um für die drei städtischen Plangebiete Rohrland/ehemaliges Freibad-Areal, Kleinfeld III und Kühgärten als Teil der städtischen Wohnbauoffensive eine Entwicklung durch Wohnungsbau zu ermöglichen, ist jeweils ein Bebauungsplan aufzustellen. Für alle drei Plangebiete sind erfolgreich entsprechende Wettbewerbsverfahren mit gekürzten Siegerentwürfen durchgeführt worden und auch in den Jahren 2019 und 2020 Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungsplanverfahren gefasst worden.

Damit in der Systematik der Stufen der räumlichen Planung die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt gelten, ist für die drei Plangebiete auch eine Flächennutzungsplanänderung durch die Geschäftsstelle des Planungsverbands Unteres Remstal (PUR) durchzuführen. Die Rücknahme der entsprechenden Bauflächen könnte mit dem Verfahren für die 19. Änderung Rohrland/ehem. Freibad-Areal erfolgen. Das Verfahren ist begonnen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat stattgefunden. Das Regierungspräsidium, welches auch Genehmigungsbehörde für den Flächennutzungsplan ist, hat in seiner Stellungnahme den zuvor genannten Bedarf eines entsprechenden Flächentauschs im Flächennutzungsplan eingefordert.

Die für Fellbach geplanten Wohnbauflächen im FNP sind seit über 20 Jahren über die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) nicht konkretisiert worden. Damit wird deutlich, dass das Prinzip Innenentwicklung und Schonung des Außenbereichs für den Wohnungsbau in Fellbach funktioniert, ohne auf die Entwicklung von Wohnbaufläche zu verzichten.

Die Stadtverwaltung schlägt daher vor, wie vom Regierungspräsidium gefordert, entsprechende Teilflächen aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen, um die Plangebiete Rohrland/ehem. Freibad-Areal, Kühegärten und Kleinfeld III im Sinne der Innenentwicklung und der Fellbacher Wohnbauoffensive, statt dieser entwickeln zu können. Die Gesamtbilanz der Flächen bleibt dadurch erhalten.

Die drei Plangebiete ergeben in der Summe einen Bedarf an Wohnbaufläche von 5,1 ha. Die Verwaltung schlägt vor, diese im Bereich Bühl (östlich der Bühlstraße) im Tausch um 1,9 ha und die Fläche Esslinger Weg in Schmiden um 3,2 ha zu reduzieren. Die Reduzierung der Fläche Bühl wurde bereits bei der Diskussion um die Gewerbeflächenstrategie 2035 angekündigt.

Die ungefähren Zuschnitte der betroffenen Flächen sind in der Anlage ersichtlich. Der genaue Zuschnitt erfolgt durch den Planungsverband Unteres Remstal als Planungsträger der Flächennutzungsplanung auf Vorschlag Fellbachs im FNP-Änderungsverfahren.

### Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von \_\_\_\_\_ €  
einmalige Erträge von \_\_\_\_\_ €
- lfd. jährliche Kosten von \_\_\_\_\_ €  
lfd. jährliche Erträge von \_\_\_\_\_ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil. Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto \_\_\_\_\_ vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von \_\_\_\_\_ € notwendig
- Sonstiges

gez.  
Beatrice Soltys  
Bürgermeisterin

gez.  
Gabriele Zull  
Oberbürgermeisterin

**Anlagen:** Übersicht Flächennutzungsplan und B-Plangebiete