

## Sitzungsvorlage

### **Änderung des Flächennutzungsplanes „Häugern Nord“, 2024 im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Häugern-Nord“ - Behandlung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden - Feststellungsbeschluss**

Vorlage: 2024/154  
Dezernat: Dezernat II - Erster Beigeordneter Jürgen Katz  
Bereich: Stadtbauamt  
Aktenzeichen: 621.49  
Verfasser: Bert Rudolph

#### **Beratung:**

|            |             |                  |            |
|------------|-------------|------------------|------------|
| 26.11.2024 | Gemeinderat | Beschlussfassung | öffentlich |
|------------|-------------|------------------|------------|

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden geprüft. Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den Stellungnahmen wird zugestimmt (Anlage 1).
2. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung „Häugern Nord“, Gemarkung Weil der Stadt, Stand 02.10.2024, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Häugern-Nord in Weil der Stadt, mit Begründung wird festgestellt.  
Maßgebend ist die Planzeichnung mit Begründung, Stand vom 02.10.2024 (Anlagen 2 und 3).  
Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Häugern, Stand 02.10.2024 (Anlage 4) wird als begründende Unterlage zur Kenntnis genommen.

#### **Anlagen:**

Anlage 1 - Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zur Flächennutzungsplanänderung Häugern-Nord, Gemarkung Weil der Stadt; Stand 02.10.2024

Anlage 2 - Planzeichnung Flächennutzungsplanänderung Häugern Nord, Gemarkung Weil der Stadt; Stand 02.10.2024

Anlage 3 - Begründung Flächennutzungsplanänderung Häugern Nord, Gemarkung Weil der Stadt; Stand 02.10.2024

Anlage 4 - Umweltbericht BP Häugern-Nord\_20241002

#### **Sachverhalt:**

#### **Übersicht zum Verfahrensablauf von Flächennutzungsplanänderung Häugern-Nord:**

|               |                                                                      |
|---------------|----------------------------------------------------------------------|
| GR 19.05.2020 | Aufstellungsbeschluss zur Teiländerung des Flächennutzungsplans (§ 2 |
|---------------|----------------------------------------------------------------------|

|                              |                                                                                                         |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | (1) BauGB)                                                                                              |
| 18.06.2020                   | Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2 (1) BauGB)                                               |
| 29.06.2020 bis<br>31.07.2020 | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung der Planung (§3 (1) BauGB) |
| 23.06.2020 bis<br>31.07.2020 | Frühzeitige Beteiligung der Behörden / sonstiger Träger Öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)            |
| 25.10.2022                   | Abwägung der Anregungen<br>Entwurfs- und Auslegungsbeschluss                                            |
| 10.11.2022                   | Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung des Entwurfs                                                  |
| 18.11.2022 bis<br>24.02.2023 | Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 (2) BauGB)                                                      |
| 18.11.2022 bis<br>20.12.2022 | Unterrichtung der Behörden/sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4(2) BauGB)                         |
| <b>26.11.2024</b>            | Abwägung der Anregungen                                                                                 |
| <b>26.11.2024</b>            | <b>Feststellungsbeschluss</b>                                                                           |
|                              | Genehmigung (§ 6 (1) BauGB)                                                                             |
|                              | Bekanntmachung, Wirksamwerden (§ 6 (5) BauGB)                                                           |

## 1. Verfahren

### Erfordernis der Planaufstellung

Zur Umsetzung der Planungsziele, insbesondere zur Versorgung der Stadt Weil der Stadt mit benötigtem Wohnraum, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Häugern-Nord erforderlich. Eine Entwicklung des Gebiets aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Weil der Stadt ist nur teilweise möglich. Daher erfolgt das Bebauungsplanverfahren (mit Umweltprüfung) nach § 2 Abs. 4 BauGB im Parallelverfahren mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans.

### Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der gesamte Planbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als (geplante) Wohnbaufläche dargestellt. Teile der Wohnbaufläche sollen entsprechend den städtebaulichen Zielen als Sonderflächen für großflächigen Einzelhandel sowie ein Hotel dienen. Nicht für die städtebauliche Entwicklung erforderliche Teile der dargestellten Wohnbaufläche sollen mit der Änderung des Flächennutzungsplans wieder als Flächen für die Landwirtschaft zu Verfügung stehen. Die äußere Erschließung des Gebietes mit einem Kreisverkehr soll ebenfalls in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

### Bauflächenbedarfsnachweis

Die bisher im Flächennutzungsplan mit einer Fläche von 13,5 ha geplante Wohnbaufläche wird reduziert auf 10,8 ha Baugebiet bzw. 9,2 ha Wohnbaufläche. Darüber hinaus stehen im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weil der Stadt noch Entwicklungsmöglichkeiten von rund 14,1 ha Wohnbaufläche zur Verfügung.

Die Stadt Weil der Stadt ist gemäß dem aktuell gültigen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ein Unterzentrum, gehört zum Verdichtungsraum und liegt an einer Entwicklungsachse Stuttgart-Leonberg-(Calw).

Eine aktuelle Studie der Bertelsmann Stiftung belegt den Bevölkerungszuwachs bis 2040 mit 7,2% und unterstreicht daher das Erfordernis, in Weil der Stadt Wohnraum zu schaffen (Bevölkerungsvorausberechnung 2040 im Wegweiser Kommune, Länderbericht Baden-Württemberg, Gütersloh, 09.04.2024).

## 2. Ergebnisse aus den förmlichen Beteiligungen

Der Gemeinderat der Stadt Weil der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.05.2022 den Aufstellungsbeschluss zur Teiländerung des Flächennutzungsplans (§ 2 Abs. 1 BauGB) gefasst. In seiner Sitzung am 25.10.2022 hat der Gemeinderat die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung abgewogen und den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 18.11.2022 bis zum 24.02.2023.

Die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs.1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.11.2022 bis zum 20.12.2022.

Wesentliche Ergebnisse werden nachfolgend dargestellt. Die Stellungnahmen sind tabellarisch im Originaltext aufgelistet und den Abwägungsvorschlägen für den Gemeinderat jeweils gegenübergestellt. Im Detail wird auf die **Anlage 1** verwiesen.

- Anregungen zum grundsätzlichen Bedarf an der Ausweisung neuer Wohnbauflächen
- Anregungen zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, insbesondere Streuobst, FFH-Verträglichkeit und Mageren Flachland-Mähwiesen
- Anregungen zum Flächenverlust für die Landwirtschaft
- Anregungen zum Bodenschutz und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden
- Anregungen zur Entwässerungskonzeption bzw. zur Abwasser-/ Niederschlagswasserbeseitigung
- Anregungen zu Umfang und Qualität der erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
- Hinweise zu Mobilität, Verkehr, Straßen

Zahlreiche Anregungen betrafen das Bebauungsplanverfahren und wurden somit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bei der frühzeitigen bzw. den förmlichen Offenlagen abgewogen.

## Weiteres Vorgehen

Nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung und der Ausfertigung wird dieser mit der öffentlichen Bekanntmachung wirksam.

## Finanzierung:

|                            |                             |                                              |                                               |
|----------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Finanzielle Auswirkungen:  | <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nein     | <input type="checkbox"/> Nein, noch nicht     |
| Haushaltsstelle:           |                             |                                              |                                               |
| Haushaltsmittel vorhanden: | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein, überplanmäßig | <input type="checkbox"/> Nein, außerplanmäßig |