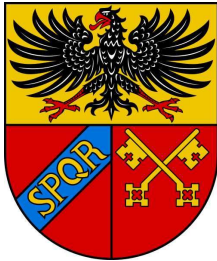


KREIS BÖBLINGEN

STADT WEIL DER STADT



Änderung des Flächennutzungsplanes „Häugern Nord“ 2024

Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes

„Häugern-Nord“

Stuttgart, den 12.03.2020/23.09.2022/02.10.2024GK

ZOLL

ARCHITEKTEN
STADTPLANER

ZOLL ARCHITEKTEN
STADTPLANER GMBH

MARKELSHEIMER STRASSE 60
70435 STUTTGART

FON +49 (0)711 870 512-0
FAX +49(0)711 870 512-10

ZOLL-ARCHITEKTEN.DE
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

1. Verfahrensablauf und Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am 19.05.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2 (1) BauGB)	am 18.06.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung der Planung (§3 (1) BauGB)	von 29.06.2020 bis 31.07.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden/sonstiger Träger Öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	von 23.06.2020 bis 31.07.2020
Abwägung der Anregungen Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	am 25.10.2022
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung des Entwurfs	am 10.11.2022
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 (2) BauGB)	von 18.11.2022 bis 24.02.2023
Unterrichtung der Behörden/sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4(2) BauGB)	am 18.11.2022 bis 20.12.2022
Abwägung der Anregungen Beschluss	am xx.xx.2024
Genehmigung (§ 6 (1) BauGB)	am
Bekanntmachung, Wirksamwerden (§ 6 (5) BauGB)	am
Gefertigt Stuttgart, den	Aufgestellt Weil der Stadt, den
..... T. Zoll	 Bürgermeister Christian Walter
Ausgefertigt Weil der Stadt, den	
..... Bürgermeister Christian Walter	

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I. S. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl Teil 1, Nr. 3) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl.I.S. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 (GBL. B.W. Nr.7, S. 358) zul. geändert am 20.11.2023 (GBL. Nr. 20, S. 422)

3. Allgemeines

Im Bereich des Gebietes Häugern möchte die Stadt Weil der Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbaufläche, die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels und eines Hotels, sowie einer landwirtschaftlichen Fläche schaffen.

Der gesamte Bereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Der bestehende wirksame Flächennutzungsplan ist dahingehend zu ändern, dass die bisherige geplante Wohnbaufläche um Flächen für Landwirtschaft, Sonderflächen für großflächigen Einzelhandel und Sonderfläche für ein Hotel, sowie um eine Verkehrsfläche mit Kreisverkehr umgewandelt werden (siehe Planausschnitt zur Flächennutzungsplanänderung).

Umweltbericht

Da sich das Bebauungsplanverfahren in der Aufstellung befindet, wird innerhalb dieses Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens auf eine gesonderte Ausarbeitung eines Umweltberichts bzw. einer Umweltprüfung verzichtet.

Der im Bebauungsplanverfahren „Häugern-Nord“ erarbeitete Umweltbericht mit Umweltprüfung wird gem. § 2 (4) Satz 5 BauGB auch als Umweltbericht für die Flächennutzungsplanänderung verwendet.

4. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst im Wesentlichen die Flurstücke:

Vollständig umfasste Grundstücke:

1182, 1181, 1180, 1179, 1178, 1177, 1175, 1174, 1173, 1172, 1171/2, 1171/1, 1170, 1169, 1168, 1167, 1166, 1165, 1164, 1163, 1162/5, 1162/4, 1162/2, 1162/3, 1162/1, 1161/3, 1161/2, 1161/1, 1160, 1159, 1158, 1157, 1156, 3858, 3859, 3862, 3864, 3865/1, 3865/2, 3866, 3867, 3943/1, 3941, 3944, 3945, 3946, 3947, 3950, 3951, 3952, 3953, 3954/2, 3955/2, 3957/14, 3956/7, 1248, 1247, 1246/2, 1246/1, 1245, 1244, 1242, 1241, 1240, 1239, 1238, 1237

Teilweise einbezogene Grundstücke:

1188, 1187, 1186, 1185, 1184, 1183, 1236, 1235, 1234, 1233, 1232, 1231/2, 1231/1, 1230, 1229, 1228, 1227, 1250, 3960/1, 3960/2

Teilweise einbezogene Grundstücke zum Erschließungsausbau (Kreisverkehr):

70, 1038, 1037, 1036, 1035/2, 1035/1, 1034

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil vom 02.10.2024

5. Begründung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weil der Stadt ist auf dem zu ändernden Bereich eine geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Zuge eines Wettbewerbs wurde an der vorhandenen Verbindungsstraße zwischen Merklingen und Weil der Stadt ein Abzweig als neue Erschließungsstraße zum Gebiet Häugern Nord ausgewiesen. Der Abzweig ist in Form eines Kreisverkehrs geplant. Dieser Eingangssituation in das neue Gebiet wurde eine zentrale Funktion zugewiesen. Hier sollten großflächiger Einzelhandel und auf der gegenüberliegenden Seite der Erschließungsstraße ein Hotel angesiedelt werden.

Die großflächigen Nutzungen sind so nicht im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Diese werden derzeit in einem Bebauungsplanverfahren als Sondergebiet Einzelhandel und Sondergebiet Hotel festgesetzt. Mit dieser Nutzung kann der Bedarf an Wohnbauflächen in Weil der Stadt wie auch der Bedarf an weiteren Funktionen wie Einzelhandel und Hotel gedeckt werden.

Entsprechend dem Plansatz 3.1.9 (Z) des Landesentwicklungsplanes soll die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand ausgerichtet werden. Hierzu hat die Stadt Weil der Stadt mindergenutzte Grundstücke und Leerstände erhoben. Für den Bereich Weil der Stadt ergeben sich hieraus ca. 4,3 ha Kontakte mit den Eigentümern ergaben jedoch,

dass über den marginalen Bereich hinaus keine Grundstücke zeitnah einer zukünftigen baulichen Nutzung zugeführt werden können.

Ein Indiz für den hohen Wohnraumbedarf in Weil der Stadt ist die Tatsache, dass Anfragen für Baugrundstücke in Weil der Stadt weit über dem Angebot liegen und der Gemeinderat in Folge dazu einen Vergabekatalog aufgestellt hat, um eine Prioritätenliste der Bewerber zu erstellen. Aktuell wurden auf 27 Bauplätze 490 Bauwillige registriert.

Die über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehenden zur freien Landschaft nach Westen hin restlichen Flächen sollen als bestehende landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden, da aus artenschutzrechtlichen Gründen hier eine Bebauung nicht möglich ist.

Der genannte Kreisverkehr nimmt auch einen minimalen Teil der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch.

Im wirksamen FNP der Fassung vom 13.01.1994 quert eine oberirdische Leitung das Plangebiet. Diese Leitung ist nicht mehr vorhanden und wurde daher nicht mehr in den Planteil übernommen.

6. Bedarfsnachweis

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.

Die weiteren im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weil der Stadt noch zur Verfügung stehenden Entwicklungsmöglichkeiten von rund 14 ha Wohnbaufläche werden nachfolgend dargestellt.

Im FNP als geplante Wohnbaufläche dargestellt	in ha	bereits beplant in ha	noch freies Kontingent in ha
Häugern Nord	13,5	9,2	4,3
Renninger Backen	4,2	4,2	0,0
Schießreinweg/Jahnstraße	3,1	0,0	3,1
Häugern Waldenberg	4,6	2,8	1,8
Sägwiesen	1,8	0,5	1,3
Zeil	3,0	0,0	3,0
Malmsheimer Weg	1,6	4,1	-2,5
Blockweg	1,8	2,4	-0,6
An den Kuppelzen	1,1	1,1	0,0
Breuningsäcker	3,4	1,2	2,2
Mittelfeld	1,4	1,1	0,3
Hinter Höfen	6,4	5,2	1,2
Summe	45,9	31,8	14,1

7. Flächenbilanz

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Häugern Nord“ beträgt ca. ca. 10,8 ha. Die Fläche des Änderungsbereichs „Häugern Nord“ 2020 des Flächennutzungsplanes beträgt ca. 13,5 ha.

Gegenüberstellung:

wirksamer FNP 13.01.1994

Bisher geplante Wohnbaufläche	ca. 13,5 ha
-------------------------------	-------------

Änderung des Flächennutzungsplanes „Häugern Nord“ 2020

geplante Wohnbaufläche	ca. 9,2 ha
geplante Sondergebiete	
Einzelhandel	ca. 0,7 ha
Hotel	ca. 0,3 ha
bestehende Landwirtschaftliche Fläche	ca. 3,0 ha
Verkehrsfläche (Kreisverkehr)	ca. 0,3 ha
Gesamt	ca. 13,5 ha