

**Stadt Weil der Stadt**  
**Stadtteil Schafhausen**



**Landkreis Böblingen**

## **Flächennutzungsplan**

### **7. Änderung im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans**

### **„Lebensmittelmarkt Althenstetter Straße“**

**Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB**

**Aufgestellt:**

**Pfullingen, den 24.08.2022**

**citiplan GmbH  
Wörthstraße 93  
72793 Pfullingen**

## **Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB für die Änderung des Teilbereichs "Lebensmittelmarkt Althengstetter Straße"**

### **1. Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung**

In Weil der Stadt sind laut Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2019 34 Betriebe des Lebensmittelhandels mit einer Gesamtverkaufsfläche von 8.915 m<sup>2</sup> vorhanden. Wesentliche Träger der Nahversorgung sind vor allem die größeren Lebensmittelmärkte, die über das Stadtgebiet verteilt aufzufinden sind. Dazu gehören neben dem E-Center als größtem Anbieter, der am südlichen Innenstadtrand von Weil der Stadt gelegene Netto-Markt an der Merklinger Straße, sowie die drei Lebensmitteldiscounter (Lidl, Aldi und Norma) im Gewerbegebiet der Kernstadt. In der Fläche stellen weitere kleinflächigere Nahversorger (z.B. Obst- und Gemüsehändler), Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien und Metzgereien) und sonstige Fachgeschäfte die Versorgung zum Großteil sicher. Als einziger Stadtteil von Weil der Stadt verfügt nur Merklingen über einen zeitgemäßen Nahversorger, dem Penny-Lebensmitteldiscounter.

Für eine Einschätzung der Bedarfe in den Stadtteilen ist eine differenzierte Bewertung der Möglichkeiten notwendig. Zu berücksichtigen sind die Einwohner- und Kaufpotenziale, sowie die Lage im Stadtgebiet und die Entfernung zu den vorhandenen Nahversorgungsanbietern. Die Stadtteile Hausen an der Würm (ca. 1.200 Einwohner laut EHK) und Münklingen (ca. 1.500 Einwohner laut EHK) weisen eine geringe Einwohnerdichte und verhältnismäßig gute Erreichbarkeit über PKW und ÖPNV zu den nahegelegenen Versorgungsstandorten auf. Der Stadtteil Schafhausen bietet mit seiner höheren Einwohneranzahl mit ca. 2.300 (laut EHK) die höchsten Umsetzungschancen für eine tragfähige Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes.

Aus diesem Grund stellt die Ansiedlung eines Nahversorgers in Schafhausen die Grundlage für eine alters- und familiengerechte Stadtentwicklung dar.

Die KIZ GmbH aus Bad Soden-Salmünster plant einen Lebensmittelmarkt entlang der Landesstraße L 1182 in Schafhausen zu bauen. Die Vorbereitungen laufen seit 2014, nun sind alle notwendigen Grundstücke notariell gesichert.

Es soll ein Lebensmittelmarkt mit max. 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ein Backshop/Café mit max. 100 m<sup>2</sup> Fläche und eine Parkplatzanlage mit ca. 70 - 75 Stellplätzen für die Kunden geschaffen werden.

Im Stadtentwicklungsplan ist die Fläche als „Ortsentwicklungsfläche“ und „Erweiterungsfläche für örtliches Gewerbe“ dargestellt.

#### **Konkretes städtebauliches Ziel der Planung**

- Deckung der Nahversorgungsbedürfnisse der Bevölkerung durch die Schaffung eines Lebensmittelmarktes

Zur Umsetzung des städtebaulichen Ziels hat der Gemeinderat der Stadt Weil der Stadt am 21.07.2020 für den Planbereich den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Althengstetter Straße“ gefasst. Zur

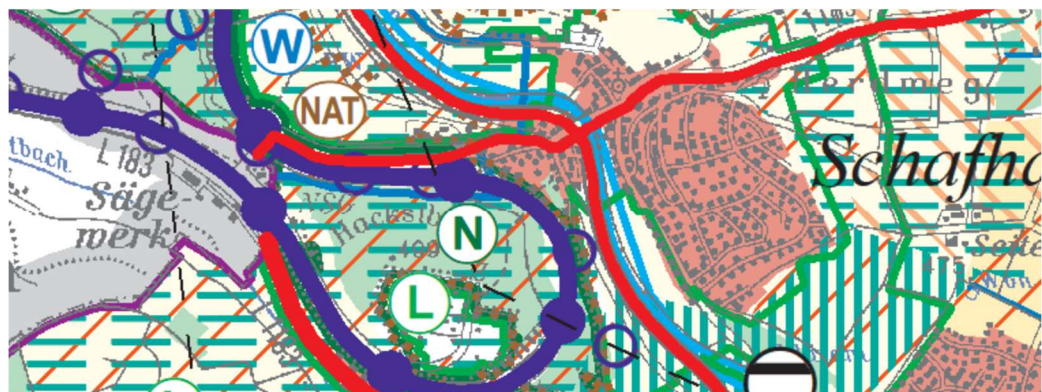
Umsetzung dieser Planung muss auch der Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

### **Übergeordnete Planung**

#### Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsplan des Landes Baden-Württemberg von 2002 befindet sich die Stadt Weil der Stadt mit ihrem Stadtteil Schafhausen im Verdichtungsraum Stuttgart, Landkreis Böblingen. Außerdem befindet sich die Kommune auf einer Entwicklungsachse, welche von Stuttgart über Leonberg bis nach Calw führt.

#### Regionalplan



Ausschnitt Regionalplan Verband Region Stuttgart, Raumnutzungskarte, nach der Verbindlicherklärung vom 22.07.2009

Die Stadt Weil der Stadt ist im Regionalplan der Verband Region Stuttgart als Unterzentrum (Z) festgelegt. Diese sind gemäß Ziffer 2.3.3 (3) so auszubauen, dass sie den qualifizierten, häufig wiederkehrenden überörtlichen Grundbedarf der Einwohner ihres Verflechtungsbereichs decken können. Die geplante bauliche Nutzung im Plangebiet unterstützt dieses regionalplanerische Ziel.

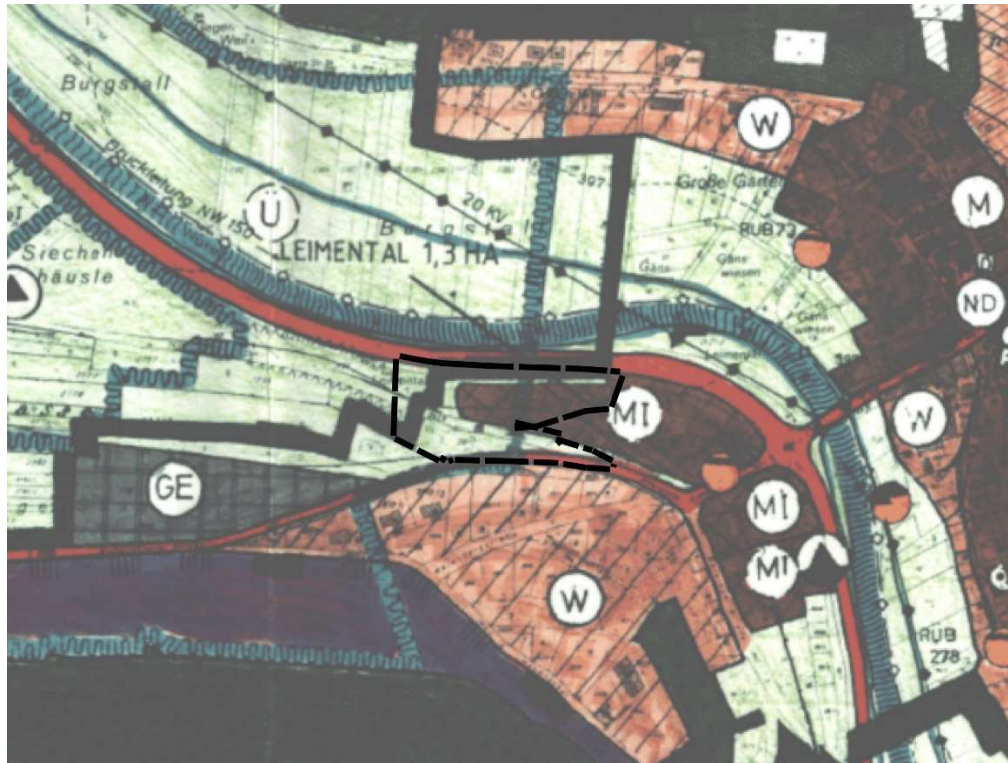
Der Standort des Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Althengstetter Straße“ ist im nicht parzellenscharfen Regionalplan als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet dargestellt. Die geplante bauliche Nutzung fügt sich diesem Umstand.

Darüber hinaus befindet sich der Standort teilweise in den nicht parzellenscharfen Abgrenzungen eines Landschafts- sowie Wasserschutzgebietes.

## **2. Lage und Größe**

Folgende Grundstücke befinden sich ganz oder teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung: Flst.-Nrn. 2163 (L 1182) (teilweise), 2625 (L 1189/Althengstetter Straße) (teilweise), 2626, 2627, 2628 (teilweise), 2629 (teilweise), 2799 (teilweise), 2812 und 2813. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Landstraße L 1182, die Flurstücke 2626/1, 2625 (L

1189/Althengstetter Straße), 2800 und die durchschnittenen Flurstücke 2799, 2629 und 2628. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind jedoch nicht parzellenscharf.



Flächennutzungsplan Bestand, genehmigt: 07.10.1993, mit Darstellung Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Flächen des Flächennutzungsplanes zurzeit als landwirtschaftliche Fläche und Mischgebietsfläche ausgewiesen. Weitere Flächen, angrenzend an den Geltungsbereich sind: südlich Wohnbauflächen, östlich Mischgebietsflächen, westlich und nördlich Überschwemmungsgebiet.

#### Schutzgebiete, Gewässer

Es ist vorgesehen die Verordnungsänderung des Landschaftsschutzgebietes in einem gesonderten Verfahren, parallel zum Bebauungsplanverfahren, durchzuführen.

### **3. Flächen**

#### Sondergebiet „nicht großflächiger Lebensmittelmarkt“

Durch die Ansiedlung des nicht großflächigen Nahversorgers in Schafhausen kann die Lebensmittelversorgung gewährleistet werden.

Die ermöglicht eine alters- und familiengerechte Stadtteilentwicklung.

### **4. Umweltbelange und Grünordnung**

Für die Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser und Landschaft ist auf mögliche erhebliche negative Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung auf 0,50 ha Fläche (Sonderbaufläche) sowie durch Umnutzung von 0,39 ha (Rasenfläche und landwirtschaftliche Nutzflächen) in Grünfläche hinzuweisen.

Die konkreten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich/Ersatz erheblicher Beeinträchtigungen können rechtsverbindlich erst auf Ebene des Bebauungsplans festgelegt werden.

Es ist jedoch gemäß dem im Vorentwurf vorliegenden Bebauungsplan davon auszugehen, dass diese Auswirkungen durch konkrete Maßnahmen auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen bewältigt werden können.

### **5. Anlagen**

- Strategische Umweltprüfung Umweltbericht, Helbig Umweltplanung vom 24.08.2022
- Bestandsplan zum Grünordnungsplan, Helbig Umweltplanung vom 24.08.2022
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Vorentwurf, Helbig Umweltplanung vom 24.08.2022
- Grünordnungsplan Erläuterungsbericht Vorentwurf, Helbig Umweltplanung vom 24.08.2022
- Lageplan zur Maßnahme zur planexternen Kompensation, M01 – Umwandlung von Acker in extensive Streuobstwiese, Helbig Umweltplanung vom 24.08.2022
- Landschaftsschutzgebiet Antrag auf Befreiung, Helbig Umweltplanung vom 24.08.2022

Aufgestellt: Pfullingen, den 24.08.2022

citiplan GmbH

i. A. Jasmina Poprganovic  
Stadtplanerin  
M. Sc. Architektur und Stadtplanung

Weil der Stadt, den .....

.....  
Bürgermeister Christian Walter