

<b>Sitzungsvorlage GVV Gärtringen-Ehningen Vorlage Nr. 2024/056</b>	
Amt / Sachgebiet:	Bürgermeister
Bearbeiter*in:	Riesch, Thomas
Aktenzeichen:	60-621.41; 031.13-GS
Sitzungstermin:	20.03.2024 GVV
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich

## **11. Teiländerung des FNP 2005 für das "Gewerbegebiet am S-Bahnhof"**

- **Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen**
- **Billigung des Entwurfs der 11. Teiländerung des FNP 2005**
- **Beschluss der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeindeverwaltungsverband stimmt den Bewertungsvorschlägen (Vorabwägung) zu den im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit entsprechend Spalte 3 (Beschlussvorschlag) der Anlage 1 zu.
2. Der Gemeindeverwaltungsverband billigt den Entwurf der 11. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Bereich „GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF“ vom 20.03.2024 mit Begründung (Anlage 3) und die Anlagen zur 11 Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Bereich „GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF“ (Anlagen 1-7).
3. Der Gemeindeverwaltungsverband billigt den Vorschlag der Verwaltung, welche wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen sind (siehe Ziffer 6.).
4. Der Gemeindeverwaltungsverband beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 11. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Bereich „GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF“ vom 20.03.2024 mit Begründung, der Anlagen sowie der wesentlich bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

### **Sachverhalt:**

#### **1. Verfahrensstand**

Der Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen / Ehningen hat am 24.10.2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen den Flächennutzungsplan 2005, genehmigt am 15.01.2013, in der 11. Änderung zu ändern. Das Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Ziel und Zweck der vorliegenden 11. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Bereich „GEWERBE GEBIET AM S-BAHNHOF“ ist es, die unterschiedlichen, den Einzelhandel betreffenden Thematiken, in einem Verfahren zu regeln. Die 11. Teiländerung betrifft nur die Änderungsbereiche 2a (Standort Lebensmitteldiscounter ALDI) und 2b (Standort Drogeriefachmarkt DM). Wie bereits beim Vorentwurf detailliert ausgeführt soll den beiden Märkten, die eine wichtige Funktion in der Versorgung der Gemeinde Gärtringen einnehmen, Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden um die Einzelhandelsbetriebe weiterhin sichern zu können.

Der bestehenden ALDI-Süd-Filiale soll eine Erweiterung auf ca. 1300m<sup>2</sup> ermöglicht werden (aktuell ca.1030m<sup>2</sup>) und der dm – Filiale soll eine Erweiterung auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermöglicht werden (aktuell ca. 684 m<sup>2</sup>). Im Jahr 2020 wurde diese Erweiterungsabsicht vom Landratsamt Böblingen (25.02.2020) und vom Regierungspräsidium Stuttgart (17.11.2020) abgelehnt, da durch die Geschossigkeit von über 1200 m<sup>2</sup> (und damit erfolgter Großflächigkeit gem. §11 (3) BauNVO) in der Regel vermutet wird, dass das Vorhaben Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hat.

Um eine Genehmigung für die erneute Erweiterung zu erhalten, sehen die Behörden die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in Form einer Ausweisung der Fläche als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO als erforderlich an.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan, im sogenannten Parallelverfahren, geändert werden (§ 8 Abs. 3 BauGB). Der Flächennutzungsplan 2005, dessen 5. Änderung mit öffentlicher Bekanntmachung vom 21.05.2019 bzw. 11.07.2019 rechtskräftig ist, stellt für das Gewerbegebiet am S-Bahnhof gewerbliche Baufläche dar. Das Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich daher aus dem Ziel die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, um die Änderungsbereiche 2a und 2b des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ planungsrechtlich zu sichern und zu entwickeln. In diesen Bereichen soll im Bebauungsplan ein „Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Lebensmittelmarkt“ (Änderungsbereich 2a) und ein „Sonstiges Sondergebiet – Drogeriemarkt“ (Änderungsbereich 2b) festgesetzt werden.

**Die Festsetzungen des Lebensmittelmarktes sowie des Drogeriemarktes dienen in erster Linie der Bestandssicherung. Durch die geringfügigen Erweiterungen bleiben die Betriebe konkurrenzfähig.**

Der Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen / Ehningen hat daher am 24.10.2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen den Flächennutzungsplan 2005, genehmigt am 15.01.2013 in der elften Änderung zu ändern. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,0 ha. Das Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ wird im Parallelverfahren durchgeführt. Der Gemeinderat hat bereits am 13.10.2020 beschlossen, für das Gebiet „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit dem in der Sitzung am 24.10.2022 gebilligten Vorentwurf der 11. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Bereich „GEWERBE GEBIET AM S-BAHNHOF“ wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 11.11.2022 bis 16.12.2022 sowie die der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 11.11.2022 bis 20.12.2022 durchgeführt.

## **2. Vorabwägung**

In der als Anlage 1 beigefügten Abwägungstabelle sind die von der Öffentlichkeit sowie von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen aufgelistet und jeweils mit einem von der Verwaltung und dem Planungsbüro erarbeiteten Abwägungs- bzw. Beschlussvorschlag versehen.

### **3. Entwurf der 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans**

Aufgrund der während der frühzeitigen Unterrichtung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit musste die Planung nicht geändert werden.

Zusätzlich wurde nun auf Nachforderung des Regierungspräsidiums Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 13.12.2022 ein Antrag zum Zielabweichungsverfahren nach § 24 LPIG bzw. § 6 Abs. 2 ROG mit dem Regierungspräsidium abgestimmt zur Überwindung des Zielkonfliktes mit dem Integrationsgebot als Ziel der Raumordnung gem. PS 3.3.7.2 (Z) Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan Stuttgart.

#### **Zielabweichungsverfahren (vgl. Anlage 7)**

Die Ansiedlung von großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) ist gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 bzw. des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg und Regionalplan für die Region Stuttgart vom 12.11.2010 bestimmten Bedingungen / Prüfkriterien unterworfen. Das im Zuge des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ erstellte Gutachten zum Einzelhandel („Planungsrechtliche Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ in Gärtringen, GMA, Ludwigsburg, den 18.10.2021“,) kommt zu dem Ergebnis, dass das sowohl Konzentrationsgebot als auch Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden. Zum Integrationsgebot wird ausgeführt (S. 21): „Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Standort der Einzelhandelsagglomeration zwar als städtebaulich nicht-integriert zu bewerten ist, aber für Gärtringen einen wichtigen Versorgungsauftrag im Sinne der Grundversorgung und für die nordöstlichen Wohnquartiere eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernimmt.“

Das Regierungspräsidium Stuttgart kommt mit Schreiben vom 14.10.2023 zu dem Ergebnis, dass der Standort der Agglomeration zwar etabliert ist, aber aufgrund seiner Lage im Gewerbegebiet, durch die Bahntrasse abgetrennt von Wohnbebauung als nicht integriert bewertet wird.

Der Standort der zur Erweiterung vorgesehene Einzelhandelsbetriebe widerspricht damit dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans und damit einem Ziel der Raumordnung. Es wurde daher eine Zielabweichungsentscheidung nach §24 LPIG bzw. § 6 Abs. 2 ROG beantragt.

Der Antrag zum Zielabweichungsverfahren nach § 24 Landesplanungsgesetz (LPLG) bzw. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) der Gemeinde Gärtringen bzw. des Gemeindeverwaltungsverbands Gärtringen – Ehningen vom 05.02.2024 wurde am 05.02.2024 beim Regierungspräsidium Stuttgart eingereicht.

Der positive Bescheid zum Zielabweichungsantrag mit Schreiben des Regierungspräsidium Stuttgart wurde zeitnah in Aussicht gestellt.

Die Begründung zum Antrag ist der Elften Teiländerung des Flächennutzungsplans 2005 für den Teilbereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“ als Anlage 7 beigefügt. Darauf wird verwiesen.

### **4. Umweltbericht**

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB legt die Kommune den Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung fest. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise erwartet werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Um Doppelprüfungen zu vermeiden hat der Gesetzgeber vorgesehen, die Prüferfordernisse auf den unterschiedlichen Planungsebenen „abzuschichten“. Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sowie in § 14 f Abs. 3 UVPG sind Umweltprüfungen in zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen zu beschränken, die nicht bereits in vorher oder gleichzeitig durchgeführten Umweltprüfungen bearbeitet worden sind.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für manche Fragen und Prüferfordernisse aufgrund der maßstabsbezogenen Ansprache der zukünftigen Nutzung oder auch der notwendigen Detailkartierungen ungeeignet ist, sodass in diesen Fällen eine „Abschichtung“ der Prüfung auf die verbindliche Bauleitplanung zu empfehlen ist.

Der Umweltberichtes der den Anlagen der 11. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Bereich „GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF“ beigefügt ist, wird verwiesen (Anlage 4).

**Dieser kommt zu dem Fazit, dass durch die Festsetzungen in den Änderungsbereichen 2a und 2b sich lediglich Änderungen der Art der baulichen Nutzung ergeben. Es werden keine Änderungen am Maß der baulichen Nutzung (bspw. an der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche) oder sonstiger planungsrechtlich bereits bestehender Festsetzungen vorgenommen. Aus diesen Gründen werden in diesen Bereichen keine zusätzlichen Eingriffe/ Wechselwirkungen in die Umweltbelange erwartet.**

**Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann aus diesen Gründen entfallen.** Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sind über die bereits Bestehenden im Rahmen des rechtsgültigen Bebauungsplans hinausgehend nicht erforderlich.

## **5. Umweltbezogene Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingingen**

Die Verwaltung schlägt vor, außer den Anlagen zur 11. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Bereich „GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF“ (Anlagen 1-7) noch folgende weitere umweltbezogene Stellungnahmen auszulegen:

- Landratsamt Böblingen, vom 13.12.2022
- Regierungspräsidium Freiburg, vom 14.12.2022

## **6. Verfügbare umweltbezogene Informationen**

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- a. Zum Schutzgut Mensch, Landschaftsbild und Erholung

**Umweltbericht, LarS – Landschaftsarchitektur Strunk, 20. März 2024**

b. Zum Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

- **Umweltbericht**, LarS – Landschaftsarchitektur Strunk, 20. März 2024
- **Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes**, 11. Änderung des FNP „GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF“, Stand 13.06.2022, Freier Landschaftsarchitekt Jörg Schießl, Münsingen  
Die Verbotstatbestände des § 44 BNatschG werden nicht erfüllt. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

**Landratsamt Böblingen**, vom 13.12.2022

- zu Naturschutz keine Bedenken

c. Zum Schutzgut Boden, Kultur- und Sachgüter

**Umweltbericht**, LarS – Landschaftsarchitektur Strunk, 20. März 2024

**Landratsamt Böblingen**, vom 13.12.2022

- zu Altlasten und Bodenschutz keine Bedenken

Regierungspräsidium Freiburg, vom 14.12.2022

- Hinweise zu lokalen geologischen und bodenkundlichen Verhältnissen

d. Zum Schutzgut Fläche

**Umweltbericht**, LarS – Landschaftsarchitektur Strunk, 20. März 2024

e. Zum Schutzgut Wasser

**Umweltbericht**, LarS – Landschaftsarchitektur Strunk, 20. März 2024

**Landratsamt Böblingen**, vom 13.12.2022  
- keine Bedenken

## 7. Weiteres Vorgehen

Die Öffentliche Auslegung ist im Zeitraum vom 05.04. – 06.05.2024 vorgesehen. Parallel findet die Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Anlagen zum Entwurf der 11. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Bereich

„GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF“:

Anlage 1: **Bewertungsvorschläge (Vorabwägung)** zu den im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit entsprechend Spalte 3 (Beschlussvorschlag)

- Anlage 2: **Planteil**, 11. Änderung des FNP „GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF“, Gemeinde Gärtringen, Planstand Entwurf 20. März 2024, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart
- Anlage 3: **Begründung**, 11. Änderung des FNP „GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF“, Gemeinde Gärtringen, Planstand Entwurf 20. März 2024, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart
- Anlage 4: **Umweltbericht**, 11. Änderung des FNP „GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF“, Gemeinde Gärtringen, Planstand Entwurf 20. März 2024, LarS – Landschaftsarchitektur Strunk, Göppingen
- Anlage 5: **Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes**, 11. Änderung des FNP „GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF“, Stand 13.06.2022, Freier Landschaftsarchitekt Jörg Schießl, Münsingen
- Anlage 6: **Planungsrechtliche Begründung** zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ in Gärtringen, GMA, Ludwigsburg, den 18.10.2021
- Anlage 7: Antrag **Zielabweichungsverfahren** für das „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“, Stand 05.02.2024, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart
- Anlage 8: **Umweltbezogene Stellungnahmen**

**Finanzierung:**

Bereits eingeplant unter Produkt 51100000. Die Kosten für das Zielabweichungsverfahren trägt ALDI Süd

Aufgestellt:  
Ehningen, 13.03.2024



**Thomas Riesch**  
Verbandsvorsitzender Bürgermeister

**Anlagen:**