

**Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen / Ehningen**

**Elfte Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005  
für den Teilbereich**

# **„GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF“**

**Entwurf vom 20.03.2024**

## **BEGRÜNDUNG**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Lage und Konzept der Planung
- 3 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung, der bisherigen gemeindlichen Planung sowie der sonstigen Fachplanungen
- 4 Gutachten / Untersuchungen
- 5 Umweltbericht
- 6 Verwirklichung

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Osten der Gemeinde Gärtringen, nahe der Autobahnausfahrt der A 81, befindet sich das „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan für dieses Gebiet ist am 02.09.1999 in Kraft getreten und ermöglicht ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Die 1. Änderung des Bebauungsplans trat am 06.08.2020 in Kraft und ergänzt die Regelung der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs.

Das bestehende Planungsrecht lässt jedoch weiterhin Agglomerationsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet zu. Dies stellt einen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung dar. Daher findet aktuell die 2. Änderung des Bebauungsplans statt.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist es somit, die unterschiedlichen, den Einzelhandel betreffenden Thematiken, in einem Verfahren zu regeln. Der Gemeinderat hat am 13.10.2020 beschlossen, für das Gebiet „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ gliedert sich in unterschiedliche Änderungsbereiche (siehe Abbildung 1):

Eine im Zuge des Bebauungsplans erstellte Einzelhandelsuntersuchung (Planungsrechtliche Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ in Gärtringen, GMA, Ludwigsburg, den 18.10.2021) ergab, dass im Großteil des bereits bebauten Plangebietes (im Folgenden **Änderungsbereich 1**, siehe Abbildung 1) keine Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind. Für diesen Bereich soll Einzelhandel ausgeschlossen werden, um entsprechend des regionalplanerischen Schwerpunkts Agglomerationen zu verhindern. Der Ausschluss dient zudem dazu, das Gewerbegebiet verstärkt dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorzubehalten bzw. vorrangig Nutzungen anzusiedeln, die nicht auch die Möglichkeit haben, sich in anderen Baugebieten anzusiedeln zu können. Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Am S-Bahnhof“ und „Gewerbegebiet Am S-Bahnhof, 1. Änderung“ gelten fort. Der Flächennutzungsplan 2005, dessen 5. Änderung mit öffentlicher Bekanntmachung vom 21.05.2019 bzw. 11.07.2019 rechtskräftig ist, stellt für den Änderungsbereich 1 gewerbliche Baufläche dar. Eine **Änderung des Flächennutzungsplans** ist somit **nicht erforderlich**.

Für einen Bereich im Osten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ (**Änderungsbereich 3**, siehe Abbildung 1) soll im Zuge der Bebauungsplanänderung Baurecht geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan sieht hier bereits eine gewerbliche Baufläche vor, weshalb eine **Änderung des Flächennutzungsplans** somit ebenfalls **nicht erforderlich** ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ sind mit dem Lebensmitteldiscounter Aldi mit einer Verkaufsfläche von aktuell ca. 1.030 m<sup>2</sup> und dem Drogeriefachmarkt dm mit einer Verkaufsfläche von aktuell ca. 684 m<sup>2</sup> bereits zwei Einzelhandelsnutzungen vorhanden. (**Änderungsbereich 2a und 2b**, siehe Abbildung 1).

Derzeit plant die **Unternehmensgruppe Aldi Süd** die Verkaufsfläche der im Plan-  
gebiet bestehenden Aldi Süd-Filiale auf ca. 1.300 m<sup>2</sup> zu erweitern (Änderungsbe-  
reich 2a, siehe Abbildung 1). Auch der Drogeriemarkt soll durch die Ausweisung  
der Fläche als Sondergebiet mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> künftig gesichert  
und mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten ausgestattet werden.

Die erstmalige Errichtung des Marktes geht auf die Baugenehmigung vom  
15.02.2021 mit knapp 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zurück. Bereits 2009 wurde eine  
Baugenehmigung erteilt, u.a. für eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 850  
m<sup>2</sup>. Durch eine weitere Baugenehmigung 2012 beträgt die aktuelle Verkaufsfläche  
ca. 1.030 m<sup>2</sup>.

Die damit erfolgte Großflächigkeit gemäß § 11 (3) BauNVO erforderte die Erstel-  
lung einer Auswirkungsanalyse, die von der imakomm AKADEMIE GmbH erarbei-  
tet wurde. Diese stellt mögliche raumordnerische und städtebauliche Auswirkun-  
gen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen dar  
und kommt zu dem Ergebnis, dass dem geplanten Vorhaben aus gutachterlicher  
Sicht zugestimmt werden kann. Aufbauend darauf wurde die Genehmigung erteilt.

Der erneuten Erweiterung der Verkaufsfläche stimmt das Landratsamt auf Grund-  
lage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am S-Bahnhof“  
vom 02.09.1999 allerdings nicht mehr zu, da durch die Geschossfläche von über  
1200 m<sup>2</sup> in der Regel vermutet wird, dass das Vorhaben Auswirkungen auf die  
Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städ-  
tebauliche Entwicklung und Ordnung hat (vgl. ablehnender Bescheid des LRA  
Böblingen vom 25.02.2020 sowie des Regierungspräsidium Stuttgart vom  
17.11.2020). Um eine Genehmigung für die erneute Erweiterung zu erhalten, se-  
hen die Behörden die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in  
Form einer Ausweisung der Fläche als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO als er-  
forderlich an.

Neben der Aldi Süd Filiale besteht innerhalb des Geltungsbereichs ein weiterer  
Einzelhandelsbetrieb in Form eines **Drogeriemarktes** mit einer Verkaufsfläche  
von ca. 684 m<sup>2</sup> (Änderungsbereich 2b, siehe Abbildung 1). Dieser stellt eine wich-  
tige Funktion in der Versorgung der Gemeinde Gärtringen dar. Durch die Auswei-  
sung der Fläche als Sondergebiet mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> soll dieser  
Einzelhandelsbetrieb künftig gesichert und mit geringfügigen Erweiterungsmög-  
lichkeiten ausgestattet werden.

Die Festsetzungen des Lebensmittelmarktes sowie des Drogeriemarktes dienen in  
erster Linie der Bestandssicherung. Durch die geringfügigen Erweiterungen blei-  
ben die Betriebe konkurrenzfähig.

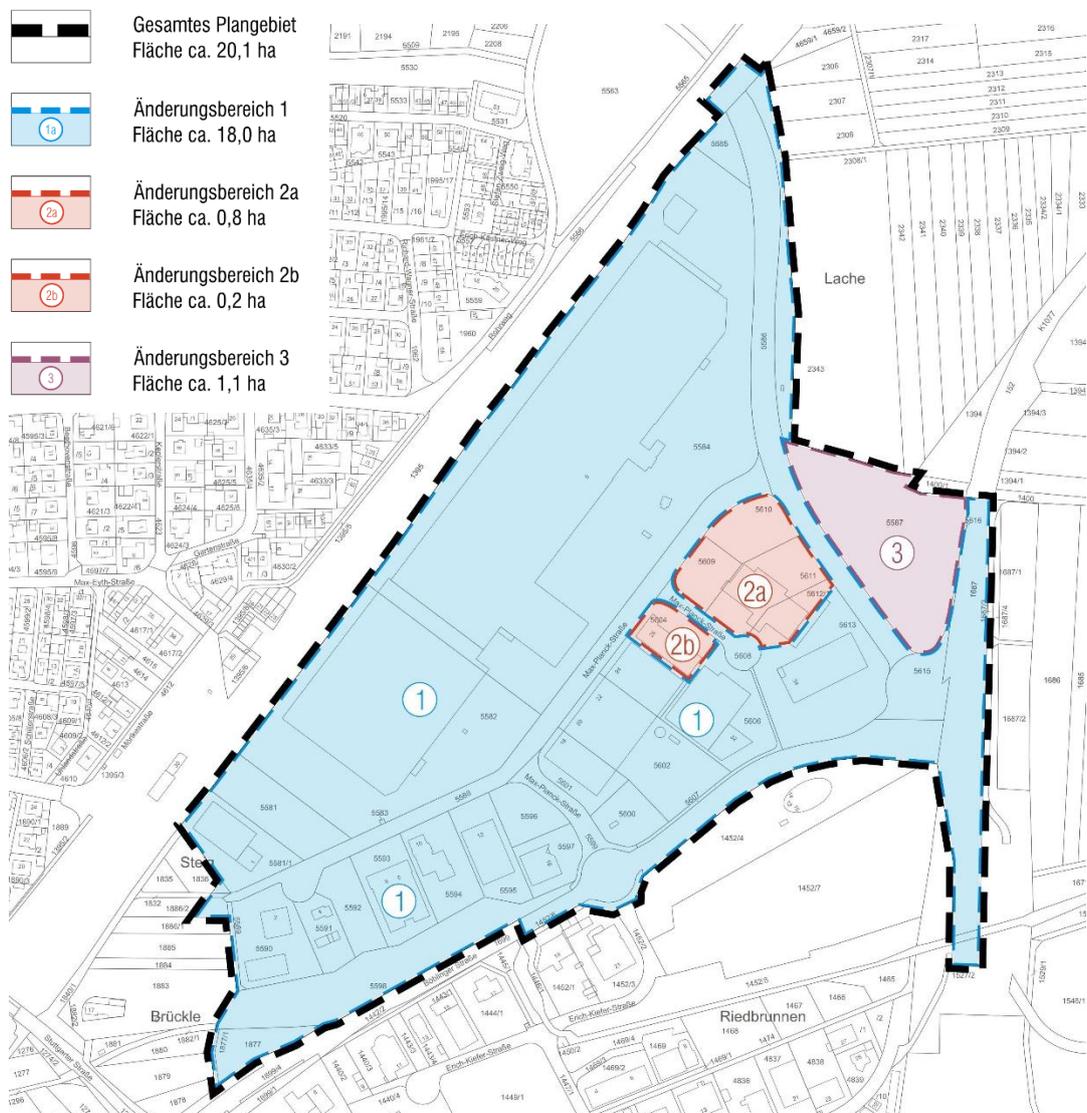
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen  
zu entwickeln. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann gleichzeitig auch  
der Flächennutzungsplan, im sogenannten Parallelverfahren, geändert werden  
(§ 8 Abs. 3 BauGB).

Der Flächennutzungsplan 2005, dessen 5. Änderung mit öffentlicher Bekanntma-  
chung vom 21.05.2019 bzw. 11.07.2019 rechtskräftig ist, stellt für das Gewerbe-  
gebiet am S-Bahnhof gewerbliche Baufläche dar. Das Erfordernis für die **Ände-  
rung 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“ planungs-

rechtlich 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.

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.



**Abbildung 1:** Aufteilung des Gesamt-Plangebietes des **Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“** in unterschiedliche Änderungsbereiche, mit Geltungsbereich der **Flächennutzungsplanänderung in rot** (Änderungsbereiche 2a und 2b)

## 2 Lage und Konzept der Planung

### **Lage im Siedlungsraum**

Die Gemeinde Gärtringen liegt am Rande des Schönbuchs zwischen Böblingen und Herrenberg, im Landkreis Böblingen.

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Gemeinde Gärtringen, innerhalb eines bestehenden großflächigen Gewerbegebiets mit zahlreichen namhaften Firmen, welches sich südöstlich der Bahnlinie entwickelt hat. Durch die Nähe zur Autobahn A 81, Bundesstraße B 14 und Kreisstraße K 1077 und in direkter Nähe zur Autobahnausfahrt „Gärtringen“ ist das Plangebiet sehr gut erschlossen.

Das Gewerbegebiet „Am S-Bahnhof“, in dem sich das Plangebiet befindet, liegt direkt südöstlich der Bahnlinie und wird größtenteils durch die Nordrandstraße im Osten und die Kreisstraße K 1077 im Süden begrenzt.

### **Bestehende Nutzung außerhalb des Plangebietes**

Das Plangebiet ist vollständig umgeben von Gewerbeflächen des Gewerbegebietes „Am S-Bahnhof“. Diese grenzen im Nordosten an landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden an weitere gewerblich genutzte Flächen und im Nordwesten verläuft die S-Bahntrasse. Westlich des Gewerbegebietes besteht eine Park + Ride-Anlage und die gegenüberliegende Seite der Bahnlinie ist von Wohnbebauung geprägt.

### **Bestehende Nutzung innerhalb des Plangebietes**

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilbereichen, die bereits vollständig mit Einzelhandelsbetrieben aufgesiedelt sind. Im südwestlichen Teilbereich besteht ein Drogeriemarkt, im nordöstlichen Teilbereich ein Lebensmittelmarkt.



**Abbildung 2:** Luftbild (Quelle: LUBW, zugegriffen am 06.12.2021), mit Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung in schwarz

## Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete bzw. Überschwemmungsgebiete.

In einiger Entfernung befinden sich das Landschaftsschutzgebiet „Krebsbachau“ (Schutzgebiets.-Nr. 1.15.085), das Naturschutzgebiet „Krebsbachau“ (Schutzgebiets-Nr. 1.201) und die Biotope „Feldhecke II entlang der Bahnlinie“ (Biotop-Nr. 173191150790) und „Feldhecken III entlang der Bahnlinie“ (Biotop-Nr. 173191150791).

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker, Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuch-Gruppe, Sitz Böblingen, (WSG-Nr. 115.110) und für die Quelfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg (LUBW-Nr. 110).

## Städtebauliches Konzept / Vorhabenplanungen

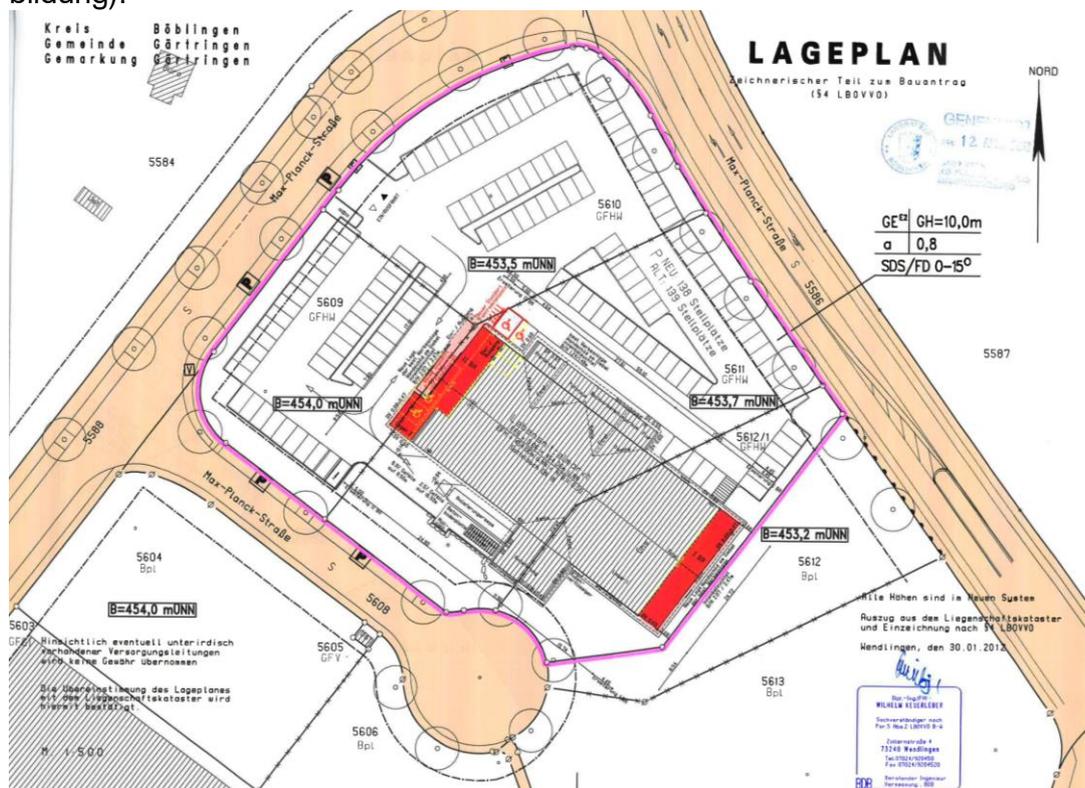
Im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes besteht ein Drogeriemarkt, im nordöstlichen Teilbereich ein Lebensmittelmarkt.

Die Unternehmensgruppe Aldi Süd plant für den nordöstlichen Teilbereich (Änderungsbereich 2a, siehe Abbildung 1) die Verkaufsfläche der im Plangebiet bestehenden Aldi Süd-Filiale auf ca. 1.300 m<sup>2</sup> zu erweitern. Hierfür liegt bereits eine konkrete Vorhabenplanung vor (siehe nachfolgende Abbildungen).

Die erstmalige Errichtung des Lebensmittelmarktes geht auf die Baugenehmigung vom 15.02.2001 mit einer Verkaufsfläche von knapp 800 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> zurück.

Am 03.11.2009 wurde eine weitere Baugenehmigung auf Grundlage des Bauantrags vom 17.08.2009 erteilt, u.a. für eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 850 m<sup>2</sup> (Geschossfläche ca. 1.550 m<sup>2</sup>).

Durch eine weitere Baugenehmigung, erteilt am 12.04.2012, beträgt die aktuelle Verkaufsfläche ca. 1.030 m<sup>2</sup> (Geschossfläche ca. 1.750 m<sup>2</sup>). Der entsprechende Bauantrag wurde mit Datum vom 30.01.2012 eingereicht (siehe nachfolgende Abbildung).



**Abbildung 3:** Lageplan zum aktuellen Bestand, zeichnerischer Teil zum Bauantrag, gefertigt 30.01.2012

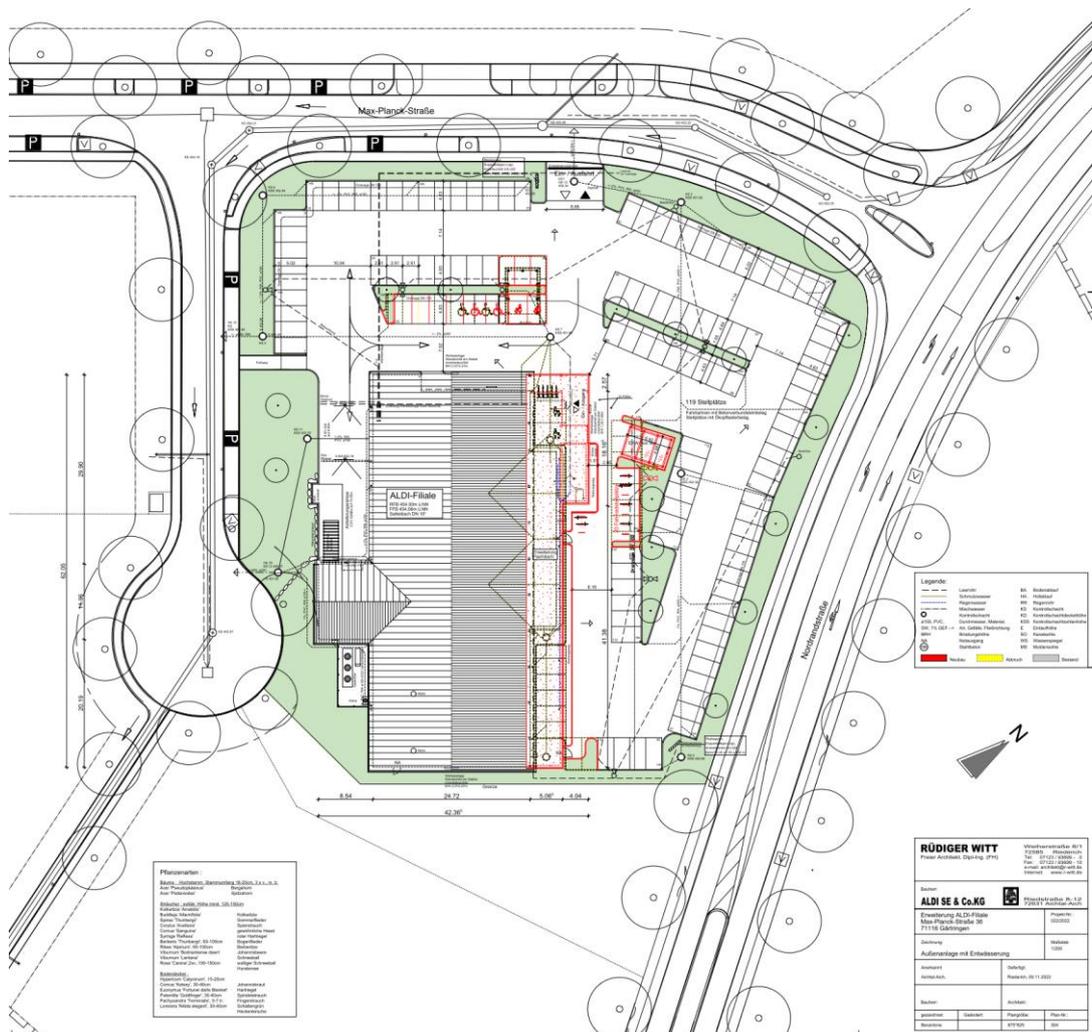
Die Fa. Aldi GmbH & Co. KG hat den Bauantrag für eine erneute Erweiterung der bestehenden Aldi-Filiale mit Datum vom 10.09.2019 eingereicht (siehe nachfolgende Abbildungen). Darin soll die Verkaufsfläche auf ca. 1.300 m<sup>2</sup> und die Geschossfläche auf ca. 1.870 m<sup>2</sup> erweitert werden.



**Abbildung 4:** Erweiterung ALDI-Filiale, Gärtringen, Ansichten, von Nord-Westen, Rüdiger Witt, Freier Architekt Dipl.-Ing, 09.11.2023



**Abbildung 5:** Erweiterung ALDI-Filiale, Gärtringen, Ansichten, von Süd-Westen, Rüdiger Witt, Freier Architekt Dipl.-Ing., 09.11.2023



**Abbildung 6:** Erweiterung ALDI-Filiale, Gärtringen, Außenanlagen, Rüdiger Witt, Freier Architekt Dipl.-Ing., 09.11.2023

Der bereits langjährig im Plangebiet ansässige Drogeriefachmarkt verfügt bereits heute über eine Verkaufsfläche von ca. 684 m<sup>2</sup> (Änderungsbereich 2b, siehe Anlage 1). Dieser wäre somit – inklusive einer gewissen Erweiterung – im aktuell festgesetzten Gewerbegebiet zulässig. Aufgrund der hohen Grund- und Nahversorgungsfunktion des Drogeriemarktes soll der parallel aufgestellte Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 800 m<sup>2</sup> ermöglichen. Gemäß Gutachten (Planungsrechtliche Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ in Gärtringen, GMA, Ludwigsburg, den 18.10.2021) wird sich die Zentralität auch

nach Erweiterung auf einem Niveau bewegen, das auf eine lokale Versorgungsfunktion ausgerichtet ist. Das Gutachten weist eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit nach. Konkrete Pläne zur Erweiterung bestehen derzeit nicht.

Der Bereich wird im Bebauungsplan als „Sonstiges Sondergebiet – Drogeriemarkt“ bzw. als „Sonderbaufläche – Einzelhandel“ in der vorliegenden Flächenutzungsplanänderung nachgekommen.

### **Erschließung / Technische Infrastruktur**

Die Gemeinde Gärtringen liegt verkehrsgünstig an der Kreuzung zwischen der Autobahn A 81 (Stuttgart – Singen) und der Bundesstraße B 14 und verfügt über eine eigene Autobahnausfahrt. Das Plangebiet liegt an der Anschlussstelle und kann über die Kreisstraße K 1077 angefahren werden, ohne dass der Ortskern oder Wohngebiete mit Verkehr belastet werden.

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und erschlossen. Ausgehend der Kreisstraße 1077 erfolgt die innere Erschließung über die Böblinger Straße und die Max-Planck-Straße.

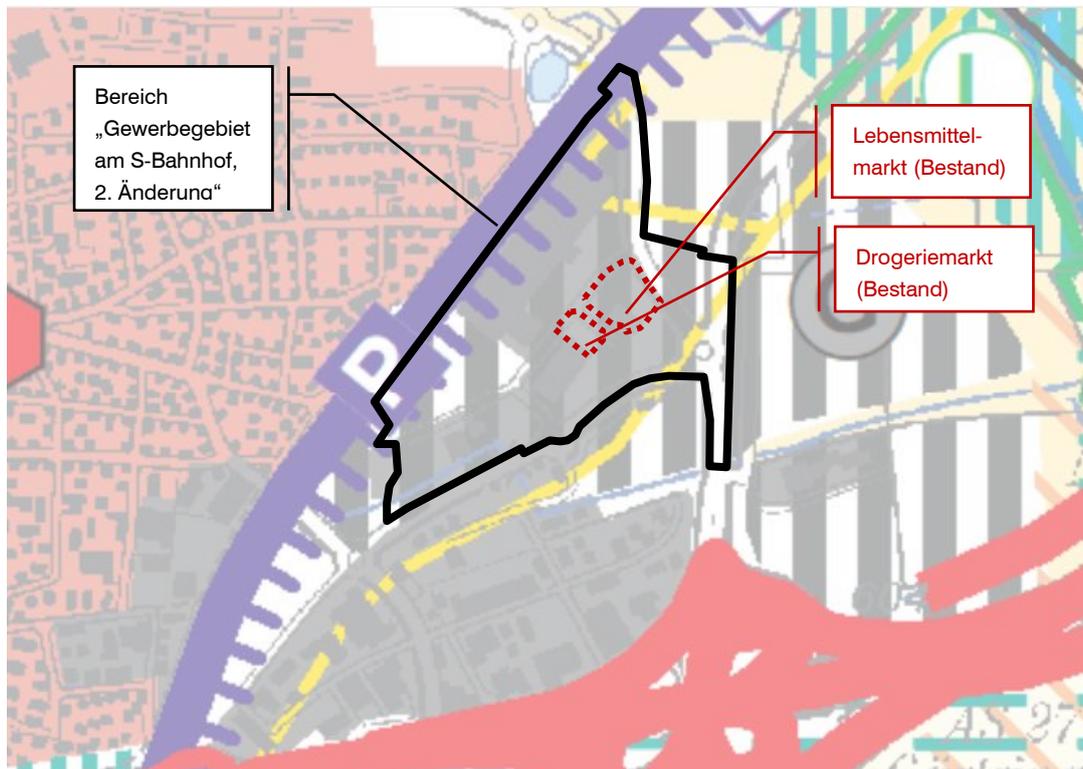
In fußläufiger Entfernung befindet sich der Bahnhof von Gärtringen. Es besteht ein S-Bahnanschluss (S 1) im Verkehrsverbund Stuttgart (VVS). Über S-Bahn und Autobahn ist auch der Flughafen Stuttgart schnell erreichbar.

## **3 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung, der bisherigen gemeindlichen Planung sowie der sonstigen Fachplanungen**

### **Regionalplan / Landesentwicklungsplan**

Die Gemeinde Gärtringen liegt gemäß nachrichtlicher Übernahme aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 unter 2.1.1 Abs. 1 (N) des Regionalplans für die Region Stuttgart vom 12.11.2010 im Verdichtungsraum Stuttgart zwischen den Mittelzentren Herrenberg und Böblingen / Sindelfingen und damit direkt an der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Böblingen/Sindelfingen – Herrenberg (– Horb am Neckar). Gem. 2.5 Abs. 1 (NV) liegt die Gemeinde Gärtringen im Mittelbereich Böblingen / Sindelfingen, verfügt jedoch über keine zentralörtliche Zuordnung.

Der Regionalplan Stuttgart, Satzungsbeschluss vom 22. Juli 2009, des Verband Region Stuttgart, weist für Gärtringen einen Schwerpunkt in Bestandsgebieten (Vorranggebiet) sowie geplante Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Vorranggebiet) aus. Der Bereich „Gärtringen-Ost“ stellt einen gemeinsamen Schwerpunkt für Gärtringen und Ehningen dar. Der Bereich der beiden Einzelhandelsmärkte liegt im Bereich des Schwerpunkts für Bestandsgebiete.



**Abbildung 7:** Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, Raumnutzungskarte, vom 22.07.2009, mit Geltungsbereich des Gebietes „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ (in schwarz) sowie Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens (Lebensmittelmarkt (Bestand), Drogeriemarkt (Bestand) (Flst. Nr. 5609, 5610, 5611, 5612/1, 5604) (in rot)

### Zielabweichungsverfahren

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 Beeinträchtungsverbot 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 LPlG 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 liegt mit Schreiben des Regierungspräsidium Stuttgart vom ... vor. **folgt**

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

## 4 Gutachten / Untersuchungen

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ geändert werden. Da der Teilbereich „Gewerbegebiet Am S-Bahnhof“, der im Zuge des Parallelverfahrens geändert wird, nur einen Teilbereich der Bebauungsplanänderung umfasst, wurden für die Flächennutzungsplanänderung - wo sinnvoll - separate Gutachten angefertigt. Diese werden der Änderung des Flächennutzungsplans als Anlage beigefügt.

- **Umweltbericht**, 11. Änderung des Flächennutzungsplans 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen / Ehningen für den Bereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“, Landschaftsarchitektur Strunk, Göppingen, Planstand Entwurf, 20. März 2024
- **Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes**, 11. Änderung des Flächennutzungsplanes 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen/Ehningen für den Bereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof – 2. Änderung“, Jörg Schießl, Freier Landschaftsarchitekt, Münsingen, 13.06.2022
- **Planungsrechtliche Begründung** zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ in Gärtringen, GMA, Ludwigsburg, den 18.10.2021
- **Antrag Zielabweichungsverfahren** nach § 24 Landesplanungsgesetz (LPLG) bzw. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) der Gemeinde Gärtringen bzw. des Gemeindeverwaltungsverbands Gärtringen – Ehningen zum „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“, Begründung, 05.02.2024
- **Bescheid** **folgt**

## 5 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.

Durch die Flächennutzungsplanänderung des Teilbereichs „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“ wird die vorhandene gewerbliche Nutzung als Sonderbaufläche dargestellt. Aus diesen Gründen werden in diesen Bereich keine zusätzlichen Eingriffe in die Umweltbelange erwartet. Da außerdem das Gebiet nahezu vollständig aufgesiedelt ist, wird davon ausgegangen, dass sich durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in Sondergebiet für den Änderungsbereich 2 (2a und 2b) keine negativen Änderungen ergeben und somit keine weitergehende Umweltprüfung notwendig ist, da Umweltbelange bzw. Schutzgüter nicht negativ beeinflusst werden.

Da der Teilbereich „Gewerbegebiet Am S-Bahnhof“, der im Zuge des Parallelverfahrens geändert wird, nur einen Teilbereich der Bebauungsplanänderung umfasst, wurde für die Flächennutzungsplanänderung ein separater Umweltbericht angefertigt. Der Umweltbericht (11. Änderung des Flächennutzungsplans 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen / Ehningen für den Bereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“, Landschaftsarchitektur Strunk, Göppingen, Planstand Entwurf, 20. März 2024) wird dem Flächennutzungsplan als Anlage beigefügt.

## 6 Verwirklichung

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich bereits in Privatbesitz und sind vollständig bebaut. Die Erschließung ist durch die bestehende Max-Planck-Straße bereits gegeben.

Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen / Ehningen  
Gärtringen, den

.....  
Thomas Riesch, Bürgermeister und Verbandsvorsitzender