

| Sitzungsvorlage GVV Gärtringen-Ehningen Vorlage Nr. 2025/158 | |
|---|----------------|
| Amt / Sachgebiet: | Bauamt |
| Bearbeiter*in: | Samsel, Georg |
| Aktenzeichen: | 60-621.3-GS |
| Sitzungstermin: | 05.11.2025 GVV |
| Öffentlichkeitsstatus: | öffentlich |

Aufstellungsbeschluss der 12. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Teilbereich "Kayertäle Ost"

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen/Ehningen beschließt, ein Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplans 2005 Gärtringen/ Ehningen nach § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) einzuleiten.

Sachverhalt:

1. Anlass der Planung



Drohnenluftbild von Tierökologe Dr. Deuschle

In der Gemeinde Gärtringen besteht seit langem eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH mit der Erstellung eines ganzheitlichen Innenentwicklungskonzeptes beauftragt. Darin wurde unter anderem der Flächen- und Wohnraumbedarf sowie die Potenziale im Bestand bzw. der Innenentwicklung ermittelt. Die im Jahr 2024 vorgelegten Ergebnisse legen dar, dass die Gemeinde einen deutlichen zusätzlichen Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2035 hat. Da dieser nicht allein durch die Außenentwicklung gedeckt werden kann, wurden auch Innenentwicklungs- und Arrondierungsflächen hierfür aufgezeigt. Eine dieser Flächen ist A1 „Kayertäle Ost“.

Im Nordosten der Gemeinde Gärtringen, südlich angrenzend an die Nordrandstraße, befindet sich die einst für ein Gymnasium reservierte Bebauungsplan-Inselfläche „Kayertäle Ost“ umschlossen vom allgemeinen Wohngebiet „Kayertäle, 1.Änderung“, welches im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart als Siedlungsfläche mit verstärkter

Siedlungstätigkeit dargestellt ist. Der größte Teil des seit 12.04.2006 rechtskräftigen Bebauungsplans ist bereits bebaut. Die bisher unbebauten Grundstücke befinden sich in Privatbesitz und stehen somit der Allgemeinheit nicht mehr zur Bebauung zur Verfügung. Leider wurde versäumt über ein Baugebot die Bebauung innerhalb eines zu definierende Zeitraums verbindlich zu regeln. Dies gilt so auch für die Baugebiete „Im Lammtal, 1.Änderung“ (rechtskräftig seit 21.03.2019) und „Steinäcker“ in Rohrau (rechtskräftig seit 22.10.2020). Der Gemeinde Gärtringen stehen nun keine Grundstücke mehr zu Verfügung, die an Wohnbau-Interessenten veräußert werden könnten.

Durch den Ausbau der Gymnasien in den großen Kreisstädten und die Fokussierung des Landes auf große Schulen zum effektiven Einsatz der Lehrkräfte sowie die durch die Gemeinde nicht zu stemmenden Kosten des Baus und Unterhalts einer weiteren Schule scheidet die Bebauung der Fläche mit einem Gymnasium endgültig aus.

Demgegenüber kann die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für Familien, barrierefreiem hochwertigem Wohnraum für ältere Menschen und Sozialwohnungen in Gärtringen bei Weitem nicht gedeckt werden. Dem soll mit einem hoch verdichteten, sozial durchmischten, qualitativ hochwertigen Wohnbaugebiet Kayertäle Ost begegnet werden. Der zusätzliche Bedarf an Wohnraum wurde ausführlich in verschiedenen Sitzung thematisiert auf Grundlage des von der Kommunalentwicklung (KE) durchgeführten Untersuchungsprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“. Insbesondere ist deutlich geworden, dass die Innenentwicklung kein nennenswertes Potential bietet, den Bedarf an Wohnraum auch nur annähernd zu decken. Durch die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe in den bestehenden Gebieten Schelmenwiesen und Riedbrunnen II wird der Bedarf an Wohnraum bereits in den nächsten Jahren weiter steigen. Es sind dazu große hoch verdichtete Neubaugebiete sowie klassische weniger verdichtete Neubaugebiete notwendig.

Nun wurden für die sensible Lage des Baugebiets „Aidlinger Weg“ erste Überlegungen für ein kleines Wohngebiet mit Reihenhäusern, Doppelhäusern Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern angestellt. Der Aufstellungsbeschluss für die 10. Teiländerung des FNP 2005 für den Teilbereich „Aidlinger Weg“ ist für diese Sitzung geplant. Diese Baugrundstücke im „Aidlinger Weg“ werden auch für die erforderlichen Umlegungsverfahren für „Kayertäle Ost“ und „Riedbrunnen III“ als Tauschfläche benötigt. Beide Gebiete sind in einem inhaltlichen Kontext zu sehen auch in Bezug auf die Entwicklung und Erweiterung der Industriegebietsfläche „Riedbrunnen III“ (Aufstellungsbeschluss 9. Teiländerung des FNP 2005 für den Teilbereich „Riedbrunnen III“ auch in dieser Sitzung) welche zusätzlich zu dem bereits jetzt sehr angespannten Wohnungsmarkt neuen Wohnraum für die neu geschaffenen Arbeitsplätze erfordert.

Daher möchte die Gemeinde Gärtringen nun alle 3 Gebiete parallel planungsrechtlich entwickeln.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Das Gebiet „Kayertäle Ost“ soll speziell dazu dienen die immense Nachfrage nach bezahlbarem oder zumindest finanzierbarem Wohnraum für alle Einkommensgruppen decken zu können. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist die soziale Aufgabe unserer Zeit. Auch die Alterung der Gesellschaft und der zunehmende Trend zur Singularisierung der Haushalte stellt die Städteplanung vor die Herausforderung bedarfs- und behindertengerechten Wohnraum zu schaffen der auch noch den negativen Auswirkungen des Klimawandels gerecht wird.

Ziel der Gemeinde Gärtringen ist es daher, den Bereich „Kayertäle Ost“ als verdichteten bedarfsgerechten Wohnraum mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Nördlich angrenzend an die Nordrandstraße wären je nach weiterem Fortgang der Planungen Flächenbedarfe für PKW-Stellplätze, Heizzentrale (Aufbau eines Arealnetzes) sowie Einrichtungen für Soziale Bedarfe möglich.

Die bestehende 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen / Ehningen, öffentlich bekannt gemacht am 26.05.2025, stellt für den Bereich des geplanten Wohngebietes südlich der Nordrandstraße eine Gemeinbedarfsfläche für ein Gymnasium Kayertäle dar und für den nördlich der Nordrandstraße liegenden Bereich der künftig für PKW-Stellplätze, Heizzentrale (Aufbau eines Arealnetzes) sowie Einrichtungen für Soziale Bedarfe genutzt werden soll eine Fläche für die Landwirtschaft. Die öffentliche Grünfläche mit Kayerbach und Retentionsfläche soll erhalten bleiben. Lediglich für die Zufahrt mit Brücke über den Kayerbach sowie ein mögliches aufgeständertes Parkdeck über dem Retentionsbecken wären hier vorgesehen. Die Funktionalität und Nutzungsart des Kayerbaches als öffentliche Grünfläche mit Retentionsfläche wird dadurch nicht verändert.

Die Entwicklung des Plangebietes „Kayertäle Ost“ aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB) erfolgen.

Geplant ist die Darstellung der bisherigen Gemeinbedarfsfläche „Gymnasium Kayertäle“ u.a. als Wohnbaufläche und Grünfläche. Geplant ist die Darstellung der nördlich der Nordrandstraße gelegenen, bisher als landwirtschaftlich ausgewiesenen Fläche, u.a. als Gemeinbedarfsfläche für Kindergarten und Soziale Zwecke, Grünfläche und Verkehrsfläche sowie eine Fläche zur Wärmeversorgung / Heizzentrale gem. § 5 (2)2. b) BauGB.

3. Größe und Lage des Plangebiets

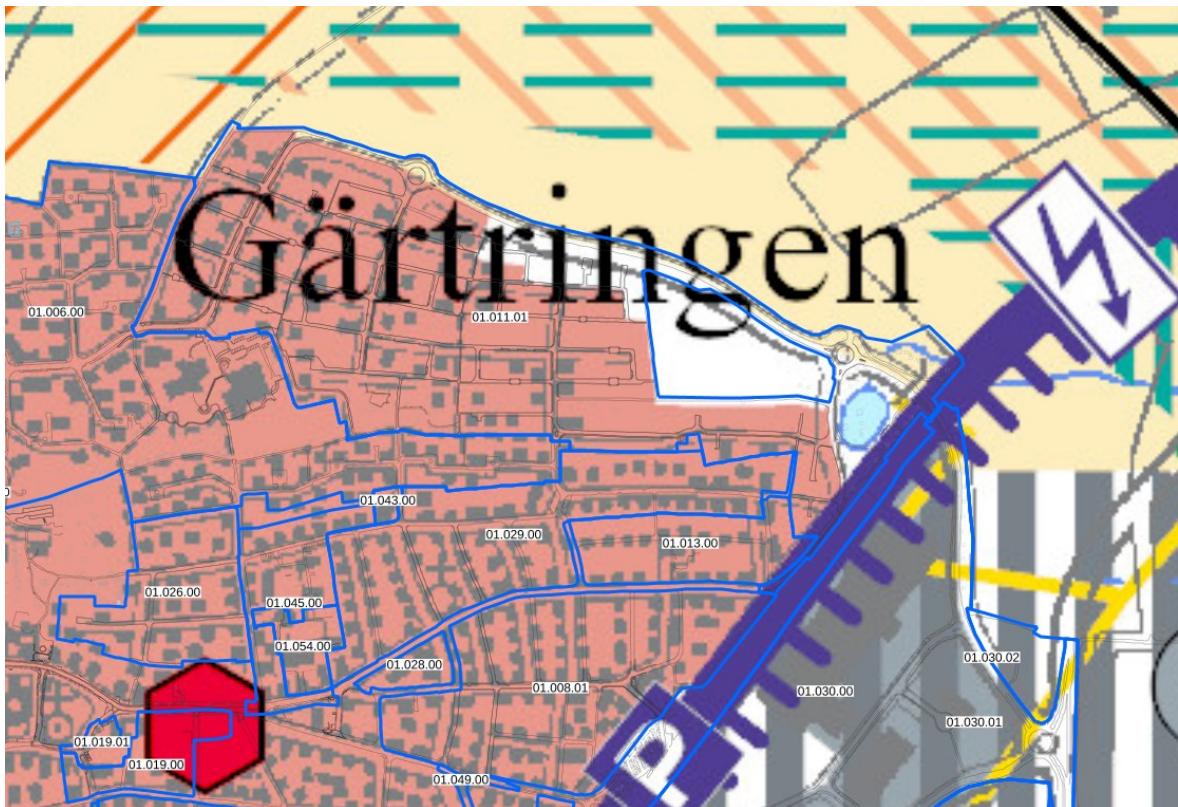
Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von 6,488 ha liegt am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Gärtringen, umgeben vom Wohngebiet „Kayertäle“. Der Großteil des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und schließt auch die 2021 fertiggestellte Flüchtlingsunterkunft „Flukato“ mit ein die weiterhin bestehen bleiben soll. Im südlichen Bereich befindet sich der Kayerbach mit den begrünten Uferbereichen und Retentionsbecken, die teilweise auch als Biotop (Röhrichte und Seggenried Gärtringen Ost) ausgewiesen sind. Außerdem weist die LUBW noch Biotopflächen für Flachland-Mähwiesen beidseits der Nordrandstraße aus (Bewertung Gesamterhalt Typ C = niederste Stufe) Maßgeblich ist der Abgrenzungsplan vom 26.09.2025 (Anlage 1).

4. Einführung in bestehende Rechtsverhältnisse

Regionalplan

Die Gemeinde Gärtringen liegt gemäß Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, vom 22.07.2009 (zuletzt geändert 28.04.2023) im Verdichtungsraum Stuttgart zwischen den Mittelzentren Herrenberg und Böblingen / Sindelfingen und damit direkt an der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Böblingen/Sindelfingen – Herrenberg (- Horb am Neckar). Gärtringen gehört zum Siedlungsbereich mit verstärkter Siedlungstätigkeit. Der Großteil des Plangebiets „Kayertäle Ost“ ist im Regionalplan Stuttgart vom 22.07.2009 (zuletzt geändert 28.04.2023) als farblich nicht gekennzeichnete Fläche eingezeichnet, da

diese Fläche für ein Gymnasium freigehalten wurde. Der Bereich nördlich der Nordrandstraße ist als Gebiet für Landwirtschaft (VBG) (PS 3.22 (G)) dargestellt.



Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nicht entgegen den Zielsetzungen des Regionalplanes.

5. Gutachten und Untersuchungen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a u. § 2 a BauGB) sowie weitere Fachgutachten z.B. eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die erstellten Gutachten werden ggfs. im weiteren Verfahren der Flächennutzungsplanänderung als Anlagen beigefügt.

6. Weitere Vorgehensweise

Nach Beschluss durch die Verbandsversammlung führt die Verwaltung das Flächennutzungsplanänderungsverfahren fort. Der Aufstellungsbeschluss wird durch die Verwaltung ortsüblich bekannt gemacht.

Aufgestellt:
Ehningen, 05.11.2025

Lukas Rosengrün
Verbandsvorsitzender Bürgermeister

Anlage Anlage1_Aufstellungsbeschluss_FNP_12_Teilaenderung_Kayertaele_Ost_
n: M_1500_20250926