

**Gemeinde Gärtringen**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

# **„GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF, 2. ÄNDERUNG“**

**Entwurf vom 26.03.2024**

## **BEGRÜNDUNG**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Städtebauliches Konzept / Vorhabenplanungen
- 5 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 6 Gutachten / Untersuchungen
- 7 Umweltbericht
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 10 Flächenbilanz
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans



**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27  
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0  
Fax: 07 11 / 9 67 87-22  
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart  
HRB 726388  
St.Nr.: 99041/02271

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

In der Gemeinde Gärtringen stehen in den vorhandenen Gewerbegebieten nur noch wenige gewerbliche Grundstücke zur Verfügung. Brachliegende Gewerbegrundstücke im Innenbereich, über welche die Gemeinde verfügen könnte, bestehen derzeit ebenfalls nicht mehr. Daher ist es Ziel der Gemeinde, die bestehenden Gewerbegebiete funktional zu stärken und zu entwickeln und somit an aktuelle Anforderungen anzupassen und zukunftsfähig zu gestalten.

Im Osten der Gemeinde Gärtringen, nahe der Autobahnausfahrt der A 81, befindet sich das „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“. Der 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 Geltungsberichts.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Stuttgart im Bereich „Gärtringen-Ost“ als Vorranggebiet mit Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen festgelegt. Hier sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“ war es daher, 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. Der in diesem Zuge vorgenommene Ausschluss der Nutzungen entspricht dem regionalplanerischen Ziel des im Regionalplan als Vorranggebiet festgelegten regionalbedeutsamen Schwerpunktes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungseinrichtungen „Gärtringen-Ost“. Raumordnerische Beläge wurden somit nicht tangiert.

Das bestehende Planungsrecht lässt jedoch weiterhin Agglomerationsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet zu. Dies stellt einen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung dar und soll im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans dort ausgeräumt werden, wo Agglomerationsmöglichkeiten bestehen.

Eine im Zuge des Bebauungsplans erstellte Einzelhandelsuntersuchung 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 Schwerpunktes 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.

Derzeit plant die Unternehmensgruppe Aldi Süd die Verkaufsfläche der im Plangebiet bestehenden Aldi Süd-Filiale auf ca. 1.300 m<sup>2</sup> zu erweitern (**Änderungsbereich 2a**, siehe Abbildung 1). Die erstmalige Errichtung des Marktes geht auf die Baugenehmigung vom 15.02.2001 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 Erstellung einer Auswirkungsanalyse, die von der imakomm AKADEMIE GmbH erarbeitet wurde („Auswirkungsanalyse Ansiedlung Aldi Süd in Gärtringen, Gutachterliche Stellungnahme zur Verkaufsflächenerweiterung einer Aldi Süd-Filiale am Standort Max-Planck-Straße in Gärtringen, imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen/Gärtringen, Dezember 2011“). Diese stellt mögliche raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen 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 Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 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 städtebauliche 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, sehen die Behörden die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in Form einer Ausweisung der Fläche als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO als erforderlich an. Auch diese Entwicklung im Änderungsbereich 2a soll in der 2. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

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 wichtige Funktion in der Versorgung der Gemeinde Gärtringen dar. Durch die Ausweisung der Fläche als Sondergebiet mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> soll dieser Einzelhandelsbetrieb künftig gesichert und mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten ausgestattet werden.

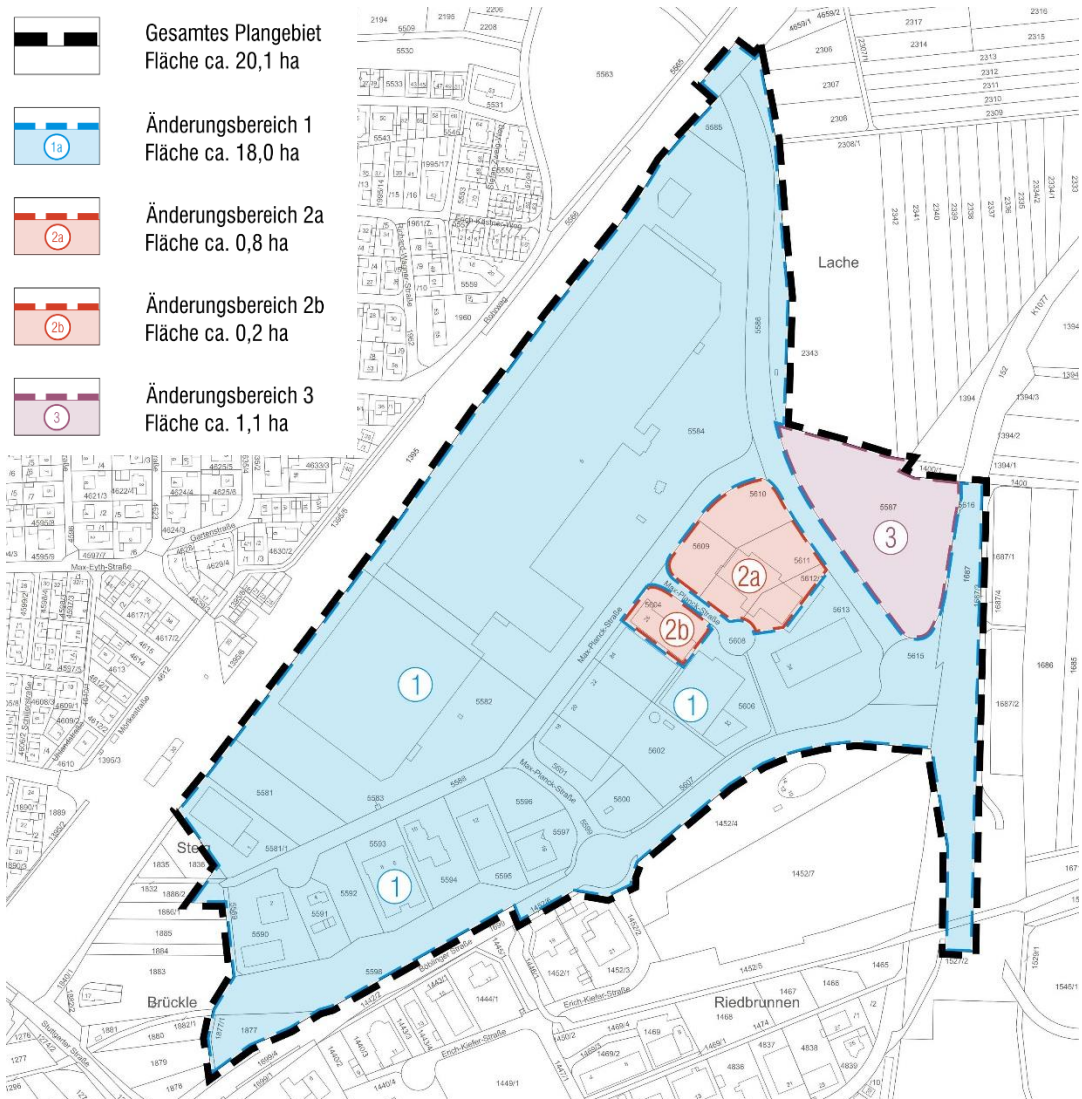
Die Festsetzungen des Lebensmittelmarktes sowie des Drogeriemarktes dienen in erster Linie der Bestandssicherung. Durch die geringfügigen Erweiterungen bleiben die Betriebe konkurrenzfähig.

Durch die Ausweisung der beiden Sondergebiete entfallen Gewerbeflächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe. Als Ausgleich ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets für einen derzeit als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich vorgesehen (**Änderungsbereich 3**, siehe Abbildung 1). Dies entspricht dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und schafft, neben neuen Gewerbeflächen, die Möglichkeit für eine harmonische Abrundung des Ortsrands. Einzelhandel soll in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

Im **Änderungsbereich 1 und 2** (bestehend aus 2a und 2b) soll das bestehende Planungsrecht lediglich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geändert werden. Weitreichendere planungsrechtliche Festsetzungen werden ausschließlich innerhalb des **Änderungsbereichs 3** getroffen.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist es somit, die unterschiedlichen, den Einzelhandel betreffenden Thematiken, in einem Verfahren zu regeln.

Der Gemeinderat hat somit am 13.10.2020 beschlossen, für das Gebiet „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ einen Bebauungsplan aufzustellen.



**Abbildung 1:** Aufteilung des Plangebietes in unterschiedliche Änderungsbereiche, mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ (in schwarz)

## 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

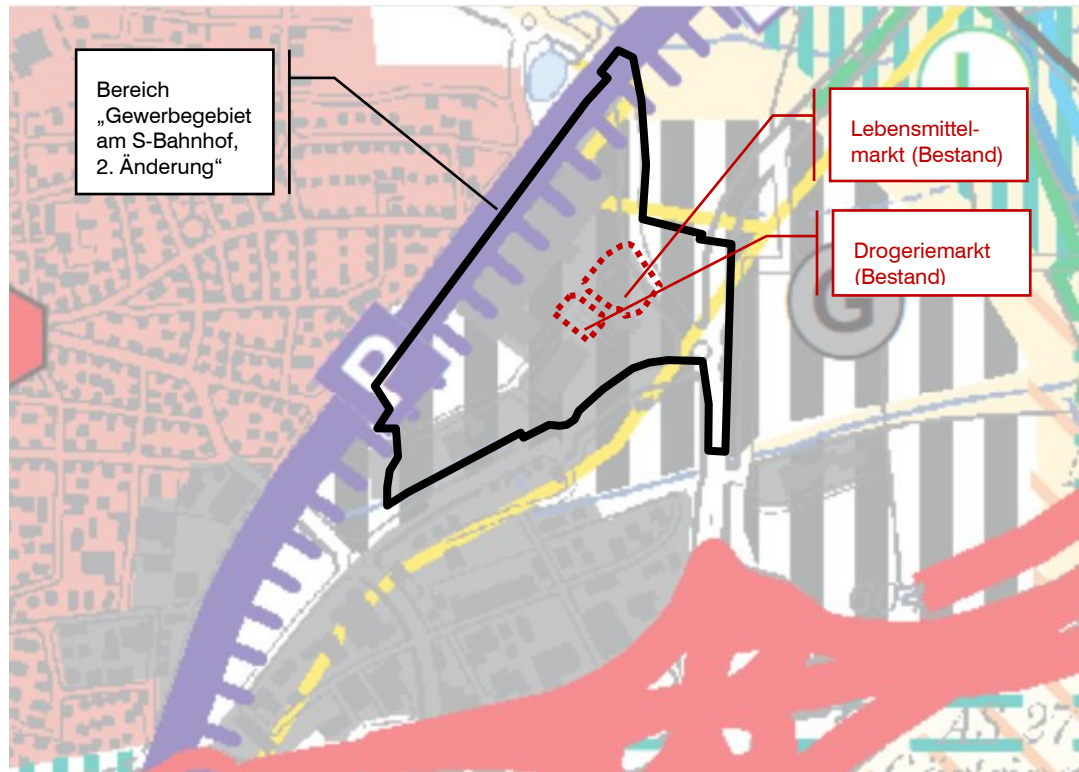
### 2.1 Raumordnerische Vorgaben des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans

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.

Im Norden wie auch im Osten kreuzen Ferngasleistungen das Plangebiet.



**Abbildung 2:** 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 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 LPlG bzw. § 6 Abs. 2 ROG beantragt.

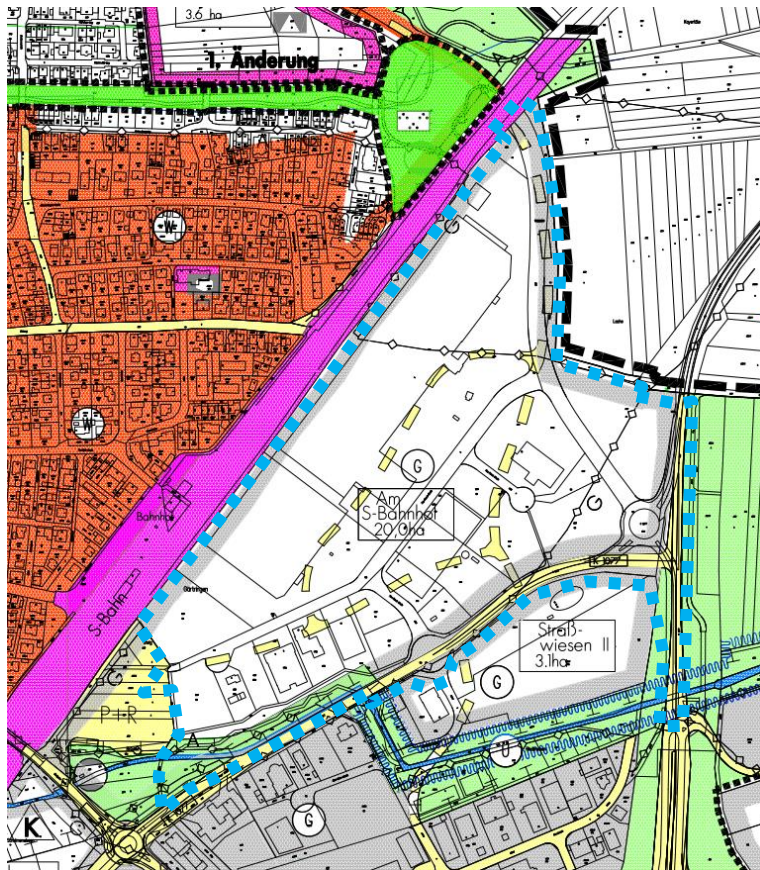
Der **Antrag** zum Zielabweichungsverfahren nach § 24 Landesplanungsgesetz (LPLG) bzw. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) der Gemeinde Gärtringen bzw. des Gemeindeverwaltungsverbands Gärtringen – Ehningen vom 05.02.2024 wurde am 05.02.2024 beim Regierungspräsidium Stuttgart eingereicht.

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.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Die bestehende 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen / Ehningen (öffentlich bekanntgemacht am 21.05.2019 bzw. 11.07.2019) stellt für den Bereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ nahezu flächendeckend eine geplante gewerbliche Baufläche dar („Am S-Bahnhof“, 20,0 ha). Untergeordnet sind zudem Hauptverkehrsstraßen / Gemeindeverbindungsstraßen / Park and Ride dargestellt sowie Landwirtschaft, Wasserflächen und Bahnanlagen.



**Abbildung 3:** Auszug aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen / Ehningen, öffentlich bekannt gemacht am 21.05.2019 bzw. 11.07.2019, mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ (in türkisch)

An der übergeordneten Festsetzung „Gewerbegebiet“ findet im Großteil des Plangebietes keine Änderung statt. Lediglich innerhalb des Änderungsbereichs 2a und 2b sollen zwei Sondergebiete festgesetzt werden.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist demnach im Änderungsbereich 1 und 3 gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesen Bereichen nicht notwendig.

Im Änderungsbereich 2a und 2b ist die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht gegeben. Daher ist in diesen Bereichen eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Ein Änderungsaufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 24.10.2022 gefasst.

## 2.3 Bebauungspläne

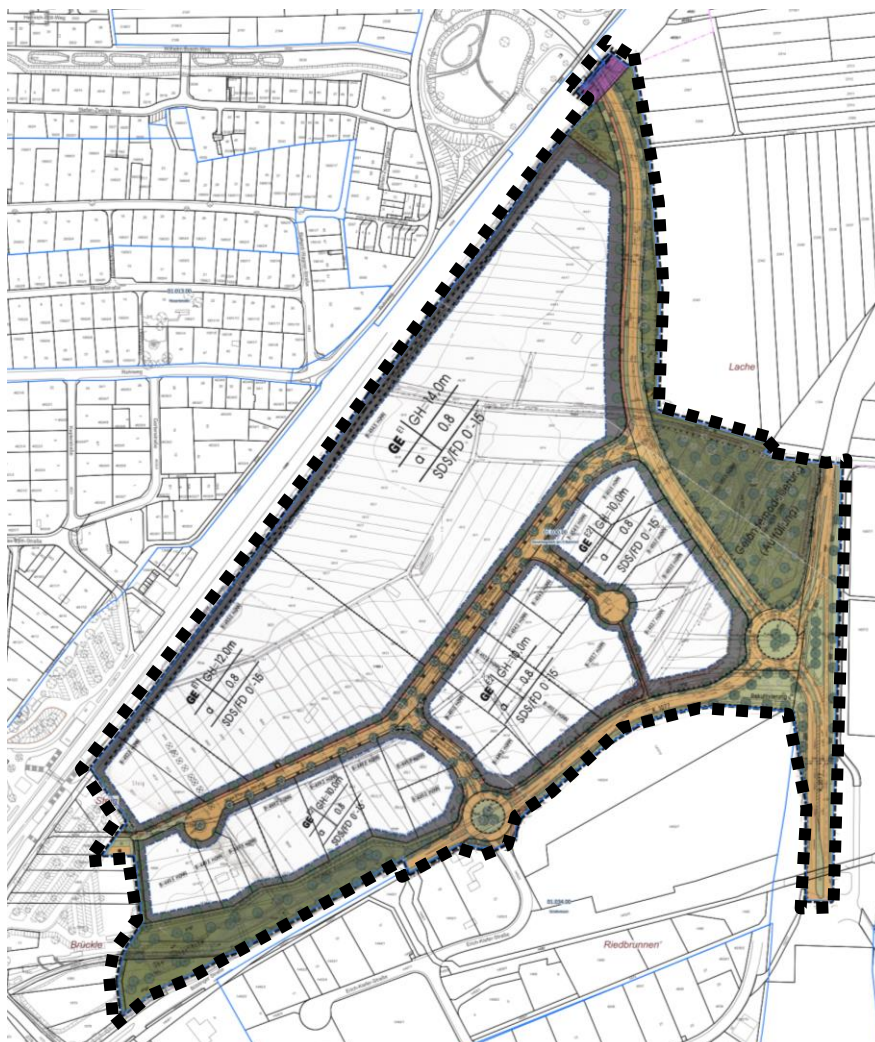
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ entspricht dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am S-Bahnhof“, welcher am 02.09.1999 in Kraft getreten ist, sowie dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am S-Bahnhof, 1. Änderung“, der am 06.08.2020 in Kraft getreten ist.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am S-Bahnhof“ setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Im Osten des Planbereiches wie auch im Süden wird jeweils eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Norden befindet sich ein kleiner Teil der

Bahnanlagen im Plangebiet. Des Weiteren sind die Verkehrsflächen, insbesondere der K 1077, wie auch die innere Erschließung des Plangebietes festgesetzt.

Im Zuge der 1. Änderung wurden Betriebswohnungen, Anlagen für kirchlich, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, Wettannahme- bzw. Wettvermittlungsstellen, Wettbüros, Eventeinrichtungen/Event-Center, Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, Werbeanlagen für Fremdwerbung, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, selbstständige Lagerplätze und Tankstellen ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Begründung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am S-Bahnhof“, genehmigt am 30. September 1999 das Plangebiet eine Bruttobaulandfläche von 20,4 ha umfasst. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ umfasst dieselben Flächen, die Geltungsbereiche beider Bebauungspläne sind identisch. Aufgrund genauerer Bemessungsmöglichkeiten, konnte hier die Größe des Geltungsbereiches von ca. 20,1 ha ermittelt werden.



**Abbildung 4:** Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am S-Bahnhof“, genehmigt am 30. September 1999, mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ (in schwarz)



# 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

## 3.1 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 Plangebiet selbst liegt direkt südöstlich der Bahnlinie und wird größtenteils durch die Nordrandstraße im Osten und die Kreisstraße K 1077 im Süden begrenzt.

## 3.2 Bestehende Nutzung

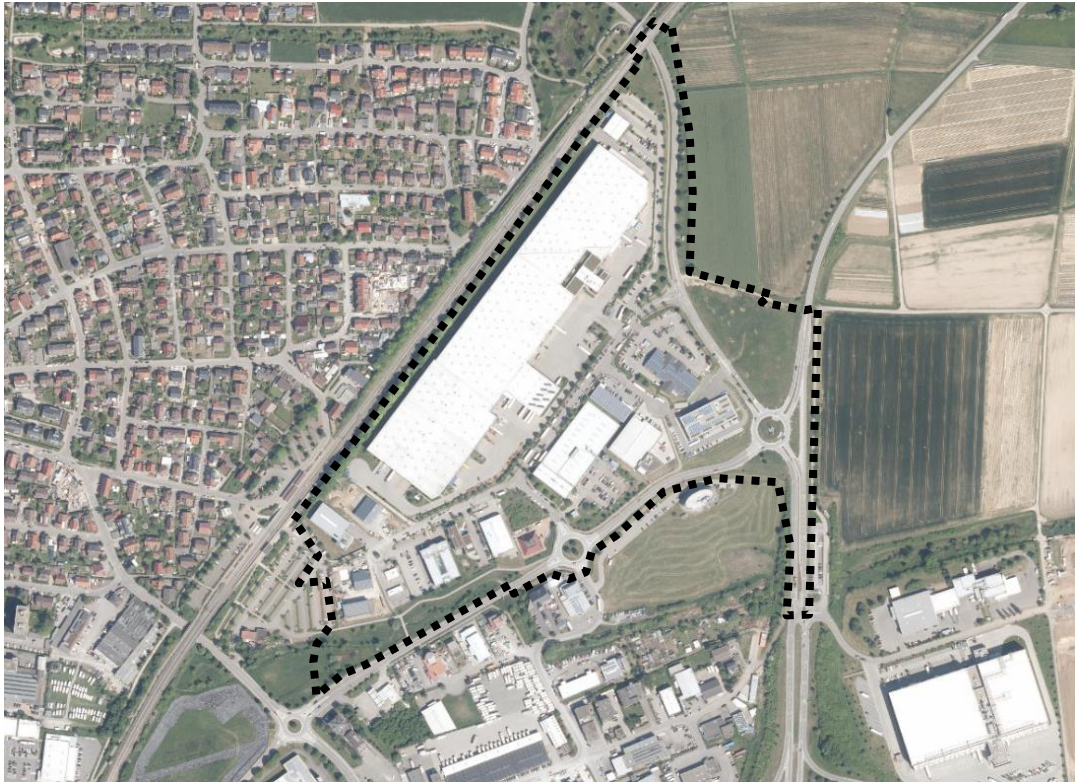
### 3.2.1 Bestehende Nutzungen außerhalb des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Nordosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Östlich des Plangebietes verläuft die K 1077. Im Süden bildet zum Teil die Böblinger Straße die Grenze, darüber hinaus schließen weitere gewerbliche Flächen an. Den südwestlichen Abschluss bildet die bestehende Park + Ride-Anlage. Auf der anderen Seite der Bahnlinie, die im Nordwesten das Plangebiet begrenzt, befindet sich Wohnbebauung.

### 3.2.2 Bestehende Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Die Änderungsbereiche 1, 2a und 2b sind nahezu vollständig aufgesiedelt. Im Plangebiet befinden sich zwei Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt).

Lediglich der Änderungsbereich 3 ist derzeit noch unbebaut. Die Fläche stellte bis Mitte 2020 eine aufgeschüttete Hügellandschaft mit Baumpflanzungen dar. Mit Genehmigungsbescheid vom 19.03.2020 des Landratsamts Böblingen, wurde die künstliche Erdauffüllung auf ein Niveau von ca. 451,40 bis 451,70 üNN abgetragen.



**Abbildung 5:** Luftbild Quelle: LUBW, zugegriffen am 06.12.2021), mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ (in schwarz)

### 3.2.3 Schutzgebiete

#### Landschaftsschutzgebiet und Naturschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet „Krebsbachaue“ (Schutzgebiets.-Nr. 1.15.085) liegt ca. 300 m östlich des Plangebietes. Das Naturschutzgebiet „Krebsbachaue“ (Schutzgebiets-Nr. 1.201) liegt ca. 600 Meter östlich des Plangebietes.

#### Biotope

Die Biotope „Feldhecke II entlang der Bahnlinie“ (Biotop-Nr. 173191150790) mit einer Fläche von ca. 0,01 ha sowie „Feldhecken III entlang der Bahnlinie“ (Biotop-Nr. 173191150791) mit einer Fläche von ca. 0,11 ha grenzen an der nord-westlichen Grenze an das Plangebiet an, ragen jedoch nur geringfügig hinein. Großteils liegen sie jedoch auf der Bahnfläche (Flst. Nr. 1395) außerhalb des Plangebietes. Zudem liegen die Biotope innerhalb des Änderungsbereichs 1, bei dem lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert wird.



**Abbildung 6:** Offenlandbiotope, (Quelle: LUBW, zugegriffen am 06.12.2021)

### **Wasserschutzgebiet**

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). Durch den Bebauungsplan entsteht kein zusätzlicher Eingriff in das Wasserschutzgebiet.

### **Sonstige Schutzgebiete**

Der Biotopverbund und Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden, sondern liegen deutlich entfernt.

## **3.3 Ausgleich vom Ausgleich**

Entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“, in Kraft getreten am 02.09.1999, ist der östliche Bereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt (Geländemodellierung (Auffüllung)). Die Pflanzungen auf der Fläche wurden zudem als gebietsinterne Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“ herangezogen.

Im Zuge des Abtrags der künstlichen Erdauffüllung auf Flst. Nr. 5587 (Baugenehmigung erteilt am 19.03.2020) entfallen die Ausgleichsmaßnahmen (Obstbäume). Für den Wegfall der Ausgleichsmaßnahme (Bestand mit Obstbäumen) wurde ein Ersatz hergestellt (siehe auch öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Gemeinde und LRA, gezeichnet 18.11.2021 / 24.11.2021). So wurden auf dem gemeindeeigenen Flurstück 4304 (Gewann Röße) im Frühjahr 2021 35 Laubbäume gepflanzt.

### 3.4 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 1877, 1877/1, 5581, 5581/1, 5582, 5583, 5584, 5585, 5586, 5587, 5588, 5589, 5590, 5591, 5592, 5593, 5594, 5595, 5596, 5597, 5598, 5599, 5600, 5601, 5602, 5603, 5604, 5605, 5606, 5607, 5608, 5609, 5610, 5611, 5612/1, 5613, 5615, 5616.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung befinden sich die Flurstücke: 1395, 1452, 1452/2, 1452/6, 1527/2, 1687, 1699, 1832, 1836, 1886/2.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

## 4 Städtebauliches Konzept / Vorhabenplanungen

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“ ist es, die unterschiedlichen, den Einzelhandel betreffenden Thematiken, in einem Verfahren zu regeln (siehe auch Kapitel 1).

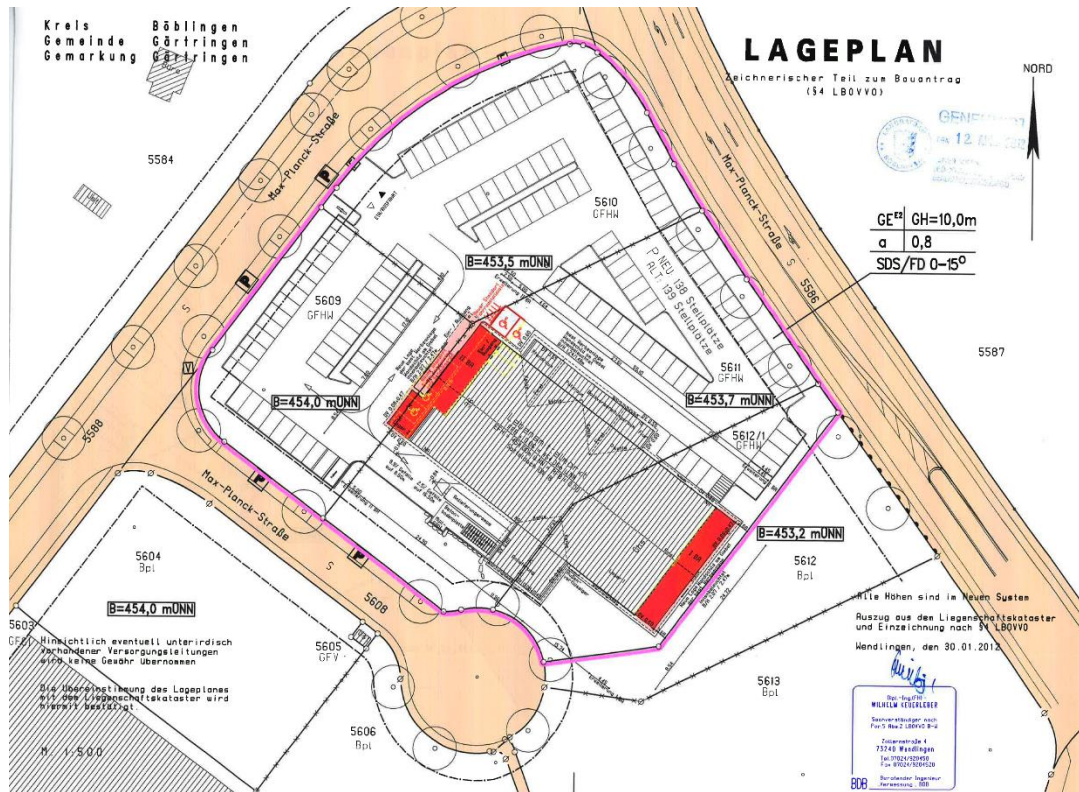
Im Änderungsbereich 1 soll durch den Ausschluss von Einzelhandel entsprechend des regionalplanerischen Schwerpunkts Agglomerationen verhindert werden und der Bereich dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten werden.

Im Änderungsbereich 2a plant die Unternehmensgruppe Aldi Süd 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 7:** Lageplan zum aktuellen Bestand, zeichnerischer Teil zum Bauantrag, gefertigt 30.01.2012

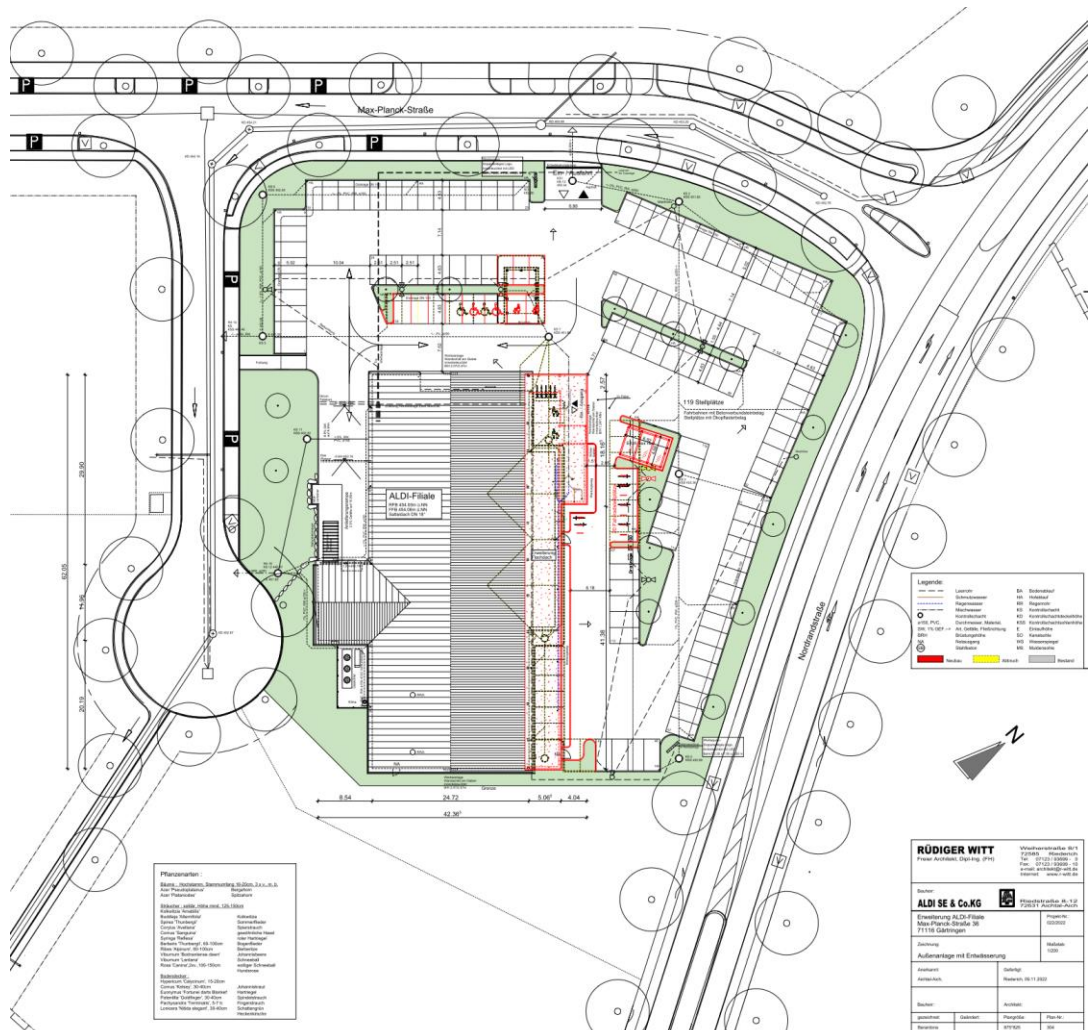
Die Fa. Aldi GmbH & Co. KG hat den Bauantrag für eine erneute Erweiterung der bestehenden Aldi-Filiale mit Datum vom 10.09.2019 eingereicht (siehe nachfolgende Abbildungen). Darin soll die Verkaufsfläche auf ca. 1.300 m<sup>2</sup> und die Geschossfläche auf ca. 1.870 m<sup>2</sup> erweitert werden.



**Abbildung 8:** Erweiterung ALDI-Filiale, Gärtringen, Ansichten, von Nord-Westen, Rüdiger Witt, Freier Architekt Dipl.-Ing, 09.11.2023



**Abbildung 9:** Erweiterung ALDI-Filiale, Gärtringen, Ansichten, von Süd-Osten, Rüdiger Witt, Freier Architekt Dipl.-Ing, 09.11.2023



**Abbildung 10:** Erweiterung ALDI-Filiale, Gärtringen, Außenanlagen, Rüdiger Witt, Freier Architekt Dipl.-Ing., 09.11.2023

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 wichtige Funktion in der Versorgung der Gemeinde Gärtringen dar. Durch die Ausweisung der Fläche als Sondergebiet mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> soll dieser Einzelhandelsbetrieb künftig gesichert und mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten ausgestattet werden.

Durch die Ausweisung der beiden Sondergebiete entfallen Gewerbeflächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe. Als Ausgleich ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets für einen derzeit als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich vorgesehen (Änderungsbereich 3, siehe Abbildung 1). Dies entspricht dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und schafft, neben neuen Gewerbeflächen, die Möglichkeit für eine harmonische Abrundung des Ortsrands. Einzelhandel soll in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

# 5 Erschließung / Technische Infrastruktur

## 5.1 Verkehr

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut und erschlossen. Es ist über die angrenzenden Erschließungsstraßen sehr gut in das überörtliche Verkehrsnetz eingebunden. Es besteht ein Anschluss an die Bundesstraße B14 sowie an die Bundesautobahn A81.

Die Verkehrserschließung des bislang unbebauten Bereichs im Osten des Geltungsbereichs (Änderungsbereich 3) soll von Westen aus erfolgen. Nach Osten besteht eine Anbauverbotszone zur Kreisstraße K 1077.

## 5.2 Anbaubeschränkung Kreisstraße

Das Plangebiet grenzt im Osten in an der Kreisstraße K 1077.

Gemäß § 22 StrG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Hochbauten jeder Art längs der Kreisstraße in einer Entfernung bis zu 15 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahnrand nicht errichtet werden.

Die Anbaubeschränkung von 15 m zur K 1077 wird eingehalten.

Eine Fläche zur möglichen Straßenerweiterung (Erschließung Baugebiet Riedbrunnen) wird freigehalten. Die überbaubare Grundstücksfläche ist entsprechend abgerückt.

## 5.3 Ver- und Entsorgung

Bei dem Großteil des Plangebietes handelt es sich um ein bereits bebautes Bestandsgebiet. Hier findet die Entwässerung im vorhandenen Mischsystem statt. Durch die 2. Änderung des „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“ findet in den Änderungsbereichen 1 und 2 keine Änderung der Bebauungsmöglichkeiten hinsichtlich des Maßes statt.

Der östliche Bereich (Änderungsbereich 3) soll im Trennsystem entwässert werden. Für das Plangebiet soll dabei eine getrennte Ableitung des Niederschlagswassers der Dachflächen erfolgen. Eine Einleitung des Dachwassers in den am nordöstlichen Rand befindlichen Graben ist vorgesehen. Im Plangebiet ist zudem eine Dachbegrünung vorgesehen.

Das Mischwasser des Änderungsbereichs 3 ist an südlichen Gebietsrand in den Mischwasserkanal einzuleiten.

Im Norden und Osten des Änderungsbereichs 3 (Flst. Nr. 5587) verläuft eine Gas-Transportleitung. Im Norden verläuft zudem eine Gas-Versorgungsleitung. Beide sind mit einem Schutzstreifen (Leitungsrecht) vorgesehen (je 2m bzw. 3 m beidseitig).

Südlich der Gasleitungen verläuft eine Hauptwasserleitung. Im Süden tangiert ein Regenwasserkanal das Plangebiet. Diese Leitungen sind mit einem Leitungsrecht von 1,5 m beidseitig gesichert. Die weiteren Leitungen, die sich im Plangebiet befinden (Kabel / Elektro / Glasfaser), sind mit einem Leitungsrecht von 1,0 m beidseitig gesichert.

Maßnahmen für den Schutz bei Starkregenereignissen sind auf Grundlage des Starkregenrisikomanagement der Gemeinde Gärtringen SRRM zu planen und auszuführen.

## 6 Gutachten / Untersuchungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für das Plangebiet zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets mit den vorhandenen umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen verträglich sind.

Die erarbeiteten Untersuchungen / Gutachten sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Nachfolgend wird daher nur eine kurze Zusammenfassung des jeweiligen Untersuchungsergebnisses aufgeführt.

Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.

### 6.1 Artenschutz

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ wurde die Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet am S-Bahnhof – 2. Änderung‘, Jörg Schießl, Münsingen, 06.06.2022“ erstellt. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf diese wird verwiesen.

Durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ergeben sich im Änderungsbereich 1 sowie 2 (bestehend aus 2a und 2b) lediglich Änderungen der Art der baulichen Nutzung (Ausschluss Einzelhandel bzw. Festsetzung Sondergebiet). Es werden daher keine Änderungen am Maß der baulichen Nutzung (bspw. an der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche) oder sonstiger Festsetzungen vorgenommen. Die Änderungsbereiche 1 und 2 sind zudem bereits bebaut.

Aus diesen Gründen werden in diesen Bereichen keine zusätzlichen Eingriffe erwartet. Da außerdem das Gebiet nahezu vollständig aufgesiedelt ist, wird davon ausgegangen, dass sich durch den Ausschluss von Einzelhandel bzw. die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in Sondergebiet für die **Änderungsbereiche 1 und 2** (2a und 2b) keine negativen Änderungen ergeben sowie keine Auswirkungen auf die Verbotstatbestände des § 33 BNatSchG.

Für den **Änderungsbereich 3** (Flst. Nr. 5587) wurden die Arten erhoben. Hier wird darauf hingewiesen, dass die Fläche bis Mitte 2020 eine aufgeschüttete Hügel Landschaft mit Baumpflanzungen darstellte. Mit Genehmigungsbescheid vom 19.03.2020 des Landratsamts Böblingen, wurde die künstliche Erdauffüllung auf ein Niveau von ca. 451,40 bis 451,70 üNN abgetragen. Für den Abtrag fand eine artenschutzrechtliche Untersuchung statt. Die ursprünglich vor Abtrag des Änderungsbereichs 3 („Aldi-Hügel“) erstellte Faunistische Untersuchung wurde durch aktuelle Begehungen ergänzt, so dass das zu beurteilende „Status-Quo“ (abgeräumte Fläche) dargestellt wird.

Der Bereich des ehemaligen Hügels wurde nach Rückbau und Beseitigung der Altlasten komplett mit einem Umgrenzungszaun versehen, um ein einwandern von Eidechsen, Kröten usw. zu verhindern.



Die in der „Faunistischen Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet am S-Bahnhof – 2. Änderung‘, Jörg Schießl, Münsingen, 06.06.2022“ dargelegten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

## 6.2 Einzelhandel

Für den Bebauungsplan wurde ein Gutachten erstellt, welches eine Bewertung der handelsbezogenen Festsetzungen vornimmt sowie geplante und potenzielle Erweiterungsvorhaben in die Betrachtung einstellt („Planungsrechtliche Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ in Gärtringen, GMA, Ludwigsburg, den 18.10.2021). Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf dieses wird verwiesen.

Gemäß Gutachten (Kapitel 2) weist der Bebauungsplan eine Mischung verschiedener Nutzungen auf. Der nördliche Teilbereich 1 ist schwerpunktmäßig durch Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie der Logistikbranche belegt. Der südliche Teilbereich 1 ist dienstleistungs- und handwerksorientiert. Die Teilbereiche 2a und 2b weisen einen Handelsschwerpunkt auf. Der Teilbereich 3 beschränkt sich auf eine Grünfläche jenseits der Nordrandstraße. Eine handelsbezogene Relevanz ist nur in den Teilbereichen 2a und 2b festzustellen.

Das Gutachten kommt weiterhin zu dem Ergebnis, dass – bei einer angenommenen Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> für den Lebensmittelmarkt sowie einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> für den Drogeriemarkt das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot durch die Festsetzungen eingehalten werden. Bezüglich des Integrationsgebot gilt, 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.

# 7 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass für die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und des § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden 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 Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ergeben sich im Änderungsbereich 1 sowie 2 (bestehend aus 2a und 2b) lediglich Änderungen der Art der baulichen Nutzung (Ausschluss Einzelhandel bzw. Festsetzung Sondergebiet). Es werden daher keine Änderungen am Maß der baulichen Nutzung (bspw. an der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche) oder sonstiger Festsetzungen vorgenommen.

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 den Ausschluss von

Einzelhandel bzw. die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in Sondergebiet für die **Änderungsbereiche 1 und 2** (2a und 2b) keine negativen Änderungen ergeben und somit **keine weitergehende Umweltprüfung** notwendig ist, da Umweltbelange bzw. Schutzgüter nicht negativ beeinflusst werden.

Nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 UVPG i.V.m. Nr. 18.6.2 und 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist durch Vorprüfung zu ermitteln, ob die in den Änderungsbereichen vorgesehenen Erweiterungen der Verkaufsfläche erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorrufen. Gemäß § 50 UVPG findet diese Vorprüfung im Rahmen der planungsrechtlichen Umweltprüfung statt. Auch unter Berücksichtigung der für die Vorprüfung nach dem UVPG geltenden Kriterien ergibt sich kein Anhaltspunkt dafür, dass in den Änderungsbereichen 1 und 2 erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen eintreten könnten.

Für den **Änderungsbereich 3** wurde eine weitergehende **Umweltprüfung** durchgeführt. Der Umweltbericht enthält eine detaillierte Untersuchung des Grünbestandes, die Untersuchung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, sowie die Vorschläge für Minderung-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Umweltbericht („Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung‘, Gemeinde Gärtringen, LarS – Landschaftsarchitektur Strunk, Göppingen, Planstand Entwurf, 26.03.2024“) ist gem. § 2a BauGB Bestandteil der Begründung und den Anlagen des Bebauungsplans beigelegt. Aufgrund des Umfangs ist der Umweltbericht als Anlage der Begründung beigelegt.

# 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

---

## Änderungsbereich 1

---

### A1 Art der baulichen Nutzung

#### A1.1 GEE – Eingeschränktes Gewerbegebiet

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am S-Bahnhof“, in Kraft getreten am 06.08.2020, wurden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ergänzt, so dass Nutzungen, die dem regionalbedeutsamen Schwerpunkt für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungseinrichtungen „Gärtringen-Ost“ entgegenstehen, ausgeschlossen wurden.

Das bestehende Planungsrecht lässt jedoch weiterhin Agglomerationsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet zu. Dies stellt einen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung dar und soll im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans dort ausgeräumt werden, wo Agglomerationsmöglichkeiten entstehen können.

Um u.a. in Erfahrung zu bringen, ob und welche Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet vorhanden sind, wurde ein Gutachten erstellt („Planungsrechtliche Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“, GMA, Ludwigsburg, den 18.10.2021“). Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet lediglich zwei Einzelhandelsnutzungen (Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmarkt) vorhanden sind. Ausgenommen dieser Einzelhandelsnutzungen soll daher für den restlichen Bereich Einzelhandel ausgeschlossen werden, um entsprechenden 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.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung hat die Handwerkskammer Region Stuttgart mit Stellungnahme vom 11. August 2022 folgendermaßen Stellung genommen:

„[...] Grundsätzlich ist die Festsetzung der Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Teilplanungsgebieten Änderungsbereich 1 und Änderungsbereich 3 begrüßenswert. Hierdurch steht die gewerblich nutzbare Fläche den produzierenden und verarbeitenden Gewerben – demnach auch dem Handwerk – zur Verfügung. Diesbezüglich ist jedoch zu beachten, dass aus bauplanungsrechtlicher Sicht alle Arten von Verkaufsstellen unter den Begriff des Einzelhandelsbetriebes fallen (vgl. Söfker in EZBK BauNVO, 144. EL Oktober 2021, § 6 Rn. 24). Daher gehören hierzu auch Ladengeschäfte als Unterfall des Einzelhandelsbetriebes (vgl. Hornmann in BeckOK BauNVO, 30. Edition 2022, § 6 Rn. 39; Roeser in König/Roeser/Stock BauNVO, 5. Auflage 2022, § 5 Rn. 24).

Dieser verschärfte generelle Ausschluss ist unseres Erachtens jedoch hinsichtlich des Planziels „[...] das Gewerbegebiet verstärkt dem produzierenden und verarbeitenden [...] Gewerbe vorzubehalten [...]“ und dem Wunsch der planenden Gemeinde „[...] leistungsfähige Firmen und damit Unternehmen nach Qualität und nicht nach Quantität an[zu]siedeln [...]“ in Bezug auf produzierende Handwerksbetriebe weder notwendig noch sinnvoll.

Entsprechenden Handwerksbetrieben wäre hiernach keinerlei Verkaufsfläche gestattet. Gerade im handwerklichen Bereich ist für bestimmte Betriebe die Verzahnung von Produktion mit angeschlossenem kleinen Verkaufsladen wichtig. Deshalb sollte zumindest die Möglichkeit einer ausnahmsweisen Zulassung bestehen, da ansonsten im späteren Verlauf keine Ausnahmen mehr genehmigt werden können.

Wir regen daher an, in den textlichen Festsetzungen Einzelhandel im untergeordneten Umfang in Verbindung mit produzierendem oder verarbeitendem Gewerbe wenigstens für ausnahmsweise zulässig zu erklären und dadurch Handwerksbetrieben die Möglichkeit einer untergeordneten Verkaufsfläche für selbst hergestellte oder eingekaufte Waren (sog. Handwerkerprivileg) zu schaffen. [...]“

Dieser Anregung der Handwerkskammer Region Stuttgart möchte die Gemeinde nachkommen und hat daher ein Handwerkerprivileg in die Festsetzungen mit aufgenommen.

Für den Änderungsbereich 1 (sowie den Änderungsbereich 3) behält sich die Gemeinde Gärtringen die Möglichkeit einer ausnahmsweisen Zulassung von Einzelhandel im untergeordneten Umfang in Verbindung mit produzierendem und/oder verarbeitendem Gewerbe (sog. Handwerkerprivileg) vor. Die ausnahmsweise Zulassung / Einzelfallprüfung ist im Hinblick auf die Auswirkungen für den innerörtlichen Einzelhandel und den Vorgaben des Regionalplans bzgl. Agglomeration durchzuführen.

Mit der Festsetzung reagiert die Gemeinde auf aktuelle städtebauliche Fragestellungen und schließt nicht gewollte Nutzungen aus. Die textlichen Festsetzungen bleiben im Übrigen für den **Änderungsbereich 1** unverändert.

---

## **Änderungsbereich 2 (bestehend aus 2a und 2b)**

---

### **A1 Art der baulichen Nutzung**

Das im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans erstellte Gutachten („Planungsrechtliche Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“, GMA, Ludwigsburg, den 18.10.2021“) kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet mit dem Lebensmitteldiscounter Aldi und dem Drogeriefachmarkt dm zwei Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind. Beide Betriebe verfügen in der Gemeindestruktur über eine wichtige Versorgungsfunktion und sollen somit gesichert werden. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt, auf dieses wird verwiesen.

Vor dem Hintergrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit in Gärtringen ist es auch nicht möglich, die beiden Betriebe zu verlagern oder alternative Betriebe

an besser integrierten Standorten zu realisieren. Auch i. S. einer flächensparenden Entwicklung ist in der Gesamtabwägung ein Erhalt der bestehenden Standorte der Vorzug einzuräumen.

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

### **A1.1 SO 1 – Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Lebensmittelmarkt**

Die Unternehmensgruppe Aldi Süd plant die Verkaufsfläche der im Plangebiet bestehenden Aldi Süd-Filiale auf ca. 1.300 m<sup>2</sup> zu erweitern (**Änderungsbereich 2a**). 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 Erstellung einer Auswirkungsanalyse, die von der imakomm AKADEMIE GmbH erarbeitet wurde. Diese stellt mögliche raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen 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 Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 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 städtebauliche Entwicklung und Ordnung hat. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest und deckt die Verkaufsflächenerweiterung somit nicht mehr ab. Um eine Genehmigung für die erneute Erweiterung zu erhalten, sieht die Genehmigungsbehörde die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in Form einer Ausweisung der Fläche als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO als erforderlich an. Dem wird durch die Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Lebensmittelmarkt“ nachgekommen.

Im Bereich des großflächigen Lebensmittelmarktes ist die geplante Verkaufsfläche als Verkaufsflächenzahl festgesetzt. Die Grundstücke werden noch vor Satzungsbeschluss zu einem Grundstück grundbuchrechtlich vereinigt.

Im Bereich des bereits bestehenden Lebensmitteldiscounters befindet sich bereits eine Packstation. Diese soll durch die Festsetzung gesichert werden.

### **A1.2 SO 2 – Sonstiges Sondergebiet - Drogeriemarkt**

Der bereits langjährig im Plangebiet ansässige Drogeriefachmarkt verfügt bereits heute über eine Verkaufsfläche von ca. 684 m<sup>2</sup> (**Änderungsbereich 2b**). Dieser wäre somit – inklusive einer gewissen Erweiterung – im aktuell festgesetzten Gewerbegebiet zulässig.

Aufgrund der hohen Grund- und Nahversorgungsfunktion des Drogeriemarktes soll der Bebauungsplan eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 800 m<sup>2</sup> ermöglichen. Gemäß Gutachten („Planungsrechtliche Begründung zum Bebauungsplan

„Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“, 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.

Im Bereich des Drogeriemarktes ist die vorgesehene Verkaufsfläche als Verkaufsflächenzahl festgesetzt, obwohl es sich bei dem Gelände nur um ein einziges Grundstück handelt.

---

## Änderungsbereich 3

---

### A1 Art der baulichen Nutzung

#### A1.1 GE – Gewerbegebiet

Durch die Ausweisung der beiden Sondergebiete entfallen Gewerbeflächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe. Als Ausgleich ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets für einen derzeit als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich vorgesehen (**Änderungsbereich 3**, siehe Abbildung 1). Dies entspricht dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und schafft, neben neuen Gewerbeflächen, die Möglichkeit für eine harmonische Abrundung des Ortsrands.

Die ausgeschlossenen Nutzungen orientieren sich an der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“. Zudem wird Einzelhandel ausgeschlossen.

Da in der Gemeinde Gärtringen in den vorhandenen Gewerbegebieten nur noch wenige gewerbliche Grundstücke zur Verfügung stehen, sollen die Gewerbegebiete funktional gestärkt und an aktuelle Anforderungen angepasst werden.

Ein Ziel der Gemeinde ist daher, das Gewerbegebiet verstärkt dem produzierenden und verarbeitenden sowie dem hochwertig dienstleistenden Gewerbe vorzubehalten bzw. vorrangig Nutzungen anzusiedeln, die nicht auch die Möglichkeit haben, sich außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten anzusiedeln zu können. In diesem Zusammenhang sieht der westlich des Plangebietes liegende, am 17.04.2019 öffentlich bekanntgemachte Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schelmenwiesen“ bereits die Unzulässigkeit aller Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO (Betriebswohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) vor. Auch im Zuge der 1. Änderung des „Gewerbegebiet Am S-Bahnhof“ wurden umfangreich Nutzungen ausgeschlossen, die die genannten Anforderungen nicht erfüllen.

Um das angestrebte Ziel zu erreichen, sollen im Änderungsbereich 3 (siehe Abbildung 1) flächenintensive Nutzungen ausgeschlossen werden, um eine effektive Flächennutzung zu erreichen. Außerdem möchte die Gemeinde Gärtringen leistungsfähige Firmen und damit Unternehmen nach Qualität und nicht nach Quantität anzusiedeln, um das Gewerbesteueraufkommen der Gemeinde zu verbessern.

Um die Gewerbeflächen verstärkt für die Ansiedlung von hochwertigen Dienstleistern, produzierenden Betrieben und Zukunftsbranchen vorzuhalten, sollten Nutzungen, die diesem Spektrum nicht vorrangig entsprechen und sich auch außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten verwirklichen lassen, aus dem Nutzungskatalog ausgeschlossen werden. Dazu gehören neben Betriebswohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten auch Wettannahme- bzw. Wettvermittlungsstellen, Wettbüros, Eventeinrichtungen/Event-Center, Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, selbstständige Lagerplätze, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Werbeanlagen für Fremdwerbung.

Zur Stärkung und Entwicklung des Gewerbestandorts ist es erforderlich, Nutzungen von denen Verdrängungseffekte und Zweckentfremdungen von

Gewerbeflächen ausgehen, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu steuern. Nutzungen mit Verdrängungswirkungen sind insbesondere Vergnügungsstätten (zu denen z.B. auch Spielhallen gehören), Wettannahme- bzw. Wettvermittlungsstellen, Wettbüros, Eventeinrichtungen/Event-Center und Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, da die Betreiber häufig in der Lage sind, höhere Mieten als z.B. klassische Handwerksbetriebe oder produzierende Gewerbebetriebe zu bezahlen. Auch die Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes durch z.B. vollflächige Reklamemaßnahmen und die i.d.R. introvertierte Fassadengestaltung soll am Stadteingang von Gärtringen verhindert werden. Vergnügungsstätten, Wettannahme- bzw. Wettvermittlungsstellen, Wettbüros, Eventeinrichtungen/Event-Center und Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, sollen – egal ob sie unter Vergnügungsstätten oder Gewerbebetriebe fallen – daher im Plangebiet generell ausgeschlossen werden. Dies soll zum Einen einem „Trading-Down-Effekt“, also einer Abwertung des Gewerbegebietes, entgegenwirken, zum Anderen die gewerblichen Flächen dem produzierenden Handwerk und Gewerbe vorbehalten.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ebenfalls ausgeschlossen, da diese Nutzungen, im Hinblick auf die Lage zum Ortskern und die vorgesehene Zielsetzung des Gebietes falsch platziert sind. Die Flächen sollen dem produzierenden Gewerbe und Handwerk vorgehalten werden und somit zu einer zukunfts-festen Entwicklung des Quartiers beitragen.

Dem Ziel einer gesteigerten Flächeneffizienz wird der Bebauungsplan durch den Ausschluss selbstständiger Lagerplätze, Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen gerecht. Diese stellen eine flächenintensive und zum Teil stark frequentierte Nutzung dar, die wenig Arbeitsplätze generiert und viel Fläche verbraucht. Zudem befindet sich bereits in unmittelbarer Entfernung zum Plangebiet eine Tankstelle, die den Bedarf deckt. Betriebstankstellen sind als Nebenanlagen zum Hauptbetrieb jedoch zulässig.

Betriebswohnungen werden im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen da aufgrund bereits vorhandener Betriebswohnungen die Gefahr besteht, dass der Schutzanspruch der Wohnnutzung überhandnimmt, so dass die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten zu sehr eingeschränkt werden. Daher sollen keine weiteren, auch nachts schutzwürdigen Nutzungen zugelassen werden. Zudem ist Wohnen in der Gemeinde Gärtringen in vielen Bereichen möglich. Die gewerbliche Nutzung kann lediglich in ausgewiesenen Gewerbegebieten realisiert werden, so dass der Flächenverbrauch möglichst minimiert werden soll.

Das Plangebiet erhält aufgrund der Nähe zur Autobahnausfahrt und der damit zusammenhängenden verkehrlichen Frequentierung und der Ortseingangssituation eine besondere Bedeutung hinsichtlich Werbeanlagen. Aufgrund der Werbewirksamkeit besteht vermehrt der Druck, Werbeanlagen (auch der Fremdwerbung) dort errichten zu wollen. Da solche Werbeanlagen (als eigene gewerbliche Anlage) jedoch sehr stadtbildprägend sind und eine höherwertige Nutzung angestrebt ist, ist eine Beschränkung und Regulierung von Werbeanlagen wichtig, um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebietes zu erzielen. Werbeanlagen, die für den eigenen Betrieb errichtet werden, sind von der Festsetzung nicht tangiert, anders als Werbeanlagen für Fremdwerbung, die – vor allem gehäuft – zu einer störenden Außenwirkung und damit negativen Erscheinung beitragen.



Die gewünschte Ausrichtung des Plangebietes auf Gewerbebetriebe im eigentlichen Sinn, d.h. von produzierenden und verarbeitenden Betrieben und somit der Ausschluss anderer Nutzungen (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes) rechtfertigt sich auch aus dem Umstand, dass es in der Gemeinde Gärtringen Baugebiete gibt, in denen solche Betriebe bzw. Nutzungen zulässig sind und verwirklicht werden können, während die gewünschten Gewerbebetriebe aufgrund ihres „Störungsgrads“ nur in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig sind. Auch Nutzungen, die zu einer Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes führen, oder keine angemessene städtebauliche Gestaltung ausweisen (z.B. Vergnügungsstätten), sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, in weniger schützenswürdiger Lage, zulässig. Daher werden sie im Plangebiet, u.a. aufgrund der Ortseingangssituation ausgeschlossen.

Der Änderungsbereich 3 liegt im dem regionalbedeutsamen Schwerpunkt für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungseinrichtungen „Gärtringen-Ost“. Einzelhandelsnutzungen wurden ausgeschlossen, um die Entstehung von Agglomerationsmöglichkeiten zu verhindern und den Zielen der Raumordnung zu entsprechen. 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.

Bezüglich der Aufnahme des Handwerkerprivilegs vgl. Kapitel A1.1 (Änderungsbereich 1).

## **A2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich.

### **A2.1 Grundflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend festgesetzten Grundflächenzahl sowie der gesetzlichen Vorgaben.

### **A2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Die festgesetzte Gebäudehöhe wurde aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“ übernommen. Dieser setzt für die Baufelder nördlich der Böblinger Straße 10,0 Meter fest.

Der ehemals im Änderungsbereich 3 bestehende Hügel wurde mittlerweile abgeräumt. Die Bezugshöhe ist in den Plan eingeschrieben und orientiert sich an den umgebenden Erschließungsstraßen.

Um die Maßstäblichkeit der Bebauung im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption zu gewährleisten, werden Festsetzungen zur Gebäudehöhe getroffen. Die Festsetzung der Gebäudehöhe dient der Ausnutzbarkeit der Grundstücke und der Gestaltung, dabei ist aus städtebaulichen Gründen nur die Gebäudekubatur maßgebend, nicht die Anzahl der Vollgeschosse oder die Geschossflächenzahl. Daher wurde hier die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

### **Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe**

Die Regelungen für haustechnische Anlagen werden getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Die Regelungen für Solaranlagen und Photovoltaikmodule wurde getroffen, um eine ökologische Energieerzeugung zu ermöglichen. Dabei sollen aber auch die städtebaulichen Aspekte (Einsehbarkeit, Höhenentwicklung) ihre Berücksichtigung finden.

## **A3 Bauweise**

Die Bauweise orientiert sich an der bereits vorhandenen städtebaulichen Struktur in der Nachbarschaft bzw. der entsprechenden Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“.

Dabei gilt im Prinzip die offene Bauweise, die Längenbeschränkung der offenen Bauweise wurde jedoch aufgehoben. Die Festsetzung dient somit der größtmöglichen Flexibilität der Betriebe und ist in Gewerbegebieten dieser Größenordnung üblich. Die abweichende Bauweise im Plangebiet ist zudem aufgrund des Wunsches, großflächige Nutzungen im Plangebiet unterbringen zu können, festgesetzt.

## **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Fläche ist ausreichend groß festgesetzt und wird durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Dadurch erhalten die Grundstückseigentümer den notwendigen Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes und die wirtschaftliche Ausnutzung der Fläche wird ermöglicht. Dabei sind auch Garagen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden innerhalb dieser Fläche zu erstellen (siehe auch Ziff. A4.1 und A4.2).

Aus gestalterischen bzw. städtebaulichen Gründen und zur verkehrlichen Sicherheit sind die Baugrenzen vom öffentlichen Straßenraum und den angrenzenden Flurstücken zurückgesetzt. Eine Rücksetzung der überbaubaren Grundstücksfläche von der Grundstücksgrenze findet im östlichen Planbereich statt, da hier der Abstand zur Kreisstraße eingehalten werden muss. Zudem wurde bereits ein Abstand bedacht, der für eine mögliche Straßenaufweitung erforderlich wäre (siehe Kapitel A5.3). Nach Norden sowie im Süden sind Leitungsrechte vorhanden.

### **A4.1 Stellplätze und Garagen**

Garagen sind aus gestalterischen Gründen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, eine zusätzliche Fläche außerhalb des Baufensters sollte nicht benötigt werden.

Die Festsetzung dient dazu, die erforderlichen Stellplätze aus betrieblichen sowie aus städtebaulichen Gründen optimal auf dem Gelände unterbringen zu können. Daher können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze zugelassen werden. Durch die Festsetzung wird die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücksflächen sichergestellt. Nicht zulässig sind Stellplätze in den pz-Flächen, da diese für die Ortsrandeingrünung vorgesehen sind.

## **A4.2 Nebenanlagen**

Um die Versiegelung durch Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zusätzlich zu erhöhen, sind diese Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der Baugrenze ist ausreichend Spielraum für die Unterbringung von Nebenanlagen vorhanden. Außerhalb der Baugrenze sind diese aus gestalterischen Gründen nicht erwünscht.

Ausgenommen von dieser Regelung sind u.a. Fahrradabstellplätze und Mülleinhausungen. Diese müssen funktional angeordnet werden, daher dürfen diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Auch sind Ver- und Entsorgungsanlagen für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien davon ausgenommen.

Innerhalb der pz-Fläche sind Nebenanlagen nicht zulässig, da die pz-Fläche der Randeingrünung vorbehalten werden soll um einen Übergang in die freie Landschaft zu erreichen.

## **A5 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind**

Diese an die derzeitige, nachrichtlich übernommene Anbauverbotszone der Kreisstraße K 1077 angrenzende Fläche dient der ggf. notwendigen Erweiterung der Kreisstraße. Die Maßgaben des § 22 Straßengesetz (StrG BW) sind zu beachten.

## **A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

### **A6.1 Öffentliche Verkehrsfläche: Fuß- und Wirtschaftsweg**

Durch die Festsetzung wird der bereits vorhandene Wirtschaftsweg gesichert. Eine Änderung des Weges ist aktuell nicht vorgesehen.

### **A6.2 Zu- und Abfahrtsverbote**

Die Zu-/Abfahrtsverbote dienen der Verkehrssicherheit und der Gewährleistung des Verkehrsflusses auf den Erschließungsstraßen. Eine Zufahrt von der Kreisstraße sowie vom Wirtschaftsweg aus sollen nicht zulässig sein.

### **A6.3 Öffentliche Verkehrsfläche: Verkehrsgrünfläche**

Bei der Verkehrsgrünfläche handelt es sich um eine Fläche im Anschluss zur Kreisstraße K 1077. Die Fläche soll als Reservefläche für eine mögliche Straßenverbreiterung (Anschluss Gewerbegebiet Riedbrunnen) vorgehalten werden.

## **A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **A7.1 Modifiziertes Trennsystem / Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Das Planungsgebiet wird im modifizierten Trennsystem entwässert. Das Dachflächenwasser wird in den nord-östlich angrenzenden Graben eingeleitet.

Die Maßnahme minimiert die Eingriffe in das Schutzgut Wasser. Die Differenzierung in unverschmutztes Regenwasser (Dachflächenwasser) und in verschmutztes Regenwasser dient ebenfalls dem Schutzgut Wasser.

Eine gewisse Rückhaltung des Dachflächenwassers findet durch die vorgesehene Dachbegrünung statt.

### **A7.2 Dachdeckung**

Sofern bei den genannten Dachdeckungen durch Beschichtung oder andere Behandlung eine Auswaschung von Schadstoffen nicht verhindert werden kann sind diese ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen.

### **A7.3 Oberflächenbelag privater Stellplätze**

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Der Gestaltung des Plangebietes kommt die Festsetzung ebenfalls zugute. Sonstige u.a. durch den LKW-Verkehr stärker verschmutzte Flächen sollen nicht wasserdurchlässig hergestellt werden, sondern an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

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, und für die Quellauffassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg (LUBW-Nr. 110).

Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten.

### **A7.4 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen**

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert abfließen. Die Festsetzung ist zudem getroffen, um einen kleinklimatischen

Ausgleich für die Versiegelung zu erzielen, dadurch Lebens- und Nahrungsraum für Insekten und Vögel zu schaffen und nicht zuletzt den Wasserhaushalt zu entlasten.

Die Substratstärke von 15 cm bewirkt eine Abflusswirksamkeit.

Weiterhin können die Gewerbebauten durch die Begrünung ihrer großflächigen Dächer besser in die Umgebung integriert werden.

Die Dachflächen sind generell einzugrünen, auch unter Photovoltaik- und Solaranlagen.

## **A7.5 Außenbeleuchtung**

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

## **A7.6 Schottergärten**

Gemäß § 21a Landesnaturschutzgesetz BW (NatSchG) sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO und daher unzulässig.

## **A8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die eingetragenen Leitungsrechte sichern die Ver- und Entsorgung des Plangebietes. Sie sichern insbesondere die Wasser- und Kabelleitungen sowie die Gashochdruckleitung.

Die Gasleitungen benötigen einen Schutzstreifen von 3m beidseitig (6m insgesamt) (DN 200) bzw. 2m beidseitig (4m insgesamt) (DN 150). Die Wasserleitung benötigt einen Schutzstreifen von 1,5 m beidseitig (3 m insgesamt). Die Elektro/ Kabel-/ Glasfaserleitungen erhalten ein Schutzstreifen von 1,0 m beidseitig (2 m insgesamt).

## **A9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

### **A9.1 Pflanzzwang**

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Die grünordnerischen Maßnahmen dienen unterschiedlichen Schutzgütern zur Minimierung und Kompensation und sind im Rahmen des Monitorings entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes zu dokumentieren. Artenschutzrechtliche Belange sind soweit notwendig zu beachten.

Die durch Pflanzzwänge vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen, innerhalb eines Jahres nach Realisierung des Vorhabens fachgerecht herzustellen und entsprechend den Vorgaben dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Liste zur Bepflanzung enthält klein-, mittel- und großkronige Bäume (dies ist bei Bedarf z.B. bei Fragen zum Nachbarrecht oder bei solarenergetischer Nutzung zu berücksichtigen).

#### **Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume**

Die Pflanzfestsetzungen dienen durch ihre gliedernde Wirkung dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild. Bäume binden die Bebauung optisch in die Landschaft ein. Die Sonneneinstrahlung wird durch den Schattenwurf des Blattwerks abgeschirmt und damit eine Aufheizung von Teilen der Erschließungsflächen verhindert. Auch die Verdunstungskälte der Transpiration reduziert die Temperatur der unmittelbaren Umgebung, gleichzeitig wird die Luftfeuchtigkeit erhöht. Die Kronen belaubter Bäume binden Staub. Durch die Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. verzögert und Hochwasserspitzen reduziert. Bäume dienen weiterhin als Lebensraum für zahlreiche Tierarten. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen durch die Bindung von Straßen- und Industriestaub zur Sauerstoffproduktion bei.

Die Verschiebbarkeit der Bäume ist festgesetzt, um die Erschließung zu ermöglichen.

#### **Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung von Stellplatzflächen** (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Das Anpflanzen von Bäumen wirkt dem Aufheizen der Stellplatzflächen entgegen. Dadurch verbessert sich das Kleinklima. Zudem tragen die Bäume zur Sauerstoffproduktion bei und reduzieren Lärmimmissionen. Neben diesen ökologischen Funktionen tragen die Bäume auch zu einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild und der Auflockerung der Bebauung bei.

**Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung unbebauter Grundstücksflächen** (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Mit dieser Festsetzung soll eine Minimierung der Flächenversiegelung und somit der Schutz von Boden und die Erhaltung der Grundwasserneubildung garantiert werden. Gleichzeitig trägt sie zum Klimaschutz und der Gestaltung des Gebiets bei. Wiesenflächen dienen diversen Insekten und Vogelarten als Lebensraum. Der Gestaltung kommt die Festsetzung ebenfalls zu Gute.

# 9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

---

## Änderungsbereich 1

---

keine

---

## Änderungsbereich 2 (bestehend aus 2a und 2b)

---

keine

---

## Änderungsbereich 3

---

### B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### B1.1 Dachgestaltung

##### Dachneigung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“ sieht Satteldächer, Sonderformen des Sattelfachs sowie Flachdächer vor sowie eine Dachneigung von 0 – 15°. Die nun vorgesehene Dachgestaltung orientiert sich an dieser Festsetzung.

Eine Dachform wird nicht festgesetzt. Durch die Festsetzung der Dachneigung sind jedoch nur flache oder flachgeneigte Dächer möglich.

Die Festsetzung ist getroffen, da steilere Dächer bei den im Gewerbegebiet üblichen Gebäudeabmessungen ungewollte Volumina und Ansichten ergeben. Zudem ist nun eine Dachbegrünung vorgesehen, was weniger steile Dächer begünstigt. Die Festsetzung dient zudem dazu, das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festzuschreiben, ohne aber die individuelle Gestaltungsfreiheit zu stark einzuschränken. Die exponierte Lage und gute Einsehbarkeit des Plangebietes machen eine gestalterische Regelung notwendig.



### **Dachdeckung**

Siehe Begründung Ziffer A6.4 „Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen“.

### **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Die mögliche Nutzung der Dachflächen für Solarkollektoren und Photovoltaikmodule ist aus ökologischen Gründen sinnvoll.

## **B2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen innerhalb von Gewerbegebieten kommt aufgrund der großen Außenwirkung eine besondere Bedeutung zu. Sie sind sehr ortsbildprägend, es ist daher wichtig den Gewerbetreibenden diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und hier Regelungen zu finden. Umfangreiche Vorgaben zum Anbringen von Werbeanlagen sollen eine städtebaulich verträgliche und der neuen Baustruktur, dem Stadtbild angemessene und in sich stimmige Gestaltung von Werbeanlagen gewährleisten.

Auch die Ortsrandlage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und ein Übergang in die freie Landschaft nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Auch soll die einsehbare Fläche nicht durch ein Wildwuchs von Werbeanlagen in Erscheinung treten.

Weiter werden damit natur- bzw. artenschutzrechtliche Belange verfolgt, Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht ist aufgrund der angrenzenden Freiflächen und der damit verbundenen Beeinträchtigung von Fauna und Flora für das vorliegende Gebiet nicht zu empfehlen und wird daher als unzulässig festgesetzt. Auch eine Beeinträchtigung des Verkehrs soll durch die Festsetzungen vermieden werden. Hier sind ggf. Anforderungen, die sich aus der angrenzenden Kreisstraße ergeben, zu beachten.

## **B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der un bebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

### **B3.1 Einfriedungen**

Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes und berücksichtigt auch landschaftliche Belange. Das Sicherheitsbedürfnis der Gewerbetreibenden wird durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt. Hier sind ggf. Anforderungen, die sich aus der angrenzenden Kreisstraße ergeben, zu beachten.

In Entsprechung zu § 20 NRG (Gesetz über das Nachbarrecht Baden-Württemberg) gelten Einfriedungen als offen deren Zaunteile schmaler sind als die Zwischenräume.

Die Bodenfreiheit dient der Tierdurchgängigkeit.

## 10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 20,1 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

<b>Gesamtes Plangebiet</b>	ca.	20,1 ha
davon Änderungsbereich 1	ca.	18,0 ha
Änderungsbereich 2a	ca.	0,8 ha
Änderungsbereich 2b	ca.	0,2 ha
Änderungsbereich 3	ca.	1,1 ha

Innerhalb des **Änderungsbereich 3** (ca. 1,1 ha) verteilen sich die geplanten Flächen folgendermaßen:

Gewerbegebiet	ca.	10.440 m <sup>2</sup>
davon überbaubare Grundstücksfläche	ca.	8.350 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche: Fuß- und Wirtschaftsweg	ca.	520 m <sup>2</sup>

## 11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und bebaut.

Für den Änderungsbereich 2 (bestehend aus 2a und 2b) ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Das Verfahren soll im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Im Änderungsbereich 2a (Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Lebensmittelmarkt) ist vorgesehen, die Grundstücke zu vereinigen.

## 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan reagiert die Gemeinde auf aktuelle städtebauliche Fragestellungen und schließt nicht gewollte Nutzungen aus. Insbesondere werden durch den Bebauungsplan die unterschiedlichen, den Einzelhandel betreffenden Themen, in einem Verfahren geregelt.

Gärtringen, den

.....

Thomas Riesch

Bürgermeister