

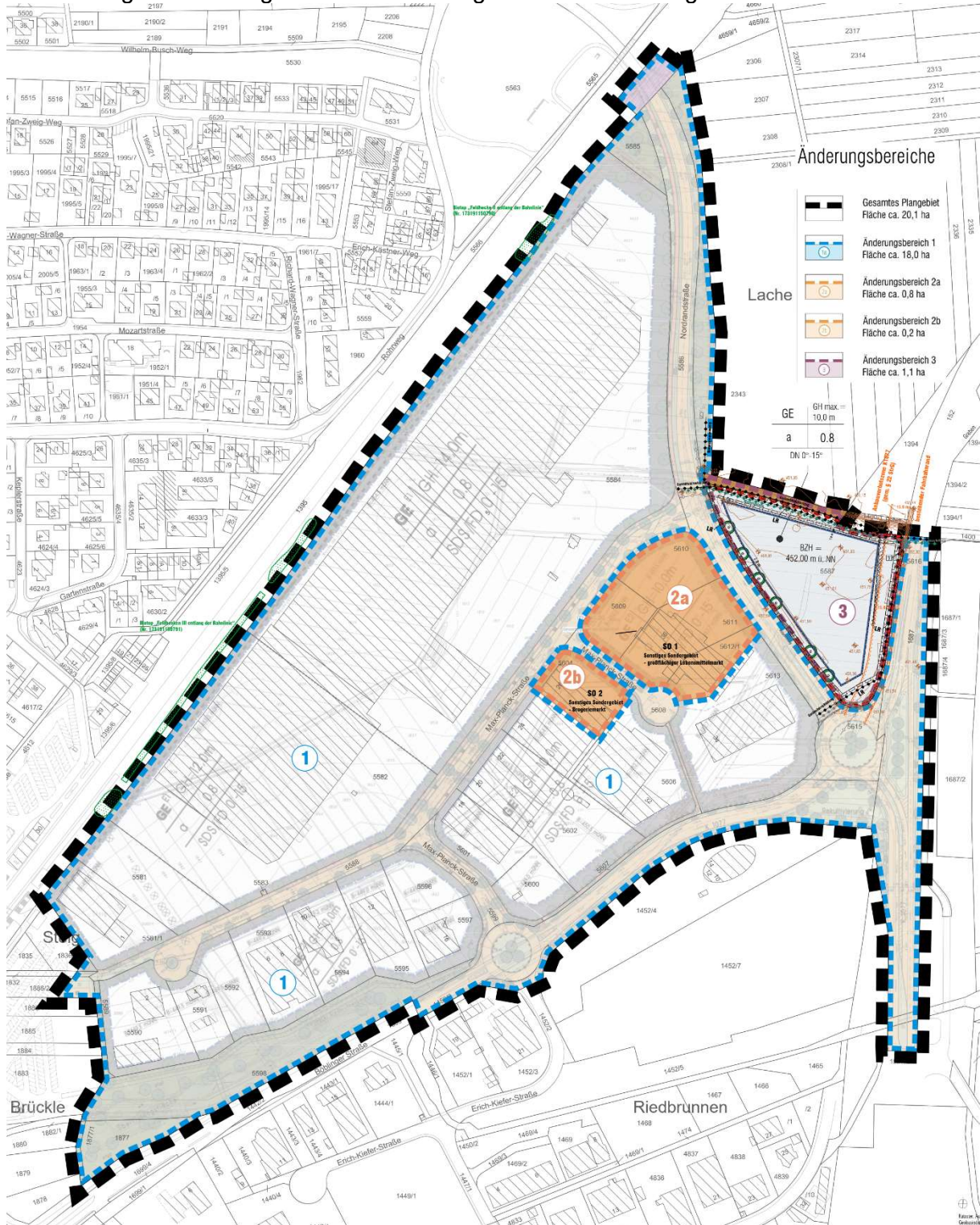
Öffentliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans

"Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2.Änderung" nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Gärtringen hat am 09.04.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2.Änderung" gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und im Internet zu veröffentlichen.

Der Geltungsbereich ist gemäß der unten abgedruckten Karte begrenzt.



Ausschnitt des Planentwurfs vom 26.03.2024 – Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

Der Entwurf des Bebauungsplans wird mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung, Zielabweichungsverfahren und Gutachten vom **26.04. bis zum 27.05.2024** im Bauamt Gärtringen, Hauptstr. 16-18 (Volksbankgebäude) 2.OG im Flurbereich öffentlich ausgelegt.

In diesem Zeitraum haben die Bürger Gelegenheit die vorliegenden Unterlagen des Entwurfs einzusehen und Auskunft über Inhalt, Zweck und Auswirkungen der vorgesehenen Planung zu erhalten.

Gleichzeitig besteht Gelegenheit Stellungnahmen bei der Gemeinde Gärtringen – schriftlich und mündlich zur Niederschrift– (E-Mail: Samsel@gaertringen.de) abzugeben.

Wir weisen darauf hin, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Einsichtnahme kann zu folgenden Zeiten erfolgen:

Mo-Fr 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und zusätzlich

Mo-Mi 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr

Do 14.00 Uhr bis 18.30 Uhr

Ferner stehen die Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Gärtringen unter dem

Link <https://www.gaertringen.de/wohnen-mobilitaet/bauen/bauleitplanung> zum Download bereit.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

1. Sachverhalt / Verfahrensstand

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind **Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen** zu entwickeln.

Das Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ wird im Parallelverfahren durchgeführt. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan, im sogenannten Parallelverfahren, geändert werden (§ 8 Abs. 3 BauGB). Der Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen / Ehningen hat am 20.03.2024 den Entwurfsbeschluss beschlossen, für die 11. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 Bereich „GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF“. Der Flächennutzungsplan 2005, dessen 5. Änderung mit öffentlicher Bekanntmachung vom 21.05.2019 bzw. 11.07.2019 rechtskräftig ist, stellt für das Gewerbegebiet am S-Bahnhof gewerbliche Baufläche dar. Das Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich daher aus dem Ziel die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, um die Änderungsbereiche 2a und 2b des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ planungsrechtlich zu sichern und zu entwickeln. In diesen Bereichen wird nun im Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ ein „Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Lebensmittelmarkt“ (Änderungsbereich 2a) und ein „Sonstiges Sondergebiet – Drogeriemarkt“ (Änderungsbereich 2b) festgesetzt.

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.

Auf Anregung der Handwerkskammer Region Stuttgart wurde nun im Entwurf ergänzt:

Handwerkerprivileg für die Änderungsbereiche 1 und 3:

Untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen für Handwerks- und Dienstleisterbetriebe sowie Betriebe des produzierenden / verarbeitenden Gewerbes für am Betriebsstandort selbst produzierte Waren oder – bei Handwerks- und Dienstleisterbetrieben - eingekauften, in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit des Betriebs stehende Waren, können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche eine untergeordnete Einrichtung der vorhandenen bzw. der geplanten Geschossfläche darstellt. Als untergeordnet in diesem Sinne werden beurteilt max. 10% der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche, höchstens jedoch max. 150 m² Verkaufsfläche.

Der Gemeinderat hat am 13.10.2020 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2.Änderung“ in Gärtringen gefasst. Außerdem hat er die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des Vorentwurfs durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung im Bauamt und im Internet vom 12.08.2022 bis 19.09.2022 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.08.2022 bis 14.10.2022 angehört. Von der Möglichkeit, sich zu den Zielen und Zwecken der Planung zu äußern und diese zu erörtern, wurde Gebrauch gemacht.

Die eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage 1 (Abwägungstabelle) aufgeführt und die entsprechenden Beschlussvorschläge formuliert. Diese **Abwägungs- bzw. Beschlussvorschläge hat der Gemeinderat am 09.04.2024 beschlossen.**

2. Bebauungsplanentwurf und Entwurf der örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund der während der frühzeitigen Unterrichtung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurde die Planung geringfügig geändert bzw. ergänzt.

Im Norden des Änderungsbereiches 3 musste für die neu verlegte Glasfaserleitung das Leitungsrecht erweitert werden, so dass sich das Baufenster in Richtung Norden um 1m reduziert hat.

Die Grundzüge der Planung sind jedoch gleich geblieben.

Der Bebauungsplanvorentwurf und der Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung wurden zum Entwurf vom 26.03.2024 entsprechend fortgeschrieben.

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

Zielabweichungsverfahren (vgl. Anlage 7)

Die Ansiedlung von großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) ist gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 bzw. des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg und Regionalplan für die Region Stuttgart vom 12.11.2010 bestimmten Bedingungen / Prüfkriterien unterworfen. Das im Zuge des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ erstellte Gutachten zum

Einzelhandel („Planungsrechtliche Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ in Gärtringen, GMA, Ludwigsburg, den 18.10.2021“,) kommt zu dem Ergebnis, dass das sowohl Konzentrationsgebot als auch Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden. Zum Integrationsgebot wird ausgeführt (S. 21): „Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Standort der Einzelhandelsagglomeration zwar als städtebaulich nicht-integriert zu bewerten ist, aber für Gärtringen einen wichtigen Versorgungsauftrag im Sinne der Grundversorgung und für die nordöstlichen Wohnquartiere eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernimmt.“

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

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

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

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

Die Begründung zum Antrag ist dem Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2.Änderung“ als Anlage 7 beigefügt. Darauf wird verwiesen.

3. Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach §1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a und § 2a 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.

Auf die Ergebnisse des Umweltberichtes, der Bestandteil der Begründung und den Anlagen des Bebauungsplans beigefügt ist, wird verwiesen (Anlage 4).

Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Der Ausgleichsbedarf wird durch ein Defizit von 118.560 Ökopunkte (Schutzgut Arten / Biotope maßgeblich) bestimmt. Beim Schutzgut Boden beträgt das Defizit 57.782 Ökopunkte. U.a. wird die Dachbegrünung zur internen Kompensation mit verrechnet. Wird die Dachbegrünung nicht mit mindestens 80 % Umsetzung nachgewiesen, ist ein entsprechender Ersatz zu leisten (s. Festsetzung zur Dachbegrünung). Der Umfang ist durch geeignete Fachgutachter zu bestimmen. Die umfangreiche Dachbegrünung sowie die Eingrünung des Gebietes minimieren die Eingriffe maßgeblich. Die Maßnahmen wirken sich alle Schutzgüter positiv aus. Die Hinweise der saP (Artenschutzbeitrag) sind zu beachten. Ober- und Unterboden aus der privaten Erschließung sind gemäß ihrer Eignung weiter zu verwenden (z.B. Rekultivierungszwecke).

Es verbleibt somit ein Ausgleichsbedarf außerhalb des Bebauungsplangebietes von 176.342 ÖP (Boden 57.782 ÖP und 118.560 ÖP / Arten und Lebensgemeinschaften). Für den Wegfall der ehemaligen Ausgleichsfläche (Grünfläche mit Obstbäumen) im Baugebiet wurde eine Ersatzmaßnahme im Bereich des Flurstücks Nr. 4304 (Gewann Röße) hergestellt und durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung vertraglich zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt (LRA) fixiert. Durch die Maßnahme kann ein Ausgleich von 45.500 Ökopunkten generiert werden. **Es verbleibt nach Anrechnung der Maßnahme noch ein Ausgleichsbedarf von 130.842 Ökopunkten, der über das Ökokonto der Gemeinde verrechnet wird.**

Die notwendige Kompensationsmaßnahmen werden zudem im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Vertrages vertraglich zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt (LRA) fixiert.

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

Der Gemeinderat hat am 09.04.2024 beschlossen, außer den Anlagen zum Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2.Änderung“ noch folgende weitere umweltbezogene Stellungnahmen auszulegen:

- Landratsamt Böblingen, vom 09.09.2022
- Regierungspräsidium Freiburg, vom 14.09.2022

5. Verfügbare umweltbezogene Informationen

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

a. Zum Schutzgut Mensch, Landschaftsbild und Erholung

Umweltbericht, LarS – Landschaftsarchitektur Strunk, 26. März 2024
Landratsamt Böblingen, vom 09.09.2022

- zu Immissionsschutz keine Bedenken, da im Änderungsbereich 3 Betriebswohnungen ausgeschlossen sind.

b. Zum Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

- **Umweltbericht**, LarS – Landschaftsarchitektur Strunk, 26. März 2024
- **Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes**, Bebauungsplan „GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF, 2. ÄNDERUNG“, Stand 06.06.2022, Freier Landschaftsarchitekt Jörg Schießl, Münsingen

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind zu beachten und die Maßnahmen werden beschrieben. Im Änderungsbereich 3 ist seit 2020 ein Reptilienschutzzaun erstellt (nach Abtrag des „Aldi-Hügels“) und die Fläche ist mit Luzerne eingesät.

Sämtliche Änderungsbereiche sollten unmittelbar vor der Bebauung im Rahmen der Umweltbaubegleitung nochmals begangen werden, damit die Baufreiheit im Hinblick auf den Artenschutz bestätigt werden kann.

Landratsamt Böblingen, vom 09.09.2022

- zu Naturschutz keine Bedenken

c. Zum Schutzgut Boden, Kultur- und Sachgüter

Umweltbericht, LarS – Landschaftsarchitektur Strunk, 26. März 2024
Landratsamt Böblingen, vom 09.09.2022

- Bodenschutz: Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden wurden in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Entwurf ergänzt. Vor der Ausführung einer Baumaßnahme im Änderungsbereich 3 ist ein Bodenschutz- und Verwertungskonzept vorzulegen. Entsprechende Hinweise und Maßnahmen wurden im Textteil und dem Umweltbericht ergänzt.
- zu Altlasten keine Bedenken

Regierungspräsidium Freiburg, vom 14.09.2022

- Hinweise zu lokalen geologischen und bodenkundlichen Verhältnissen wurden ergänzt bzw. zur Kenntnis genommen.

d. Zum Schutzgut Fläche

Umweltbericht, LarS – Landschaftsarchitektur Strunk, 26. März 2024

Landratsamt Böblingen, vom 09.09.2022

- Naturschutz: Die Überplanung der ehemaligen öffentlichen Grünfläche ist im Umweltbericht bzw. der darin enthaltenen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorzusehen. Dies wurde im Entwurf dahingehend ergänzt
- Landwirtschaft: Auf Grund der Flächengröße von 0,9 ha des Änderungsbereichs 3 geht die Untere Landwirtschaftsbehörde nicht von einer Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange aus und hat somit keine Bedenken. Sollten im Laufe des Verfahrens weitere artenschutz- und naturschutzrechtliche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sein, sind diese planintern, flächenschonend und / oder produktionsintegriert zu planen.

e. Zum Schutzgut Wasser

Umweltbericht, LarS – Landschaftsarchitektur Strunk, 26. März 2024

Landratsamt Böblingen, vom 09.09.2022

- keine Bedenken
- Grundwasserschutz: Hinweise zur Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes für die Trinkwasserfassungen des ZV Ammertal-Schönbuchgruppe und der Stadt Herrenberg wurden im Textteil (Kap. C1) aufgenommen. Für den Änderungsbereich 3 wird auch ein Trennsystem für die Abwasserbeseitigung vorgesehen. Hinweise zu Schottergärten wurden in Kap. A7.6 und D11 im Textteil aufgenommen. Auch die Empfehlung der Durchführung hydrogeologischer Erkundungen vor Beginn etwaiger Baumaßnahmen wurde aufgenommen. In Kap. D4 wurde der Hinweis ergänzt, dass eine dauerhafte Grund- bzw. Schichtwasserabsenkung und –ableitung nicht zulässig ist.
- Oberflächengewässer:
Maßnahmen zum Schutz bei Starkregenereignissen sind auf Grundlage der Gefährdungsanalyse Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Gärtringen zu planen und auszuführen. Dies wurde in Kap. D5 des Textteils und Kap. 5.3 der Begründung ergänzt.

gez.
Thomas Riesch
Bürgermeister