

**GEMEINDE GÄRTRINGEN /  
GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND  
GÄRTRINGEN - EHNINGEN**

**ANTRAG ZIELABWEICHUNGSVERFAHREN NACH  
§ 24 LANDESPLANUNGSGESETZ (LPLG) /  
§ 6 ABS. 2 RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG)**

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

**05.02.2024**

**BEGRÜNDUNG**

**Inhaltsverzeichnis**

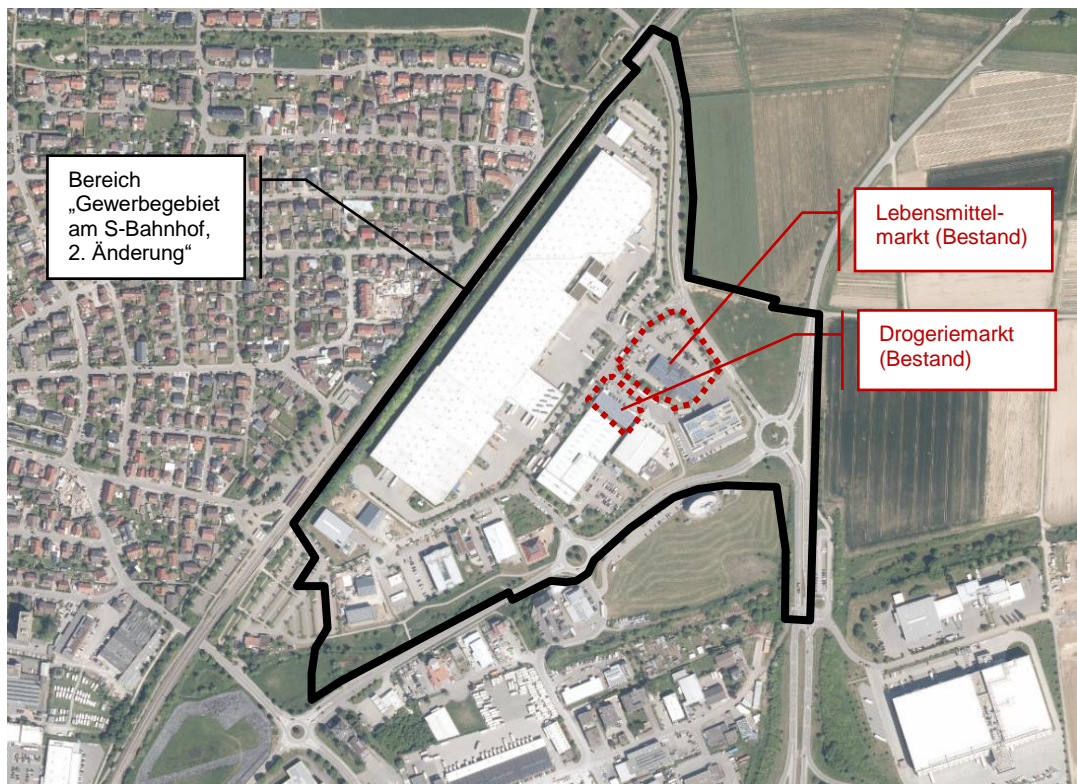
A	Vorhaben
A1	Allgemeines
A2	Bebauungsplan
A4	Flächennutzungsplan
A3	Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens / Erweiterung bestehende Einzelhandelsnutzungen
B	Raumordnerische Grundlagen
B1	Raumordnerische Vorgaben des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans
B2	Zielabweichungsverfahren
C	Antrag und Begründung
C1	Antrag
C2	Begründung
D	Anhang

# A VORHABEN

## A1 Allgemeines

Im Osten der Gemeinde Gärtringen, nahe der Autobahnausfahrt der A 81, befindet sich das „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“. Das Plangebiet ist nahezu vollständig aufgesiedelt. Im Plangebiet befinden sich zwei Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt) (siehe nachfolgende Abbildung). Diese sind Gegenstand dieses Zielabweichungsantrags.

Das Gebiet ist über die angrenzenden Erschließungsstraßen sehr gut in das überörtliche Verkehrsnetz eingebunden. Es besteht ein Anschluss an die südlich in direkter Nähe des Plangebietes verlaufende Bundesstraße B14 sowie an die Bundesautobahn A81.



**Abbildung 1:** Luftbild Quelle: LUBW, (zugegriffen am 06.12.2021), 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)

## A2 Bebauungsplan

Die Erweiterungsabsichten der ansässigen Einzelhandelsbetriebe – und somit der Inhalt dieses Zielabweichungsverfahrens – sind im Gesamtzusammenhang mit der Thematik der Zulässigkeit von Einzelhandel im „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“ zu sehen. Die Notwendigkeit der Regelung von Einzelhandelsnutzung ergibt sich aus der regionalplanerischen Darstellung des Gebietes als Vorranggebiet mit Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan für das Gebiet „**Gewerbegebiet am S-Bahnhof**“ ist am 02.09.1999 in Kraft getreten und ermöglicht ein eingeschränktes Gewerbegebiet.

Mit dem Bebauungsplan „**Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 1. Änderung**“, in Kraft getreten am 06.08.2020, reagierte die Gemeinde Gärtringen auf aktuelle städtebauliche Fragestellungen und schließt nicht gewollte Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche/kulturelle/soziale Zwecke oder Wohnnutzungen, aus.

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 nicht mit den vorrangigen Nutzungen oder Zielen der Raumordnung 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.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ergänzt somit lediglich die Regelung der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs. Die textlichen Festsetzungen bleiben im Übrigen unverändert.

Im Zuge des Verfahrens zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 1. Änderung“, wurde auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen zum Thema Einzelhandel / raumordnerische Zulässigkeit eine Telefonkonferenz mit u.a. dem Verband Region Stuttgart am 08.05.2020 vereinbart. In dieser wurde vereinbart, dass das ursprünglich ebenfalls in der 1. Änderung des Bebauungsplans abgehandelte Thema „Einzelhandel“ auf ein nachfolgendes Bebauungsplanverfahren verschoben wird. Entsprechend der obenstehenden Ausführungen wurden dadurch im Zuge der 1. Änderung raumordnerische Belange nicht tangiert.

Das bestehende Planungsrecht (rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“, in Kraft getreten am 02.09.1999 sowie Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 06.08.2020) lässt jedoch weiterhin Agglomerationsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet zu. Dies stellt einen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung dar und soll dort ausgeräumt werden, wo Agglomerationsmöglichkeiten bestehen.

In einem Schreiben an den Verband Region Stuttgart vom 14.05.2020 hat sich die Gemeinde Gärtringen daher verpflichtet, hierauf in einem kommenden Bebauungsplanverfahren zu reagieren und durch entsprechende Festsetzungen sicher-

stellen, dass der bestehende Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung ausgeräumt wird.

Ein weiterer Regelungsbedarf ergibt sich aktuell durch die Erweiterungsabsichten des im Plangebiet ansässigen Lebensmitteldiscounters Aldi. Notwendige Restriktionen sollen im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

Der Gemeinderat hat somit am 13.10.2020 beschlossen, für das Gebiet „**Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung**“ einen Bebauungsplan aufzustellen, um das Thema „Einzelhandel“ zu regeln. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 12.08.2022 bis 19.09.2022, die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 08.08.2022 bis 19.09.2022 stattgefunden.

Um die Regelungsmöglichkeiten in Bezug auf den Einzelhandel im Zuge des Bebauungsplanverfahrens besser einschätzen zu können wurde von der Gemeinde eine Einzelhandelsuntersuchung in Auftrag gegeben („Planungsrechtliche Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ in Gärtringen, GMA, Ludwigsburg, den 18.10.2021“) (siehe Anhang 1c).

Die Einzelhandelsuntersuchung ergab, dass im Großteil des bereits bebauten Plangebietes (im Folgenden **Änderungsbereich 1**, siehe nachfolgende Abbildung) keine Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind. Für diesen Bereich soll im Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ Einzelhandel ausgeschlossen werden, um entsprechend des regionalplanerischen Schwerpunkts Agglomerationen zu verhindern. Der Ausschluss dient zudem dazu, das Gewerbegebiet verstärkt dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorzubehalten bzw. vorrangig Nutzungen anzusiedeln, die nicht auch die Möglichkeit haben, sich in anderen Baugebieten anzusiedeln zu können.

Weiterer Regelungsbedarf ergibt sich durch die bereits im Plangebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe - **Gegenstand dieses Zielabweichungsantrags**. Hierbei handelt es sich um den **Änderungsbereich 2** (siehe nachfolgende Abbildung). Er umfasst die beiden im Plangebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe: Lebensmittelmarkt Aldi (**Änderungsbereich 2a**) sowie Drogeriemarkt (**Änderungsbereich 2b**).

Der Bereich des Aldi-Markt soll als „Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Lebensmittelmarkt“ festgesetzt werden. Darin sind zulässig „großflächige Lebensmittelmärkte mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel einschl. Getränke sowie Drogeriewaren mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup>“. Sonstige Waren dürfen nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche angeboten werden (siehe Anhang 1a, Planteil, Legende unter „Änderungsbereich 2“). Zum Bebauungsplan-Entwurf wird aufgrund einschlägiger Rechtsurteile die zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarkt sowie des Drogeriemarktes als maximale Verkaufsflächenzahl festgesetzt.

Die Festsetzung als Sondergebiet resultiert grundlegend aus der vom Landratsamt Böblingen mit Schreiben vom 25.02.2020 ausgeführt Entscheidung, dass die im Bauantrag vom 10.09.2019 geplante Erweiterung der Geschossfläche / Verkaufsfläche der bestehenden Aldi-Filiale nicht genehmigungsfähig ist, da hierfür Voraussetzung ist, dass sich das Baugrundstück innerhalb eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO befindet, während der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“ ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Durch die Geschossfläche von über 1200 m<sup>2</sup> wird in der Regel vermutet, dass das Vorhaben Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landespla-

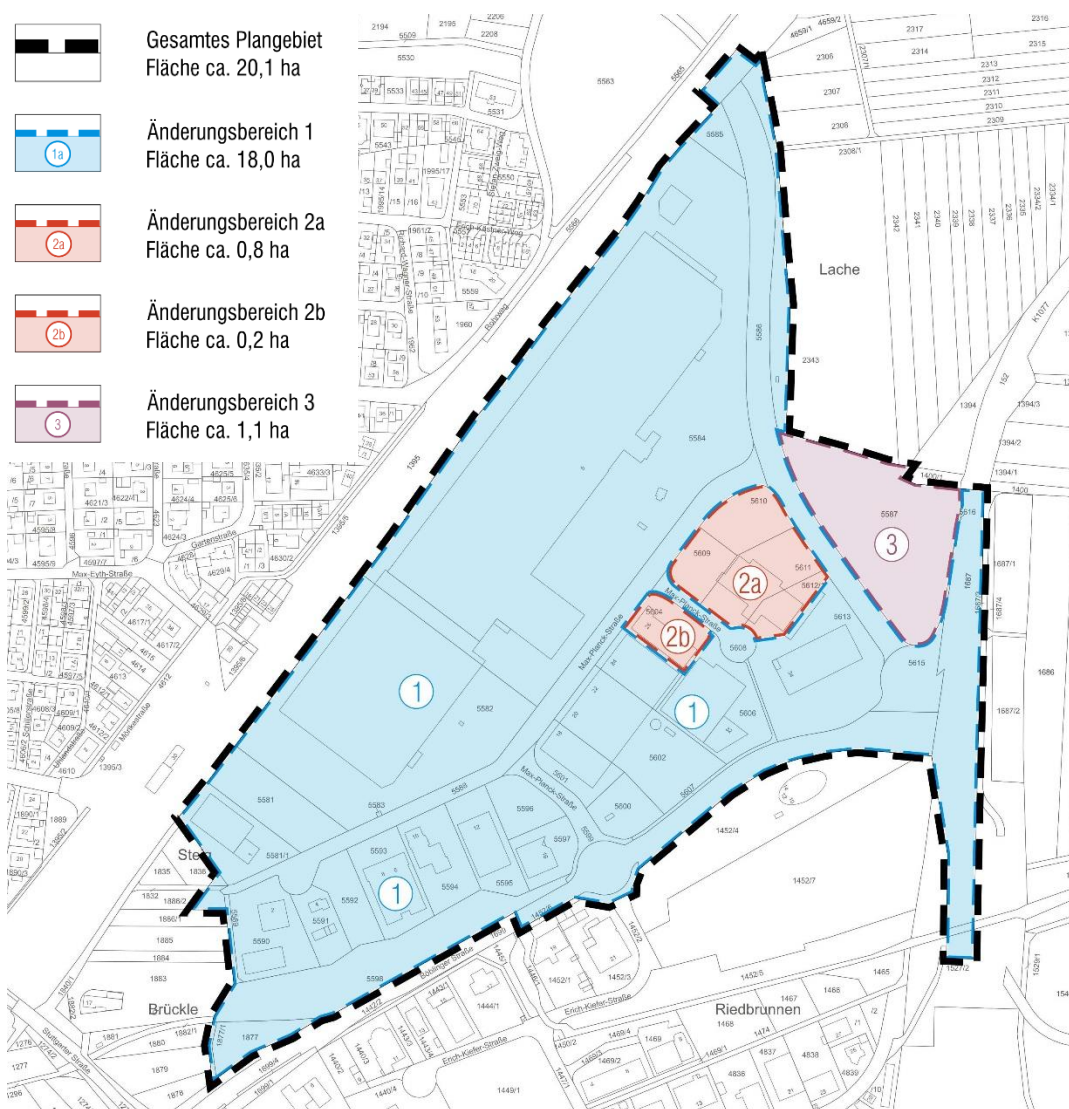
nung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hat. Das Landratsamt Böblingen hat dem eingelegten Widerspruch nicht abgeholfen und ihn mit Bericht vom 12.03.2020 dem Regierungspräsidium zur Entscheidung vorgelegt. Dem Widerspruch wurde nicht stattgegeben.

Der Bereich des Drogeriemarktes dm wird als „Sonstiges Sondergebiet – Drogeriemarkt“ mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> festgesetzt (siehe Anhang 1a, Plan- teil, Legende unter „Änderungsbereich 2“).

Durch die Ausweisung der beiden Sondergebiete entfallen Gewerbeflächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe. Als Ausgleich ist im Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ die Ausweisung eines Gewerbegebiets für einen derzeit als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich vorgesehen (**Änderungsbereich 3**, siehe nachfolgende Abbildung). 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.



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

Der Gemeinderat hat am 13.10.2020 beschlossen, für das Gebiet „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ einen **Bebauungsplan aufzustellen**, um das Thema „Einzelhandel“ zu regeln.

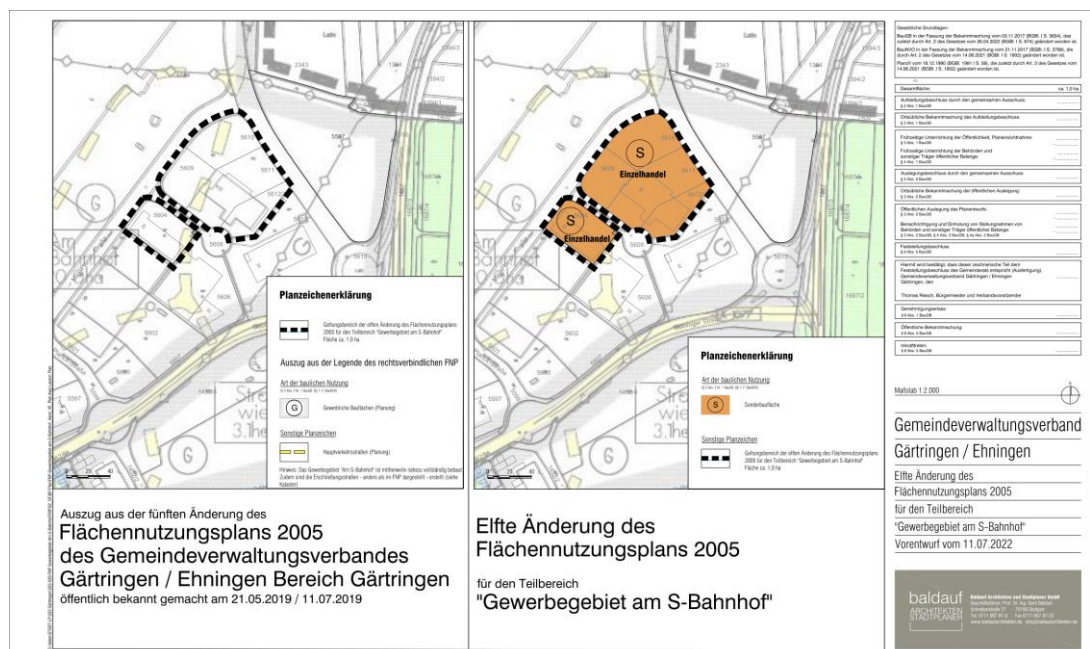
Die Betroffenheit der Ziele der Raumordnung ergibt sich in den im Bebauungsplan vorhandenen **Änderungsbereichen 2a und 2b**, in dem **großflächige Einzelhandelsnutzung** ermöglicht werden soll.

## A4 Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan 2005, dessen 5. Änderung mit öffentlicher Bekanntmachung vom 21.05.2019 bzw. 11.07.2019 rechtskräftig ist, stellt für das Gewerbegebiet am S-Bahnhof gewerbliche Baufläche dar. Das Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich daher aus dem Ziel die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, um die **Änderungsbereiche 2a und 2b** des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ planungsrechtlich zu sichern und zu entwickeln. In diesen Bereichen soll im Bebauungsplan ein „Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Lebensmittelmarkt“ (Änderungsbereich 2a) und ein „Sonstiges Sondergebiet – Drogeriemarkt“ (Änderungsbereich 2b) festgesetzt werden. Im Flächennutzungsplan ist jeweils Sonderbaufläche „Einzelhandel“ dargestellt.

Der Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen / Ehningen hat daher am 24.10.2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen den Flächennutzungsplan 2005, genehmigt am 15.02.2013 in der elften Änderung zu ändern. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,0 ha. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 12.08.2022 bis 19.09.2022, die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 11.11.2022 bis 16.12.2022 stattgefunden.



**Abbildung 3:** Elfte Änderung des Flächennutzungsplans 2005 für den Teilbereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“, Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen / Ehningen, Vorentwurf vom 11.07.2022

Für den Bereich in dem im Bebauungsplan großflächige Einzelhandelsnutzung ermöglicht werden soll (Änderungsbereich 2a und 2b) ist eine **Änderung des Flächennutzungsplans** erforderlich.

### A3 **Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens / Erweiterung bestehende Einzelhandelsnutzungen**

Im Bereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ sind mit dem Lebensmittel-discounter Aldi mit einer Verkaufsfläche von aktuell ca. 1.030 m<sup>2</sup> und dem Drogeriefachmarkt dm mit einer Verkaufsfläche von aktuell ca. 684 m<sup>2</sup> bereits zwei Einzelhandelsnutzungen vorhanden.

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. Auch der Drogeriemarkt soll durch die Ausweisung der Fläche als Sondergebiet mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> künftig gesichert und mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten ausgestattet werden.



**Abbildung 4:** Luftbild, Blick von Osten, Quelle: google earth, Landsat / Copernicus, zugegriffen am 05.05.2023, mit Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens (Lebensmittelmarkt (Bestand), Drogeriemarkt (Bestand) (Flst. Nr. 5609, 5610, 5611, 5612/1, 5604) (in blau)

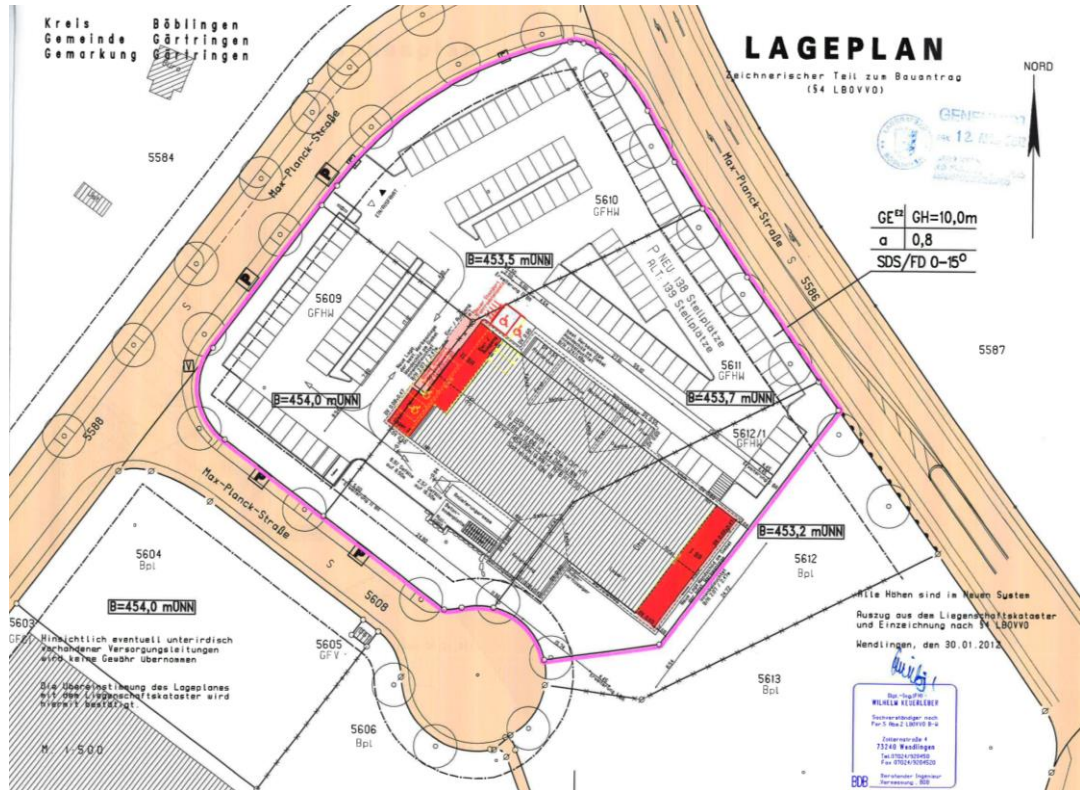
#### **Lebensmittelmarkt Aldi**

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).

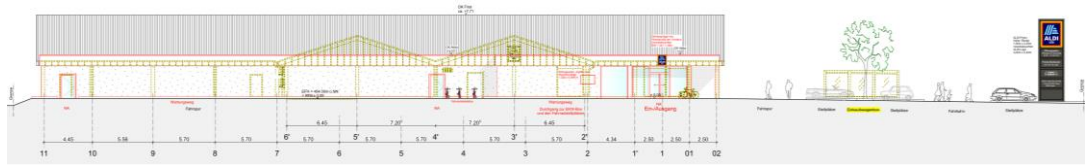


**Abbildung 5:** Lageplan zum aktuellen Bestand, zeichnerischer Teil zum Bauantrag, gefertigt 30.01.2012

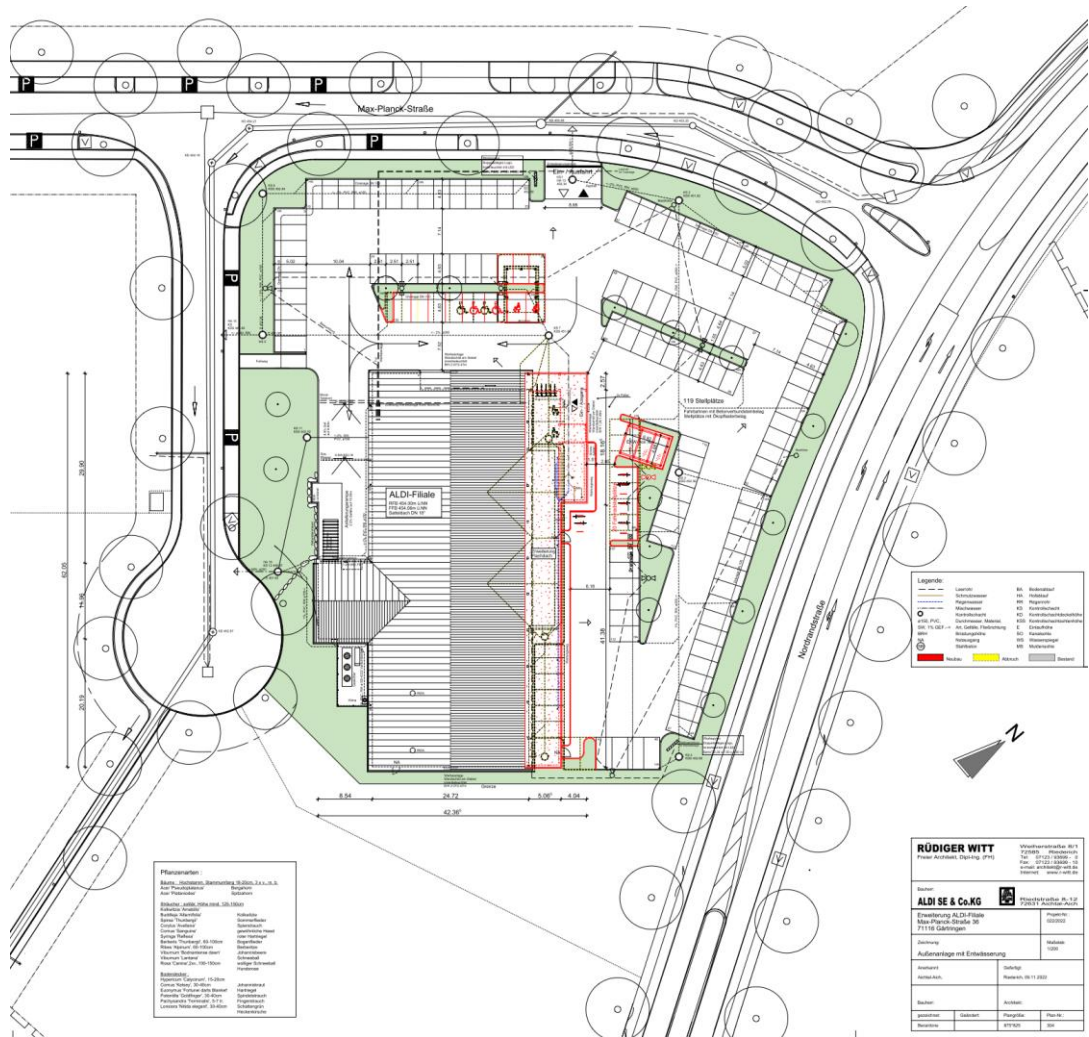
Die Fa. Aldi GmbH & Co. KG hat den Bauantrag für eine erneute Erweiterung der bestehenden Aldi-Filiale mit Datum vom **10.09.2019** eingereicht (siehe nachfolgende Abbildungen). Darin soll die **Verkaufsfläche** auf **ca. 1.300 m<sup>2</sup>** und die Geschossfläche auf ca. 1.870 m<sup>2</sup> erweitert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



**Abbildung 6:** Erweiterung Aldi-Filiale, Gärtringen, Ansichten, von Nord-Westen, Rüdiger Witt, Freier Architekt Dipl.-Ing, 09.11.2022



**Abbildung 7:** Erweiterung Aldi-Filiale, Gärtringen, Ansichten, von Nord-Osten, Rüdiger Witt, Freier Architekt Dipl.-Ing, 09.11.2022



**Abbildung 8:** Erweiterung ALDI-Filiale, Gärtringen, Außenanlagen, Rüdiger Witt, Freier Architekt Dipl.-Ing, 09.11.2023

## Drogeriemarkt

Neben der Aldi Süd Filiale besteht innerhalb des Geltungsbereichs ein weiterer Einzelhandelsbetrieb in Form eines Drogeriemarktes. Der Bauantrag wurde 2010 eingereicht, wurde aber zunächst vom Gemeinderat abgelehnt. Erst nach einem Bürgerbegehren im Jahr 2010 mit knapp 1000 Unterschriften wurde der Bauantrag am 19.01.2011 genehmigt.

Der Drogeriemarkt verfügt aktuell über eine Verkaufsfläche von ca. 684 m<sup>2</sup>. 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 letzte Erweiterungsanfrage des Drogeriemarktes stammt von 2015. Diese Erweiterung wurde jedoch abgelehnt, da das südlich angrenzende Grundstück anderweitig überplant wurde und ein Flächenerwerb nicht möglich war. Erweiterungen der Verkaufsfläche sind somit nur möglich durch ein zusätzliches Geschoss. Das Thema Stellplätze wäre dann auch zu lösen.

Die Unternehmensgruppe Aldi Süd plant den Umbau / Anbau des bestehenden Marktes, um auf die Entwicklungen, die sich im Einzelhandel in den letzten Jahren vollzogen haben, sowie mit Blick auf das gewandelte Einkaufsverhalten der Bevölkerung und die geänderten Erwartungen der Bevölkerung an einen modernen und zeitgemäßen Einzelhandelsbetrieb reagieren zu können.

Aufgrund der gestiegenen Anforderungen der Kunden an die Ladengestaltung sind in den letzten Jahren die Verkaufsflächen von Lebensmittelmärkten tendenziell immer größer geworden. Weitere Gründe für die wachsende Verkaufsfläche sind steigende Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel durch breitere Gänge, niedrigere Regale und einen zunehmenden Anteil an Kleinverpackungen (aufgrund des Trends zu kleineren Familien- und Versorgungseinheiten).

Die konkrete Planung sieht dabei vor, in erster Linie durch eine interne Neuaufteilung und Neuorganisation Verkaufsfläche bzw. eine Modernisierung des Verkaufsrums zu schaffen. Baulich wird das Gebäude u.a. durch einen untergeordneten Anbau im Bereich des Quergiebel auf der Nordseite erweitert (siehe auch Kapitel A3 sowie Kapitel C2.1).

Sowohl der Lebensmittelmarkt als auch der Drogeriemarkt sind bereits **langjährig am Standort ansässig**. Der Lebensmittelmarkt Aldi ist bereits **aktuell großflächig**.

Für den Bereich des Lebensmittelmarktes liegt ein **Bauantrag** für eine geringfügige erneute Erweiterung vor.

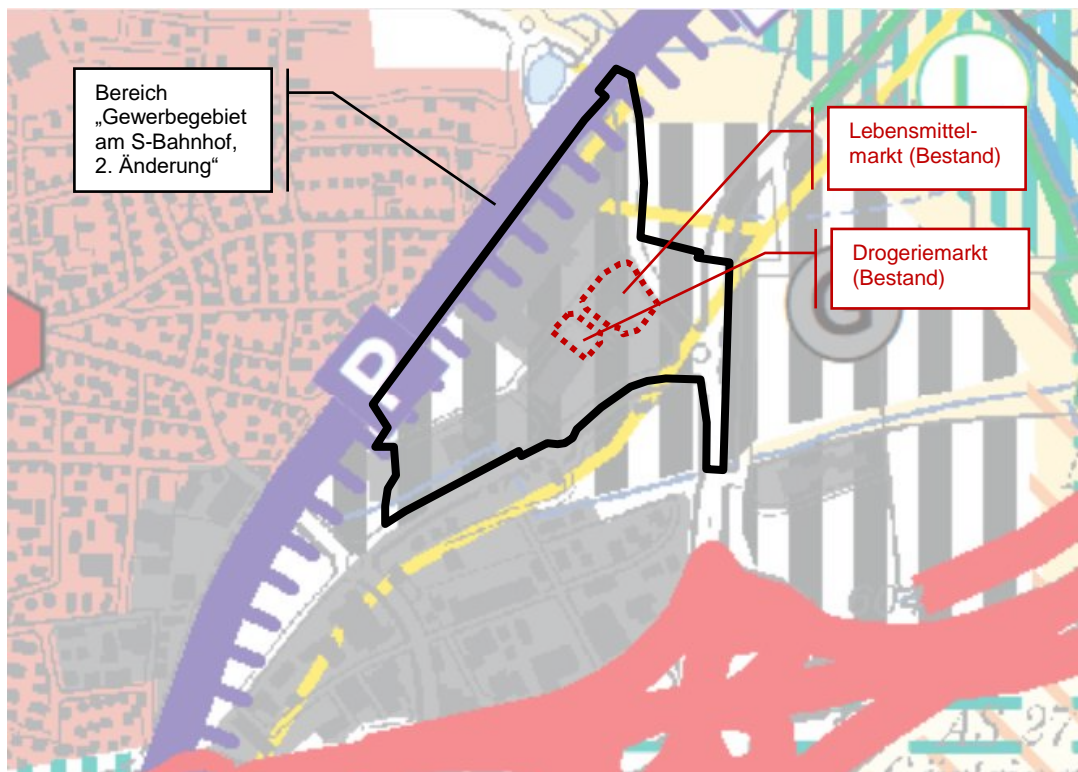
Mit der geplanten **Modernisierung** und der damit einhergehenden Erweiterung sollen die Märkte zukunftsfähig aufgestellt werden, um auch in den nächsten Jahren einen wichtigen Beitrag zur Grundversorgung in Gärtringen leisten zu können.

## B RAUMORDNERISCHE GRUNDLAGEN

### B1 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.



**Abbildung 9:** 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)

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:

- **Konzentrationsgebot** (gem. PS 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4 Regionalplan und PS 3.3.7 (Z) LEP),
- **Kongruenzgebot** (gem. PS 2.4.3.2.2 Abs. 2 (Z) Regionalplan und PS 3.3.7.1 (Z) LEP),
- **Beeinträchtungsverbot** (3.3.7.1 Satz 2 (Z) und 3.3.7.2 Satz 1 (Z) LEP sowie i.S.v. PS 2.4.3.2.2 Abs. 3 (Z) Regionalplan)
- **Integrationsgebot** (PS 3.3.7.2 S.2 (Z) LEP)

### **Konzentrationsgebot**

Das Konzentrationsgebot gibt vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren realisiert werden sollen.

Maßgeblich für die Bewertung des „Konzentrationsgebots“ ist Ziel 3.3.7 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg:

*„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn*

- *dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder*
- *diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.“*

Ähnlich findet sich die Regelung im Regionalplan für die Region Stuttgart (2.4.3.2.2 (Z)) und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (Kapitel 3.2).

### **Kongruenzgebot**

Das Kongruenzgebot dient u.a. dem Ziel einer effektiven Nutzung und Bündelung der Infrastruktureinrichtungen. Das bedeutet, dass sich auch Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen.

Das Kongruenzgebot leitet sich u.a. von Ziel 3.3.7.1 (Z) Satz 1 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg:

*„Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.“*

Konkreter liegt eine Verletzung des Kongruenzgebotes vor, wenn der Einzugsbereich eines Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreiten würde. Hiervon wird in der Regel ausgegangen,

wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereiches der Standortgemeinde generiert werden (vgl. hierzu Abschnitt 3.2.1.4 des Einzelhandelserlasses).

### **Beeinträchtungsverbot**

Das Beeinträchtungsverbot besagt, dass weder durch die Lage noch durch die Größe oder Folgewirkungen des Einzelhandelsgroßprojektes das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit der Versorgungskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde wie auch anderer Orte beeinträchtigt werden dürfen.

Diese Vorgaben werden von der Landes- und Regionalplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aufgegriffen.

Gemäß Einzelhandelserlass ist von einer nicht unwesentlichen Beeinträchtigung auszugehen, wenn bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einem Umsatzverlust ab 10% zu rechnen ist. Bei nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegt dieser Schwellenwert bei 20%. (vgl. hierzu auch Abschnitt 3.2.2.3 des Einzelhandelserlasses).

### **Integrationsgebot**

Das Integrationsgebot besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten zu errichten sind. Letztlich soll dadurch ein möglicher Funktionsverlust der meist durch Einzelhandel geprägten Innenstädte bzw. zentralörtlichen Funktionsbereiche verhindert werden. Das Integrationsgebot zielt explizit auf die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes ab und berücksichtigt als Kriterium für eine verbrauchernahe Versorgung die Kriterien fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes bzw. Erreichbarkeit via ÖPNV.

Das Integrationsgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist auf Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen.

*„[...] Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.“*

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt unter 3.2.2.3 weiter aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, sodass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist.

*„[...] Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen [...].“*

Diesen Vorgaben wird auch seitens des Regionalplanes Stuttgart (Plansatz 2.4.3.2.1) Rechnung getragen:

*(1) Die wohnungsnah Grundversorgung (Nahversorgung) soll möglichst in allen Städten und Gemeinden gewährleistet und gesichert werden. Einzelhandelsbetriebe sollen verbrauchernah und städtebaulich integriert in günstiger Zuordnung zu den Stadt- und Ortszentren oder zusammenhängenden Wohngebieten angesiedelt werden.*

*(2) Bei der Standortwahl und der Verkehrserschließung von Einzelhandelsbetrieben soll Belangen der nicht oder nicht ständig über ein motorisiertes Individualver-*

*kehrsmittel verfügenden Bevölkerung und mobilitätseingeschränkter Personen besondere Rechnung geschenkt werden. Die Standorte sollen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossen und mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar sein.*

## B2 Zielabweichungsverfahren

Nach § 4 Abs. 1 LPIG sind Ziele der Raumordnung eines für verbindlich erklärten Entwicklungsplans oder Regionalplans von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Ferner sind gemäß § 4 Abs. 2 LPIG Grundsätze eines für verbindlich erklärten Entwicklungsplans oder Regionalplans von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen nach Abs. 1 in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen.

Daraus folgt, dass das geplante Vorhaben die Ziele der Raumordnung einzuhalten hat, weil es anderenfalls (schon) raumordnerisch unzulässig wäre. Eine Bebauungsplanfestsetzung ist rechtswidrig und macht den Bebauungsplan unwirksam, soweit sie gegen Ziele der Raumordnung verstößt. Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen; § 1 Abs. 4 BauGB. Diese Ziele sind der Abwägung im Bebauungsplanaufstellungsverfahren nicht zugänglich.

§ 24 LPIG eröffnet der höheren Raumordnungsbehörde die Möglichkeit, auf Antrag eine Abweichung von Zielen der Raumordnung zuzulassen, wenn

- die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und
- die Grundzüge der (Raumordnungs-) Planung nicht berührt werden.

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“, siehe Anhang 1c) kommt zu dem Ergebnis, dass das sowohl Konzentrationsgebot als auch Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot eingehalten werden. Im Detail führt das Einzelhandelsgutachten aus (S. 19 - 23):

- **Konzentrationsgebot / raumordnerische Kernregelung:** „Die Modellrechnung zeigt, dass beide Märkte bereits heute der Grund- bzw. Nahversorgung dienen und nach einer möglichen Erweiterung keinen übermäßigen Zufluss von außerhalb der Gemeinde erzeugen müssen. Damit kann zusammenfassend das **Konzentrationsgebot als erfüllt** bewertet werden.“
- **Kongruenzgebot:** „Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden durch beide Vorhaben **eingehalten**. Es stammen ca. 75 – 80 % des Umsatzes aus der Gemeinde Gärtringen, was die Nahversorgungsbedeutung der Anbieter bzw. des Standortes unterstreicht. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert wird damit eingehalten.“
- **Beeinträchtungsverbot:** „Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch die Vorhaben keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Nahversorgung im Untersuchungsraum ausgelöst werden. Das

Beeinträchtigungsverbot gemäß Regionalplan wird durch das Vorhaben **eingehalten.**“

- 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, S. 3, 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 (siehe Anhang 3).

Der Standort der zur Erweiterung vorgesehene Einzelhandelsbetriebe widerspricht damit dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans und damit einem Ziel der Raumordnung.

Die Eignung des Standortes wird in Kapitel C2.4 ausgeführt. Es sind **keine sonstigen Eingriffe** in die Fachthemen Konzentrationsgebot als auch Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot sowie sonstige raumordnerische Themen vorhanden.

Das beantragte Vorhaben weicht bezüglich der Einhaltung des **Integrationsgebots** gem. PS 3.3.7.2 S.2 (Z) LEP im Bereich des Lebensmittelmarktes sowie des Drogeriemarktes, die sich auf Flst. Nr. 5609, 5610, 5611, 5612/1 sowie 5604 befinden, von dem vorstehend beschriebenen Ziel der Raumordnung ab.

Es wird daher für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“ eine Zielabweichungsentscheidung nach § 24 LPlG beantragt.

Die **Voraussetzungen** für die Zulassung eine Zielabweichung nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 LplG **liegen vor**, die Zielabweichung ist raumordnerisch vertretbar und die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.



## C ANTRAG UND BEGRÜNDUNG

### C1 Antrag

Die Gemeinde Gärtringen beantragt, im Rahmen einer Zielabweichungsentcheidung für den Bereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ (insb. Bereich des Lebensmittelmarktes sowie des Drogeriemarktes auf den Flurstücken Nr. 5609, 5610, 5611, 5612/1 sowie 5604) **gem. § 24 Landesplanungsgesetz (LPIG) sowie § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) die Zielabweichung, um unter Aufhebung des Integrationsgebots eine großflächige Einzelhandelsnutzung zu ermöglichen.**

### C2 Begründung

#### C2.1 Notwendigkeit der Erweiterung bzw. Modernisierung der Märkte

Bei den beiden Märkten handelt es sich um bereits langjährig am Standort ansässige Einrichtungen. Antragsinhalt ist somit **keine Neuansiedlung**.

Sowohl bei der Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes Aldi als auch bei der Erweiterung des Drogeriemarktes dm sollen Erweiterungsmöglichkeiten in eher **untergeordnetem Ausmaß** ermöglicht werden. Eine größere Erweiterung ist durch die Begrenztheit der Bestandsgrundstücke sowie die nachzuweisende Zahl an notwendigen Stellplätzen nicht möglich.

Die Filiale des **Lebensmittelmarktes Aldi** wurde nach der Baugenehmigung 2001 in den vergangenen Jahren bereits mehrfach erweitert, so 2009 und 2012 (siehe auch Kapitel A3). Dem aktuellen Bauantrag liegt somit eine kontinuierlich hohe und stabile Nachfrage an diesem Standort zu Grunde.

Der geplanten Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscountmarktes liegt somit ein konkreter Erweiterungswunsch zu Grunde, der bereits seit der Einreichung des Bauantrags vom 10.09.2019 besteht.

Die Unternehmensgruppe Aldi Süd plant den Umbau / Anbau des bestehenden Marktes, um auf die Entwicklungen, die sich im Einzelhandel in den letzten Jahren vollzogen haben, sowie mit Blick auf das gewandelte Einkaufsverhalten der Bevölkerung und die geänderten Erwartungen der Bevölkerung an einen modernen und zeitgemäßen Einzelhandelsbetrieb reagieren zu können.

Die konkrete Planung sieht dabei vor, in erster Linie durch eine interne Neuaufteilung und Neuorganisation Verkaufsfläche bzw. eine Modernisierung des Verkaufsrums zu schaffen. Baulich wird das Gebäude u.a. durch einen untergeordneten Anbau im Bereich des Quergiebls auf der Nordseite erweitert (siehe auch Kapitel A3).

Durch die Ausweisung der Fläche des **Drogeriemarktes dm** als „Sonstiges Sondergebiet – Drogeriemarkt“ mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> soll dieser Einzelhandelsbetrieb künftig gesichert und mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten ausgestattet werden.

Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes sowie des Drogeriemarktes dienen lediglich der **Bestandssicherung**. Durch die geringfügigen Erweiterungen bleiben die Betriebe konkurrenzfähig. Der Standortbereich erhält keine neue Qualität, so dass auch keine zusätzlichen überörtlichen Auswirkungen zu befürchten sind. Die Analyse der Auswirkungen hat gezeigt, dass durch die geringfügigen Erweiterungen sowohl das Beeinträchtungsverbot als auch das Kongruenzgebot i. S. des Regionalplans eingehalten werden (siehe Anhang 1c, S. 25).

Es handelt sich bei vorliegendem Antrag nicht um eine Neuansiedlung, sondern lediglich um eine **untergeordnete Erweiterung** (Verkaufsfläche Aldi: aktuell 1.030 m<sup>2</sup> / geplant 1.300 m<sup>2</sup>). Dadurch sollen eine **Modernisierung** und somit **Bestandssicherung** ermöglicht werden.

## C2.2 Darlegung des Bedarfs / Aufrechterhaltung der Grundversorgung

Die beiden Märkte sind essentiell für die **Grundversorgung** in Gärtringen. Es handelt sich jeweils um die einzigen Betriebstypen ihrer Art in der rd. 13.000 Einwohner umfassenden Gemeinde Gärtringen. Ohne diese beiden wichtigen Betriebe wäre weder im Lebensmitteleinzelhandel noch bei Drogeriewaren eine angemessene Grundversorgung in Gärtringen gewährleistet. Einem Bestandserhalt kommt somit eine besondere Bedeutung i. S. der Sicherung der Grundversorgung zu (vgl. Anhang 1c, S. 24).

Die Verkaufsflächenausstattung in Gärtringen bewegt sich auf einem **deutlich unterdurchschnittlichen Wert**. Es wurde bereits 2018 deutlich, dass mit Blick auf den aktuellen bundesweiten Durchschnittswert von 435 m<sup>2</sup> / 1.000 Einwohner noch Ansiedlungspotenzial vorhanden ist, auch bezogen auf die Kaufkraftbindung. Hier ist auch im Jahr 2021 noch ein Abfluss festzustellen. Ein hypothetischer Wegfall des Standortes Aldi / dm würde zu einem gravierenden **Verlust der Versorgungsfunktion** für die eigene Wohnbevölkerung führen.“ (vgl. Anhang 1c, S. 8) Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass selbst bei Umsetzung der angedachten Verkaufsflächenerweiterung die Gemeinde Gärtringen **deutlich unterversorgt** ist und die Grundversorgung der Gemeinde nicht garantiert ist. Dem vorliegenden Antrag liegt also eine besondere Dringlichkeit zu Grunde.

Um die Grundversorgung zu gewährleisten, soll den beiden Märkten eine moderate Vergrößerung ermöglicht werden. Eine größere Erweiterung ist durch die Begrenztheit der Bestandsgrundstücke sowie die nachzuweisende Zahl an notwendigen Stellplätzen nicht möglich. Die Festsetzung des Lebensmittelmarktes bzw. des Drogeriemarktes als Sondergebiete umfasst jeweils nur den konkreten Standort des Betriebes. Zusätzliche Ansiedlungen im Bereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“ sind nicht möglich.

Bei der Erstellung des **Gemeindeentwicklungsplanes 2030** der Gemeinde Gärtringen wurde die örtliche Versorgungslage mit Bürgerschaft und Gemeinderat intensiv diskutiert. Zudem wurde ein **Einzelhandelskonzept** für die Gemeinde Gärtringen durch die GMA erstellt.

Die Schwerpunkte im Lebensmitteleinzelhandel stellen bislang der bestehende Standort des Edeka Marktes im Südosten, der Aldi Markt im Nordosten sowie der Netto Markt in der Ortsmitte dar. Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche der Lebensmittelmärkte in Gärtringen auf ca. 3.755 m<sup>2</sup>. Diese Betriebe erwirtschafteten zum Zeitpunkt des Gutachtens eine Umsatzleistung von ca. 20 Mio. €. Das Einzelhandelskonzept kommt auf S. 58 zu folgender Bewertung des bestehenden Angebots: „Im Lebensmitteleinzelhandel wird der Großteil der vorhandenen Kaufkraft vor Ort gebunden. Dennoch fließen aktuell rd. 10,7 Mio. € an Einzelhandelsstandorte im Umland ab. Insgesamt erreicht Gärtringen im Lebensmittelbereich eine Zentralität von rd. 65 %. Vor diesem Hintergrund besteht grundsätzlich Potenzial für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes bzw. die Erweiterung des bestehenden Angebots.“

Beide Märkte sind essentiell für die **Grundversorgung** in Gärtringen. Selbst bei einer Modernisierung beider Märkte ist die Gemeinde Gärtringen **deutlich unterversorgt**.

## C2.3 Standortalternativenprüfung

Im Zuge des Zielabweichungsverfahrens bzw. der Standortalternativenprüfung spielt die Darlegung der Alternativlosigkeit eine wichtige Rolle.

Im Folgenden wird als erster Schritt die Entwicklung der Beurteilungskriterien zu Definition des Suchraums dargelegt. In den nachfolgenden Kapiteln werden die verbleibenden Flächen im Zuge einer Alternativenprüfung dargestellt und bewertet.

### C.2.2.1 Definition des Suchraums

Einzelhandelsstandorte unterliegen generell bestimmten Anforderungen. Hinzu kommen Voraussetzungen, die speziell in dem vorliegenden Fall erfüllt sein müssen. Hierbei handelt es sich um „harte“ Kriterien, die nicht der Abwägung unterliegen und Ausschlusskriterien darstellen. Im Folgenden werden die Kriterien der besseren Nachvollziehbarkeit halber dargelegt und in einer Abbildung erläutert, welche Flächen dies jeweils betrifft.

#### Lage

Der Suchraum für mögliche Alternativflächen stellt das Gemeindegebiet Gärtringens dar. Im Süden verläuft die Gemarkungsgrenze nah an der Ortslage, so dass hier außerorts keine Alternativflächen möglich sind (siehe Abbildung 10).

#### Integrierter / verbrauchernahe Standort

Der Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009 führt bezüglich der wohnungsnahen Grundversorgung (Nahversorgung) aus, dass Einzelhandelsbetriebe verbrauchernahe und städtebaulich integriert in günstiger Zuordnung zu den Stadt- und Ortszentren oder zusammenhängenden Wohngebieten angesiedelt werden sollen. (Ziff. 2.4.3.2.1 (G)). Entscheidend ist hierbei vor allem, dass entsprechende Standorte städtebaulich integriert sind, d.h. sowohl baulich als auch funktional in das städtebauliche Gefüge eingebunden sind. „Neue Standorte sollen daher möglichst zentral gelegen in räumlicher Zuordnung zu den gewachsenen Stadt- und Ortszentren realisiert werden, um diese als verbrauchernahe Versorgungsstandorte zu erhalten und in ihrer Attraktivität zu stärken“ (vgl. 2.4.3.2.3 (Z)).

Bei der Standortwahl und der Verkehrserschließung von Einzelhandelsbetrieben soll Belangen der nicht oder nicht ständig über ein motorisiertes Individualverkehrsmittel verfügenden Bevölkerung und mobilitätseingeschränkter Personen besondere Beachtung geschenkt werden. Die Standorte sollen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr sowie den ÖPNV gut erschlossen sein.

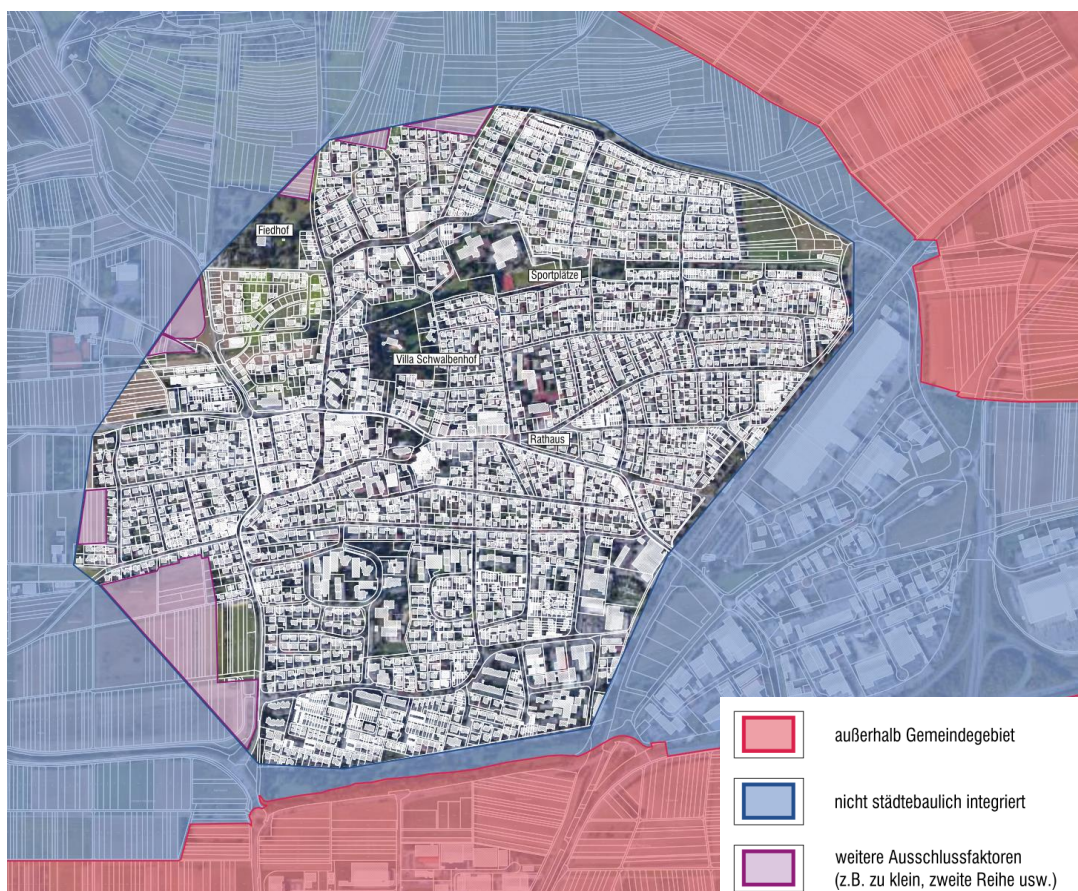
Im Sinne dieser Ausführungen, sollen die städtebaulichen integrierten, verbrauchernahen Standorte keinen neuen Siedlungsansatz darstellen, wie dies z.B. nördlich der Nordrandstraße der Fall wäre bzw. an anderen Standorten, die abseits liegen und z.B. nur an einer Seite mit dem Ort verbunden wären und zu einem neuen „Auskragen“ des Ortsrandes führen würden (also faktisch Außenbereichsflächen darstellen).

Ein Einfügen in das städtebauliche Gefüge ist auch nicht gegeben bei Standorten, die in zweiter Reihe liegen. Sinnvoll hingegen ist die Nutzung von Standorten, die bereits erschlossen sind.

### Größe

Die möglichen Alternativflächen müssen mindestens eine Größe aufweisen, die dem aktuellen Bestand entspricht. In vorliegendem Fall geht es um die Suche einer Alternativfläche für den bestehenden Aldi-Markt sowie den dm-Markt. Somit benötigt die Alternativfläche eine Größe von ca. 1,0 ha (aktuelle Grundstücksfläche Aldi-Markt insgesamt: ca. 8.150 m<sup>2</sup> / dm-Markt: ca. 2.010 m<sup>2</sup>).

Auf Grundlage dieser Faktoren lässt sich der Suchraum eingrenzen (siehe Abbildung 10).



**Abbildung 10:** Gemeindegrenze mit Ausschlussfaktoren für die Suche nach Alternativflächen (eigene Darstellung) auf Grundlage Google Maps (2023 GeoBasis-DE/BKG), 16.11.2023

Als **Kriterien** für Alternativflächen konnten die folgenden Faktoren ermittelt werden:

- Lage im Gemeindegebiet Gärtringens,
- integrierter, verbrauchernaher Standort,
- Größe von mind. 1,0 ha.

### C.2.2.2 Ermittlung der konkreten Alternativflächen

Im Folgenden sollen die konkreten Alternativflächen auf Grundlage der obenstehenden Faktoren ermittelt werden.

#### **Innerorts**

Aufgrund der Maßgabe der städtebaulichen Integration und Erreichbarkeit (fußläufig / ÖPNV) von Einzelhandelsmärkten bieten sich zunächst innerörtliche Standorte an.

Die Gewerbegebiete im Süden Gärtringens fallen hier weg, da diese u.a. durch die Trennungswirkung der Bahnlinie nicht integriert sind und gemäß Regionalplan Verband Region Stuttgart als Schwerpunkt für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungseinrichtungen dargestellt sind (siehe Abbildung 10).

In den Bereichen nördlich der Bahntrasse befindet sich der Großteil des Ortes. Hier sind auch das Rathaus sowie sonstige Infrastruktureinrichtungen (wie Schulen usw.) lokalisiert. Die vorhandenen innerstädtischen Lebensmittelmärkte befinden sich ebenfalls hier:

- Edeka, Supermarkt, Reinhardstraße 27 – 29, ca. 950 m<sup>2</sup> VK (zzgl. Getränkemarkt 650 m<sup>2</sup> VK). Der Markt ist integriert und verfügt auch über ein fußläufiges Einzugsgebiet. Moderner und sehr leistungsfähiger Wettbewerber.
- Netto, Lebensmitteldiscounter, Hauptstraße 29, ca. 500 m<sup>2</sup> VK; Lage in der Ortsmitte von Gärtringen. Der Markt ist integriert und verfügt über ein fußläufiges Einzugsgebiet. Generalüberholt mitzukunftsfähigen, modernen Einkaufsbedingungen.

Für eine Neuansiedlung und auch Erweiterung von bestehenden Märkten in der Innenstadtlage Gärtringens gilt: Aufgrund der intensiven Innenentwicklung der letzten Jahre bzw. Jahrzehnte in Gärtringen ist innerorts eine dichte Besiedlung vorhanden. Ausreichend große Flächen, die für eine Bebauung mit Einzelhandelsmärkten in Frage kommen würden, sind nicht vorhanden.

#### **Außerorts**

Aufgrund der Bahnlinie mit ihrer Trennungswirkung nach Südosten und der Lage der Gemarkungsgrenze direkt an der Ortslage im Süden kommen für außerörtliche Standorte der Märkte nur der nördliche und westliche Ortsrand in Frage.

Aus den obenstehenden Überlegungen ergeben sich drei Standorte am Ortsrand von Gärtringen. Diese werden nachfolgend näher als Alternativflächen betrachtet. Hierbei handelt sich um folgende Flächen:

Nr.	Name	Gesamtgröße
1	„Zwischen Nordrandstraße und Wilhelm-Busch-Weg“	ca. 2,8 ha
2	„Zwischen Steingrubenweg und Deckenpfronner Straße“	ca. 1,0 ha
3	„Zwischen Kuppinger Weg und Vorstadt“	ca. 1,1 ha

Abbildung 11: Alternativflächen

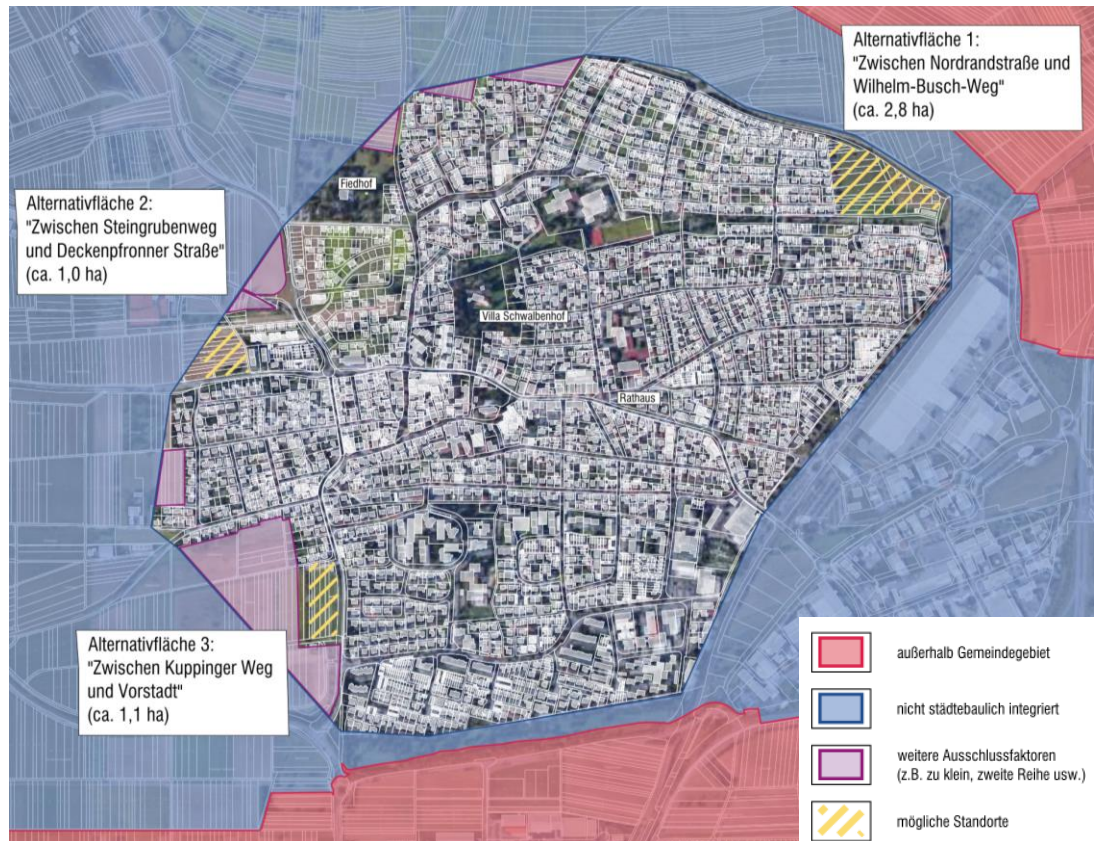


Abbildung 12: Übersicht Alternativflächen (eigene Darstellung) auf Grundlage Google Maps (2023 GeoBasis-DE/BKG), 17.11.2023

Die Gemeinde Gärtringen praktiziert bereits seit Jahren eine konsequente **Innenentwicklung**. Somit sind aufgrund der dichten Siedlungsstruktur geeignete Standorte für die Verlagerung der Märkte **innerorts nicht vorhanden**.

Unter Beachtung der herausgearbeiteten Kriterien lassen sich **drei Standorte** am nördlichen und westlichen **Ortsrand** von Gärtringen als Alternativflächen definieren.

### C.2.2.3 Bewertung der Alternativflächen

In diesem Kapitel werden die zuvor ermittelten Alternativflächen im Detail betrachtet und bewertet.

Die Gebiete werden u.a. im Hinblick auf regionalplanerische Vorgaben (Vorranggebiete, ...), übergeordnete gemeindliche Planungen (Flächennutzungsplan, ...), Schutzgebiete (u.a. Biotop / Streuobst, Hochwasser...), gesetzliche Vorgaben (Landschaftsschutz, Denkmalschutz,...) die eventuell berührt werden, die Verkehrserschließung, weiter vorhandene Restriktionen (Topographie, ...), ihre Umwelterheblichkeit und die städtebauliche Gesamtsituation betrachtet und bewertet.

### Alternativfläche 1 „Zwischen Nordrandstraße und Wilhelm-Busch-Weg“



**Abbildung 13:** Luftbild mit Plangebiet in schwarz (noch ohne Flüchtlingsunterkunft) (Quelle: LUBW Kartendienst, zugegriffen am 23.11.2023)



**Abbildung 14:** Foto, Blick von Nordosten (Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH), 20.11.2023

Die Alternativfläche 1 liegt im Nordosten der Gemeinde Gärtringen zwischen der Nordrandstraße im Norden und dem Wilhelm-Busch-Weg im Süden. Sie umfasst im Gesamten eine Fläche von ca. 2,8 ha. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Im Südosten der Fläche ist eine Flüchtlingsunterkunft gebaut worden. Im Westen schließt Wohnbebauung an. Nach Süden besteht aktuell durch den Kayerbach kein direkter Zugang zur Wohnbebauung. Somit schließt die Fläche lediglich an einer Seite direkt an die Wohnbebauung an. Die Ortsmitte (Rathaus) ist ca. 1 km entfernt (ca. 13 Gehminuten).

Die Alternativfläche 1 ist aktuell im Südosten durch den Wilhelm-Busch-Weg erschlossen. Dieser ist ein landwirtschaftlicher Weg, der für eine Erschließung der Märkte nicht ausgebaut ist. Ein Ausbau für LKW-Anlieferverkehr ist aufgrund der Lage zwischen dem Flüchtlingsheim und dem Kayerbach nach aktuellem Kenntnisstand nicht möglich.

Im Norden des Plangebietes verläuft die Nordrandstraße – eine Umgehungsstraße. Als Ortsrandstraße ist sie so konzipiert, dass sie nicht mit zu eng getakteten Zufahrten belastet ist. Sie ist somit auf der gesamten Länge – sowie in der Weiterführung als Schickhardtstraße – von der Wohnbebauung durch einen Lärm-

schutzwall sowie durch den Straßen-Entwässerungsgraben getrennt. Eine direkte Zufahrt von der Nordrandstraße / Schickhardtstraße findet somit nicht statt. Die Zufahrt erfolgt jeweils über die Kreisverkehre. Der Lärmschutzwall für die aktuelle Bebauung zieht sich in die Alternativfläche 1 hinein. Beim Entstehen einer (empfindlichen) Nutzung des Plangebietes wäre wiederum ein Lärmschutzwall im Norden der Alternativfläche 1 notwendig und die Zufahrt von der Nordrandstraße direkt in das Plangebiet nicht möglich. Eine direkte Zufahrt von der Nordrandstraße – als leistungsfähige Umgehungsstraße – ist nicht sinnvoll (insbesondere für Einzelhandelsmärkte mit einem umfangreichen Kunden- und Lieferungsverkehr).

Im Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009 ist die Fläche als „Landwirtschaft, sonstige Fläche“ dargestellt.

In der rechtswirksamen 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen / Ehningen, (öffentlich bekannt gemacht am 21.05.2019 bzw. 11.07.2019) ist die Fläche als geplante Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ „Gymnasium Kayertäle“, 3,6 ha dargestellt.

Betrachtet man den Flächennutzungsplan der Gemeinde Gärtringen im Gesamten wird deutlich, dass alle darin enthaltenen Potenzialflächen für Wohnen mittlerweile bebaut sind. Bei der Alternativfläche 1 handelt es sich somit um eine Potentialfläche, die in dieser Größe und mit der vorbereiteten Erschließung (nur für Wohnen nicht für überörtlichen Verkehr geeignet) und der entsprechenden Nachbarschaft sehr gut geeignet ist und daher für Wohnen und Soziale Nutzungen vorbehalten werden soll (und daher in der Abwägung nicht für Einzelhandel zu verbrauchen ist).



**Abbildung 15:** Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009 Auszug / Flächennutzungsplan (5. Änderung des Flächennutzungsplans 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen / Ehningen, (öffentlich bekannt gemacht am 21.05.2019 bzw. 11.07.2019), mit Plangebiet in schwarz

Im angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wohngebiet Kayertäle“ 1. Änderung vom (i.K.g. am 12.04.2006), ist eine Allgemeines Wohngebiet festgesetzt – es sind jedoch die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO explizit angenommen. Ausgenommen sind insbesondere „nicht störende Gewerbebetriebe“, zulässig hingegen „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden“. Somit war es Ziel des Plangebers, störende Nutzungen auszuschließen und das Gebiet hauptsächlich dem Wohnen zur Verfügung zu stellen. Eine Einzelhandelsnutzung mit weitreichender Versorgungsfunktion für den Ort war nicht vorgesehen.



Die Alternativfläche 1 ist im Gesamten **Vorhaltefläche für die Gymnasium Erweiterung** und ist damit für die infrastrukturelle Grundversorgung der Gemeinde vorbehalten.

Sollte je nicht die gesamte Fläche Verwendung für die Gemeinbedarfsnutzung finden, sprechen weitere Punkte gegen die Nutzung einer (Teil-)Fläche für einen Einzelhandelsmarkt. So stellt sich die **Erschließung** sowie das Einfügen in die Umgebung (empfindliche Nutzung) als sehr schwierig dar. Zudem handelt es sich um die letzte Potenzialfläche im Flächennutzungsplan.

Eine Neuansiedlung würde zudem - im Vergleich zur geringfügigen Erweiterung am bestehenden, bereits versiegelten Standort - zu einer **hohen Neuversiegelung** und **Flächenverbrauch** führen.

## Alternativfläche 2 „Zwischen Steingrubenweg und Deckenpfronner Straße“



**Abbildung 16:** Luftbild mit Plangebiet in schwarz (Quelle: LUBW Kartendienst, zugegriffen am: 23.11.2023)



**Abbildung 17:** Foto, Blick von Nordwesten (Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH), 20.11.2023

Die Alternativfläche 2 liegt im Westen der Gemeinde Gärtringen zwischen dem Steingrubenweg im Norden und der Deckenpfronner Straße im Süden. Sie umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,0 ha und wird aktuell zum Großteil landwirtschaftlich (ackerbaulich) genutzt. Im Süden ist Baumbestand vorhanden. Die Ortsmitte (Rathaus) ist ca. 900 m (ca. 12 Gehminuten) entfernt.

Im Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009 ist die Alternativfläche 2 als Gebiet für die Landwirtschaft (VBG) dargestellt. In der Übersichtskarte „Flurbilanz“ des Regionalplan Verband Region Stuttgart liegt die Alternativfläche 2 innerhalb der Kategorie 1 (Kategorie 1: Vorrangflur Stufe 1 gemäß Flurbilanz). Dies bedeutet, dass es sich um landwirtschaftliche Flächen handelt mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft. Der Landesentwicklungsplan 2002 gibt mit dem Ziel in Plansatz 5.3.2 vor, dass die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut ge-

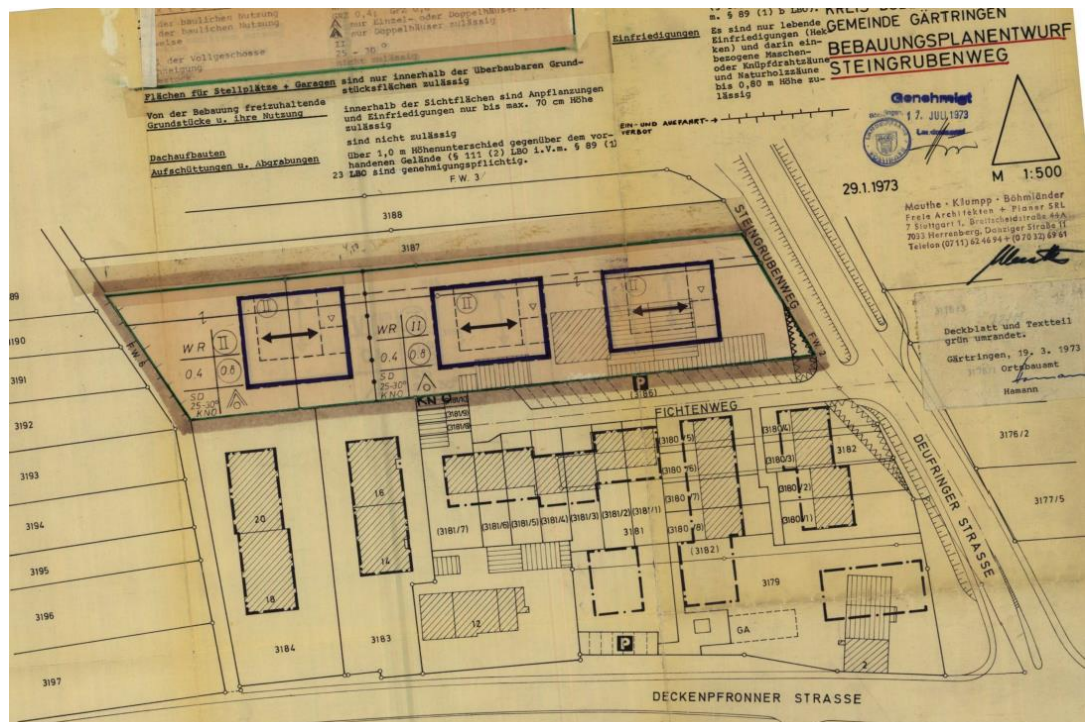
eigneten Böden und Standorte als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden sollen.

In der rechtswirksamen 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen / Ehningen, (öffentlich bekannt gemacht am 21.05.2019 bzw. 11.07.2019) ist die Fläche als „Landwirtschaft“ dargestellt.



**Abbildung 18:** Auszug Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009 / Auszug Flächennutzungsplan (5. Änderung des Flächennutzungsplans 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen / Ehningen, (öffentlich bekannt gemacht am 21.05.2019 bzw. 11.07.2019), mit Plangebiet in schwarz

Direkt östlich der Alternativfläche 2 befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Steingrubenweg“ (genehmigt 17. Juli 1973). Dieser setzt ein Reines Wohngebiet (WR) fest.



**Abbildung 19:** Bebauungsplan „Steingrubenweg“ (genehmigt 17. Juli 1973)

Ein reines Wohngebiet dient in erster Linie dem Wohnen. Aufgrund dieser grundsätzlichen Alleinstellung des Wohnens vermittelt das reine Wohngebiet

den höchsten Schutz vor Störungen durch andere Nutzungen. Die Rechtsprechung bestätigt dies regelmäßig: Da selbst nicht störende Gewerbebetriebe im reinen Wohngebiet nach § 3 Abs. 1, 2 und 4 ausgeschlossen sind, gilt allgemein, dass keine Situation „herbei geplant“ werden darf, in der am Rande des reinen Wohngebiets liegende Wohngrundstücke übergangslos auf Gewerbegrundstücke für störende oder stark belästigende Betriebe stoßen (vgl. BVerwG BeckRS 1992, 31319411). Dies stellt einen Verstoß gegen das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, das sich aus dem in § 1 Abs. 6 BauGB statuierten Gebot gerechter Abwägung ableitet, dar.

Allgemein gilt als Planungsgrundsatz, dass reine Wohngebiete bei der Neuplanung einen solchen Abstand zu Industriegebieten und Gewerbegebieten einhalten sollen oder durch Zwischenzonen (Pufferzonen) solchermaßen abgeschirmt sein sollen, dass der nach § 3 Abs. 1 erforderliche umfassende Schutz der Wohnruhe gewährleistet wird und insbesondere auch schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG vermieden werden. Dies sind nach § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Das Vorstehende gilt umgekehrt auch für die Neuplanung dieser Baugebiete in der Nähe vorhandener reiner Wohngebiete. Geschieht dies nicht, ist das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, das sich aus dem in § 1 Abs. 6 BauGB statuierten Gebot gerechter Abwägung ableitet, verletzt (vgl. BVerwGE 47, 144 = NJW 1975, 841; VGH Mannheim BRS 52 Nr. 3 = BWGZ 1991, 264; OVG Koblenz UPR 1985, 31; VGH Kassel BRS 27 Nr. 29 = DÖV 1975, 572 = VerwRspr 1976, 741; Fickert/Fieseler Rn. 6, 1; BeckOK BauGB/Dirnberger BauGB § 1 Rn. 180 ff.; Stürer BayVBl. 2000, 257).

Die Gemeinde Gärtringen verfügt über keinerlei Flächen innerhalb der Alternativfläche 2.

Gegen eine Bebauung mit einem Einzelhandelsmarkt spricht auch die Topographie vor Ort.

Durch eine Neuansiedlung wird – im Vergleich zur geringfügigen Erweiterung am bestehenden Standort – hochwertiger Boden in Anspruch genommen. Es findet eine **Neuversiegelung** statt von Flächen, die der Landwirtschaft vorbehalten sind.

Die Grundstücke der Alternativfläche 2 befinden sich komplett in **Privatbesitz**. Die Verfügbarkeit der Fläche für eine kurzfristige Sicherung der Grundversorgung Gärtringens ist nicht gegeben.

Die Alternativfläche 2 grenzt an ein festgesetztes „**Reines Wohngebiet**“ an. Gewerbebetrieben müssen gem. regelmäßiger Rechtsprechung bei der Neuplanung einen Abstand zu Reinen Wohngebieten einhalten.

### Alternativfläche 3 „Zwischen Kuppinger Weg und Vorstadt“



**Abbildung 20:** Luftbild mit Plangebiet in schwarz (Quelle: LUBW Kartendienst)

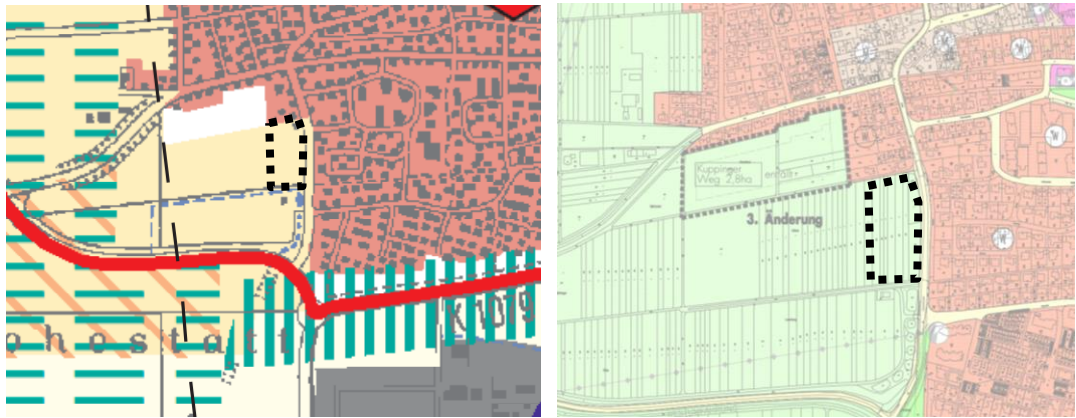


**Abbildung 21:** Foto, Blick von Süden (Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH), 20.11.2023

Die Alternativfläche 3 liegt im Südwesten der Gemeinde Gärtringen zwischen dem Kuppinger Weg im Norden und der Straße „Vorstadt“ im Osten. Sie umfasst im Gesamten eine Fläche von ca. 1,1 ha. Die Fläche wird derzeit zum Teil landwirtschaftlich (ackerbaulich) genutzt. Im östlichen Bereich liegen Privatgärten mit Hütten. Im Norden und Osten schließt Wohnbebauung an. Direkt westlich befindet sich Streuobstbestand. Die Ortsmitte (Rathaus) ist ca. 1 km entfernt (ca. 13 Gehminuten). Die Fläche steigt nach Norden deutlich an und stellt sich für die Bebauung mit Märkten topographisch eher schwierig dar. Aufgrund der Ortseingangssituation und der Kuppenlage ist der Standort städtebaulich schwierig.

Im Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009 ist die Alternativfläche 3 als Gebiet für die Landwirtschaft (VBG) dargestellt. In der Übersichtskarte „Flurbilanz“ des Regionalplan Verband Region Stuttgart liegt die Alternativfläche 3 innerhalb der Kategorie 1 (Kategorie 1: Vorrangflur Stufe 1 gemäß Flurbilanz). Dies bedeutet, dass es sich um landwirtschaftliche Flächen handelt mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft. Der Landesentwicklungsplan 2002 gibt mit dem Ziel in Plansatz 5.3.2 vor, dass die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden sollen.

In der rechtswirksamen 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen / Ehningen, (öffentlich bekannt gemacht am 21.05.2019 bzw. 11.07.2019) ist die Fläche mittlerweile als ist die Fläche als „Landwirtschaft“ dargestellt. Die geplante Wohnbaufläche „Kuppinger Weg“ (2,8 ha) ist im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplans herausgenommen worden. Sie wurde im Tausch mit sinnvoller gelegenen, besser geeigneten Flächen herausgenommen.



**Abbildung 22:** Auszug Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009 / Auszug Flächennutzungsplan (5. Änderung des Flächennutzungsplans 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen / Ehningen, (öffentlich bekannt gemacht am 21.05.2019 bzw. 11.07.2019), mit Plangebiet in schwarz



**Abbildung 23:** Bebauungsplan „Birkenweg“ (ausgefertigt: 13.02.2017)

Direkt östlich der Alternativfläche 3 befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Birkenweg“ (Ausgefertigt: 13.02.2017). Dieser setzt ein Reines Wohngebiet (WR) fest. Bzgl. des „reinen Wohngebietes“ siehe auch Alternativfläche 2.

Die Gemeinde Gärtringen verfügt über keinerlei Flächen innerhalb der Alternativfläche 3.

Der vor Ort vorhandene, zu gering dimensionierte Kanal macht eine Gebietserweiterung unmöglich. Eine Aufdimensionierung bzw. verbindlich erforderliche Regenwasserableitung wäre nur über den verdolten Riedbrunnenbach denkbar der einen Durchstich unter der Bahnlinie aufweist. Durch die Verdolung und geringe Dimensionierung ist eine weitere Aufnahme von Regenwasser jedoch nicht mehr möglich. Aus diesen Gründen wurde auch das ursprünglich geplante Baugebiet „Kuppinger Weg“ aus dem Flächennutzungsplan wieder entfernt, da eine Öffnung des Riedbrunnenbachs durch den teilweise sogar überbauten verdolten innerörtlichen Verlauf kaum mehr möglich ist. Eine alternative Ableitung des Regenwassers ist auf Grund der Bebauung sowie der Bahnlinie nicht möglich.

Auch die großen Höhenunterschiede in diesem Bereich sind für einen großflächigen Einzelhandel nicht geeignet.

Durch eine Neuansiedlung wird – im Vergleich zur geringfügigen Erweiterung am bestehenden Standort – hochwertiger Boden in Anspruch genommen. Es findet eine **Neuversiegelung** statt von Flächen, die der Landwirtschaft vorbehalten sind.

Die Grundstücke der Alternativfläche 3 befinden sich komplett in **Privatbesitz**. Die Verfügbarkeit der Fläche für eine kurzfristige Sicherung der Grundversorgung Gärtringens ist nicht gegeben.

Die Alternativfläche 3 grenzt an ein festgesetztes „**Reines Wohngebiet**“ an. Gewerbebetrieben müssen gem. regelmäßiger Rechtsprechung bei der Neuplanung einen Abstand zu Reinen Wohngebieten einhalten.

Die ausgeprägte **Topographie** steht einer Bebauung mit einem Einzelhandelsmarkt entgegen.

#### C.2.2.4 Zwischenfazit

Aufgrund der langjährigen Innenentwicklung verfügt Gärtringen über eine dichte Siedlungsstruktur. Somit sind **innerorts keine geeigneten Standorte** für die Verlagerung der Märkte vorhanden.

Die drei **Alternativflächen außerhalb der Ortslage**, die die Kriterien „Lage im Gemeindegebiet Gärtringens“, „integrierter, verbrauchernaher Standort“ sowie „Größe von mind. 1,0 ha“ erfüllen, stehen für eine Bebauung ebenfalls **nicht zur Verfügung**. Gründe hierfür sind u.a. die Lage im Anschluss an schützenswerte Wohnnutzung (Reines Wohngebiet) und das Vorhandensein hochwertiger, der Landwirtschaft vorbehaltenen Böden.

Eine Neuansiedlung würde zudem - im Vergleich zur geringfügigen Erweiterung am bestehenden, bereits versiegelten Standort - zu einer **hohen Neuversiegelung** und **Flächenverbrauch** führen.

Somit ist es vor diesem Hintergrund in Gärtringen **nicht möglich**, die beiden Betriebe zu verlagern oder alternative Betriebe **an besser integrierten Standorten** zu realisieren.

#### C2.4 Vorrangige Eignung des aktuellen Standortes für die Erweiterung der Einzelhandelsmärkte

Beide Märkte (Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt bzw. dm-Drogeriemarkt) sind seit Jahrzehnten am Standort **etabliert**. Die erste Baugenehmigung des Aldi-Lebensmitteldiscountmarktes stammt aus dem Jahr 2001. Der dm-Markt wurde im Jahr 2011 genehmigt. Seitdem haben sich beide Märkte am Standort halten können.

Der Standort der Märkte kann zwar im eigentlichen Sinne nicht als **integriert** angesehen werden, übernimmt aber für Gärtringen einen wichtigen Versorgungsauftrag im Sinne der Grundversorgung und für die nordöstlichen Wohnquartiere und die Beschäftigten im Gewerbegebiet eine wichtige Nahversorgungsfunktion.

Der Standort im Gewerbegebiet ist durch die Bahn abgesetzt, ist aber dennoch gut angebunden. So liegen die bereits seit Jahren bestehenden Einzelhandelsstandorte „Aldi Süd“ und „dm“ in einem Abstand von unter 500 m zum S-Bahnhof und zu dem Wohngebiet „Kayer Täle“. Luftlinie sind es nur 260 m und zu Fuß ist das Baugebiet und der S-Bahnhof in weniger als 10 Minuten erreichbar. Außerdem arbeiten sehr viele Beschäftigte in den angrenzenden Gewerbegebieten „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“, „Riedbrunnen“ und „Straßwiesen“ und dienen diesen somit auch der Nahversorgung.

Die verkehrsgünstige Lage (direkt an der Autobahnausfahrt „Gärtringen“ und der Bundesstraße) wird von den Kunden sehr geschätzt, da ohne aufwändige Parkplatzsuche ein barrierefreies Einkaufen möglich ist. Auch für Fußgänger und Radfahrer ist der Standort über Geh- und Radwege sehr gut und schnell erreichbar. Dies erklärt auch den überdurchschnittlichen Erfolg der Standorte und die Notwendigkeit der Erweiterung.

Für die weiter am Ortsrand gelegenen Wohngebiete und vor allem den Ortsteil Rohrau sind in Gärtringen für einen Teil der Bevölkerung Einkäufe mit dem Pkw die Regel.



Gerade diese Lage am Knotenpunkt von Autobahn, Landesstraße und Bahntrasse spricht dafür, die vorhandenen Märkte in Ihrer Funktion als Grundversorger zu unterstützen und eine geringfügige Erweiterung im Sinne des Bestandserhalts zuzulassen.

Der im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ vorgesehene vollständige **Ausschluss von Einzelhandel** stellt sicher, dass Flächen für gewerbliche Nutzung gesichert werden und dass keine weiteren Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden können (siehe auch Kapitel A2). Somit kann auch keine weitere in der Summe großflächige Einzelhandelsagglomeration an diesem nicht integrierten Standort entstehen. Die bislang im rechtsverbindlichen Bebauungsplan beinhalteten Agglomerationsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe werden verhindert und der bestehende Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung ausgeräumt.

In den weiteren Bebauungsplänen, die in den letzten Jahren in Gärtringen für gewerbliche Flächen erstellt wurden (Bebauungsplan „Riedbrunnen II – 1. Bauabschnitt“, i.K.g. 31.03.2019) sowie in sich aktuell in der Bearbeitung befindlichen Bebauungsplänen (Bebauungsplan „Schlachthof“) wurde ebenfalls bereits Einzelhandel ausgeschlossen.

Da es sich nicht um einen Neubau, sondern um eine Erweiterung im Sinne einer Anpassung an aktuelle Markterfordernisse und somit um eine reine Bestandssicherung handelt, wäre es **nicht verhältnismäßig**, die geringfügige Erweiterung abzulehnen und den Neubau an anderer Stelle zu forcieren.

Dies auch gerade vor dem Hintergrund, dass die beiden vorhergehenden Erweiterungen der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes, die in ähnlicher Größenordnung lagen, genehmigt wurden, obwohl die Verkaufsfläche bereits bei den letzten beiden Erweiterungen die Größe von 800 m<sup>2</sup> überschritten hatte.

Bei der letzten Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Lebensmittelmarktes auf 1.030 m<sup>2</sup> (Bauantrag mit Datum vom 30.01.2012) wurde angesichts der Großflächigkeit eine Prüfung gemäß den Prüfkriterien nach Landesentwicklungsplan / Einzelhandelserlass Baden-Württemberg sowie gemäß Regionalplan Verband Region Stuttgart notwendig. Die Auswirkungsanalyse wurde 2011 von der imakomm AKADEMIE GmbH erarbeitet (siehe Anhang 4). 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 (Anhang 4, S. 5). Bezüglich des Integrationsgebots kommt die Auswirkungsanalyse zu folgendem Ergebnis (Anhang 4, S. 4): „Das Integrationsgebot ist zunächst nicht erfüllt. Aus gutachterlicher Sicht bestehen allerdings in Bezug auf das Integrationsgebot eine Konstellation (Nahversorgungsfunktion, Planstandort ist voll erschlossen – sowohl für den Pwk-Verkehr als auch den ÖPNV), die zur Raumverträglichkeit des Vorhabens führt.“ Auf Grundlage dessen wurde damals die Baugenehmigung erteilt. (Bezüglich der Ergebnisse des aktuellen Einzelhandelsgutachtens siehe Anhang 1c und Kapitel B2).

Es handelt sich bei beiden Märkten und eine untergeordnete Erweiterung, die im Sinne der Modernisierung, des Bestandserhalts und der Anpassung an aktuelle Entwicklungen erforderlich sind. Somit kann von einer angemessenen Planung ausgegangen werden, die sich an tatsächlichen Entwicklungen orientiert.

Auch im Sinne der Nachhaltigkeit sowie des **Klima- und Umweltschutzes** wäre eine Verlagerung und Neubau der Märkte nicht zielführend. Vorteil des bereits bestehenden, mit ca. 1030 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bereits großflächigen Aldi-Standes

ist, dass für die geplante Erweiterung kein zusätzlicher Flächenverbrauch notwendig ist. Bei der geplanten Erweiterung werden bereits befestigte Flächen für die Arrondierung der Verkaufsfläche auf ca. 1300 m<sup>2</sup> verwendet. Somit wäre auch aus umweltpolitischen und klimatechnischen Gründen nicht nachvollziehbar, wenn einem bestehenden, bestens eingeführten Standort nicht das Recht für eine zukunftsfähige Modernisierung eingeräumt werden würde mit dem Argument, dass ein gar nicht verfügbarer Alternativstandort eventuell eine geringere Entfernung zu Wohngebieten aufweist. Bekanntlich ergeben sich durch den Liefer- und Kundenverkehr erfahrungsgemäß auch zusätzliche nachteilige Entwicklungen wie Emissions- und Verkehrsbelastungen für die Anwohner anbelangt.

Die Ansiedlung entsprechender Märkte an anderer (ebenfalls nicht optimal integrierter) Lage würde einen unverhältnismäßigen Flächenverbrauch (inkl. Versiegelung) bedeuten.

Es ist somit deutlich, dass es sich um eine angemessene Planung handelt, d. h. insbesondere sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird (vgl. auch § 1 a Abs. 2 Sätze 1 – 4 BauGB). Durch die untergeordnete Erweiterung am Standort ist von keiner Mehrversiegelung auszugehen. Es sind zudem keine Eingriffe in die Fachthemen Schutzgebiete, insb. Streuobst, Klima, Landwirtschaft, Forst oder vorbeugender Hochwasserschutz notwendig.

### C3 Ergebnis

Das beantragte Vorhaben weicht bezüglich der Einhaltung des **Integrationsgebots** gem. PS 3.3.7.2 S.2 (Z) LEP im Bereich des Lebensmittelmarktes sowie des Drogeriemarktes, die sich auf Flst. Nr. 5609, 5610, 5611, 5612/1 sowie 5604 befinden, von dem vorstehend beschriebenen Ziel der Raumordnung ab.

Es wird daher für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“ eine Zielabweichungsentscheidung nach § 24 LPlG beantragt.

Die **Voraussetzungen** für die Zulassung einer Zielabweichung nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 LplG **liegen vor**, die Zielabweichung ist raumordnerisch vertretbar und die Grundzüge der Planung sind nicht berührt (siehe auch Kapitel C2.4).

Es handelt sich bei vorliegendem Antrag nicht um eine Neuansiedlung, sondern lediglich um eine **untergeordnete Erweiterung** (z.B. Verkaufsfläche Aldi: aktuell 1.030 m<sup>2</sup> / geplant 1.300 m<sup>2</sup>). Dadurch sollen eine **Modernisierung** und somit **Bestandssicherung** ermöglicht werden.

Beide Märkte sind essentiell für die **Grundversorgung** in Gärtringen. Selbst bei einer Modernisierung beider Märkte ist die Gemeinde Gärtringen **deutlich unterversorgt**.

Aufgrund der langjährigen Innenentwicklung verfügt Gärtringen über eine dichte Siedlungsstruktur. Somit sind **innerorts keine geeigneten Standorte** für die Verlagerung der Märkte vorhanden.

Die drei **Alternativflächen außerhalb der Ortslage**, die die Kriterien „Lage im Gemeindegebiet Gärtringens“, „integrierter, verbrauchernaher Standort“ sowie „Größe von mind. 1,0 ha“ erfüllen, stehen für eine Bebauung ebenfalls **nicht zur**

**Verfügung.** Gründe hierfür sind u.a. die Lage im Anschluss an schützenswerte Wohnnutzung (Reines Wohngebiet) und das Vorhandensein hochwertiger, der Landwirtschaft vorbehaltenen Böden.

Eine Neuansiedlung würde zudem - im Vergleich zur geringfügigen Erweiterung am bestehenden, bereits versiegelten Standort - zu einer **zusätzlichen Neuversiegelung** und einem **hohen Flächenverbrauch** führen.

Somit ist es vor diesem Hintergrund in Gärtringen **nicht möglich**, die beiden Betriebe zu verlagern oder alternative Betriebe **an besser integrierten Standorten** zu realisieren.

Gärtringen, den 05.02.2024



Thomas Riesch

Bürgermeister und Verbandsvorsitzender



## D ANHANG

<b>Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“, bestehend aus (Auszug):</b>	
1a	<b>Planteil</b> , Vorentwurf vom 19.07.2022
1b	<b>Textteil</b> , Vorentwurf vom 19.07.2022
1c	<b>Auswirkungsanalyse / Planungsrechtliche Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“</b> in Gärtringen, GMA, Ludwigsburg, den 18.10.2021
<b>Elfte Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Teilbereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“, bestehend aus (Auszug):</b>	
2a	<b>Begründung</b> , Vorentwurf vom 11.07.2022
2b	<b>Planteil</b> , Vorentwurf vom 11.07.2022
<b>Sonstige Anhänge</b>	
3	<b>Stellungnahme</b> des <b>Regierungspräsidium Stuttgart</b> vom 14.10.2023 (im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung)
4	<b>Auswirkungsanalyse Ansiedlung Aldi Süd in Gärtringen</b> (zur Baugenehmigung 2012 Aldi), imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen/Gärtringen, Dezember 2011