

Öffentliche Bekanntmachung

Der Gemeinderat Gärtringen hat am 04.11.2025 die Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne „Riedbrunnen III“, „Kayertäle Ost“ sowie „Aidlinger Weg“ in öffentlicher Sitzung nach § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Auf Grund der Abhängigkeiten und des inhaltlichen Kontextes der 3 neuen Baugebiete wurden diese in einer Gemeinderatssitzung behandelt. Im Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen / Ehingen wurden die Aufstellungsbeschlüsse für die entsprechenden Teiländerungen des Flächennutzungsplanes 2005 am 05.11.2025 ebenfalls in öffentlicher Sitzung gefasst.

Die Gemeinde Gärtringen setzt damit ihre erfolgreiche Wachstumsstrategie der letzten Jahre fort. Die Infrastruktur der Gemeinde kann langfristig nur erhalten und finanziert werden, wenn die Gemeinde genügend Einnahmen aus der Gewerbesteuer, der Einkommenssteuer und der Grundsteuer erhält. Dazu ist ein weiteres Wachstum zwingend notwendig. Zudem liegt die Gemeinde an der Entwicklungsachse der S1 und der A81, sodass ihr weiteres Wachstum im Bereich Industrie und Wohnen der Zielen der Landes- und Regionalplanung entspricht.. Der Kreis Böblingen und die Region Stuttgart leiden unter einem eklatanten Mangel an attraktiven Industriegebiets- und Wohnbauflächen. Gewerbebetriebe wandern ab, weil sie sich nicht erweitern können. Gerade im Bereich des bezahlbaren Wohnens herrscht Wohnungsnot. Dem soll mit den weiteren Entwicklungen in Gärtringen begegnet werden.

Bebauungsplan "Riedbrunnen III" / 9. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005

Im Osten der Gemeinde Gärtringen, direkt an der Autobahnausfahrt der A 81, befindet sich das Gewerbegebiet „Riedbrunnen“, welches im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen dargestellt ist. Der westliche Teilbereich dieses Industriegebietes - östlich der Kreisstraße 1077 - („Riedbrunnen I“) ist bereits bebaut. Mit dem Bebauungsplan „Riedbrunnen II – 1. Bauabschnitt“ wurde 2019 ein weiterer Abschnitt des Industriegebietes „Riedbrunnen“ auf den Weg gebracht. Die Grundstücke hieraus sind bereits veräußert und sind / werden aktuell bebaut. Der Gemeinde Gärtringen stehen nun keine gewerblichen Grundstücke in Industriegebieten mehr zu Verfügung, die an Interessenten veräußert werden könnten. Daher möchte die Gemeinde Gärtringen im Anschluss an die bereits bestehende Bebauung einen weiteren Abschnitt des Industriegebiets „Riedbrunnen“ planungsrechtlich entwickeln.

Eine entsprechende Erweiterung mit zugehöriger Erschließung des Industriegebietes in diesem Bereich war bereits langfristig vorgesehen und entspricht den Zielen des Regionalplanes.

Ziel: Schaffung von Arbeitsplätzen und Erzielung von Gewerbesteuereinnahmen. Erweiterung des bestehenden Industriegebietes zur Deckung konkreter Ansiedlungswünsche, da die Gemeinde über keine Industriegebietsflächen mehr verfügt.



Planauszug der Baldauf Architekten und Stadtplaner aus Stuttgart mit dem schwarz gestrichelt bandierten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Riedbrunnen III“ und der 9. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 mit einer Fläche von 10,4 ha.

Die Entwicklung des Plangebietes „Riedbrunnen III“ aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist aufgrund der oben hinterlegten Darstellung des Flächennutzungsplanes 2005 mit einer ausgewiesenen Fläche für die Landwirtschaft nicht gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB) erfolgen. Für den Änderungsbereich ist die Darstellung als G-Fläche (Industriegebiet) vorgesehen.

Deckung des Wohnraumbedarfs

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

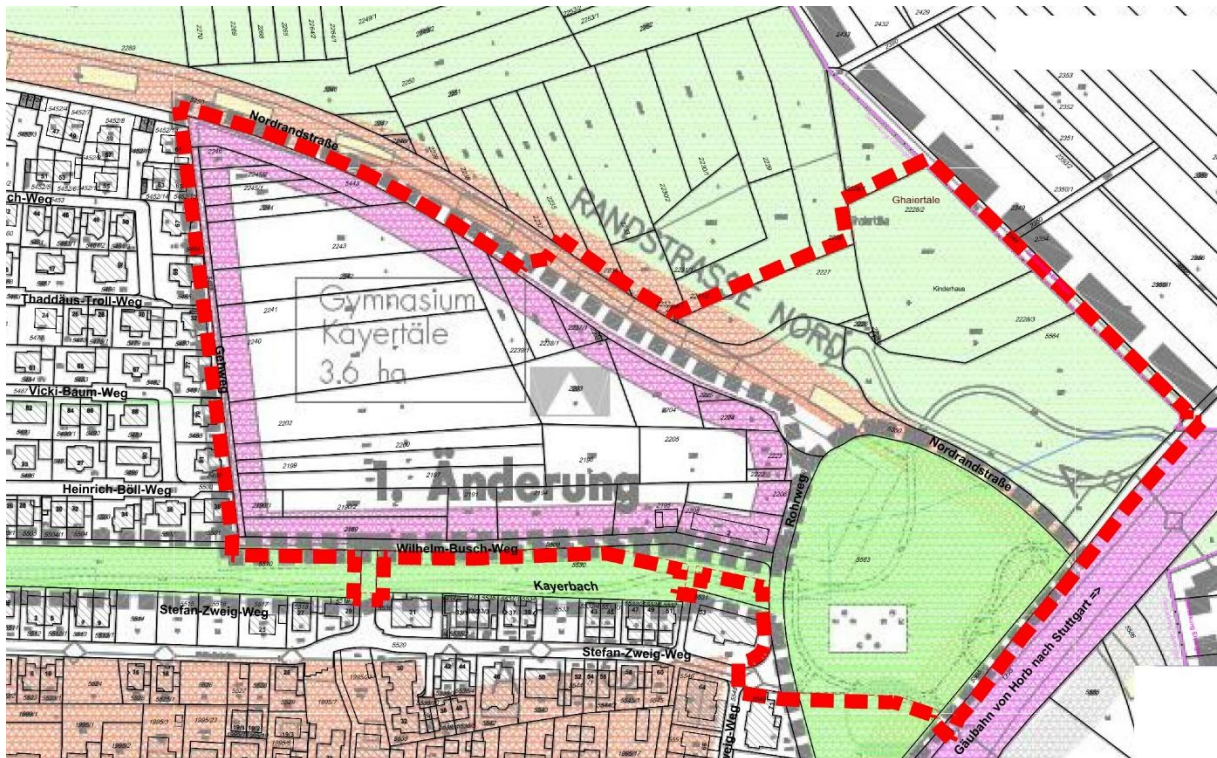
Zielsetzung der Wohnbauentwicklung im Gebiet „Kayertäle Ost“ ist die Schaffung von bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum für Familien, Paare, Alleinstehende, Senioren und die neuen Arbeitnehmer des Industriegebiets Riedbrunnen und des Gewerbegebiets Schelmenwiesen. Hierzu ist eine Gesamtentwicklung mit verdichtetem Geschosswohnungsbau und entsprechend großzügigen Frei- und Aufenthaltsflächen zur Sicherstellung einer hohen Lebensqualität notwendig. Demgegenüber soll das Wohnbaugebiet „Aidlinger Weg“ weniger verdichtet und kleinteiliger entwickelt werden, um auch der Nachfrage nach Reihenhäusern, Doppelhäusern, Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern Rechnung tragen zu können. Zunächst wurden nur die Aufstellungsbeschlüsse

getroffen und damit die Bebauungsplanverfahren gestartet. Die konkrete Ausgestaltung der Wohnbaugebiete und die Erstellung der städtebaulichen Entwürfe erfolgt im weiteren Verfahren.

Bebauungsplan „Kayertäle Ost“ / 12. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005

Durch den Ausbau der Gymnasien in den großen Kreisstädten und die Fokussierung des Landes auf große Schulen zum effektiven Einsatz der Lehrkräfte sowie die durch die Gemeinde nicht zu stemmenden Kosten des Baus und Unterhalts einer weiteren Schule scheidet die Bebauung der Fläche mit einem Gymnasium endgültig aus. Somit steht die im Flächennutzungsplan 2005 bisher im Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Kayertäle“ für ein Gymnasium reservierte Fläche als sinnvolle Erweiterung der Wohnbaufläche zur Verfügung.

Zielvorgabe: Hochwertige barrierefreie Wohnungen für Ältere, die das selbst genutzte Eigenheim aufgeben wollen, bezahlbare Wohnungen für Durchschnittsverdiener (Familien, Paare und Alleinstehende) und Sozialwohnungen. Mix Miete und Eigentum.



Planansatz des Bauamts Gärtringen mit dem rot gestrichelt bandierten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kayertäle Ost“ und der 12. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 mit einer Fläche von 6,49 ha.

Die Entwicklung des Plangebietes „Kayertäle Ost“ aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist aufgrund der oben hinterlegten Darstellung des Flächennutzungsplanes 2005 mit einer ausgewiesenen Fläche für ein Gemeinbedarfsgebiet Gymnasium / Landwirtschaft nicht gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB) erfolgen. Für den Änderungsbereich ist die Darstellung als W-Fläche (Wohnbaufläche) / Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten + Heizzentrale + Parken) vorgesehen.

Bebauungsplan „Aidlinger Weg“ / 10. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005

Durch die geänderte Grabkultur verbunden mit dem zunehmenden Trend zu Urnenbestattungen ist absehbar, dass der einstmals groß angelegte Friedhof diesen Umfang künftig nicht mehr benötigen wird. Ein Bereich im Nordosten des gemeindeeigenen Friedhofs, im direkten Anschluss an die von Süden kommende Wohnbebauung am Aidlinger Weg, wurde bisher noch nie für Bestattungen verwendet und steht somit der sinnvollen Wohnbauflächenerweiterung zur Verfügung.

Ziel: Schaffung eines Wohngebietes auf einem bisher ungenutzten Friedhofsteilbereich mit einem Angebotsmix aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit verträglichem Abstand zum Friedhof der durch eine bepflanzte Grünzone zwischen Friedhof und Wohngebiet ökologisch wert- und pietätvoll gestaltet werden soll. In diesem Gebiet können Tauschgrundstücke für die notwendigen Umlegungsverfahren „Riedbrunnen III“ und „Kayertäle Ost“ angeboten werden.



Planauszug der mquadrat Stadtplaner aus Bad Boll mit dem schwarz gestrichelt bandierten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aidlinger Weg“ und der 10. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 mit einer Fläche von 1,0 ha.

Die Entwicklung des Plangebietes „Aidlinger Weg“ aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist aufgrund der oben hinterlegten Darstellung des Flächennutzungsplanes 2005 mit einer ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche „Friedhof“ nicht gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB) erfolgen. Für den Änderungsbereich ist die Darstellung als W-Fläche (Wohnbaufläche) vorgesehen.

Hinweis:

Für die obigen Aufstellungsbeschlüsse wird hiermit noch nicht die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB und der Behörden / sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4(1) BauGB durchgeführt. Die Frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung erfolgt erst nach Erarbeitung der Vorentwürfe in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat / dem Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen / Ehningen und wird nach den jeweiligen Beschlüssen in den Gremien erneut hier veröffentlicht.

gez.

Thomas Riesch

Bürgermeister und stellvertretender Verbandsvorsitzender