Sitzungsvorlage Gemeinderat Vorlage Nr. 479/2023	
Amt / Sachgebiet:	Bauamt
Bearbeiter*in:	Reichert, Brigitta
Aktenzeichen:	621.41
Sitzungstermin:	21.03.2023 GR
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich

GEMEINDE EHNINGEN

Bebauungsplan mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Hinter dem Berg, I. Änderung„ Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan „Hinter dem Berg, I. Änderung“ wird gemäß § 2 Abs.1 BauGB zur Aufstellung beschlossen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Abgrenzungsplan von Pesch Partner Architektur Stadtplanung vom 07.02.2023 entsprechend Anlage 1.
   Auf die Ziele und Zwecke der Planung (siehe „Sachverhalt“) wird verwiesen.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Einleitung:

Der Gemeinderat soll in seiner Sitzung am 21.03.2023 über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter dem Berg, I. Änderung“ beraten und Beschluss fassen.

Frühere Beratungen:

GR 26.04.2022, § 2 nö, Vorlage Nr. 287/2022

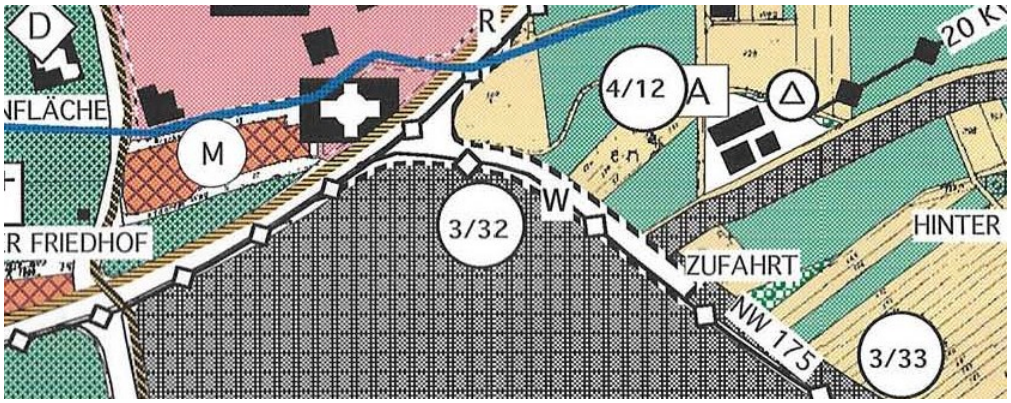
Sachverhalt:

1. Ziele und Zwecke der Planung

Das Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die Fläche des Geltungsbereiches als städtebaulichen Eingang zum „IBM Technology Campus“ an der Kreisstraße K1077 zu entwickeln. Am Kreuzungsbereich der neuen Zufahrt von der Kreisstraße soll ein ablesbares Gebäude-Entree entstehen, in den Campus leiten und zugleich den Übergang zum nördlich gelegenen Ortskern schaffen.
Darüber hinaus wird die Zielstellung verfolgt, zur Deckung des hohen Gewerbeflächenbedarfes im Umfeld des „IBM Technology Campus“ beizutragen. Im Zuge der Gesamtentwicklung auf den IBM-Flächen sollen im Geltungsbereich ergänzende gewerbliche Funktionen zum IBM-Campus angesiedelt werden.
Der Zweck des Bebauungsplanverfahrens ist es die notwendige planungsrechtliche Grundlage für die geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich zu schaffen.

1.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Stand vom 02.02.1995) wird der Geltungsbereich „Hinter dem Berg, I. Änderung“ als gewerbliche Baufläche und teilweise als Verkehrsfläche dargestellt. Im nordwestlichen Rand der Fläche verläuft eine unterirdische Gasleitung, am nordöstlichen Rand verläuft eine unterirdische Wasserleitung entlang der angrenzenden Verkehrsflächen. Aus dem Landschaftsplan wurde die Maßnahme 3/32 in die Darstellung des Flächennutzungsplanes übernommen.



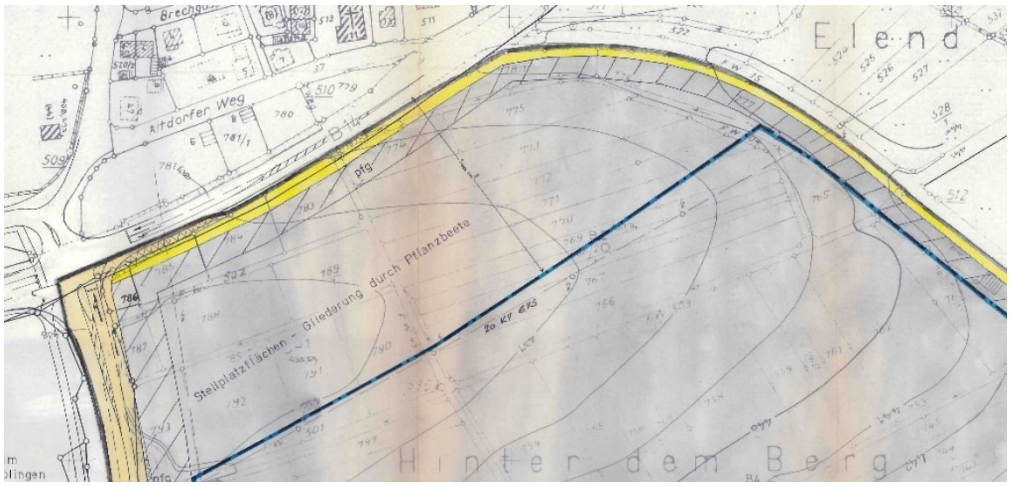
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen/Ehningen, Bereich Ehningen 02.02.1995

Der Bebauungsplan „Hinter dem Berg, I. Änderung“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die dargestellte (und im existierenden Bebauungsplan „Hinter dem Berg“ festgesetzte) Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet bleibt erhalten, die Fläche wird jedoch geringfügig erweitert. Zudem wurde die Verkehrsfläche (im Zuge des Bebauungsplanes „Erschließungsstraße Hinter dem Berg“) verlagert sowie zulasten der Gewerbefläche erweitert.
Die Darstellung des Flächennutzungsplans ist (auch an den Bebauungsplan „Erschließungsstraße Hinter dem Berg“) anzupassen. Im Wege der Berichtigung soll der Flächennutzungsplan im Nachgang entsprechend fortgeschrieben werden.

1.2. Verbindliche Bauleitplanung

Planungsrechtliche Situation im Geltungsbereich: Teilbereich im Bebauungsplan

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Hinter dem Berg, I. Änderung“ liegt nahezu vollständig im rechtsgültigen Bebauungsplan „Hinter dem Berg“ (In Kraft getreten am 04.08.1983, Gewerbegebiet).

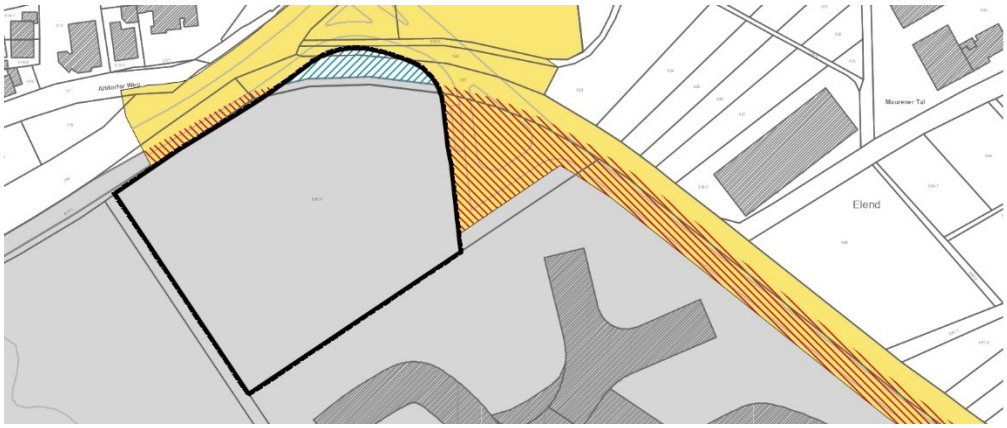


Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Hinter dem Berg“. Gemeinde Ehningen, 1983

Der Bebauungsplan „Hinter dem Berg“ wird mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Hinter dem Berg, I. Änderung“ in dessen Geltungsbereich ungültig.

1.3. Unbeplante Fläche

Eine Teilfläche des Geltungsbereichs „Hinter dem Berg, I. Änderung“ liegt außerhalb des bestehen Bebauungsplans „Hinter dem Berg“. Diese Fläche liegt zwischen den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Hinter dem Berg“ und „Erschließungsstraße Hinter dem Berg“. Die Fläche resultiert aus der neuen Ausrundung der Erschließungsflächen im Verkehrsknotenpunkt und umfasst ca. 453 m².



Überlagerung der Bebauungspläne (rote Schraffur) und unbeplante Fläche (blaue Schraffur)

Umweltauswirkungen:
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Hinter dem Berg, I. Änderung“ wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung (§2 Abs.4 BauGB) durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.
Im Rahmen eines Scoping-Termins mit dem Landratsamt Böblingen am 28.11.2022 wurden die Inhalte der zu erstellenden Fachgutachten vorabgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:
Die Abwicklung und Finanzierung des Gesamtprojekts soll außerhalb des Gemeindehaushalts erfolgen.

Aufgestellt:
Ehningen, 09.03.2023

Lukas Rosengrün
Bürgermeister

Anlagen: Bplan_HinterDemBergIAenderung_Geltungsbereich
Bplan_HinterDemBergIAenderung_LageplanWB
Bplan_HinterDemBergIAenderung_vorhandeneBPlaene