

Sitzungsvorlage Gemeinderat Vorlage Nr. 482/2023	
Amt / Sachgebiet:	Bauamt
Bearbeiter*in:	Reichert, Brigitta
Aktenzeichen:	621.41
Sitzungstermin:	23.05.2023 GR
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich



**Bebauungsplan „Hinter dem Berg, I. Änderung,,
- Unterrichtung über die öffentliche Auslegung gem. § 3
Abs. 1 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.
1 BauGB**

Beschlussvorschlag:

1. Als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, wird dem Vorentwurf der Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH Stuttgart vom 23.05.2023 zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt den Vorentwurf vom 23.05.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ehningen öffentlich bekannt zu machen, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu unterrichten (öffentliche Auslegung der Unterlagen für die Dauer eines Monats) und die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

Einleitung:

Das Bebauungsplanverfahren „Hinter dem Berg, I. Änderung“ wurde am 21.03.2023 in öffentlicher Sitzung mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Für das Plangebiet liegt ein Vorentwurf der Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH vom 23.05.2023 vor. Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ehningen soll die Öffentlichkeit unterrichtet und die Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten werden.

Frühere Beratungen:

- GR 21.03.2023, Vorlage Nr. 479/2023 (Aufstellungsbeschluss)

Sachverhalt:

1. Ziele und Zwecke der Planung

Anlass

Den Anlass zum Bebauungsplanverfahren „Hinter dem Berg, I. Änderung“ stellen die Entwicklungen auf den IBM-Flächen am Standort Ehningen dar. Südlich des Geltungsbereichs „Hinter dem Berg, I. Änderung“ entstehen derzeit bereits die Gebäude zum „IBM-Tech-Campus“ neu und konzentrieren ca. 2.500 Arbeitsplätze in

Forschungs-, Entwicklungs- und Verwaltungseinrichtungen. Östlich des Geltungsbereichs „Hinter dem Berg, I. Änderung“ ist dazu bereits eine leistungsfähige Erschließungsstraße („Zur Roten Steingrube“) neu hergestellt worden. Die Anpassung des Planungsrechts im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter dem Berg, I. Änderung“ steht im Kontext der Gesamtentwicklung im Bereich der alten und neuen IBM-Flächen.

Ziel und Zweck des Verfahrens

Das Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die Fläche des Geltungsbereiches als städtebaulichen Eingang zum „IBM-Tech-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.

Dem Gemeinderat wurde in öffentlicher Sitzung am 21.03.2023 vom Projektentwickler Development Partner AG / Büro Hennig Larsen der Entwurf eines architektonischen Bebauungskonzepts vorgestellt.

Darüber hinaus wird die Zielstellung verfolgt, zur Deckung des hohen Gewerbeflächenbedarfes im Umfeld des „IBM-Tech-Campus“ beizutragen. Im Zuge der Gesamtentwicklung auf den IBM-Flächen sollen im Geltungsbereich ergänzende gewerbliche Funktionen zum Campus angesiedelt werden.

Der Zweck des Bebauungsplanverfahrens ist es die notwendige planungsrechtliche Grundlage für die geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich zu schaffen. Im rechtsgültigen Bebauungsplan wird die Fläche aus den überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes sollen im Kern erhalten bleiben.

Notwendigkeit des Bebauungsplanverfahrens

Die vorgehend beschriebenen Planungsziele sind im Rahmen des bestehenden, rechtsgültigen Bebauungsplans „Hinter dem Berg“ nicht zulässig. Im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Verfahren

Der Bebauungsplan „Hinter dem Berg, I. Änderung“ wird gemäß § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Dem Bauleitplanverfahren wird im Rahmen einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht beigelegt, in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

2. Flächennutzungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Hinter dem Berg, I. Änderung“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die dargestellte und auch im existierenden Bebauungsplan „Hinter dem Berg“ festgesetzte Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet bleibt erhalten.

- Der Geltungsbereich wird geringfügig zulasten der dargestellten Verkehrsfläche erweitert. Die geplante Erweiterung der gewerblichen Baufläche umfasst ca. 450 m² außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche.
- Die Verkehrsfläche wurde bereits im Zuge des Bebauungsplanes „Erschließungsstraße Hinter dem Berg“ verlagert sowie in Teilen zulasten der

Gewerbefläche erweitert. Die Erweiterung der Verkehrsfläche umfasst ca. 6.330 m² innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche.

Die Darstellung des Flächennutzungsplans ist geringfügig anzupassen.

3. Leitlinien zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im rechtsgültigen Bebauungsplan „Hinter dem Berg“ außerhalb der überbaubaren Flächen. Mit dem neuen Bebauungsplan „Hinter dem Berg, I. Änderung“ soll die bauliche Entwicklung am Eingang zum „IBM-Tech-Campus“ ermöglicht werden.
- Der rechtsgültige Bebauungsplan „Hinter dem Berg“ soll in seinen Grundzügen erhalten werden. Mit dem neuen Bebauungsplan „Hinter dem Berg, I. Änderung“ sollen die wesentlichen Merkmale zum funktionalen und baulichen Gebietscharakter unverändert bleiben.
- Mit dem neuen Bebauungsplan „Hinter dem Berg, I. Änderung“ soll der städtebauliche Rahmen einer baulichen Entwicklung definiert werden. Der bauliche Spielraum soll nicht über die südlich neu entstandenen Kubaturen des IBM-Tech-Campus hinausgehen.
- Mit dem neuen Bebauungsplan „Hinter dem Berg, I. Änderung“ sollen die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigen werden. Insbesondere Verkehrsqualität am Knotenpunkt, Lärmbelastungen gegenüber dem nördlichen Bestand oder umweltfachliche Belange sollen gewahrt werden.

Umweltauswirkungen:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Hinter dem Berg, I. Änderung“ wird eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Im Rahmen eines Scoping-Termins mit dem Landratsamt Böblingen wurden die Inhalte der zu erstellenden Fachgutachten (Artenschutz, Verkehrsuntersuchung, Schalltechnische Untersuchung, Bodenschutzkonzept, Regenwasserkonzept) vorabgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Abwicklung und Finanzierung des Gesamtprojekts soll außerhalb des Gemeindehaushalts erfolgen.

Aufgestellt:
Ehningen, 12.05.2023



Lukas Rosengrün
Bürgermeister

- Anlagen**
- 1_Bplan_HinterDemBerg_IÄnderung_Planzeichnung_Vorentwurf_23.05.2023
 - 2_Bplan_HinterDemBerg_IÄnderung_Festsetzungen_Vorentwurf_23.05.2023
 - 3_Bplan_HinterDemBerg_IÄnderung_Begründung_Vorentwurf_23.05.2023
 - 4_Bplan_HinterDemBerg_IÄnderung_Umweltbericht_Vorentwurf_23.05.2023
 - 5_Bplan_HinterDemBerg_IÄnderung_Regenwasser-Konzept_Vorentwurf_25.04.2023