Bebauungsplan „Hinter dem Berg, I. Änderung“

Vorentwurf zum Auslegungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Gemeinde Ehningen, 23.05.2023

Dipl.Ing. Allhoff | pesch partner architekten stadtplaner GmbH

- Rahmenbedingungen
- Inhalte
- Ausblick

Rechtliche Rahmenbedingungen

Eckpunkte des Bebauungsplanverfahrens

pp a|s

Aufstellungsbeschluss

- 21.03.2023

Bedeutung als Schnittstelle

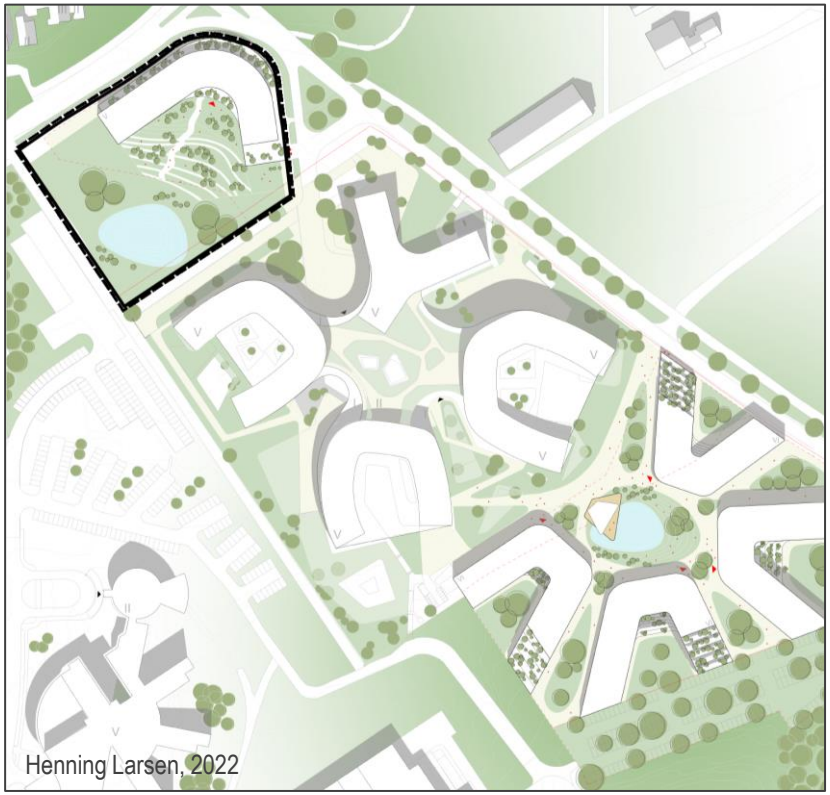
- Südlich des Ortskerns
- Eingang zum IBM-Tech-Campus
- Entree an der Kreisstraße

Räumliche Einordnung: Zwischen Ortskern und IBM

pp a|s

Gemeinde Ehningen, 2022

Hänning Gemmeke, 2023


Henning Larsen, 2022

Kontext: Entwicklung der IBM-Flächen

- Neubau und Verlagerung „IBM-Tech-Campus“
- Neubau Erschließungsstraße
- Arrondierung im Süden und Norden
- „Quantum Village“ im Westen

Anlass: Umstrukturierungen südlich des Ortskerns

pp a|s

Ziel

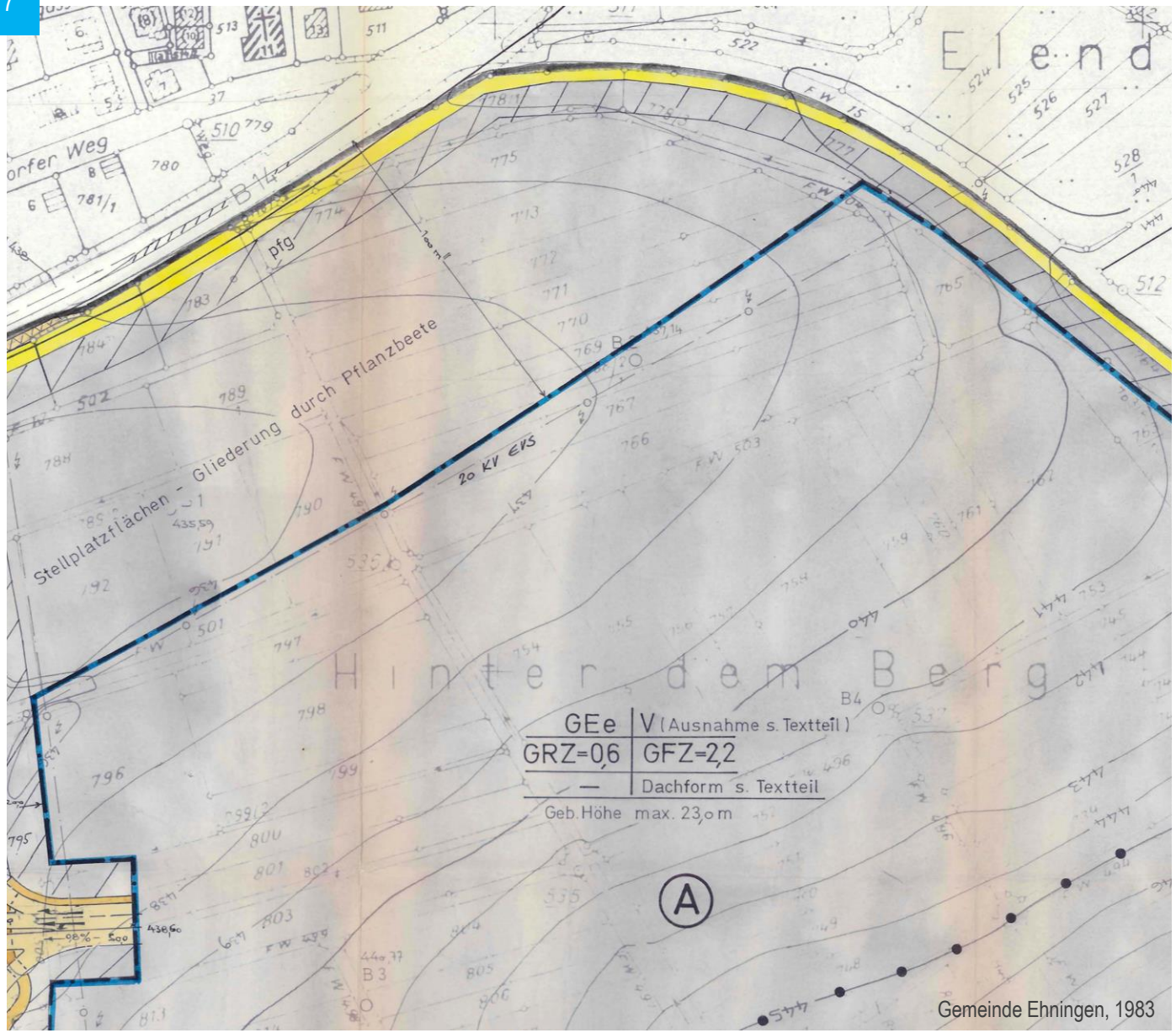
- Städtebaulicher Eingang zum „IBM-Tech-Campus“
- Beitrag zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs im Campus-Umfeld

Zweck

- Baurecht schaffen

Ziele und Zwecke: Campus-Entree entwickeln

pp a|s



Rechtsgültige Festsetzungen

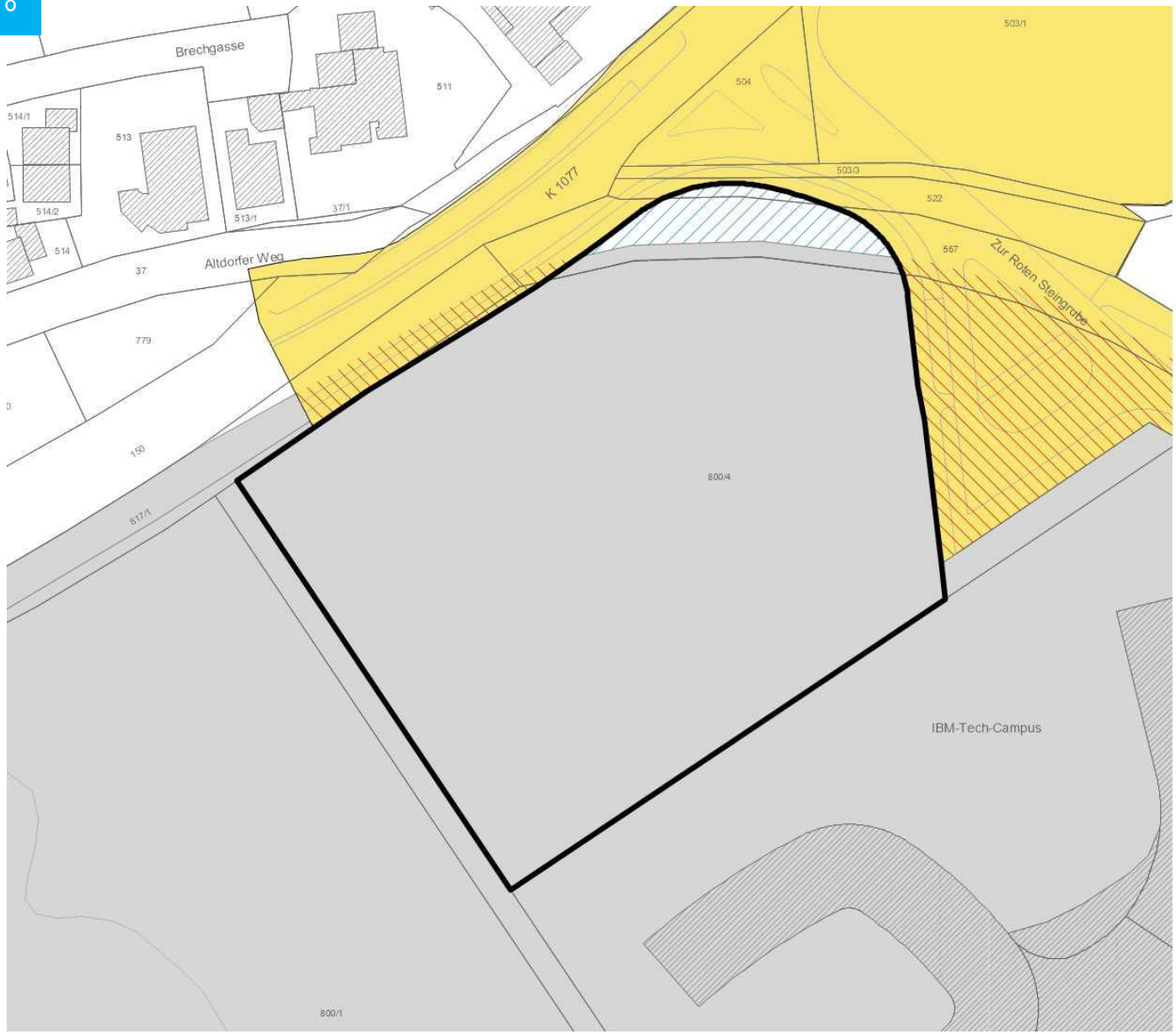
- Eingeschränktes GE
- GRZ max. 0,6
- GFZ max. 2,2
- Gebäudehöhe max. 23,0m

Baufeld wird begrenzt

- Bebauungsfreier Abstand zur Kreisstraße ca. 100m

Notwendigkeit: Bebauung derzeit ausgeschlossen

pp a|s



Erste Anpassung

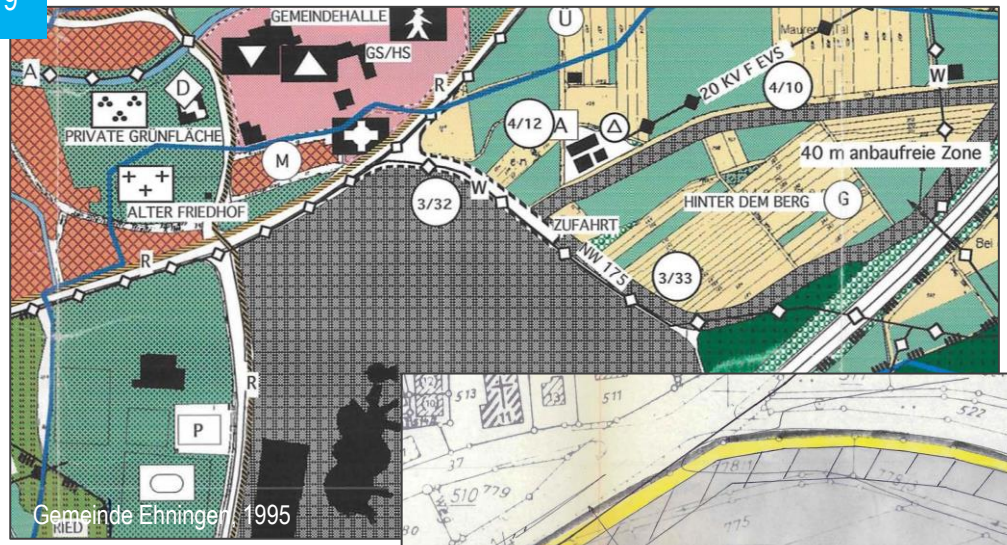
- Bebauungsplan „Erschließungsstraße“ (2021) greift in Bplan ein
- Umbau Kreuzung setzt neue Flächenabgrenzung fest

Geringfüge Abweichung

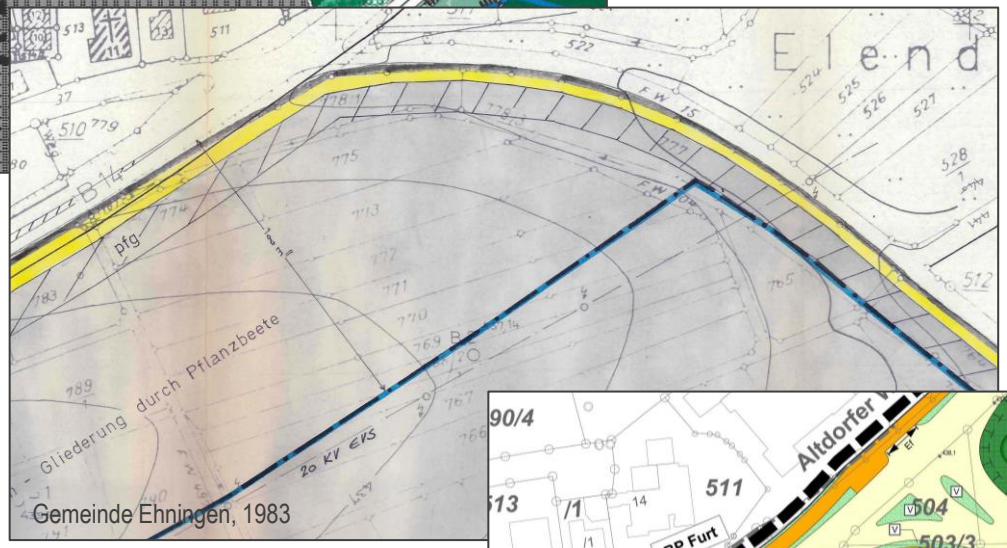
- Überschreitung FNP und Bplan 450 m²

Geltungsbereich: Im Bebauungsplan „Hinter dem Berg“

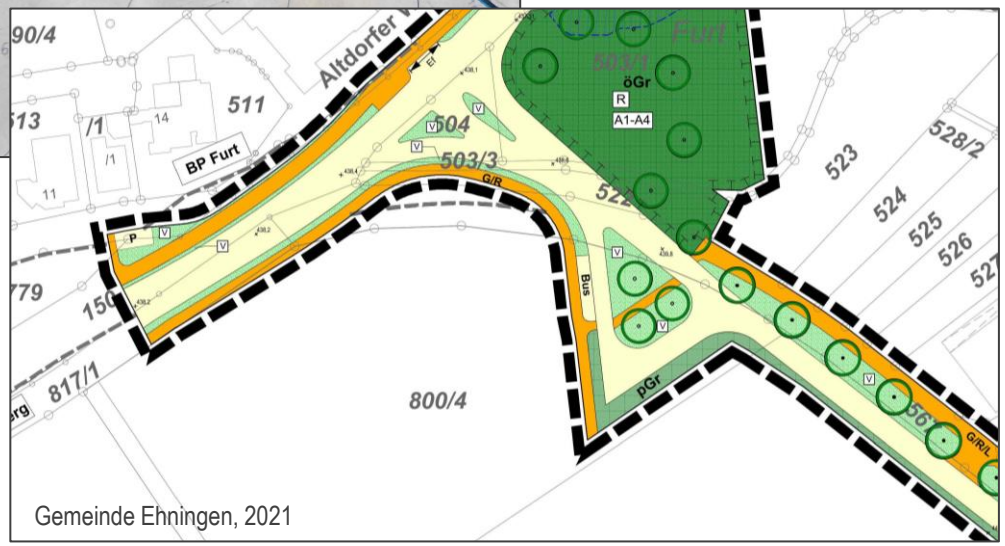
pp a|s



Gemeinde Ehningen, 1995



Gemeinde Ehningen, 1983



Gemeinde Ehningen, 2021

Flächennutzungsplan

- Aus FNP entwickelt

Bplan „Hinter dem Berg“

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung

Bplan „Erschließungsstraße Hinter dem Berg“

- Geltungsbereich
- Erschließung

Herleitung: In FNP und Bebauungsplänen vordefiniert

pp a|s

Vertiefung des Wettbewerbsentwurfes

- Gebäudekubatur
- Nutzungen
- Niederschlagsmanagement
- Stellplätze

Konkrete Grundlage

- Keine Bauleitplanung „im luftleeren Raum“

Konzept: Grundlage zur Bauleitplanung

pp a|s

Geltungsbereich

- 10.680 m²

Verfahren

- Qualifizierter Bebauungsplan
- Umweltprüfung

„Angebots-Bebauungsplan“

- Vorhaben innerhalb der Festsetzungen zulässig
- Keine Verbindlichkeit zu einem konkreten Vorhaben

Verfahren: Kein „vorhabenbezogener Bebauungsplan“

pp a|s

Planungsrechtliche Festsetzungen

Inhalte des Bebauungsplanverfahrens

pp a|s

„Planungsauftrag“

- Baurecht schaffen
- Bplan in seinen Grundzügen erhalten
- Baulichen Spielraum definieren („nicht über IBM-Tech-Campus“)
- In örtliche Gegebenheiten einfügen

Nachfolgend Bebauungsplan „in Schichten“

Leitlinien: Haltung zur Bauleitplanung

pp a|s

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig

- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 m²
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Vergnügungsstätten

Zulässige Nutzungen

- Entsprechend Dienstleistungs- und Forschungsstandort
- Ergänzung IBM-Tech-Campus
- Hochwertige Nutzungsstruktur

„Gute Nachricht vorab“:

- Lärmgrenzwerte an den umliegenden Nutzungen werden eingehalten
- Keine Schallschutz vor unzulässigem GE-Lärm aus dem Gebiet erforderlich

Art der baulichen Nutzung: „Was?“

pp a|s

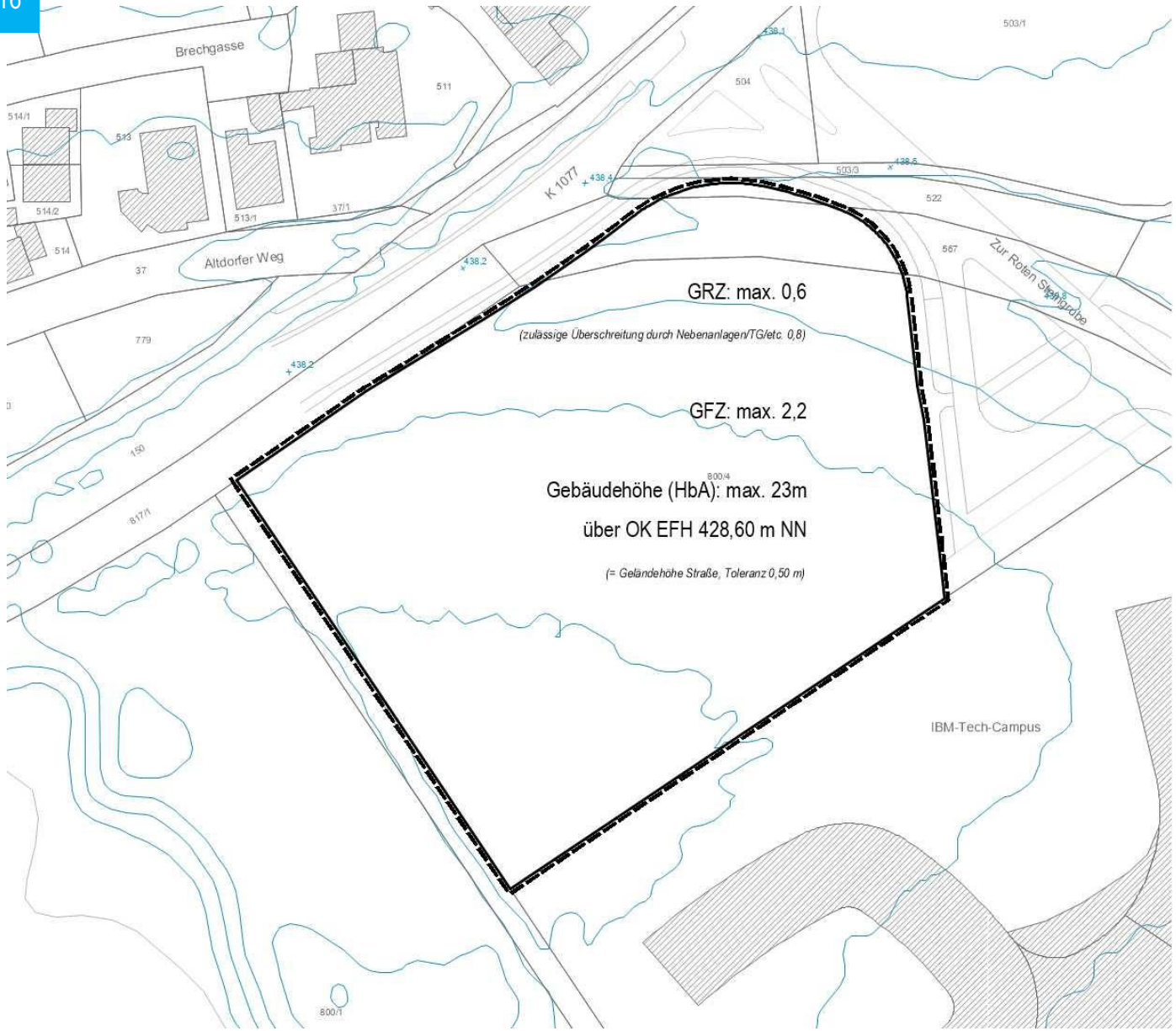
Zulässiges Baufeld

- Neues Baurecht
- Konzentration auf östlichen Grundstücksbereich
- Entsprechend Wettbewerbsergebnis
- Gebäude und Nebenanlagen nur innerhalb Baufeld

Große Freibereiche im Westen gesichert

Baufeld: „Wo?“

pp a|s



Zulässige Gebäudevolumen

- Entsprechend rechtsgültigem Bplan
- Es wird kein zulässiges „Mehr“ geschaffen

Zulässige Gebäudehöhe:

Nicht höher als IBM

Maß der baulichen Nutzung: „Wie?“

pp a|s

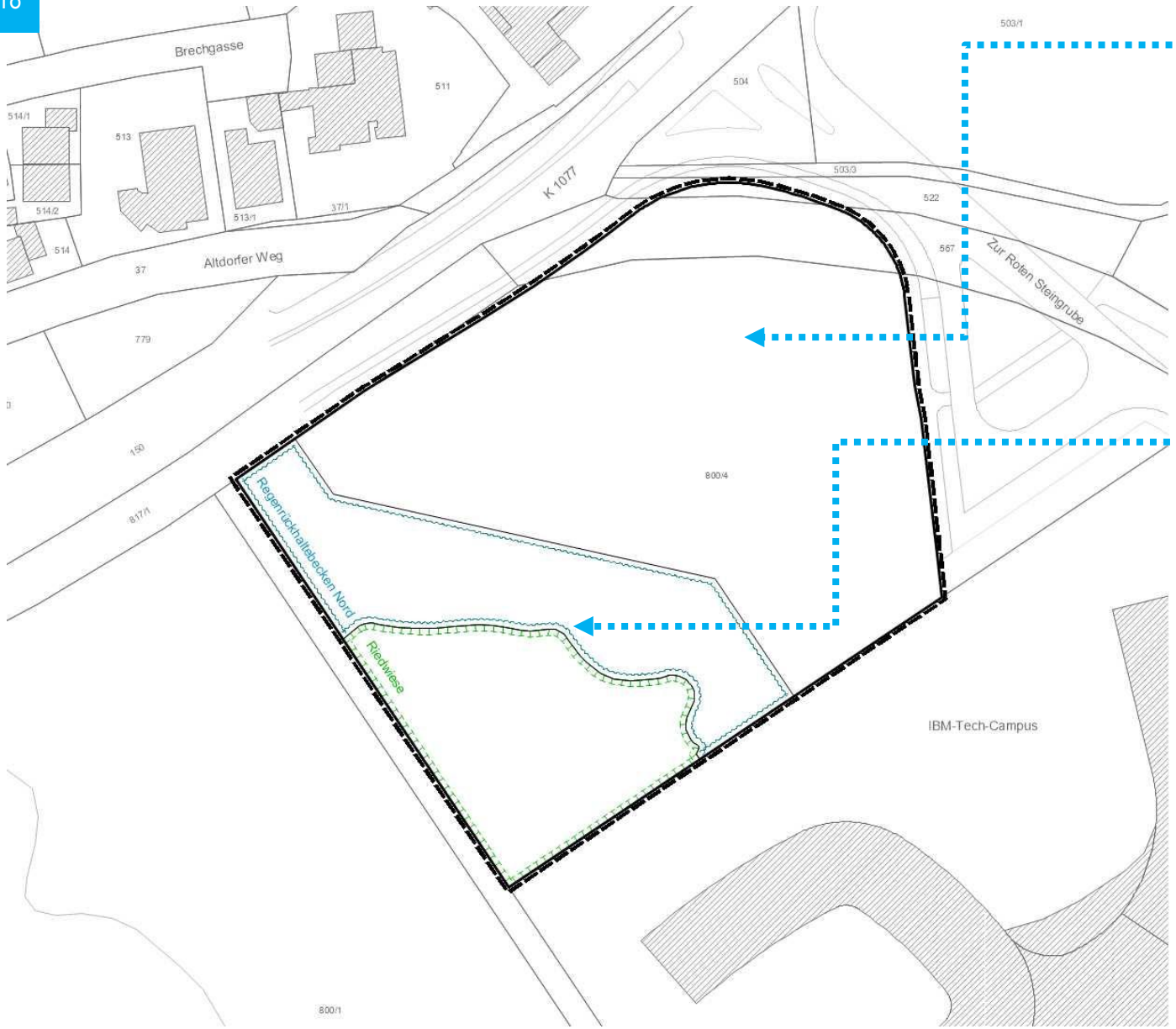
Zufahrt

- Durch Restriktionen einzig mögliche Zufahrt

„Gute Nachricht vorab“: Erschließungsqualität im Knotenpunkt bleibt unverändert

„Verkehrserschließung?“

pp a|s



Begrünung

- Bepflanzung Einzelbäume (750 m² = 1 Baum)
- Begrünung unbebauter Flächen
- Dachbegrünung

Große Grünfläche

- Retentionsmulde „Regenrückhaltebecken“
- Erhalt Riedwiese

Begrünung in und neben dem Baufeld

„Grünordnung?“

pp a|s

Sicherung der Gestaltungsqualität

- Dachform
- Dachaufbauten
- Werbeanlagen
- Abfallstandorte
- Einfriedungen
- Antennen
- Leitungen

Örtliche Bauvorschriften: Regeln zur Gestaltung

pp a|s

Ausblick

Weiteres Vorgehen

pp a|s

Bereits berücksichtigt

- Regenwasserkonzept
- Vorläufiger Umweltbericht

Im weiteren Prozess zu integrieren

- Artenschutzuntersuchung
- Verkehrsuntersuchung
- Schallschutzuntersuchung
- Bodenschutzkonzept

Im weiteren Prozess abzuwägen

- Beteiligung der Öffentlichkeit
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Nächste Schritte: Beteiligung und Fachgutachten

pp a|s

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

© Copyright pesch partner architekten stadtplaner GmbH, 2023
Der Inhalt der Präsentation ist urheberrechtlich geschützt.
Jede Verwertung, Weitergabe oder Verwendung, auch in Teilen, ohne Zustimmung ist unzulässig.

pp a|s