

OZEAN HORIZONT

Quantum Gardens

Öffentliche Gemeinderatssitzung

26.09.2023



OZEAN HORIZONT
PROJEKTENTWICKLUNG

|||| ■ ■ — — Reschl
|||| ■ ■ — — Stadtentwicklung



Q U A N T U M
G A R D E N S

Übersicht Termin

Scoping-Termin mit dem Landratsamt Böblingen am 25.07.2023

Vorbereitend: **50-seitiges Dokument** mit allen erforderlichen Informationen, gegliedert nach Fachthemen.

Insgesamt 31 Teilnehmer

- Gemeinde Ehningen
- Landratsamt Böblingen
- Ozean Horizont/RG Real Estate
- Reschl Stadtentwicklung

Insgesamt positive, sehr konstruktive Veranstaltung mit qualifizierten Rückmeldungen zu einer Vielzahl von Fachthemen.

Unterlagen zum Scoping-Termin

am 25.07.2023

zum Bebauungsplan Hinter dem Berg, II. Änderung „Quantum Gardens“
der Gemeinde Ehningen



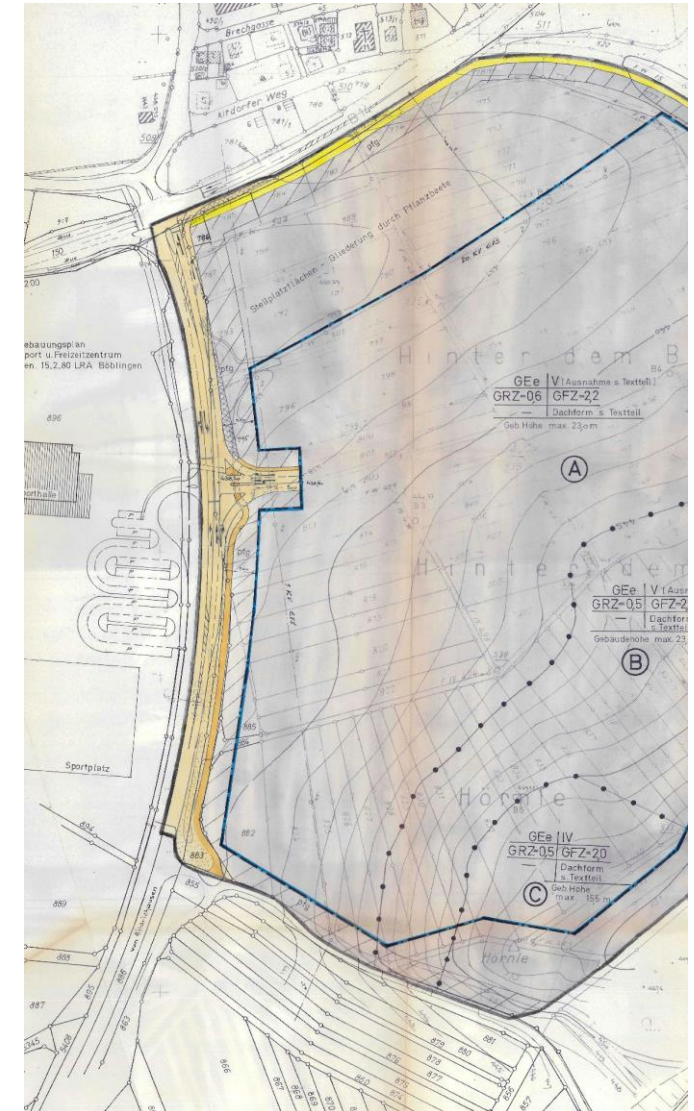
Städtebau und Bauplanungsrecht

Verfahren

- Der zukünftige Wohnbedarf soll genauer dargestellt werden
 - Zukünftige Einwohnerzahl
 - Zielgruppen – Wer wird hier wohnen?
- Es wird ein Angebotsbebauungsplan empfohlen – das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB wird nicht empfohlen
- Die Zahl der notwendigen Stellplätze je Wohneinheit wird nachgefragt
→ Derzeit wird mit 1 geplant, als „Worst-Case-Szenario“

Städtebaulicher Entwurf

- Die Brückenlösung (Ideenteil des Wettbewerbs) als Anbindung an das bestehende Gemeindegebiet wird begrüßt



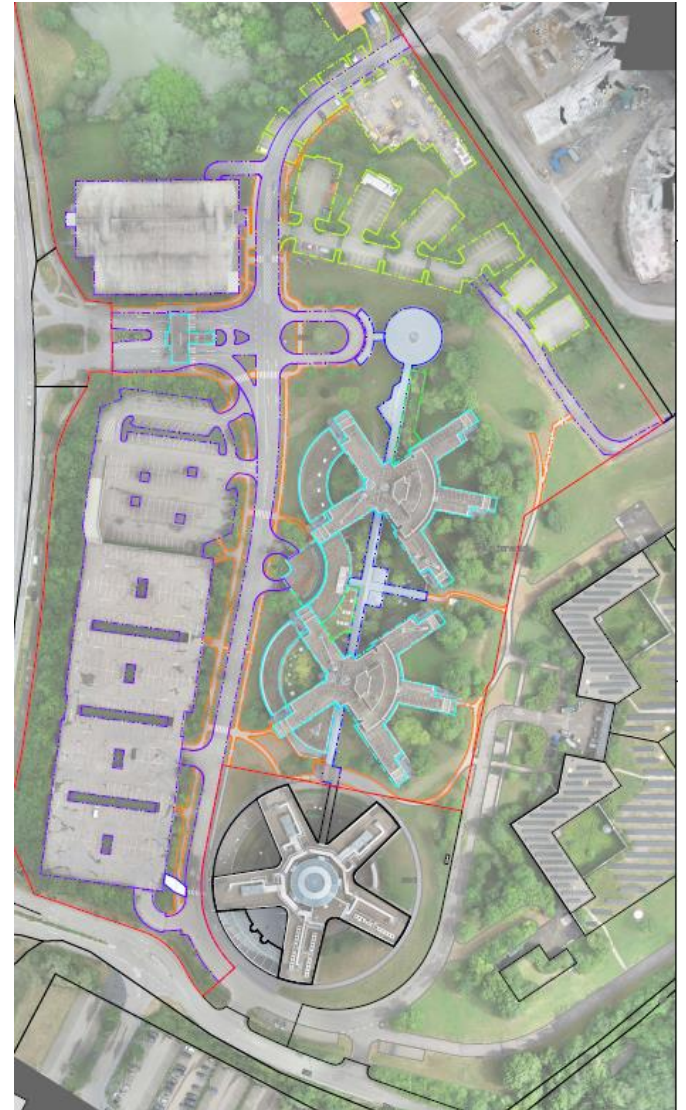
Entwässerung

Rückmeldung zur Planung

- Der Umgang mit der Entwässerung (ins Besondere Abflussberechnung) wird positiv gesehen
- Das Konzept der Schwammstadt wird begrüßt

Hinweise

- Hochwasserneutrale Planung erforderlich (gemeindeseitig generelle Anforderung bei Neubauten)
 - Konfliktpotential zwischen unterirdischen Zisternen und dem Grundwasserniveau soll zeitnah geprüft werden
 - Es wird eine oberflächennahe Rückhaltung/Speicherung empfohlen
- Dies entspricht der aktuellen Planung, es soll auch nur ein Untergeschoss umgesetzt werden



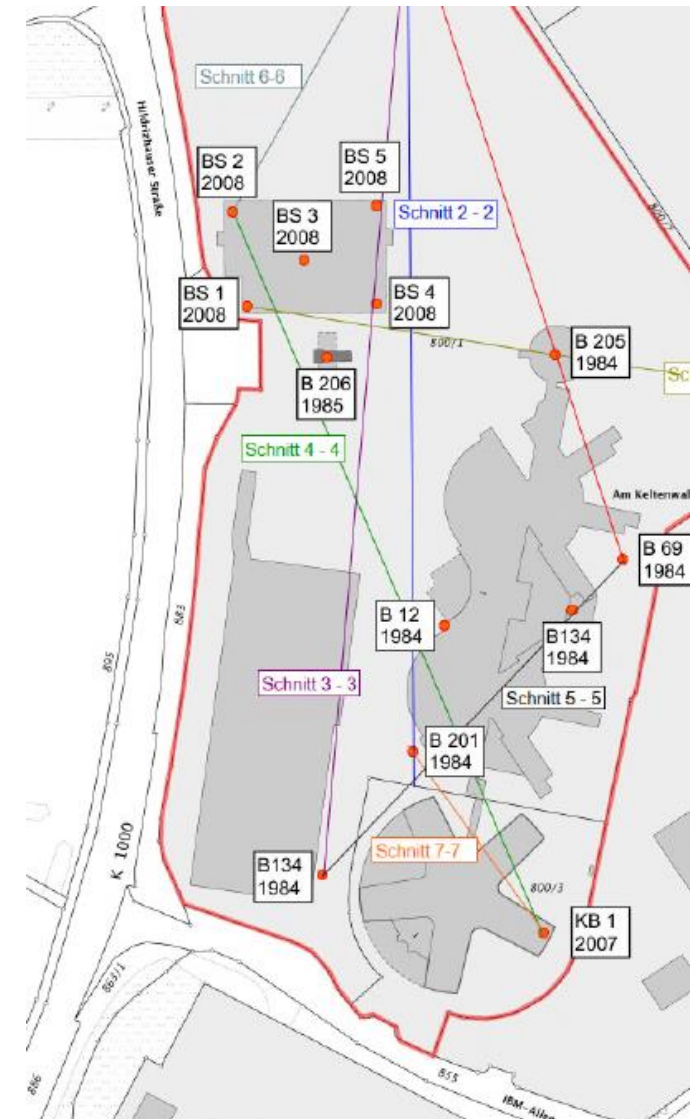
Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Hinweise

- Die bekannten Verdachtsflächen sollen gründlich untersucht werden
→ Eine erneute Untersuchung erfolgt bei Auszug von IBM
- An größeren, neuen Baugruben sollen Grundwassermessstellen gesetzt werden

Verfahren

- Ein Bodenschutzgutachten muss erstellt werden
- Darstellung des Umgangs mit dem Aushub erforderlich



Umwelt und Artenschutz

Verfahren

- Die Vorgehensweise erscheint insgesamt sinnvoll und die gutachterlichen Ergebnisse sind maßgeblich.
- Abstimmung mit den Planern des Nachbargrundstücks erforderlich → dort gibt es bereits Artenschutzmaßnahmen

Hinweise

- Der Artenschutz muss bereits bei Durchführung der Baugrunduntersuchung beachtet werden
- Für ein artenschutzgerechtes Vorgehen werden Vermeidungsmaßnahmen notwendig – hierdurch werden Bauzeitbeschränkungen entstehen
- Artenschutzrechtliche Belange der Vögel- und Fledermausflugrouten sind insbesondere bei den städtebaulichen Hochpunkten zu beachten, Glasfassaden sollen demnach möglichst vermieden werden



Verkehr und Infrastruktur

Verfahren

- Mit Fortschreiten der Planung werden weitere Aussagen zum Mobilitätskonzept erwartet
 - Insbesondere im Bezug auf das Angebot „Ameise“ ist ein enger Austausch mit den LRA sinnvoll
- Das Mobilitätskonzept wird parallel durch Fraunhofer IAO erstellt und mit dem LRA abgestimmt

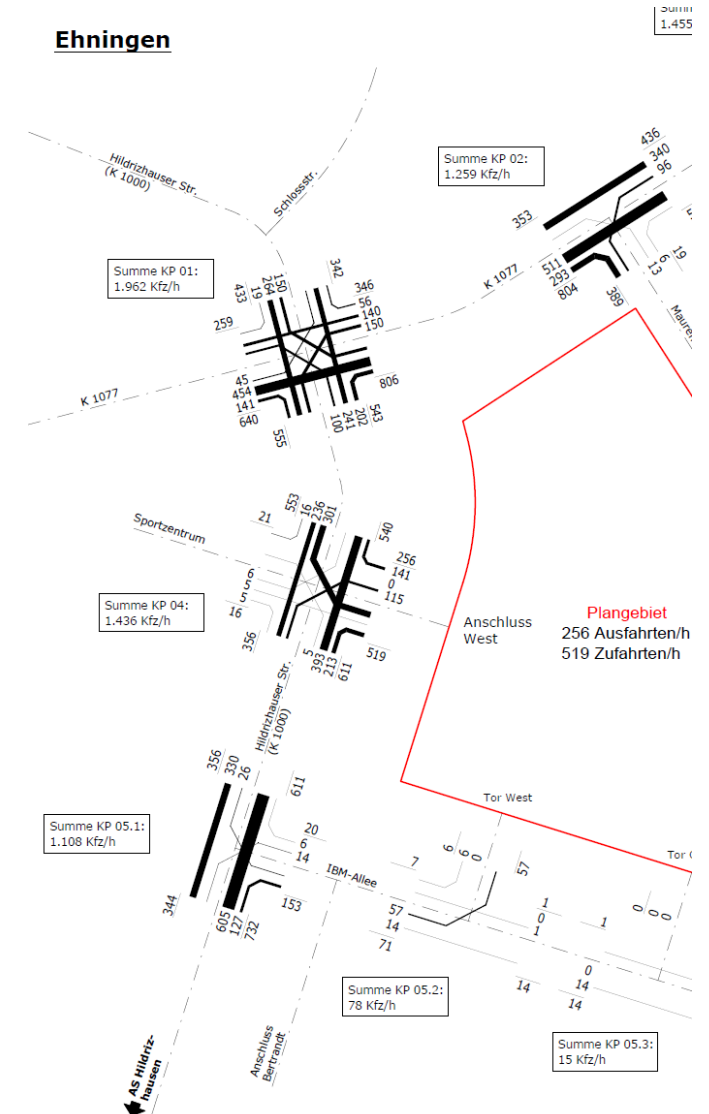
Hinweise Straßenverkehr

- Zwei Gebietszufahrten werden befürwortet
- Die vorhandenen Knoten sind zu überprüfen
- Die Erschließungsstraßen dienen auch als Autobahnbedarfsumleitungsstrecken

Hinweise ÖPNV/Mobilität

- Einwohnerzahlen und angestrebte Arbeitsplatzzahlen sind zukünftig auch für die Konzeption des ÖPNV wichtige Anhaltspunkte
 - Durchführung von Buslinien durch das Gebietes schwierig wg. Fahrzeitverlängerungen
- Buslinien sollen nicht verändert werden
- Die geplante Sprinter-S-Bahn wird nicht in Ehningen halten

Ehningen



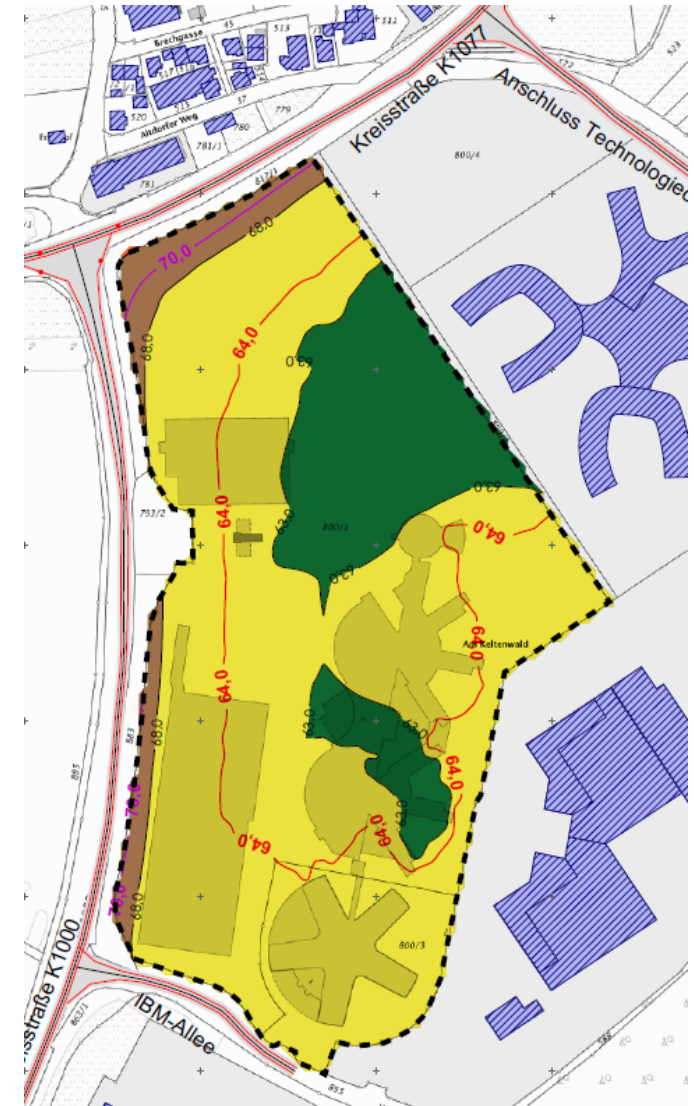
Lärm und Emissionen

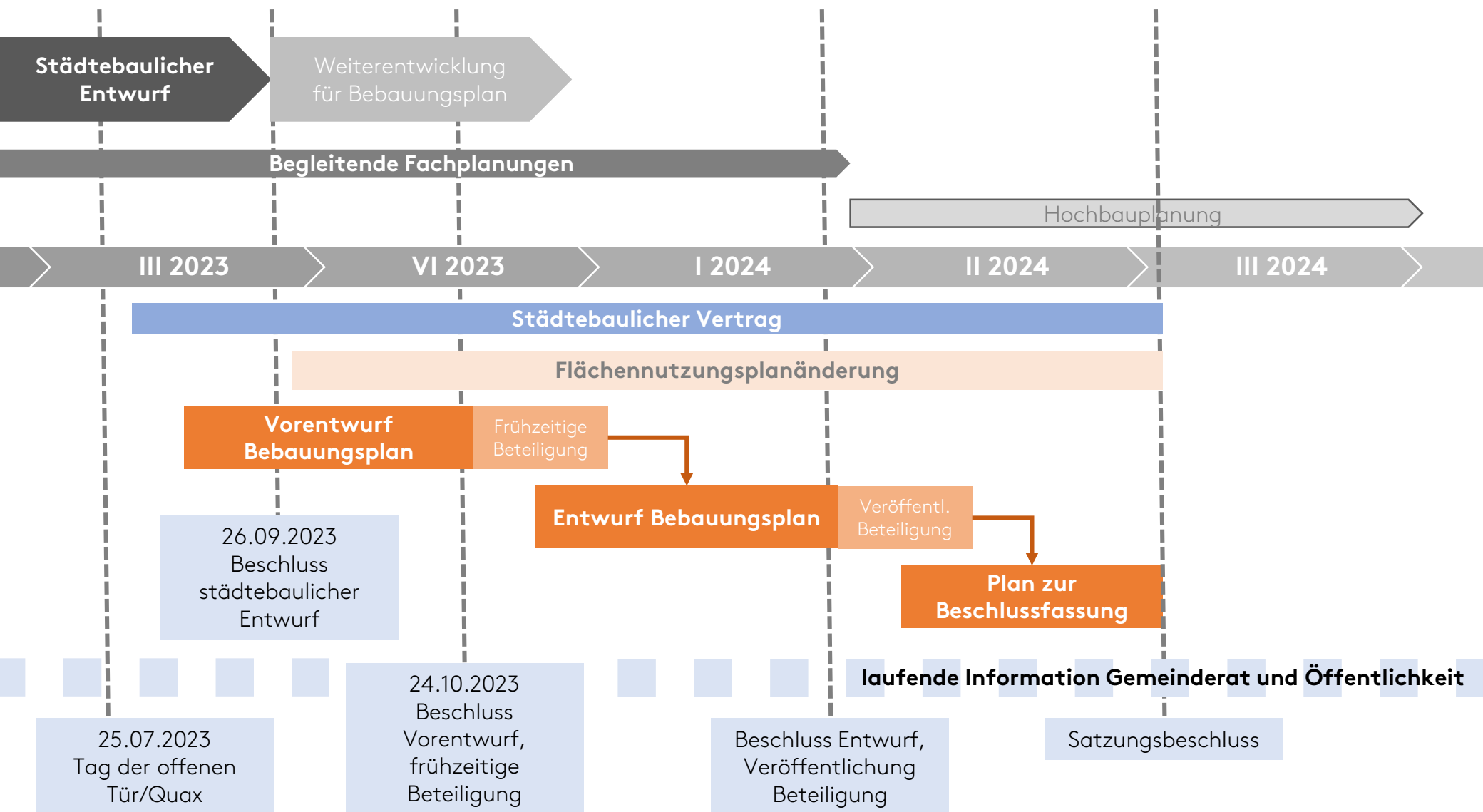
Rückmeldung zur Planung

- Der Entwurf wird als Herausforderung hinsichtlich Lärmschutz gesehen, erprobte Lösungen sind Riegel- und Blockrandbebauung
- Eine überlegte Verortung von lärmsensiblen Nutzungen (Wohnen) wird Lärmschutzwänden vorgezogen

Hinweise

- Der Umgebungslärm soll an Hand von Realwerten, nicht von genehmigten Werten vertieft untersucht werden (Schützenhaus)
- Die angesetzten Höchstwerte für Wohnen sollten überprüft werden







OZEAN HORIZONT
PROJEKTENTWICKLUNG

|||| ■ ■ = = **Reschl**
|||| ■ ■ = = Stadtentwicklung



Q U A N T U M
G A R D E N S