

<b>Sitzungsvorlage Gemeinderat Vorlage Nr. 611/2023</b>	
Amt / Sachgebiet:	Bauamt
Bearbeiter*in:	Reichert, Brigitta
Aktenzeichen:	621.41
Sitzungstermin:	05.12.2023 GR
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich



**Bebauungsplan „Hinter dem Berg, II. Änderung,,  
- Vorentwurf und Beschluss der frühzeitigen  
Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1  
BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Bebauungsplan mit

- **Anlage 1** - Vorentwurf der Planzeichnung, Zeichenerklärung und Verfahrensvermerke jeweils vom 09.11.2023
- **Anlage 2** - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
- **Anlage 3** - Zusammenfassung der Ergebnisse aus dem Scoping-Termin vom 26.09.2023
- **Anlage 4** - Städtebaulicher Entwurf
- **Anlage 5** - Gutachten

wird zugestimmt, gebilligt und gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

2. Der Vorentwurf und Beschluss der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit des Bebauungsplans „Hinter dem Berg, II Änderung“ wird im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ehnningen bekanntgemacht.
3. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

**Einleitung:**

Der Gemeinderat soll in seiner Sitzung am 21.11.2023 über den Vorentwurf und die frühzeitige Auslegung des Bebauungsplans „Hinter dem Berg, II Änderung“ beraten und Beschluss fassen.

**Frühere Beratungen:**

- 24.05.2022 ö (310/2022)
- 26.07.2022 ö (352/2022)
- 18.07.2023 ö (548/2023)

## **Sachverhalt:**

Das Bebauungsplanverfahren „Hinter dem Berg, II. Änderung“ wurde am 18.07.2023 mit dem Aufstellungsbeschluss bereits eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Im Rahmen eines Scoping-Termins mit dem Landratsamt Böblingen am 25.07.2023 wurden die Inhalte der zu erstellenden Fachgutachten vorabgestimmt und die Träger öffentlicher Belange um eine erste Rückmeldung zum städtebaulichen Vorentwurf des Büros H|G Hähnig-Gemmeke aus Tübingen / Stuttgart vom 25.07.2023 gebeten.

Aufgrund der Anregungen aus dem Scoping-Termin, sowie weiterer Anregungen aus der Gemeindeverwaltung wurde der städtebauliche Entwurf für das Gebiet überarbeitet. Der überarbeitete Entwurf vom 15.09.2023 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 26.09.2023 beschlossen und als Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanvorentwurfes gebilligt.

## **1. Ziele und Zwecke der Planung**

Die Anpassung des Planungsrechts im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Hinter dem Berg“ steht im Kontext der Gesamtentwicklung im Bereich der alten und neuen IBM-Flächen.

Das Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die ca. 9,94 ha große Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hinter dem Berg, II. Änderung“, als gemischt-genutztes, zukunftsweisendes Quartier zu entwickeln.

Darüber hinaus wird die Zielstellung verfolgt, auf dem Gebiet im Kontext des neuen IBM-Campus, des Sportzentrums im Westen, der bestehenden Bildungseinrichtungen, dem historischen Ortskern und den prägenden Landschaftsräumen ergänzende Flächen für Arbeiten, Wohnen, Freizeit, Forschung und Bildung anzubieten. Damit trägt das Quartier dazu bei, den Bedarf an Wohnflächen zu decken sowie innovative Arbeitsflächen am Zukunftsstandort bereit zu stellen.

Durch die Anordnung der Baufelder die die bestehenden baulichen Strukturen des erhaltenen Bürosterns im Süden und der Quartiersgarage im Norden integrieren, entsteht ein urbanes Ensemble hoher Identität. Die vorhandene Topographie wird durch Terrassierungen mit Sitzstufen in diesen öffentlichen Raum attraktiv eingebunden.

Der Zweck des Bebauungsplanverfahrens ist es, die notwendige planungsrechtliche Grundlage für die beschriebenen Entwicklungen zu schaffen, da das bisher bestehende, eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) des rechtsgültigen Bebauungsplans „Hinter dem Berg“ aus den 1980er Jahren nicht mehr den Anforderungen an einen aktuellen, zukunftsweisenden Wissens- und Technologiestandort, der an den Bestand anknüpft, entspricht.

Die Gemeinde Ehningen plant in dem Bereich ein Urbanes Gebiet (MU) auszuweisen, um die gewünschte, städtebauliche Planung für diesen Bereich umsetzen zu können.

Mit der Umwandlung des eingeschränkten Gewerbegebietes in ein Urbanes Gebiet wird den Anforderungen an Live-Work-Play sowie der engen Verflechtung von Wohnen und Arbeiten Rechnung getragen. Dies ermöglicht eine, bedarfsorientierte Gewerbeentwicklung und bildet einen wichtigen Beitrag für die Etablierung der neuen technologischen Entwicklungen am Standort Ehningen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird daher das Ziel verfolgt, eine Ansiedlung der o. g. Nutzungen wegen ihrer positiven Auswirkungen auf das Gebiet und die Gemeinde Ehningen als Wissens- und Technologiestandort zu ermöglichen und den geplanten

Städtebau sowie die Nutzungsstruktur planungsrechtlich zu sichern. Um die o. g. Ziele abzusichern ist die Aufstellung (Änderung des Bebauungsplans) eines Bebauungsplans erforderlich.

## **2. Umweltauswirkungen :**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Hinter dem Berg, II. 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 wurden am 25.07.2023 die Inhalte der zu erstellenden Fachgutachten vorabgestimmt.

Das Artenschutzgutachten wird durchgeführt. Die im Scoping-Termin empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen sowie die artenschutzrechtlichen Belange werden im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

## **3. Finanzielle Auswirkungen :**

Die benötigten Mittel sind im Haushalt eingeplant.

Aufgestellt:  
Ehningen, 14.11.2023



**Lukas Rosengrün**  
Bürgermeister

**Anlagen:** Anlage 1 - Vorentwurf der Planzeichnung  
Anlage 2 - Ziele und Zwecke der Planung  
Anlage 3 - Zusammenfassung der Ergebnisse aus dem Scoping-Termin  
Anlage 4 - Städtebaulicher Entwurf  
Anlage 5.1 - Gutachten Verkehr  
Anlage 5.2 - Gutachten Artenschutz und Baumbestand  
Anlage 5.3 - Gutachten Baugrund  
Anlage 5.4 - Gutachten Entwässerung