

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB), sowie der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB).

Bebauungsplan „Hinter dem Berg, II. Änderung“ – Normalverfahren mit Umweltprüfung (§ 2 BauGB)

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet am südlichen Ortseingang von Ehningen wird im Westen von der Hildrizhauser Straße begrenzt, hinter welcher das Sportzentrum Schalkwiese (Sportanlagen des TSV Ehningen mit Sportgaststätte) liegt. Im Norden grenzt die Kreisstraße K1077 an das Gebiet im Osten die Flächen des Neuen IBM-Campus (Flst. 800/5). Südöstlich des Areals befindet sich der IBM- Quantencomputer (Flst. 800). Im Süden bildet die IBM-Allee die Grenze des Geltungsbereichs. Im Westen sind Teile der Hildrizhauser Straße (Zufahrtsbereich zum Plangebiet) im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten. Das Planungsgebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 9,94 ha.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Vorentwurf der Planzeichnung vom 09.11.2023. (Anlage 1).

2. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Gärtringen/ Ehningen, Bereich Ehningen (vom 2.2.1995) sieht für den Planbereich gewerbliche Bauflächen vor. Um die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes umsetzen zu können, wird der aktuelle Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

3. Geltendes Planungsrecht

Der Planbereich liegt im westlichen Teil des Geltungsbereichs des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplans „Hinter dem Berg“ (Rechtskraft seit 4.8.1983), der den gesamten Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausweist.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Hinter dem Berg, II. Änderung“ treten sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeilichen Vorschriften des Bebauungsplans „Hinter dem Berg“ außer Kraft.

4. Anlass, 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 gemischtgenutztes, 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 um den IBM Quantencomputer 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 den Ort 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.

5. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt. Für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung (§ 2 Abs.4 BauGB) durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

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.

6. Inhaltliche Auseinandersetzung mit den im Gemeinderat und im Scoping-Termin angesprochenen Themen

6.1. Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs

Auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses wurde der städtebauliche Vorentwurf des Wettbewerbs weiterentwickelt. Die angesprochenen Anregungen, Optimierungen, Überprüfungen wurden eingearbeitet, in Varianten abgewogen und in den Gesamtkontext der städtebaulichen Planung integriert.

Themenschwerpunkte wie die Standortwahl und Höhenentwicklung der Hochpunkte, die Lage der geplanten ergänzenden Infrastrukturen, das Thema des Lärmschutzes, die Überprüfung der Erschließungsschnittstellen sowie die Qualitätssicherung der öffentlichen Platz- und Straßenräume spiegeln sich in der städtebaulichen Konkretisierung wider.

6.2. Städtebau und Bauplanungsrecht

Die genaue Darstellung des zukünftigen Wohnbedarfs für die Gemeinde Ehningen erfolgt in der Begründung.

6.3. Entwässerung

Die Empfehlungen und Anregungen zum Umgang mit dem Regenwasser sowie dem Grundwasser werden in der weiteren Planung konkretisiert und wo möglich und sinnvoll in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.4. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Für das weitere Verfahren wird ein Bodengutachten erstellt, welches dem Bebauungsplan dann als Anlage hinzugefügt wird.

6.5. Umwelt und Artenschutz

Für den Bereich wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Das Artenschutzgutachten wird in einigen Bereichen noch konkretisiert und Untersuchungen fortgeführt/abgeschlossen. Insbesondere mit den Nachbargrundstücken besteht noch Abstimmungsbedarf bezüglich der Artenschutzuntersuchungen- und maßnahmen.

Die im Scoping-Termin empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen sowie die artenschutzrechtlichen Belange werden weiter konkretisiert und können dann in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen werden.

6.6. Verkehr und Infrastruktur

Derzeit sind für das Gebiet nach wie vor zwei Zufahrten geplant, um bestehende Knotenpunkte nicht zu überlasten.

Gegebenenfalls werden bei der nördlichen Zufahrt zusätzliche Maßnahmen notwendig, sodass dieser Bereich im Bebauungsplanvorentwurf komplett als Verkehrsfläche dargestellt ist. Damit sind im weiteren Verfahren Anpassungen an der Hildrizhauser Straße denkbar. (z. B. Kreisverkehr)

Darüber hinaus wird geprüft, ob für die Hildrizhauser Straße eine Temporeduktion von 70km/h auf 50km/h realisierbar ist.

Für das Gebiet wird derzeit ein Mobilitätskonzept erstellt, welches auch die neuen Mobilitätsangebote im Quartier abbildet. Auch das Thema ÖPNV wird im Mobilitätskonzept näher beleuchtet. Das Mobilitätskonzept wird derzeit ausgearbeitet und beim nächsten Verfahrensschritt dem Entwurf des Bebauungsplans als Anlage beigefügt.

6.7. Lärm und Emissionen

Der Entwurf wurde in enger Zusammenarbeit mit den Fachleuten (RW Bauphysik) zum Thema Lärmschutz hinsichtlich der ersten Lärmuntersuchungen angepasst und optimiert. Insbesondere nach Westen und Süd-Osten wurden die Wohn- und Arbeitshöfe so umgestaltet, dass ruhige Innenbereiche entstehen und auch der zentrale Boulevard als Innere Kommunikations- und Erholungszone für die Bewohner, Nutzer und Besucher nutzbar wird.

Der am 26.09.2023 vom Gemeinderat verabschiedete städtebauliche Entwurf beinhaltet genau diese Anpassungen, der die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf bildet.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Zusammenarbeit mit den Fachleuten zusätzlich noch Festsetzungen bezüglich des Lärmschutzes im Gebiet getroffen.

Aufgrund des vorliegenden verkehrsinduzierten Lärmniveaus, insbesondere an den Gebietsaußenbereichen, sind bei der Realisierung schutzwürdiger Nutzungen zur Einhaltung der baurechtlich geschuldeten DIN 4109 als passive Schallschutzmaßnahme Außenbauteilkonstruktionen und dabei insbesondere Fenster notwendig, die über die verbreiteten Mindeststandards hinausgehen. Dies soll über eine entsprechende Festsetzung sichergestellt werden. Mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind Schallschutzmaßnahmen zu prüfen und abzuwägen, wobei grundsätzlich aktive Schallschutzmaßnahmen (Wände, Wälle) passiven Maßnahmen vorzuziehen sind. Maßnahmen, die klassischer Weise den aktiven Maßnahmen hinzugerechnet werden, scheiden aus städtebaulicher Sicht im vorliegenden Fall aus. Um aber die mit dem städtebaulichen Entwurf erzeugte Wirkung, wie die Lärmabwendung von Fassadenbereichen und die Beruhigung des inneren Quartiers in den unteren Geschosslagen auch planrechtlich sicherzustellen, sollen entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Möglich wäre dabei oberhalb der Zumutbarkeitsschwelle eine entsprechende Grundrissorientierung inkl. einer Mindestzahl an Fenstern unterhalb des als zumutbar abgewogenen Niveaus, der Ausschluss einer Wohnnutzung in gesundheitsgefährdenden Pegelbereichen und Baulinien festzusetzen.

Die Gewerbelärmimmissionen überschreiten nur zur Nachtzeit in einem südlichen Randbereich des Plangebiets die Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Um den Konflikt planrechtlich zu lösen sollen auch hier entsprechende Festsetzungen getroffen werden. So soll eine Wohnnutzung innerhalb dieses Bereichs ausgeschlossen

werden, es sei denn es werden architektonische Selbsthilfemaßnahmen, wie Prallscheiben, verglaste Loggien oder Balkone, Wintergärten (unbeheizt) oder geschlossene Laubengänge realisiert.

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 vom 15.09.2023
- Anlage 5.1 - Gutachten Verkehr
- Anlage 5.2 - Gutachten Artenschutz und Baumbestand
- Anlage 5.3 - Gutachten Baugrund
- Anlage 5.4 - Gutachten Entwässerung