

Gemeinde Ehningen
Bebauungsplan „Hinter dem Berg, I. Änderung“

Begründung

VORENTWURF, Fassung vom 23.05.2023

Gemeinde Ehningen

Königstraße 29

71139 Ehningen

Telefon +49 (0) 7034 121-0

Fax +49 (0) 7034 121-106

E-Mail gemeinde@ehningen.de

pp a|s Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH BDA | SRL

Mörikestr. 1

70178 Stuttgart

Telefon +49 (0) 711.2200763-10

Fax: +49 (0) 711.2200763-90

pps@pesch-partner.de

INHALTSANGABE

1.	Einleitung in das Bauleitplanverfahren	4
2.	Planungsrechtliche Situation.....	5
3.	Kurzbeschreibung der örtlichen Gegebenheiten	9
4.	Entwicklungskonzept	14
5.	Teilräume des Bebauungsplanes	15
6.	Begründung der planungsrechtliche Festsetzungen	16
7.	Begründung der Örtliche Bauvorschriften.....	21
8.	Umweltbericht	22
9.	Besondere Abwägungsbelange	22
10.	Städtebauliche Flächenbilanz und Kennwerte.....	23
11.	Anlagen	23

A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Einleitung in das Bauleitplanverfahren

1.1. 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.

1.2. 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.

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.

1.3. Notwendigkeit des Bebauungsplanverfahrens

Da 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.

1.4. Verfahren

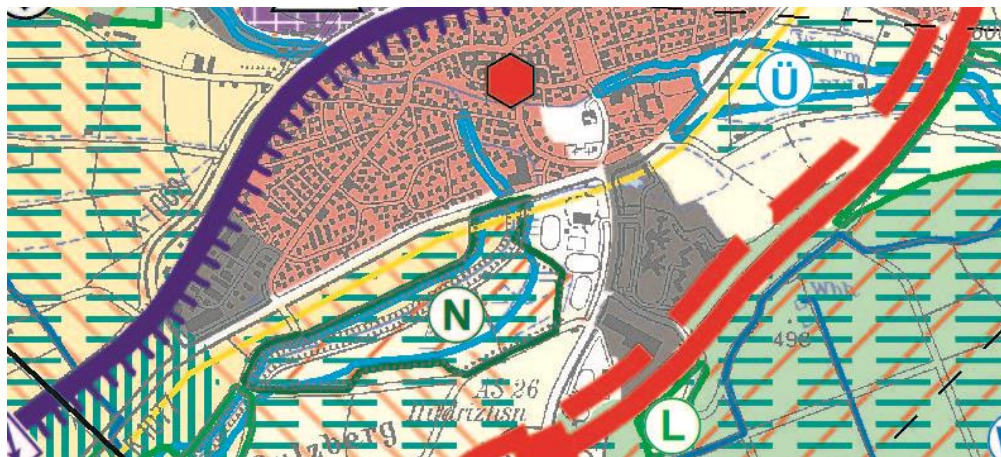
Der Bebauungsplan „Hinter dem Berg, I. Änderung“ wird gemäß § 30 (1) BauGB als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Dem Bauleitplanverfahren wird im Rahmen einer Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB) ein Umweltbericht beigelegt, in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen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

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Regionalplan

Die Gemeinde Ehningen wird durch die aktuelle Fassung des Regionalplans (Verband Region Stuttgart, im Stand von 22.07.2009) als Verdichtungsraum dargestellt. Dabei besitzt Ehningen keine Funktion als Zentrum (Kleinzentrum/Untertzentrum/etc.), sondern wird lediglich als Siedlungsbereich der Entwicklungsachse zwischen Sindelfingen/Böblingen und Herrenberg dargestellt.

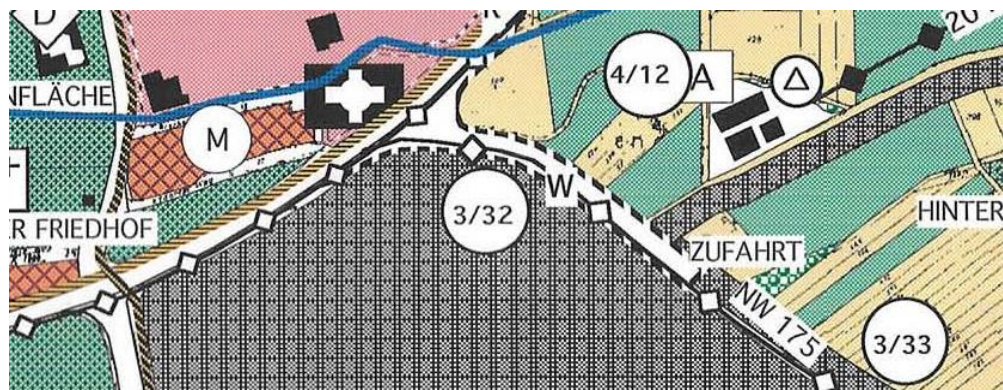
In der aktuellen Fassung des Regionalplans (Verband Region Stuttgart, im Stand von 22.07.2009) wird Ehningen durch die Raumnutzungskarte als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit dargestellt. Der Geltungsbereich „Hinter dem Berg, I. Änderung“ wird noch als Gebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Im nördlichen Bereich der Fläche wird eine Ferngasleitung dargestellt. Durch die Entwicklung des neuen „IBM-Tech-Campus“ ist diese Darstellung überholt.



Ausschnitt aus der „Raumnutzungskarte“, Regionalplan, Verband Region Stuttgart, 2009

2.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Stand vom Februar 1995) wird der Geltungsbereich „Hinter dem Berg, I. Änderung“ als gewerbliche Baufläche und teilweise als Verkehrsfläche dargestellt. Im nordwestlichen Rand der Fläche verläuft eine unterirdische Gasleitung, am nordöstlichen Rand verläuft eine unterirdische Wasserleitung entlang der angrenzenden Verkehrsflächen. Aus dem Landschaftsplan wurde die Maßnahme 3/32 in die Darstellung des Flächennutzungsplanes übernommen.

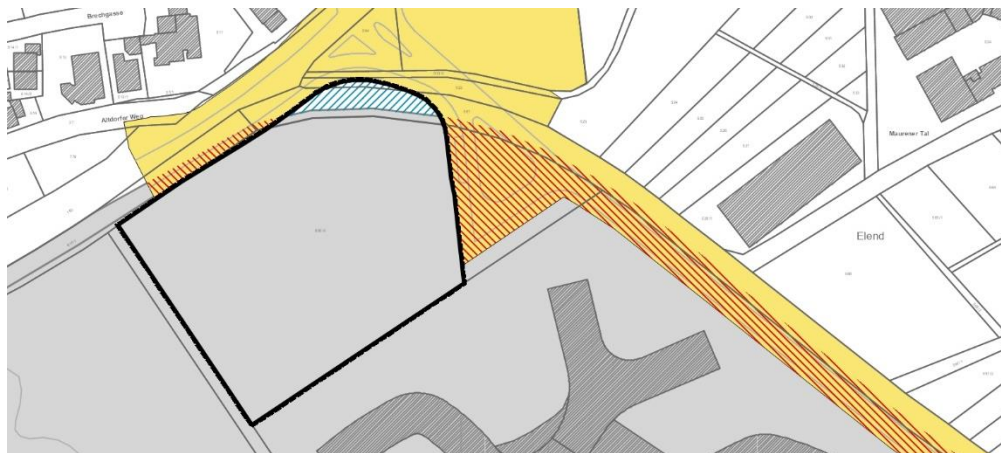


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Gemeindeverw. Gärtringen-Ehningen, 1995

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 FNP dargestellten gewerblichen Baufläche.
- Die Verkehrsfläche wurde bereits im Zuge des Bebauungsplanes „Erschließungsstraße Hinter dem Berg“ verlagert sowie in Teilen zulasten der gewerblichen Gewerbefläche erweitert. Die Erweiterung der Verkehrsfläche umfasst ca. 6.330 m² innerhalb der im FNP dargestellten gewerblichen Baufläche.

Die Darstellung des Flächennutzungsplans ist anzupassen.



Abweichung vom rechtswirksamen FNP: Rote Schraffur, Verkehrsfläche statt gewerbliche Baufläche

Abweichung vom rechtswirksamen FNP: Blaue Schraffur, gewerbliche Baufläche statt Verkehrsfläche

2.3. Planungsrechtliche Situation im Geltungsbereich

2.3.1 Teilbereich im Bebauungsplan

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Hinter dem Berg, I. Änderung“ liegt nahezu vollständig im rechtsgültigen Bebauungsplan „Hinter dem Berg“ (1983, Gewerbegebiet). Darin werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Der Bebauungsplan „Hinter dem Berg“ setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Es sind lediglich Nutzungen zulässig, die die angrenzende Wohnbebauung nicht wesentlich stören.
- Der Bebauungsplan „Hinter dem Berg“ begrenzt die überbaubare Fläche durch Baugrenzen in einem Abstand von ca. 100m zur K1077 (damals B14). In diesem Bereich sind im rechtsgültigen Bebauungsplan ausschließlich Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Der Geltungsbereich zum neuen Bebauungsplan „Hinter dem Berg, I. Änderung“ liegt nahezu vollständig nördlich jenseits der Baugrenze und damit außerhalb der überbaubaren Fläche.
- An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan „Hinter dem Berg“ einen Flächenstreifen als Fläche für Versorgungseinrichtungen entlang der Erschließungsflächen fest.
- Im Anschluss daran setzt der Bebauungsplan „Hinter dem Berg“ einen Flächenstreifen als Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen fest.
- Der bestehende Bebauungsplan „Hinter dem Berg“ setzt ein generelles Zu-/Abfahrtsverbot außer an der festgesetzten Stelle im Westen fest.

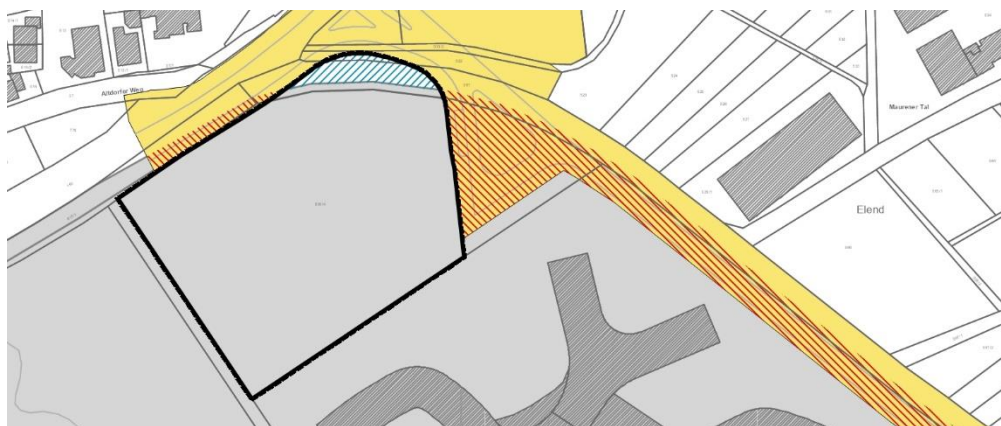


Ausschnitt aus dem Bauungsplan „Hinter dem Berg“. Gemeinde Ehningen, 1983

Der Bauungsplan „Hinter dem Berg“ wird mit dem Inkrafttreten des Bauungsplanes „Hinter dem Berg, I. Änderung“ in dessen Geltungsbereich ungültig.

2.3.2 Unbeplante Fläche

Eine Teilfläche des Geltungsbereichs „Hinter dem Berg, I. Änderung“ liegt außerhalb des bestehen Bauungsplan „Hinter dem Berg“. Diese Restfläche liegt zwischen den Geltungsbereichen der Bauungspläne „Hinter dem Berg“ und „Erschließungsstraße Hinter dem Berg“. Die Restfläche resultiert aus der neuen Ausrundung der Erschließungsflächen im Verkehrsknotenpunkt und umfasst ca. 450 m².



Überlagerung der rechtsgültigen Bauungspläne: Blaue Schraffur, unbeplante Teilfläche

2.4. Planungsrechtliche Situation im Umfeld des Geltungsbereiches

2.4.1 Bauungsplan „Hinter dem Berg“

Der Bauungsplan „Hinter dem Berg“ bleibt im Süden und Westen des neuen Bauungsplans „Hinter dem Berg, I. Änderung“ bestehen.

2.4.2 Bebauungsplan „Erschließungsstraße Hinter dem Berg“

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Hinter dem Berg, I. Änderung“ wird im Norden und Osten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erschließungsstraße Hinter dem Berg“ („Zur Roten Steingrube“) abgegrenzt.

- Der Bebauungsplan „Erschließungsstraße Hinter dem Berg“ setzt im Norden die Kreisstraße K1077, den Knotenpunkt sowie im Osten die Straße „Zur Roten Steingrube“ mit Wendeanlage und Bushaltestelle als Verkehrsflächen fest. Der Bebauungsplan „Erschließungsstraße Hinter dem Berg“ setzt die Aufteilung der Verkehrsflächen auf Grundlage eines konkreten Straßenentwurfes verbindlich fest: Entlang der Grenze der beiden Bebauungspläne wird eine öffentliche Verkehrsfläche (Geh-/Radweg) sowie als Abgrenzung zur Fahrbahn eine Verkehrsgrünfläche bzw. Bushaltestelle festgesetzt.
- Im Bereich der Wendeanlage wird hinter dem Geh- und Radweg eine private Grünfläche festgesetzt. In der privaten Grünfläche sind Zu- und Ausfahrten zulässig (bis zu 30% der Fläche).
- Entlang der Kreisstraße K1077 lässt der Bebauungsplan „Erschließungsstraße Hinter dem Berg“ nur eine Ein-/Ausfahrt zu einer privaten Grundstücksfläche nach Norden zu. Andere Ein-/Ausfahrten zu privaten Grundstücken sind entlang der Kreisstraße nicht zulässig. Ein- und Ausfahrten zum Geltungsbereich „Hinter dem Berg, I. Änderung“ sind damit innerhalb des Bebauungsplanes „Erschließungsstraße Hinter dem Berg“ nur im Bereich der privaten Grünfläche südlich der Bushaltestelle zulässig.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Erschließungsstraße Hinter dem Berg“, Gemeinde Ehningen, 2021

Der Bebauungsplan „Erschließungsstraße Hinter dem Berg“ überlagert und ersetzt den Bebauungsplan „Hinter dem Berg“ in Teilbereichen (ca. 6.332 m²).

2.5. Sonstige planungsrechtliche Bindungen

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren keine Schutzgebiete oder denkmalgeschützte Anlagen.

3. Kurzbeschreibung der örtlichen Gegebenheiten

Als Grundlage des Bebauungsplanes wird nachfolgend die Bestandssituation beschrieben. Weitere Ausführungen sind dem für den Geltungsbereich erarbeiteten Umweltbericht (Büro LarS) zu entnehmen.

3.1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter dem Berg, I. Änderung“ liegt südlich des Ortskerns von Ehningen. Der Geltungsbereich bildet die nordöstliche Ecke des Gewerbegebietes „Hinter dem Berg“. Die bestehenden IBM-Flächen, sowie der neue IBM-Campus liegen südlich des Geltungsbereiches. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Kreisstraße 1077 begrenzt, im Osten durch die Erschließungsstraße „Zur Roten Steingrube“.

Zum Geltungsbereich gehören folgende Flurstücke: 800/4 (teilweise), 522 (teilweise) 567 (teilweise). Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 10.687 m².

3.2. Umfeld des Plangebietes

Nördlich der Herrenberger Straße (K1077) bildet ein gemischt genutztes Gebiet mit Wohnen, Kirche Gewerbe und Schulzentrum den Übergang zum Ortskern von Ehningen. Östlich der neuen Erschließungsstraße zum Gewerbegebiet („Zur Roten Steingrube“) liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine landwirtschaftliche Hofstelle. Südlich des Geltungsbereiches entsteht der „IBM-Tech-Campus“ mit umfassenden Forschungs-, Entwicklungs- und Verwaltungseinrichtungen. Westlich des Geltungsbereiches liegen Retentionsflächen.

3.2.1 Entwicklungen im Gewerbebestandort „Hinter dem Berg“

Die IBM-Einrichtungen am Standort Ehningen ziehen innerhalb der Fläche des bestehenden Bebauungsplans „Hinter dem Berg“ in einen neuen Gebäudekomplex. Für den im Bau befindlichen „IBM-Tech-Campus“ wurde bereits eine neue Erschließung von der Kreisstraße K1077 hergestellt. Neben den IBM-Gebäuden soll der Campus durch eine nördliche und eine südliche Erweiterungsfläche ergänzt werden.

Das jetzige IBM-Areal soll als neuer Wohn-Tech-Campus zu einem innovativen urbanen Quartier entwickelt werden. Auf Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs wird dazu eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen angestrebt.

3.2.2 Gewerbeflächenbedarf

Seit 2021 befindet sich der erste kommerziell nutzbare Quantencomputer auf europäischem Boden am IBM-Standort Ehningen. Er bildet das Herz des „Kompetenzzentrums Quantencomputing Baden-Württemberg“ und stellt am Standort Ehningen einen außergewöhnlichen Entwicklungsimpuls dar. Besonders innerhalb des Gewerbegebietes „Hinter dem Berg“ bestehen in räumlicher Nähe zum Quantencomputer große Gewerbeflächeninteressen.

3.2.3 Landwirtschaftliche Hofstelle

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Der Abstand zwischen Baufeld und nächstgelegener Stallung (offener Rinderstall) beträgt ca. 100m.

3.3. Bestandssituation im Geltungsbereich

3.3.1 Plangebiet

Die Fläche des Geltungsbereiches wird temporär als Baustelleneinrichtung für die neuen Gebäude des IBM-Campus und den Straßenbau genutzt.

3.3.2 Grundstückseigentum

Die Grundstücksflächen befinden sich derzeit in privatem Eigentum.

3.3.3 Topografie

Der Geltungsbereich weist ein flaches Gelände auf. Das Gelände des Geltungsbereiches liegt im Norden am Verkehrsknotenpunkt bei ca. 438,50 m. Das Gelände fällt nach Süden und Westen leicht ab.

3.3.4 Nutzung

Das Plangebiet besteht aus Grünlandflächen. Es existieren keine Gebäudestrukturen.

3.3.5 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich liegt direkt an der Kreisstraße K1077. Der Geltungsbereich liegt außerdem direkt an der Erschließungsstraße „Zur Roten Steingrube“ zum „IBM-Tech-Campus“ an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Die Zufahrt zum Geltungsbereich ist durch Restriktionen in den bestehenden Bebauungsplänen „Hinter dem Berg“ und „Erschließungsstraße Hinter dem Berg“ ausschließlich von Osten im Bereich der Wendeanlage zulässig.

In Vorbereitung der prognostizierten Verkehrsbelastung zum „IBM-Tech-Campus“ wurde die Zufahrt und die umliegende Verkehrsinfrastruktur auf Grundlage einer Verkehrsuntersuchung (Modus Consult, Karlsruhe, Februar 2020) ertüchtigt. Die neu hergestellte Erschließungsstraße „Zur Roten Steingrube“ stellt für den IBM-Campus und zukünftig auch für die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte geplante Gewerbefläche eine leistungsfähige Hauptzufahrt dar.

3.3.6 Verkehrsaufkommen

Verkehrsgutachten wird derzeit erstellt und im weiteren Planungsprozess der Planaufstellung ergänzt

3.3.7 ÖPNV

Direkt am Geltungsbereich liegt eine Bushaltestelle am „IBM-Tech-Campus“ in der Erschließungsstraße „Zur Roten Steingrube“.

3.3.8 Fuß- und Radwege

Nördlich entlang der Kreisstraße K1077 verläuft der Schnellradweg aus Richtung Böblingen.

3.3.9 Lärmsituation

Lärmschutzgutachten wird derzeit erstellt und im weiteren Planungsprozess der Planaufstellung ergänzt

3.3.10 Artenschutz

Bisher durchgeführte Untersuchungen zum Artenschutz

Der Geltungsbereich wurde im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Hinter dem Berg“ im Auftrag der Gemeinde Ehningen und dem Bauvorhaben „IBM Technologie Campus“ im Auftrag der Development Partner GmbH in den Jahren 2019 und 2020 auf mögliche Vorkommen von Amphibien, Reptilien, Vögeln, Fledermäusen und Tag-schmetterlingen untersucht. Die Freilandarbeiten umfassten zudem Vegetationsaufnahmen zu Biotoptypen und zur Biotopausstattung des Gebiets.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahmen bildeten die Grundlage für ein Maßnahmenkonzept, um die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu überwinden. In diesem Zusammenhang erfolgte im Jahr 2020 auch eine Umsetzung von Zauneidechsen in zuvor bereitgestellte Ersatzhabitats mit anschließendem Monitoring.

Das Projektgebiet zum aktuellen Bebauungsplan „Hinter dem Berg, 1. Änderung“ liegt außerhalb der Plangebietsgrenzen der beiden o.g. Bauvorhaben, wurde im Rahmen der Bestandsaufnahmen in den Jahren 2019 und 2020 jedoch in die Freilandarbeiten mit einbezogen, um eine umfassende Charakterisierung des Untersuchungsgebiets zu ermöglichen.

Für das aktuelle Projektgebiet liegen demnach bereits Ergebnisse zu Bestandsaufnahmen der Tierartengruppen Amphibien, Reptilien, Vögel, Fledermäuse und Tag-schmetterlinge sowie Vegetationsaufnahmen zu Biotoptypen und zur Vegetation im Rahmen des Bebauungsplans „Hinter dem Berg“ und des Bauvorhabens „IBM Technologie Campus“ aus den Jahren 2019 und 2020 vor.

Auf Grundlage der Ortsbegehungen zur Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) beider Bauvorhaben seit Oktober 2020 sowie des Monitorings zur Umsetzung von Zauneidechsen in die Ersatzhabitats stehen zudem aktuellere Bestandsdaten zur Verfügung.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Jahr 2023

Zum Bebauungsplan „Hinter dem Berg, I. Änderung“ ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in Bearbeitung, diese umfasst eine Gesamtauswertung und Berichtfassung sämtlicher im Plangebiet in den Jahren 2019 und 2020 bzw. im Zuge der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) in den Jahren 2020 bis 2023 bereits untersuchten und nachgewiesenen Tierarten sowie der Biotoptypen und Vegetation.

Ziel ist die Formulierung eines Maßnahmenkonzepts zum Bebauungsplan „Hinter dem Berg, I. Änderung“, um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu überwinden. Hierbei steht der Erhalt und Schutz der in westlicher Richtung an das Plangebiet angrenzenden Riedwiese als wichtiger Lebensraum für u.a. Amphibien und Vögel im Vordergrund. Es erfolgt zudem eine Überprüfung der für das Bearbeitungsgebiet bereits vorliegenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, ggf. werden Änderungen bzw. Ergänzungen des bereits vorliegenden Maßnahmenkonzepts notwendig.

In diesem Zusammenhang erfolgt im Mai 2023 auch eine Ortsbegehung des Plangebiets zur Aktualisierung der vorhandenen Grundlagen im Hinblick auf Biotoptypen und Vegetation. Im Planbereich stehen hierbei die im Jahr 2020 als „Magerwiesen mittlerer Standorte“ kartierten Wiesenflächen im Vordergrund. Für diese vom geplanten Bauvorhaben direkt betroffenen Bereiche ist ein Ausgleich notwendig, der über das Ökoko-Konto der Gemeinde Ehningen erfolgen soll.

Die Ökologische Baubegleitung (ÖBB) zum Bebauungsplan „Hinter dem Berg“ und zum Bauvorhaben „IBM Technologie Campus“ erfolgt seit Oktober 2020 und wird bis zum Ende der Baumaßnahmen fortgesetzt.

Artenschutzgutachten wird derzeit erstellt und im weiteren Planungsprozess der Planaufstellung ergänzt

3.3.11 Bodenbelastungen, Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundstücksauffüllungen bekannt.

3.3.12 Grundwasser und Gewässer

Im Geltungsbereich sind keine Gewässer oder Überflutungsflächen gemäß §78 WHG vorhanden.

Im Geltungsbereich steht der Grundwasserstand sehr oberflächennah an. Eine Versickerung von Niederschlagswasser erscheint nur eingeschränkt möglich.

Ein hydrologisches Gutachten ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt nicht im Bauleitplanverfahren, sondern im Zuge des Bauantragsverfahren erforderlich.

3.3.13 Überflutungsflächen und Starkregengefahr

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung liegen keine Starkregengefahrenkarten vor. Durch das Regenwasserkonzept (Henning Larsen, 25.04.2023) wurde ein Überflutungsnachweis geführt und dabei die Hochwasserneutralität für $T_n = 100a$ mit dem benötigten Rückhaltevolumen und einem schadlosen Einstau an der Oberfläche nachgewiesen.

3.3.14 Niederschlagsmanagement und Grundstücksentwässerung

Der Geltungsbereich wird im Trennsystem entwässert. Eine Einleitung von Niederschlagswasser und Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht vorgesehen.

Zur Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt, soll so viel Regenwasser wie möglich verdunstet werden. Dazu werden begrünte Dachflächen, Gräben und Mulden vorgesehen. Darüber hinaus soll der Niederschlag in der Dachbegrünung, in Gräben, Mulden oder Zisternen zurückgehalten werden und nur verzögert an das Regenrückhaltebecken Nord abgeleitet werden.

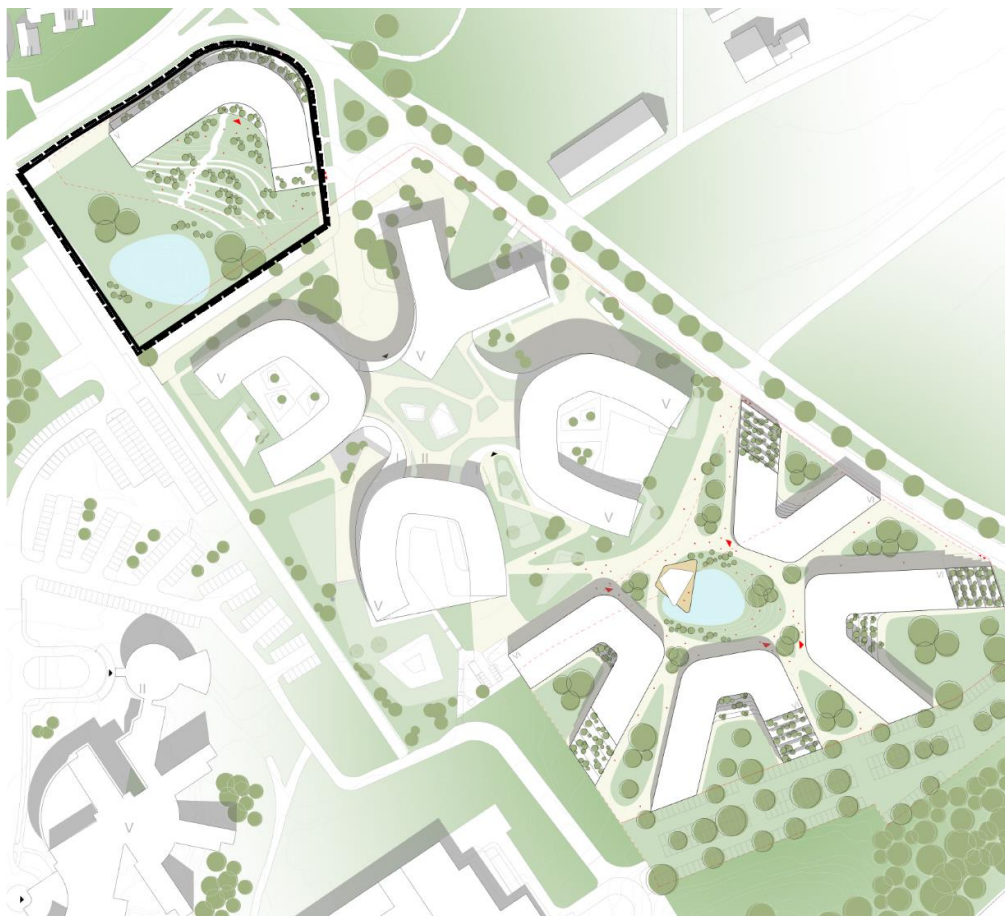
Das Regenrückhaltebecken Nord liegt innerhalb des Geltungsbereiches, gehört jedoch zum „IBM-Tech-Campus“. Durch veränderte Prognosedaten zum zukünftigen Niederschlag ist davon auszugehen, dass das notwendige Beckenvolumen kleiner ausfällt als bisher geplant. Das zur Verfügung stehende Volumen kann für die Rückhaltung von Niederschlägen aus dem Geltungsbereich genutzt werden.

Der Wasserspiegel des Regenrückhaltebeckens Nord liegt bei ca. 436,90 mNN. Der Drosselabfluss für den Geltungsbereich beträgt 10 l/s*ha bezogen auf die gesamte erschlossene Grundstücksfläche. Aus dem Regenrückhaltebecken Nord erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den Rohrbach.

4. Entwicklungskonzept

Als Grundlage für die bauliche Entwicklung der nördlichen Erweiterungsfläche zum „IBM Technology Campus“ an der Kreisstraße K1077 wurde im Jahr 2022 ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Unter Mitwirkung der Gemeinde wurden in dem Verfahren Erweiterungen des „IBM-Tech-Campus“ ausgewählt.

Der prämierte Entwurf des Büros Henning Larsen für das nördliche Optionsgrundstück sieht eine Gebäudeform vor, die am Verkehrsknotenpunkt in den Campus einleiten soll. Das Gebäude soll gewerblichen Nutzungen dienen, die sich im Umfeld des Campus ansiedeln möchten. Das Bebauungskonzept wurde im weiteren Planungsprozess weiterentwickelt.



Lageplan zur baulichen Entwicklung der nördlichen Erweiterungsfläche, Stand 2022

Für den Geltungsbereich wird eine multifunktionale Nutzung (z.B. Hotel, Büro, Gastronomie oder Fitness) angestrebt, die sich mit einem Aufenthaltsbereich in den Freiraum öffnen soll und über eine Tiefgarage verfügt.

Der westliche Grundstücksbereich wird für das Regenrückhaltebecken Nord und die Riedwiese von einer Bebauung freigehalten.

5. Teilräume des Bebauungsplanes

Zur Orientierung wird der Geltungsbereich in die nachfolgend beschriebenen Teilflächen gegliedert:

- Baufeld
- Regenrückhaltebecken Nord
- Riedwiese



Geltungsbereich und Teilbereiche des Bebauungsplans

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden aus dem bestehenden Bebauungsplan „Hinter dem Berg“ hergeleitet. Das zulässige Nutzungsspektrum bleibt grundsätzlich gewahrt.

Die vorgesehene Art der baulichen Nutzung entspricht dem südlich angrenzenden Bestand und arrondiert den „IBM-Tech-Campus“. Zugleich berücksichtigt die festgesetzte Art der baulichen Nutzung die nördlich angrenzende Wohnbebauung zum Lärmschutz.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen dem Wettbewerbsergebnis von 2022 und formulieren den angestrebten Nutzungsschwerpunkt.

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung entsprechen den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung und der Lärmschutzuntersuchung.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist das Schaffen von Gewerbeflächen. Die Gewerbefläche im Geltungsbereich soll dazu dienen den „IBM-Tech-Campus“ in seinem Nutzungsprofil zu ergänzen. Im direkten Umfeld des „IBM-Tech-Campus“ besteht eine besondere Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen.

Dem gleichen Ziel dient auch der Ausschluss von bestimmten Nutzungen. Die Ansiedlung von Lagerhäusern, Lagerplätzen, Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche oder kulturelle Zwecke oder Vergnügungsstätten wird ausgeschlossen um das Standortprofil als technologieorientierter Büro- und Forschungsstandort zu sichern. Der stadtfunktionale Ausschluss steht auch mit verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Aspekten in Verbindung.

Ziel und städtebauliche Begründung des Ausschlusses von Lagerhäusern, Lagerplätzen, Tankstellen, kirchlichen Einrichtungen und Vergnügungsstätten ist außerdem die Sicherung eines hochwertigen Stadtbildes. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung als Eingang zum Campus und Übergang zum Ortskern sowie aufgrund der besonderen Wahrnehmbarkeit an der Kreisstraße sollen Nutzungskonflikte und Einschränkungen des Ortsbildes als technologieorientierter Büro- und Forschungsstandort vermieden werden.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzung zur Beschränkung auf nicht wesentlich störende Nutzungen ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Die Festsetzung dient dem Lärmschutz der nördlich angrenzenden Wohnnutzungen. Zur Vermeidung von Nutzungs- und Immissionskonflikten sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies sind regelmäßig gewerbliche Nutzungen mit Mischgebietscharakter. Sofern eine Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohnnutzungen gesichert ist, sind im eingeschränkten Gewerbegebiet neben den das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben auch öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Insbesondere Tankstellen und großflächiger Einzelhandel sind insbesondere aufgrund der betrieblichen und verkehrlichen Geräuschkulisse unzulässig.

Lärmschutzgutachten wird derzeit erstellt und im weiteren Planungsprozess der Planaufstellung ergänzt

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzung zum Ausschluss von großflächigem Einzelhandel und Tankstellen ist die Sicherung der Verkehrsqualität im Knotenpunkt der Kreisstraße. Die Festsetzung dient dazu die erforderliche Verkehrsqualitätsstufe zu erhalten. Durch den Ausschluss sollen unverträgliche Verkehrsmengen über die einzig mögliche Ein-/Ausfahrt im Bereich der Kreuzung ausgeschlossen werden. Insbesondere Tankstellen und großflächiger Einzelhandel sind aufgrund der damit verbundenen Ziel- und Quellverkehre unzulässig.

Verkehrsgutachten wird derzeit erstellt und im weiteren Planungsprozess der Planaufstellung ergänzt

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem bestehenden Bebauungsplan „Hinter dem Berg“ hergeleitet. Die darin definierten städtebaulichen Größendefinitionen zu Gebäudehöhe, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl bleiben gewahrt. Auf die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse wird verzichtet. Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung entspricht dem südlich angrenzenden Bestand, dem neu errichteten „IBM-Tech-Campus“. Die Kubaturen des Campus werden aufgegriffen, eine Erweiterung der zulässigen Gebäudehöhe wird vermieden. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen dem Wettbewerbsergebnis von 2022 und definieren die angestrebte zukünftige Bebauungsstruktur.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist das Einfügen der neuen Bebauung in die örtliche Umgebung. Die Maßstäblichkeit des „IBM-Tech-Campus“ soll fortgeführt, aber nicht überschritten werden.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist außerdem das Schaffen einer maßvollen Bauweise. Das Baugrundstück soll im Sinne des bestehenden Bebauungsplanes ausgenutzt werden können.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die Begrenzung der Gebäudekubatur am niedrigeren Gebäudebestand nördlich der Kreisstraße. Um den Übergang zwischen Campus und Siedlungskern zu moderieren, soll eine markante Höhenentwicklung ausgeschlossen werden können. Ziel der Festsetzung der Gebäudehöhen in Bezug zur Referenzhöhe ist die konkrete und vergleichbare Höhenangabe.

Ziel der Festsetzungen der Grundflächen- und Geschossflächenzahl ist die Definition des gewünschten Nutzungsmaßes. Die Überschreitung der GRZ ist zugunsten von Tiefgeschossen zulässig und ermöglicht damit den Stellplatznachweis in einer Tiefgarage.

6.3. Überbaubare Flächen

Die Festsetzungen zur überbaubaren Fläche werden in Abweichung zum bestehenden Bebauungsplan „Hinter dem Berg“ getroffen. Innerhalb des bebauungsfreien Streifens entlang der Kreisstraße wird ein neues Baufeld ausgewiesen.

Die Festsetzungen zur überbaubaren Fläche entsprechen dem Wettbewerbsergebnis von 2022 und ermöglichen die angestrebte zukünftige Bebauungsstruktur am Kreuzungspunkt.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzung der überbaubaren Fläche ist die Definition des Baufeldes. Im Umkehrschluss sind bauliche Entwicklungen in den

Grundstücksbereichen Riedwiese und Flächen für die Wasserwirtschaft ausgeschlossen.

6.4. Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen, Carports und Tiefgaragen werden in Abweichung zum bestehenden Bebauungsplan „Hinter dem Berg“ getroffen. Die zulässige Lage wird angepasst.

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen, Carports und Tiefgaragen entsprechen dem Wettbewerbsergebnis von 2022 und definieren die zulässige Lage von Flächen für PKW-Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzungen ist Ausschluss von Stellplätzen, Garagen, Carports und Tiefgaragen aus den Grundstücksbereichen Riedwiese und Flächen für die Wasserwirtschaft. Zum Erhalt und Schutz dieser Flächen soll der ruhende PKW-Verkehr auf das Baufeld beschränkt bleiben.

6.5. Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen werden in Abweichung zum bestehenden Bebauungsplan „Hinter dem Berg“ getroffen. Die zulässige Lage wird angepasst.

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen entsprechen dem Wettbewerbsergebnis von 2022 und definieren dazu die zulässige Lage von Nebenanlagen.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzungen ist Ausschluss von Nebenanlagen aus den Grundstücksbereichen Riedwiese und Flächen für die Wasserwirtschaft. Zum Erhalt und Schutz dieser Flächen sollen Nebenanlagen auf das Baufeld beschränkt bleiben.

6.6. Verkehrsflächen: Ein-/Ausfahrten

Die Festsetzungen zur zulässigen Lage von Ein- und Ausfahrten werden in Abweichung zum bestehenden Bebauungsplan „Hinter dem Berg“ getroffen. Für den Geltungsbereich wird eine eigene Ein- und Ausfahrtmöglichkeit eröffnet.

Die Festsetzung zur zulässigen Lage entspricht dem Umfeld und angrenzenden Bebauungsplan „Erschließungsstraße Hinter dem Berg“. Durch die Kreisstraße im Norden sowie die Kreuzung und die Bushaltestelle im Osten werden Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen. Damit bleibt einzig die festgesetzte Position der Ein-/Ausfahrt möglich.

Die Festsetzung zur zulässigen Lage der Ein- und Ausfahrten entsprechen dem Wettbewerbsergebnis von 2022.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzung der Ein- und Ausfahrt ist Herstellung der Verkehrsanbindung. Der bestehende Bebauungsplan weist für den Geltungsbereich keine Ein-/Ausfahrt auf, das Baugrundstück ist nicht über die derzeitige zulässige Ein-/Ausfahrt erreichbar.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzung der Ein- und Ausfahrt ist die Vermeidung von Erschließungskonflikten. Die Lage der Zufahrt wird entlang der Kreisstraße, dem Kreuzungsbereich und der Bushaltestelle ausgeschlossen, um den störungsfreien Verkehrsfluss in diesen Verkehrsräumen zu sichern.

Verkehrsgutachten wird derzeit erstellt und im weiteren Planungsprozess der Planaufstellung ergänzt

6.7. Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Festsetzungen zu Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser werden in Abweichung zum bestehenden Bebauungsplan „Hinter dem Berg“ getroffen. Für den Geltungsbereich wurden bislang keine Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Die Festsetzung der Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser entspricht dem natürlichen Tiefpunkt des Geländes.

Die Festsetzung der Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser entspricht dem „Regenwasserkonzept“.

Die Festsetzungen zu Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser entsprechen dem Wettbewerbsergebnis von 2022.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzungen ist der Rückhalt von unbelastetem Niederschlagswasser. Die Fläche dient der gedrosselten Ableitung in den Rohrbach.

6.8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches

Die Festsetzungen zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden in Abweichung zum bestehenden Bebauungsplan „Hinter dem Berg“ getroffen. Für den Geltungsbereich wurden bislang keine Festsetzungen zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen.

Die Festsetzungen zu den Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden durch die Umweltprüfung und Artenschutzprüfung aus dem Eingriff in die naturräumliche Bestandssituation abgeleitet.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzung zum Erhalt der Riedwiese ist der Schutz eines besonderen Naturraumes. Die Riedwiese ist als schutzwürdiger Naturraum zu definieren.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzungen ökologische Baubegleitung, technische Ausführungen von Beleuchtung und verglasten Fassaden ist der Schutz von Tieren.

Im Rahmen des Monitorings sind bauliche Entwicklungen entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes zu dokumentieren. Artenschutzrechtliche Belange sind zu beachten.

Artenschutzgutachten wird derzeit erstellt und im weiteren Planungsprozess der Planaufstellung ergänzt

6.9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entsprechen im Kern den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Hinter dem Berg“ zum Schutz der nördlich angrenzenden Bebauung. Die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden gemäß den aktuellen Anforderungen an den Schallschutz neu formuliert.

Die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entsprechen der bestehenden Lage an den Verkehrsemissionen der Kreisstraße sowie dem Schutz der nördlich angrenzenden Nutzungen vor schädlichen Umweltauswirkungen aus dem Geltungsbereich.

Die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden durch das Lärmschutzgutachten ermittelt.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist die Gewährleistung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse. Die Bewältigung der schalltechnischen Belange wird durch die Umsetzung des Schallschutzkonzeptes gesichert.

Lärmschutzgutachten wird derzeit erstellt und im weiteren Planungsprozess der Planaufstellung ergänzt

6.10. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden in Abweichung zum bestehenden Bebauungsplan „Hinter dem Berg“ getroffen. Die Festsetzungen zur Grünordnung werden entsprechend dem aktuellen Planungskonzept gewählt.

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden aus der Umweltprüfung, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und dem Konzept zum Niederschlagsmanagement abgeleitet.

Die Festsetzungen zur Grünordnung entsprechen dem Wettbewerbsergebnis von 2022.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzungen zur Grünordnung ist eine hohe Gestaltungsqualität. Das Stadtbild am Eingang zum „IBM-Tech-Campus“ soll durch die Begrünung positiv geprägt werden.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzungen zur Grünordnung ist darüber hinaus das Erreichen einer möglichst hohen Klima-Resilienz. Mit den Grünstrukturen sollen negative Auswirkungen auf das lokale Klima reduziert und Temperaturerhöhungen entgegengewirkt werden. Die Klimaaktivität soll erhalten bleiben und zum thermischen Ausgleich beitragen. Dazu sollen zur Vermeidung von Aufheizungen und Temperaturschwankungen insbesondere die Begrünung von Dach-, Fassaden und Freiflächen dienen, sowie die Verschattung durch Bäume.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzungen zur Grünordnung ist die Sicherung der ökologischen Qualität. Mit den Grünstrukturen sollen Lebensräume für Flora und Fauna erhalten und geschaffen werden und zum Erhalt der Biodiversität beitragen.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzungen zur Grünordnung ist der Schutz des Wasserhaushaltes. Durch die Begrünung und die gleichzeitige Vermeidung der Versiegelung soll der Rückhalt und die Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht werden.

Ziel und städtebauliche Begründung der Festsetzungen zur Grünordnung ist die Minimierung und Kompensation von Eingriffen in unterschiedliche Schutzgüter.

Ziel der sonstigen Bestimmungen zur Grünordnung ist die Sicherung und Durchführung der Bepflanzungen und sowie der langfristige Erhalt der Grünstrukturen.

Ziel der Festsetzungen zur Grünordnung ist die Verringerung der als Eingriff in den Naturhaushalt zu wertenden Quartiersentwicklung.

6.11. Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und deren Zuordnung

Die Festsetzungen zu den Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden durch die Umweltprüfung aus dem Eingriff in die naturräumliche Bestandssituation abgeleitet.

Ziel der Festsetzung ist die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft. Der erforderliche Ausgleichsbedarf erfolgt schutzgutübergreifend über das Ökokonto der Gemeinde Ehningen außerhalb des Geltungsbereiches.

7. Begründung der Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften werden aus dem bestehenden Umfeld hergeleitet und fügen das Quartier in seine Umgebung ein.

Ziel und städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften ist der Schutz der Gestaltungsqualität. Mit den Örtlichen Bauvorschriften soll ein attraktives, harmonisches Erscheinungsbild erreicht werden. Mit den Örtlichen Bauvorschriften soll eine nachteilige Wirkung auf das Ortsbild vermieden werden.

Ziel und städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften sind außerdem Gestaltungen zum Wohl der Umwelt und nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

7.1. Gestaltung der baulichen Anlagen

Ziel der Bauvorschriften zur Dachform und Neigung ist die einheitliche Gestaltung. Ziel der Bauvorschriften zur Dachform ist außerdem, die gestalterische Voraussetzung für Maßnahmen zur ökologischen Nachhaltigkeit zu schaffen: Mit der Dachbegrünung sollen vor allem thermische Aufwärmungen vermieden werden, Niederschlagswasser zurückgehalten werden und Lebensräume für Flora und Fauna gebildet werden können.

Ziel der Bauvorschriften zu Überschreitungen der Gebäudehöhe ist eine Beschränkung von Dachaufbauten. Durch Bestimmungen zu Art, Flächenanteil, Höhe und Position der Dachaufbauten soll die Gestaltungsqualität gewahrt, doch zugleich insbesondere Anlagen zur nachhaltigen Energiegewinnung ermöglicht werden.

Ziel der Bauvorschriften zu Materialien der Gebäude ist der Schutz vor Schadstoffabgaben in den Wasserhaushalt.

7.2. Werbeanlagen

Ziel der Bauvorschriften zu Werbeanlagen ist der Schutz der Gestaltungsqualität.

7.3. Standorte für Abfallbehälter

Ziel der Bauvorschriften zu Standorten für Abfallbehälter ist der Schutz der Gestaltungsqualität.

7.4. Einfriedungen

Ziel der Bauvorschriften zu den Einfriedungen ist der Schutz der Gestaltungsqualität und der Schutz von Kleintieren.

7.5. Außenantennen

Ziel der Bauvorschriften zu Außenantennen ist der Schutz der Gestaltungsqualität.

7.6. Freileitungen

Ziel der Bauvorschriften zu Freileitungen ist der Schutz der Gestaltungsqualität.

8. Umweltbericht

Gemäß §2 Abs.4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Ausführungen für den Geltungsbereich sind dem Umweltbericht (Büro LarS, 23.05.2023) zu entnehmen, welcher als Anlage beigefügt ist.

9. Besondere Abwägungsbelange

9.1. Neuaufstellung des bestehenden Bebauungsplanes in einzelnen Teilbereichen

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Hinter dem Berg, I. Änderung“ wird nur ein Teilbereich des Bebauungsplans „Hinter dem Berg“ neu aufgestellt. Im Zuge der Planungen zu Nachnutzungen der heutigen IBM-Flächen (östlich des neuen Campus) sind ggf. weitere Anpassungen am Bebauungsplan „Hinter dem Berg“ möglich.

Zwischen dem Bebauungsplanverfahren „Hinter dem Berg, I. Änderung“ und ggf. weiteren Verfahren besteht durch die gemeinsame Lage im bestehenden Bebauungsplan „Hinter dem Berg“ ein enger Zusammenhang. Es besteht jedoch kein zwingender zeitlicher Zusammenhang: Die Entwicklung der Teilfläche „Hinter dem Berg, I. Änderung“ soll zeitnah erfolgen und die Entwicklung des „IBM-Tech-Campus“ im Norden abschließen. Mit den Ergebnissen eines Hochbauwettbewerbes liegen konkrete Planungen zur Realisierung vor. Der Planungsprozess zu den bestehenden IBM-Flächen steht mit dem städtebaulichen Wettbewerb derzeit noch am Anfang und ist im weiteren Verlauf nicht hinreichend abzuschätzen.

Die Neuaufstellung des bestehenden Bebauungsplanes „Hinter dem Berg“ wird in getrennten und nicht in einem gemeinsamen Verfahren angestrebt um eine unabhängige Realisierung ohne gegenseitige Restriktionen gewährleisten zu können.

9.2. Ergebnisse der Beteiligung

9.3. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen

Im weiteren Verfahren zu ergänzen

9.4. Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im weiteren Verfahren zu ergänzen

10. Städtebauliche Flächenbilanz und Kennwerte

Gesamt	Flächenanteil	Fläche
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,00 %	ca. 10.680 m ²
Gesamtfläche Gewerbegebiet	100 %	ca. 10.680 m ²

Gewerbegebiet	
Maßgebliche Grundstücksfläche	ca. 10.680 m ²
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ I)	0,6
Zulässige Grundfläche (GRZ I)	ca. 6.408 m ²
Maximal zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZII)	0,8
Zulässige Grundfläche gesamt (GRZ II)	ca. 8.544 m ²
Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)	2,2
Maximal zulässige Geschossfläche	ca. 23.496 m ²

11. Anlagen

- Verkehrsuntersuchung (Modus Consult, xx.xx.2023)
Wird derzeit erstellt und im weiteren Planungsprozess der Planaufstellung ergänzt
- Schalltechnische Untersuchung (Modus Consult, xx.xx.2023)
Wird derzeit erstellt und im weiteren Planungsprozess der Planaufstellung ergänzt
- Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (PÖul, xx.xx.2023)
Wird derzeit erstellt und im weiteren Planungsprozess der Planaufstellung ergänzt
- Bodenschutzkonzept, (Bodenschutz und Umwelt GmbH, xx.xx.2023)
Wird derzeit erstellt und im weiteren Planungsprozess der Planaufstellung ergänzt
- Umweltbericht (LarS, 23.05.2023)
Vorentwurf, im weiteren Planungsprozess der Planaufstellung fortzuschreiben
- Regenwasserkonzept (Henning Larsen, 25.04.2023)