

**Bebauungsplan**  
**mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

**„Ortsmitte 4, 1.Änderung“**  
Bebauungsplan gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

**Ziele und Zwecke der Planung**

## Übersicht:

### 1. Plangebiet

- 1.1 Lage und Größe
- 1.2 Bestand und Umgebung
- 1.3 Erschließung/ Ver- und Entsorgung

### 2. Ziele und Zwecke der Planung

- 2.1 Geltendes Recht und andere Planungen
- 2.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

### 3. Verfahren nach § 13 a BauGB

### 4. Umweltbelange

## 1. **Bebauungsplangebiet**

### 1.1 **Lage und Größe**

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Gemeinde Ehningen, südlich des Ehninger Rathauses und östlich des Markplatzes.

Es umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha, entsprechend dem beigefügten Abgrenzungsplan vom 15.12.2020 (Anlage 1).

Es wird begrenzt:

- Im Norden vom Rathaus der Gemeinde Ehningen und der bestehenden Bebauung entlang der Königstraße,
- Im Osten von der Gartenstraße
- im Westen von bestehender Wohnbebauung an der Schulstraße sowie der Straße Am Marktplatz,
- im Süden von der Schlossstraße.

### 1.2 **Bestand und Umgebung**

Es handelt sich um ein insbesondere in den Randbereichen bebautes Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern. Am nördlichen Rand liegt ein Kindergarten. Im Inneren des Plangebiets befinden sich unbebaute Grundstücke, die als Gärten genutzt werden. Die Bebauung ist in der Mehrzahl zweigeschossig, zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses. Die Hauptbaukörper weisen ein überwiegend steil geneigtes Satteldach auf.

Neben den Hauptgebäuden mit diversen Anbauten (z.B. Wintergärten) wird das Plangebiet von Scheunen, Schuppen und sonstigen Nebengebäuden geprägt.

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden zur Schlossstraße hin ab.

Neben den privaten Gartenflächen im Inneren des Quartiers und einzelnen Gehölzen/ Gehölzgruppen auf den Privatgrundstücken sind keine nennenswerten Grünbestände vorhanden.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 157, 158/1, 159, 160, 160/1, 160/2, 160/3, 160/4, 160/6, 161, 161/1, 162, 162/1, 162/2, 162/3, 163, 163/1, 164, 164/1, 165, 166, 203/3, 203/4, 203/5, 203/6, 204/1, 204/2, 204/3, 204/4, 204/5, 204/6, 204/7, 204/8 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 156, Nr. 157/2 und Nr. 158.

Bei den angrenzenden Bauflächen handelt es sich um Wohnbauflächen mit einer Bebauung aus zwei- bis dreigeschossigen Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern. Das Plangebiet bildet den Übergang zwischen dem Ortskern der Gemeinde Ehningen und der Grünzone entlang der Würm mit den östlich und südöstlich gelegenen Gemeinbedarfsflächen (Schulen, Turn- und Festhalle, Hallenbad), den in die Würmaue eingebetteten öffentlichen Grünflächen (Spielplatz, Bachlauf Würm) sowie dem Schloss Ehningen mit umgebendem Schlosspark.

Vom Rathaus im Norden verlaufen durch das Plangebiet schmale, nur teilweise öffentliche, Fußwegeverbindungen nach Süden in Richtung der o.g. öffentlichen Nutzungen bzw. Gemeinbedarfsnutzungen sowie nach Westen in Richtung Schulstraße.

### 1.3 Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der bestehenden Randbebauung ist über die an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen (Gartenstraße im Osten, Schlossstraße im Süden und Schulstraße im Westen) gesichert. Der im Norden bestehende Kindergarten ist über die Zufahrt zum Rathaus von der Königstraße aus erreichbar. Im Innern des Plangebiets befinden sich unbebaute Grundstücke, die lediglich über die bestehenden Parzellen an den Gebietsrändern bzw. den in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet verlaufenden öffentlichen Fußweg erschlossen sind.

Das anfallende Schmutzwasser soll weiterhin in das Kanalsystem der angrenzenden Straße eingeleitet werden.

Ein Konzept für die Niederschlagswasserbeseitigung wird im weiteren Verfahren erstellt.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

### 2.1 Geltendes Recht und andere Planungen

#### Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen-Ehningen stellt für das Plangebiet überwiegend gemischte Bauflächen und im Norden eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ dar.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt werden (siehe Ziffer 3). Der Flächennutzungsplan ist daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Anpassung des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt.

#### Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bebauungsplans „Ortsmitte 4“ vom 24.12.2004. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan der im Gebiet lediglich eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzt. Außerdem liegt das Plangebiet innerhalb des Baulinienplans „Gesamt Ortsbauplan“ vom 23.05.1955, der innerhalb des Geltungsbereichs eine Baulinie festsetzt.

### 2.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die besondere Bedeutung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch die Lage innerhalb eines weitgehend bebauten Siedlungsgebietes im Ortskern mit kurzen Wegen zu den Versorgungs-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde. Im Bereich südlich des Rathauses zwischen Garten-, Schul- und Schlossstraße besteht ein Innenentwicklungspotential für eine Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum sowie gegebenenfalls von Flächen für öffentliche Zwecke.

Innerhalb solcher innerörtlichen Siedlungsbereiche führen zudem geplante Nutzungsänderungen im Zuge des Generationswechsels sowie die notwendige Anpassung der Altbebauung an geänderte Wohnstandards und in der Folge entsprechende Um-, Aus- und Neubaumaßnahmen zu der Erfordernis, diese Veränderungsprozesse planungsrechtlich zu steuern.

Vor diesem Hintergrund sollen im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung innerhalb eines gewachsenen

Wohnumfeldes geschaffen werden. Unter Berücksichtigung des Bestandes soll das Gebiet neu geordnet und Möglichkeiten für eine Nachverdichtung geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde Ehningen für eine Ortsentwicklung im Sinne einer geordneten Nachverdichtung durch die Entwicklung untergenutzter Flächen im Innerortsbereich. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch reduziert werden. Gleichzeitig soll durch die geplante Nachverdichtung der Wohnraumnachfrage in Ehningen Rechnung getragen und es sollen die bestehenden Versorgungs-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen im Ortskern gestärkt werden.

**Um diese von der Gemeinde gewollte städtebauliche Entwicklung realisieren zu können, ist die Schaffung von neuem Planungsrecht und somit die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte 4, 1. Änderung“ erforderlich.**

### **3. Verfahren nach § 13 a BauGB**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgebietes im Innenbereich dient.

Die zukünftig festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 qm, so dass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird. Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Als nächstgelegenes Natura 2000-Gebiete ist das Vogelschutzgebiet „Schönbuch“ in ca. 3,0 km Entfernung und das FFH-Gebiet „Schönbuch“ in ca. 2,5 km Entfernung südlich von Ehningen zu nennen.

Es bestehen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe).

Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt u.a. zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei.

**Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind somit gegeben.**

### **4. Umweltbelange**

Der Bebauungsplan „Ortsmitte 4, 1. Änderung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb entbehrlich. Unabhängig hiervon werden die wesentlichen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch die geplante Neubebauung sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange hat ebenfalls zu erfolgen.

Die Notwendigkeit ergänzender Fachgutachten (z. B. Artenschutz, Verkehrslärm) wird im weiteren Verfahren geprüft.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ehningen,  
Stuttgart, den 15.12.2020

Architektenpartnerschaft Stuttgart – ARP -  
C.Miracapillo