

Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen/Ehningen

Landkreis Böblingen

Flächennutzungsplan

**6. Änderung im
Bereich „Gewerbegebiet Leimental/Mahden“**

Begründung

1. Allgemein

1.1 Erfordernis der Planaufstellung und Ziele

Die Gemeinde Ehningen beabsichtigt in den Gewannen Leimental und Mahden ein neues Gewerbegebiet auszuweisen, um den Erweiterungs- und Verlagerungsbedarf insbesondere von Ehninger Gewerbebetrieben zu decken.

Durch die Verlagerungsmöglichkeiten bestehender Gewerbebetriebe wird angestrebt, innerörtliche Flächen für die Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung freizumachen und einer Wohnbebauung zuzuführen.

Auf Grundlage der Gemeinderatsbeschlüsse vom 31.07.2012 und 18.06.2013 wurden mit den Grundstückseigentümern der betroffenen Flurstücke Gespräche geführt. Die Flächen konnten größtenteils zu den vom Gemeinderat beschlossenen Konditionen von der Gemeinde erworben werden.

Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Leimental/Mahden“

Die Planungserfordernis ergibt sich aus dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Leimental/Mahden“, der am 10.07.2018 erfolgte. Durch die geplanten Festsetzungen im aufgestellten Bebauungsplan (Gewerbegebiet, öffentliche Grünfläche „Rückhaltung/ Versickerung von Niederschlagswasser“) ergeben sich Abweichungen zu den Darstellungen im derzeit geltenden Flächennutzungsplan (überwiegend geplante Flächen für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Freizeiteinrichtungen) sowie landwirtschaftliche Flächen im Bestand).

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan, im sogenannten Parallelverfahren, geändert werden (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Im Rahmen einer 6. Änderung ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan daher in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Leimental/Mahden“ und entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zu ändern.

2. Geltendes Planungsrecht/andere Planungen

Regionalplan Region Stuttgart

In der Raumnutzungskarte des gültigen Regionalplans der Region Stuttgart vom 22.07.2009 ist das Plangebiet als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen/Ehningen (genehmigt am 17.01.1995) stellt für das Plangebiet überwiegend eine geplante Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Freizeiteinrichtungen), eine landwirtschaftliche Fläche im Bestand, eine Umformstation sowie zwei 20-kV Freileitungen dar.

3. Ermittlung des Flächenbedarfs/ Gewerbebefragung

In der Gemeinde Ehningen bestehen für die Ausweisung von neuen gewerblichen Bauflächen nur begrenzte Möglichkeiten, da die landschaftlichen Gegebenheiten größere zusammenhängende Flächenausweisungen nur schwer zulassen.

Für den im Flächennutzungsplan bestehenden Gewerbebestandort „Hinter dem Berg“ wird angestrebt die dort bestehenden Flächen für größere Gewerbebetriebe zu entwickeln. Hierzu wurde bereits zwischen der Gemeinde Ehningen und dem ansässigen Betrieb (Firma IBM) eine Vereinbarung getroffen.

Die Überlegungen am Standort „Birkensee“ die dort bestehenden Tennisanlagen zu verlegen und die Fläche als Gewerbegebiet zu entwickeln werden nicht weiterverfolgt, da hiermit aufwändige Erschließungsmaßnahmen verbunden sind.

Flächenpotentiale innerhalb der Bestandsgebiete „Bernrain“ und „Am Keltwald“ sind zur Erweiterung von bestehenden Betrieben (Fa. Sehne) eingeplant. Weitere nennenswerte Potentiale innerhalb bestehender Misch- bzw. Gewerbegebiete sind nicht vorhanden.

Im Jahr 2018 sowie im Jahre 2020 wurde durch die Gemeinde Ehningen eine Umfrage bei den ortsansässigen Gewerbetreibenden durchgeführt. Ziel der Umfrage war es zu ermitteln, ob ein Bedarf an Erweiterungsflächen innerhalb des engeren Ortskerns besteht. Insgesamt haben 27 Unternehmen an der Umfrage teilgenommen.

Die Umfrage ergab, dass ein nachhaltiges Interesse von ortsansässigen Gewerbetreibenden vorhanden ist, den Gewerbebetrieb zu erweitern bzw. den bestehenden Betrieb in ein Gewerbegebiet mit entsprechenden Flächenangeboten umzusiedeln. Der hierbei geäußerte kurz- bis mittelfristige Flächenbedarf beträgt insgesamt ca. 3,5 ha.

Eine in Auftrag gegebene Standortanalyse (Büro Dr. Dröscher vom 20.09.2011) kam bereits damals zum Ergebnis, dass der Standort in den Gewannen Leimental und Mahden sich für die Ansiedlung von kleineren und mittleren Gewerbebetrieben sehr gut eignet (Erschließung, Ortskernnähe).

Für die bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen/Ehningen (genehmigt am 17.01.1995) für das Plangebiet dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Freizeiteinrichtungen) besteht kein Bedarf mehr. Der Bedarf an Freizeiteinrichtungen wurde in den letzten Jahren durch den Bau einer Sporthalle und eines Rasenspielfeldes am Standort Sportzentrum Schalkwiese realisiert. An diesem Standort sollen auch in Zukunft Sport- und Freizeiteinrichtungen der Gemeinde konzentriert werden.

Die im Flächennutzungsplan im Rahmen der 6. Änderung neu dargestellte gewerbliche Baufläche dient vor diesem Hintergrund insbesondere auch der Befriedigung des vorgenannten Bedarfs an gewerblichen Bauflächen.

Der Standort des geplanten Gewerbegebiets „Leimental/Mahden“ besitzt günstige Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes. Mit der nordwestlichen Randstraße (K1002) im Osten des Plangebietes ist ein leistungsfähiger Verkehrsanschluss vorhanden. Durch einen neuen Anschluss für das geplante Gebiet können die vorhandenen Verkehrsbezüge und die neue Gebietszufahrt sicher und übersichtlich in ein Gesamtkonzept integriert werden.

Gemäß dem geltenden Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart (VRS) ist Ehningen ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung (Schwerpunkt des Wohnungsbaus) in der Entwicklungsachse Stuttgart – Herrenberg – (Horb a. N.). Die Begründung hierfür ist die unmittelbare Nähe des Wohnbaugebietes „Bühl“ zur S-Bahn und die günstige Zuordnung zum Arbeitsplatzschwerpunkt Böblingen/Sindelfingen.

Die Gemeinde Ehningen hat eine Einwohnerzahl von ca. 9.300 (Stand: 31.03.2022). Die Vorausberechnung des statistischen Landesamt Baden-Württemberg prognostiziert für die Gemeinde Ehningen einen Zuwachs von ca. 400 Einwohner auf 9.700 Einwohner bis zum Jahre 2040. Durch eine weitere Abnahme der Belegungsdichte in Ehningen (aktuell: 2,4 Einwohner je Wohneinheit) sowie der prognostizierten Bevölkerungszunahme in den nächsten 20 Jahren ist mit einer weiteren Ausweisung von Wohnbauflächen zu rechnen. Damit verbunden ist auch die Notwendigkeit für die Schaffung und Bereitstellung von Gewerbeansiedlungen im Ort.

Die Gemeinde Ehningen ist aufgrund ihrer guten Lage innerhalb der Metropolregion Stuttgart, unweit der großen Kreisstädte Böblingen und Sindelfingen, der direkten Autobahnnähe mit 2 Anschlussstellen sowie einer S-Bahnanbindung (S 1 Richtung Herrenberg und Stuttgart) ein gefragter Gewerbebestandort. Dies zeigt sich vor allem auch an einem Einpendlerüberschuss (gemäß statistischen Landesamt Baden-Württemberg; Stand: 2019 - 4.500 Einpendler; 3.700 Auspendler) in der Gemeinde Ehningen, trotz der Nähe zu den großen Arbeitsstättengebieten in Böblingen und Sindelfingen.

Im Sinne einer "Stadt der kurzen Wege" verfolgt die Gemeinde Ehningen weiterhin das Ziel bestehende Arbeitsplätze am Ort zu halten bzw. neue zu schaffen.

4. Inhalt der Planänderung

Die 6. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen/Ehningen beinhaltet die im Folgenden aufgeführten Planänderungen. Die Änderungen sind zeichnerisch in einem Lageplandeckblatt (Anlage 1) dargestellt:

- Lageplandeckblatt: "Gewerbegebiet Leimental/Mahden"
- gewerbliche Baufläche (3,1 ha) (Planung)
- öffentliche Grünfläche (0,2 ha) (Planung)

5. Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Leimental/Mahden“ wurde eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die FNP-Änderung „Gewerbegebiet Leimental/Mahden“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Bewertung der Eingriffe wurde auf Bebauungsplanenebene im Rahmen des parallel zum Bebauungsplan erarbeitete Grünordnungsplans in Form einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach den „Empfehlungen für die Bewertung von Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) vorgenommen.

Artenschutz

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt und es wurde ein entsprechendes Maßnahmenkonzept für den Natur- und Artenschutz entwickelt.

Weitere Fachgutachten

In Bezug auf die Verträglichkeit der Neuplanung in Bezug auf die umgebenden Nutzungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechende Fachgutachten (Verkehrslärm, anlagenbezogener Lärm) erstellt. Hierbei ist insbesondere in Bezug auf die nächstgelegenen Wohngebiete/Wohnnutzungen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachzuweisen.

Im Rahmen der 6. Änderung der Bereich Gewerbegebiet Leimental/Mahden wird auf den zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Leimental/Mahden“ erstellten Umweltbericht sowie auf die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Fachgutachten verwiesen.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ehningen
Stuttgart, den 22. Juli 2022
Architektenpartnerschaft Stuttgart –ARP-

Claudio Miracapillo
Stadtplaner