

**Gemeinde Ehningen**  
**Landkreis Böblingen**

Architekten  
Partnerschaft GbR  
Stuttgart

**ARP**

**Bebauungsplan**  
**mit Satzung über Örtliche Bauvorschriften**  
**„Gewerbegebiet Leimental/Mahden“**

**Begründung**

**Entwurf**

Planungsstand:  
22.07.2022

Rotebühlstr. 169/1  
70197 Stuttgart  
Tel. 0711/64869-200  
Fax 0711/64869-299  
[www.arp-stuttgart.de](http://www.arp-stuttgart.de)

**Übersicht:**

- 1. Plangebiet**
  - 1.1 Lage und Größe
  - 1.2 Bestand und Umgebung
- 2. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planung**
  - 2.1 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen
  - 2.2 Erfordernis der Planaufstellung
- 3. Planerische Konzeption**
- 4. Planinhalte und Festsetzungen**
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise
  - 4.4 Stellplätze und Nebenanlagen
  - 4.5 Verkehrsflächen - Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung
  - 4.6 Fläche für Versorgungsanlagen
  - 4.7 Festsetzungen zur Grünordnung
- 5. Öffentliche Grünfläche (R)**
- 6. Örtliche Bauvorschriften**
- 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrs- und Anlagenlärm)**
- 8. Umweltbelange**
- 9. Ver- und Entsorgung**
- 10. Planungsdaten**

## 1. **Bebauungsplangebiet**

### 1.1 **Lage und Größe**

Das Plangebiet liegt ca. 800 m westlich der Ortsmitte der Gemeinde Ehningen, angrenzend an die nordwestliche Randstraße (K1002).

Im Lageplan vom 22.07.2022 ist das Plangebiet mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt. Es umfasst eine Fläche von ca. 4,0 ha.

### 1.2 **Bestand und Umgebung**

Beim Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland) sowie einen bestehenden Holzbaubetrieb im Nordosten des Plangebiets.

Der mäßig geneigte Südhang weist einen Höhenunterschied von Norden (Grubstockweg) nach Süden von ca. 11 m (von 457 – 446 m üNN) auf. Im Osten verläuft die nordwestliche Randstraße (K1002). Weiter östlich, außerhalb des Plangebiets, liegt die Bahnlinie Stuttgart-Herrenberg (S-Bahnlinie 1).

Die bestehenden Ackerflächen innerhalb des Plangebiets werden von Norden, ausgehend von der „nordwestlichen Randstraße“, über den Grubstockweg sowie über Wirtschaftswege erschlossen. Ebenso wird der bestehende Holzbaubetrieb vom Grubstockweg aus erschlossen.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden:

1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1819, 1820, 1821, 1821/1, 1822, 1822/1, 1823, 1824, 1831, 1836.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung befinden sich die Flurstücke:

1826, 1836/1, 1837, 1838, 1839, 1840, 1840/1, 2051 (nordwestliche Randstraße K1002), 3333 (Grubstockweg).

## 2. **Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung**

### 2.1 **Geltendes Recht und 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 (FNP)

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

Durch die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes 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 des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Leimental/Mahden“ ist daher gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Der Gemeinderat der Gemeinde Ehningen hat daher in öffentlicher Sitzung am 09.04.2019 die Aufstellung der 6. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen/Ehningen im Bereich „Gewerbegebiet Leimental/Mahden“ beschlossen.

#### Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan.

## **2.2 Erfordernis der Planaufstellung**

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 zu gewinnen und z.B. 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 von der Gemeinde erworben werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von ortskernnahen Gewerbeflächen entlang der nordwestlichen Randstraße (K1002) geschaffen werden.

Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Leimental/Mahden“ erforderlich.

#### 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 Gewerbestandort „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 Keltenwald“ 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 entsprechendem Flächenangebot 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.

Bei der neu dargestellten gewerblichen Baufläche handelt es sich um verkehrlich gut erschlossene Flächen nahe der Autobahn A81.

### **3. Planerische Konzeption**

Für das Plangebiet wurde ein Bebauungskonzept erarbeitet (ARP - Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR) das als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf dienen soll.

#### Bebauung

Innerhalb des Plangebiets werden unterschiedliche Grundstücksgrößen angeboten, sodass Gewerbeflächen für unterschiedliche Bedürfnisse und Wünsche entstehen. Im Westen sind größere und im zentralen und südlichen Bereich des Plangebiets kleinere Gewerbegrundstücke vorgesehen.

Der bestehende Gewerbebetrieb im östlichen Bereich des Plangebiets erhält nach Westen eine Erweiterungsfläche.

Die geplanten Baugrenzen und Gebäudehöhen lassen sowohl Hallenbauten als auch Bürobauten zu.

### Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen neuen Anschluss an die „Nordwestliche Randstraße“ (K1002). Für die geplante erforderliche Linksabbiegespur muss der östliche Fahrbahnrand der K1002 weiter Richtung Bahnlinie verschoben werden (Spurbreiten je 3,5 m für den durchgehenden Verkehr, 3,25 m für die Abbiegespur). Die Zufahrt erfolgt an zentraler Stelle des geplanten Gewerbegebiets im Bereich mit dem geringsten Höhenversatz zwischen K1002 und bestehendem Gelände. Die innere Erschließung erfolgt unter Einbeziehung des bestehenden Grubstockwegs im Norden über eine Straßenschleife. Neben einer guten Orientierung ist damit auch eine problemlose Erschließung der einzelnen Grundstücke gesichert.

Die bisherige Zu- und Abfahrt im Norden des Plangebiets von der K1002 in den Grubstockweg soll in Zukunft entfallen und eine Verbindung soll nur für Fußgänger und Radfahrer möglich sein. Der im Norden bestehende Grubstockweg wird in einem Teilbereich nach Süden verschoben und durch einen getrennten Fuß- und Radweg nach Westen in die Landschaft weitergeführt. Durch die Trennung entlang des Grubstockwegs wird ein potentieller Konflikt zwischen dem zukünftigen gewerblichen Verkehr (PKW, LKW) und Fuß- und Radfahrern entschärft.

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Nahverkehrsplan des Landkreises Böblingen definierten Einzugsbereiche vorhandener Bahn- und Bushaltestellen. Entlang der „Nordwestlichen Randstraße“ ist daher eine Bushaltestelle einseitig vorgesehen um das zukünftige Gewerbegebiet an das ÖPNV-Netz anzubinden.

Der bestehende asphaltierte Weg entlang der K1002 dient gegenwärtig noch für die Landwirtschaft und als Radweg. Zukünftig ist er als Geh- und Radweg (Breite 3,0 m) geplant. Nördlich des Einmündungsbereichs wird der geh- und Radweg von ca. 2,0 m auf 3,0 m verbreitert. Der Abstand zum Fahrbahnrand der K1002 beträgt 1,75 m.

Die Fahrbahnen im Plangebiet sind 6,50 m breit. Damit ist ein Begegnungsverkehr zweier LKW ohne Einschränkungen möglich. Gesäumt wird die Fahrbahn - mit Ausnahme der Kreuzungsbereiche - von einem einseitigen, 1,5 m breiten Gehweg und einem 0,5 m breiten Schrammbord.

Die Bushaltestelle ist ebenfalls über einen 1,5 m breiten Gehweg fußläufig erreichbar.

Die Breite des Geh- und Radwegs entlang des Grubstockwegs ist mit 1,50 m \* 0,5 m zuzüglich eines breiten niveaugleichem Schutzstreifens zur Fahrbahn ausgelegt.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Die Verkehrs- und Hofflächen werden in wasserdurchlässiger Bauweise (Asphalt oder Beton) hergestellt. Offene Pkw-Stellplätze auf den Baugrundstücken werden mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt wie z.B. Sickerpflaster oder Rasenfugenpflaster. Die Dachflächen werden grundsätzlich als begrüntes Dach ausgeführt werden.

Das anfallende Abwasser wird in Schmutzwasserkanälen gesammelt und dem bestehenden Mischwasserkanal nach Süden im Gärtringer Weg zugeführt. Anschließend erfolgt der weitere Transport über die Ortskanalisation bis zur Kläranlage im Aidlinger Tal.

Das innerhalb des Gebiets anfallende Oberflächenwasser wird über Straßeneinläufe gesammelt und anschließend durch Regenwasserkanäle in den Straßen in das geplante Regenrückhaltebecken südlich des Plangebietes abgeleitet. Von diesem wird es gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal im Gärtringer Weg eingeleitet. Dieser mündet im weiteren Verlauf im Bereich der Herrenberger Straße in die Vorflut („Würm“).

## **4. Planinhalte und Festsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird aufgrund der zukünftig geplanten baulichen Nutzungen als Gewerbegebiet (Ge - gemäß § 8 BauNVO) festgesetzt.

Das Plangebiet soll vorrangig der Verlagerung von kleineren Handwerksbetrieben, aus dem Ortszentrum dienen.

#### Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie nicht unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt sind,
- Lagerhäuser, soweit sie nicht unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt sind,
- Lagerplätze, soweit sie nicht unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt sind,
- Anlagen für soziale Zwecke,
- öffentliche Betriebe.

#### Nicht zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- selbständige Lagerhäuser,
- selbständige Lagerplätze,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke, soweit sie nicht unter den ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen aufgeführt sind,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Transport-, Fuhr-, Speditions-, Bus- und Logistikunternehmen,
- Fremdwerbung,
- Beherbergungsbetriebe,
- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe.

#### Ausnahmsweise zulässig sind:

- Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb direkt verbunden sind, deren Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche dieses Produktions- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet ist und ausschließlich dem Verkauf von in direktem Zusammenhang mit dem zugehörigen Produktions- und Handwerksbetrieb entwickelten, produzierten

oder weiterverarbeiteten Waren dienen (Handwerkerprivileg). Als untergeordnet gelten maximal 15 % der genehmigten, gewerblichen oder handwerklich genutzten Geschossfläche, maximal jedoch 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,

Die oben aufgeführten nicht zulässigen Nutzungen entsprechen nicht dem angestrebten Nutzungsschwerpunkt im Plangebiet. Sie würden dem vorgesehenen Anspruch an einem Gewerbegebiet für überwiegend Handwerksbetriebe zuwiderlaufen. Außerdem sollen mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten und Fremdwerbungen im Plangebiet Beeinträchtigungen des Ortsbilds sowie negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld vermieden werden.

Die ausgeschlossenen Nutzungen können an anderen, besser geeigneten Stellen im Gemeindegebiet verwirklicht werden.

Wegen der begrenzten Gewerbeflächen in der Gemeinde Ehningen und aufgrund der aufgezeigten Nachfrage an Gewerbeflächen durch ansässige Unternehmen und um Konflikte zu vermeiden, sind die oben aufgeführten Nutzungen nicht zulässig. Ausnahme bildet hier eine Rettungswache, die bereits einen konkreten Bedarf im Plangebiet angemeldet hat und realisiert werden soll.

Weiterhin unzulässig sind selbständige Lagerhäuser, selbstständige Lagerplätze, Anlagen für sportliche Zwecke, Transport-, Fuhr-, Speditions-, Bus- und Logistikunternehmen, Tankstellen und Beherbergungsbetriebe, die meist durch eine große Flächeninanspruchnahme bei geringem Ausnutzungsgrad gekennzeichnet sind und sich damit für ein begrenztes Flächenangebot im Plangebiet nicht eignen, da sie sich stadtgestalterisch nicht in die geplante Struktur einfügen.

Ebenfalls nicht zulässig sind die an sich in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Im Sinne einer Konfliktvermeidung mit Blick auf die vorrangige Zielsetzung der Ansiedlung gewerblicher Nutzungen, werden Wohnungen ausgeschlossen. Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand der Gemeinde Ehningen, so dass im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, um die Ortsmitte sowie die bestehende Nahversorgung im Ortskern in ihrer Funktion zu erhalten und zu stärken.

Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb direkt verbunden sind, deren Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche dieses Produktions- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet ist und ausschließlich dem Verkauf von in direktem Zusammenhang mit dem zugehörigen Produktions- und Handwerksbetrieb entwickelten, produzierten oder weiterverarbeiteten Waren dienen (Handwerkerprivileg). Diese Betriebsformen sind u.a. wegen ihrer eher geringen Größe und der in der Regel in geringeren Stückzahlen hergestellten Produkte häufig auf den zusätzlichen Direktverkauf ihrer Waren angewiesen. Die dabei festgesetzte Unterordnung der Größe von Verkaufsflächen soll eine kleine Verkaufsstelle unmittelbar in Verbindung mit dem Handwerksbetrieb nur soweit ermöglichen, als dass die Schutzziele der Ortsmitte nicht beeinträchtigt werden.



## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl (GRZ)

Im Plangebiet wird für alle Bauflächen eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze der Orientierungswerte des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Die Ausnutzungsmöglichkeit wurde gewählt, um einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu leisten sowie eine zweckmäßige und wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Sie berücksichtigt die Bildung von Grundstücken unterschiedlicher Größen und gewährleistet die Umsetzung einer zeitgemäßen baulichen Dichte gemäß des städtebaulichen Konzeptes.

Die Möglichkeit einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche bei Einrechnung der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,9 wird im Gewerbegebiet zugelassen. Diese Überschreitung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um die für die geplanten Betriebe notwendigen Nebenanlagen, Rangier- und Anlieferflächen und Zufahrten zu ermöglichen. Ohne diese Überschreitungsmöglichkeit wäre die Grundstücksnutzung wesentlich erschwert. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse resultiert aus dieser Überschreitung nicht.

Die Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die natürlichen Bodenfunktionen werden minimiert, indem u.a. eine Begrünung der geplanten Flachdächer von mindestens 70 % festgesetzt ist sowie offene Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind und Pflanzverpflichtungen (u.a. Baumneupflanzungen und Randeingrünung) festgesetzt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird anhand der maximalen Gebäudehöhe (GBH) über der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe ( $EFH_{max}$ ), entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone, festgesetzt. Die Höhe wird als Höchstgrenze festgesetzt. Die Gebäudehöhe kann durch technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Energieversorgung um maximal 2,0 m überschritten werden.

Die Höhenfestsetzungen werden unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes und der Topografie getroffen. Die Festsetzung als Höchstgrenze über der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe sichert eine Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe und schafft gleichzeitig gestalterische Freiheiten bei der Gestaltung des Gebäudes.

## 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise

In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude nur in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten. Die Festsetzungen zur Bauweise entsprechen dem zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurfs. Dies ermöglicht die Errichtung von Neubauten im für gewerbliche Nutzungen erforderlichen Umfang.

## 4.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Die Anlage von Stellplätzen und Garagen erfolgt mit Blick auf die städtebauliche Ordnung und gestalterische Qualität sowie zur Reduzierung und Konzentration der

Flächeninanspruchnahme ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Um eine Überbauung des Plangebiets mit Nebenanlagen zu vermeiden sind diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in Form von Einfriedungen, Schrankenbauwerke, Rammschutzanlagen zulässig. Hierdurch soll eine Dominanz von Nebenanlagen mit ihren negativen gestalterischen Auswirkungen auf das Ortsbild gegenüber dem Straßenraum, vor allem in den Vorbereichen der jeweiligen Baugrundstücke, vermieden werden.

#### **4.5 Verkehrsflächen -**

##### **Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung**

Die öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung werden jeweils als Gesamtfläche festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung in Fahrbahn, Gehweg, Radweg, landwirtschaftlicher Weg und Verkehrsgrün wird als unverbindliche Darstellung in der Planzeichnung dargestellt. Hierdurch soll eine Flexibilität für die Ausbauplanung und bezüglich künftiger Umgestaltungsmaßnahmen gesichert werden.

##### Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bereiche ohne Einfahrt- und Ausfahrten werden entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt. Diese befinden sich entlang der nordwestlichen Randstraße. Damit wird sichergestellt, dass keine zusätzlichen Zu- und Abfahrten ausgehend von der K1002 erfolgt.

#### **4.6 Fläche für Versorgungsanlagen**

Die Fläche für Versorgungsanlagen ist gemäß Planzeichnung festgesetzt. Diese dient der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität.

#### **4.7 Festsetzungen zur Grünordnung**

##### Allgemeine Begrünung

Die Begrünung der Freiflächen der Baugrundstücke mit Ausnahme von Erschließungsflächen, offenen Stellplätzen, Terrassen und sonstigen Nebenanlagen dient der Durchgrünung und ansprechenden Gestaltung des Baugebiets. Außerdem wirkt sich die Begrünung positiv auf den Wasserhaushalt, die lufthygienische und siedlungsklimatische Situation, die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen und das Siedlungsbild aus.

##### Pflanzgebot von Einzelbäumen

Die Neupflanzung von Bäumen (an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sowie auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter ökologischen, kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Außerdem wird ein durchgrüntes Arbeitsumfeld gesichert. Weiter dienen diese Festsetzungen dem Natur- und Artenschutz.

##### Pflanzgebot zur Begrünung von Dächern

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung dienen unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert und teilweise

kompensiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

#### Randeingrünung (Pflanzgebotsfläche - Pfg)

Die geplanten Baugrundstücke werden im südlichen und westlichen Bereich eingegrünt und es wird damit ein Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen geschaffen. Die Bepflanzung trägt zur Aufwertung des westlichen und südlichen Gebietsrandes und damit des Stadt- und Landschaftsbildes bei.

### **5. Öffentliche Grünfläche (R)**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung/ Versickerung von Niederschlagswasser“ (R) im südlichen Bereich des Plangebiets sichert den Standort für Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet.

### **6. Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften dienen im Wesentlichen der verträglichen Einfügung der Neubebauung in die unbebaute Umgebung sowie der Umsetzung der Gestaltungsabsichten des Bebauungsplans.

#### Dachgestaltung

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung soll eine gestalterische Einbindung in Bezug auf die unbebaute Umgebung und ein harmonisches Gesamtbild der künftigen Bebauung gewährleistet werden.

#### Werbeanlagen

Die Beschränkung der Werbeanlagen erfolgt aus gestalterischen Gründen. Die Vorgaben wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild des Plangebiets, insbesondere in Bezug auf die örtlich verlaufende K 1002, aus und vermeiden negative Auswirkungen auf die unbebaute Umgebung.

#### Einfriedungen/ Stützmauern

Regelungen zu Einfriedungen, Stützmauern und Stützkonstruktionen werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt, um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen in das Gelände zu sichern. Darüber hinaus kann einerseits die notwendige Abgrenzung des privaten Baugrundstücks bzw. der Nutzungsbereiche gewährleistet und andererseits das geplante grüne und offene Erscheinungsbild gesichert werden.

### **7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrs- und Anlagenlärm)**

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Büro W&W Bauphysik vom 30.05.2022) wurden die Schallimmissionen durch den Straßenverkehr auf der nordwestlichen Randstraße K 1002 sowie durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Stuttgart-Horb untersucht. Zusätzlich wurde auch die Flächenverträglichkeit der im Bebauungsplan vorgesehenen gewerblich nutzbaren Teilflächen mit der bestehenden Nachbarschaft überprüft.

Anhand der für den Straßen- und Schienenverkehr berechneten Schallimmissions- und Beurteilungspegel lassen sich folgende Ergebnisse festhalten:

Für den Straßenverkehr wird der Orientierungswert tags für ein Gewerbegebiet [65 dB(A)] im gesamten Bereich der im Plangebiet festgesetzten „Baufenster“ eingehalten. Überschreitungen liegen nur für den bestehenden Holzbaubetrieb im Nahbereich der nordwestlichen Randstraße vor. Für den Schienenverkehr liegen die berechneten Beurteilungspegel tags im gesamten Bereich der neu geplanten „Baufenster“ unter dem Orientierungswert tags für ein Gewerbegebiet [65 dB(A)].

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in geplanten Gebäuden müssen passive Schallschutzmaßnahmen (bauliche Maßnahmen an den Gebäuden) getroffen werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Leimental/Mahden“ müssen für die Außenbauteile der möglichen Gebäude die Anforderungen der Lärmpegelbereiche II bis IV eingehalten werden.

Südöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich jenseits der Bahnlinie schutzbedürftige Wohnnutzungen in einem festgesetzten reinen bzw. allgemeinen Wohngebiet. Im Rahmen der Flächenverträglichkeitsprüfung wurde festgestellt, dass die zulässigen Emissionen der Gewerbegebietsfläche in erster Linie nachts gegenüber den Kennwerten gemäß der DIN 18005 eingeschränkt werden müssen.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der einschlägigen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 und der gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an stöempfindlichen Nutzungen (Wohnnutzung) in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 vorgenommen.

Durch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 werden die von den festgesetzten Gewerbegebieten ausgehenden Geräuschemissionen so begrenzt, dass die Summe aller Gewerbelärmeinwirkungen aus den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets nicht zu Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 führt. Im Bebauungsplan ist die Geräuschkontingentierung in einzelnen Teilflächen (TF 1 bis TF 4) festgesetzt.

## 8. Umweltbelange

### Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens wurde zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Leimental/Mahden“ ein Umweltbericht erstellt. Auf den zum Bebauungsplan als Bestandteil der Begründung erarbeiteten Umweltbericht, Bearbeitung Büro Blank, Stuttgart vom 22.07.2022 wird verwiesen.

### Grünordnungsplan (GOP) mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Leimental/Mahden“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Die Eingriffsregelung und die Eingriffsbewertung wurde nach der Arbeitshilfe "Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" und den „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ der LUBW vorgenommen. Parallel zur verbal-argumentativen Abhandlung der Schutzgüter erfolgte eine rein rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zur Abschätzung des Flächenbedarfs bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Diese Bewertung erfolgte nach der Ökokontoverordnung.

Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen und im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen vor diesem Hintergrund auch der Vermeidung und Minimierung und dem Ausgleich dieses Eingriffes.

Es ergibt sich ein Defizit von 201.218 Ökopunkten. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs durch Pflanzgeboten sowie Vermeidungsmaßnahmen (V1 bis V4) und außerhalb des Geltungsbereichs in Form von Ausgleichsmaßnahmen (A1 bis A2) sowie einer Abbuchung von Ökopunkten über das Ökokonto der Gemeinde Ehningen (A3).

### Artenschutzrechtliche Untersuchungen

Auf Grundlage der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen zum Bebauungsplan Hanfäcker (Stauss & Turni, Tübingen) wurden artenschutzrechtliche Konflikte ermittelt. Als artenschutzrechtlich relevant im Sinne des § 44 BNatSchG sind hierbei Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten mehrerer Brutvogelarten (Feldlerche, Haussperling).

Im Bebauungsplan wurden entsprechend Maßnahmen zu Vermeidung oder zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgesetzt. Für die Brutvogelarten sind die Maßnahmen ausreichend um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Auf die Untersuchungen zum Artenschutz zum Bebauungsplan Hanfäcker, des Büros Stauss & Turni, Tübingen wird verwiesen:

- Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes vom 07.07.2022
- Relevanzprüfung zum Artenschutz vom 25.02.2022

## 9. Ver- und Entsorgung

Die Energie- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist für das Plangebiet gesichert.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Die Verkehrs- und Hofflächen werden in dichter Bauweise (Asphalt oder Beton) hergestellt. Offene Stellplätze auf den Baugrundstücken werden mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt wie z.B. Sickerpflaster oder Rasenfugenpflaster.

Die Dachflächen werden grundsätzlich als begrüntes Dach ausgeführt werden. Hierbei ist jedoch aufgrund von Aufbauten u. Ä. mit einem reduzierten Anteil der Gründächer von 70 % zu rechnen.

Das anfallende Abwasser wird in Schmutzwasserkanälen gesammelt und dem bestehenden Mischwasserkanal nach Süden im Gärtringer Weg zugeführt. Anschließend erfolgt der weitere Transport über die Ortskanalisation bis zur Kläranlage im Aidlinger Tal.

Das innerhalb des Gebiets anfallende Oberflächenwasser wird über Straßeneinläufe gesammelt und anschließend durch Regenwasserkanäle in den Straßen in das geplante Regenrückhaltebecken südlich des Plangebietes abgeleitet. Von diesem wird es gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal im Gärtringer Weg eingeleitet. Dieser mündet im weiteren Verlauf im Bereich der Herrenberger Straße in der Vorflut (Bach „Würm“).

Vor der Einleitung des Regenwassers in das Regenrückhaltebecken erfolgt eine Behandlung des Regenwassers. Auf diese Weise wird der Gewässerschutz sichergestellt.

## 10. Planungsdaten

<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>4,03 ha</b>	<b>100 %</b>
-----		
- davon		
Gewerbegebiet	2,53 ha	64 %
öffentliche Verkehrsfläche	1,32 ha	32 %
öffentliche Grünfläche (R)	0,18 ha	4 %
-----		

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ehningen,  
Stuttgart, den 22. Juli 2022  
Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP), C. Miracapillo