

Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen/ Ehningen

Landkreis Böblingen

Flächennutzungsplan

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

Ziele und Zwecke der Planung

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.

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. Juli 2018 erfolgte. Durch die geplanten Festsetzungen im aufgestellten Bebauungsplan (Gewerbegebiet) 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 für kleinere bzw. mittlere Gewerbebetriebe nur begrenzte Möglichkeiten, da die landschaftlichen Gegebenheiten größere zusammenhängende Flächenausweisungen nur schwer zulassen.

Für den bestehenden Standort „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 wird nicht mehr angestrebt.

Im Jahr 2018 wurde durch die Gemeinden Ehningen eine Umfrage bei den ortsansässigen Gewerbetreibenden durchgeführt. Ziel der Umfrage war es zu ermitteln, ob ein Bedarf an Erweiterungsflächen innerhalb des Gemeindegebiets 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 Betrieben in ein Gewerbegebiet mit entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten umzusiedeln. Der hierbei geäußerte kurz- bis mittelfristige Flächenbedarf beträgt ca. 3,5 ha.

Eine im Jahre 2011 in Auftrag gegebene Standortanalyse (Büro Dr. Dröscher vom 20.09.2011) kam zum Ergebnis, dass der Standort in den Gewannen Leimental und Mahden sich für die Ansiedlung von kleineren und mittleren Gewerbebetrieben sehr gut eignet.

Die im Flächennutzungsplan im Rahmen der 6. Änderung neu dargestellte gewerbliche Baufläche dient vor diesem Hintergrund insbesondere auch der Befriedigung dieses Bedarfs.

Für die bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen/ Ehningen (genehmigt am 17.01.1995) 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.

Bei der neu dargestellten gewerblichen Baufläche handelt es sich auch um verkehrlich gut erschlossene Flächen nahe der Autobahn A81 sowie an einer bestehenden Kreisstraße am Ortseingang.

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 (4,5 ha) (Planung)

5. Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Leimental/ Mahden“ wird 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 wird 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) wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt und es wird ein entsprechendes Maßnahmenkonzept für den Natur- und Artenschutz entwickelt.

Weitere Fachgutachten

In Bezug auf die Verträglichkeit der Neuplanung in Bezug auf die umgebenden Nutzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechende Fachgutachten (Verkehr, 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 09.04.2019/ 15.04.2019
Architektenpartnerschaft Stuttgart –ARP-

Claudio Miracapillo
Stadtplaner