

Bearbeiter/in:
Johanna Doepner

Zweckverband Flugfeld
DRUCKSACHE NR. 20/2013

Stadt Böblingen
DRUCKSACHE NR. 13/262

Stadt Sindelfingen
BESCHLUSSVORLAGE NR. 259/2013

Vorlage

Verbandsversammlung Zweckverband	27.01.2014	Vorberatung öffentlich
Ausschuss für Technik, Umwelt und Straßenverkehr / Böblingen	12.02.2014	Vorberatung öffentlich
Technik- und Umweltausschuss / Sindelfingen	18.02.2014	Vorberatung öffentlich
Gemeinderat Sindelfingen	25.02.2014	Beschlussfassung öffentlich
Gemeinderat Böblingen	26.02.2014	Beschlussfassung öffentlich
Verbandsversammlung Zweckverband	März/April 2014	Beschlussfassung öffentlich

Betreff

**Flugfeld Böblingen/Sindelfingen:
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“
2.1
- Entwurfsbeschluss und Zustimmung zur öffentlichen Auslegung**

Anlage/n

- Anlage 1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 2 Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen vom 08.11.2013 und örtlichen Bauvorschriften vom 08.11.2013
- Anlage 3 Begründung mit Umweltbericht vom 08.11.2013

Beschlussvorschlag

Verbandsversammlung Zweckverband am 27.01.2013

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes empfiehlt dem Gemeinderat der Stadt Böblingen und dem Gemeinderat der Stadt Sindelfingen, den Vertretern der Verbandsmitglieder des Zweckverbandes Flugfeld Böblingen/Sindelfingen gem. § 13 Abs. 5 GKZ die Weisung zu erteilen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. *Dem Vorschlag zur Berücksichtigung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 1) wird zugestimmt.*
2. *Dem Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen vom 08.11.2013 und dem Entwurf einer Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 08.11.2013 (Anlage 2) sowie der Begründung mit Umweltbericht vom 08.11.2013 (Anlage 3) wird zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.*

Beschlussvorschlag

Gemeinderat der Stadt Böblingen am 26.02.2014

Gemeinderat der Stadt Sindelfingen am 25.02.2014

Der Gemeinderat folgt der Empfehlung der Verbandsversammlung vom 27.01.2013 und weist seine Vertreter in der Verbandsversammlung an, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. *Dem Vorschlag zur Berücksichtigung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 1) wird zugestimmt.*
2. *Dem Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen vom 08.11.2013 und dem Entwurf einer Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 08.11.2013 (Anlage 2) sowie der Begründung mit Umweltbericht vom 08.11.2013 (Anlage 3) wird zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.*

Beschlussvorschlag

Verbandsversammlung Zweckverband im März/April 2014

Die Verbandsversammlung folgt der Weisung des Gemeinderates der Stadt Böblingen vom 26.02.2014 und der Weisung des Gemeinderates der Stadt Sindelfingen vom 25.02.2014 und fasst die folgenden Beschlüsse:

1. *Dem Vorschlag zur Berücksichtigung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 1) wird zugestimmt.*
2. *Dem Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen vom 08.11.2013 und dem Entwurf einer Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 08.11.2013 (Anlage 2) sowie der Begründung mit Umweltbericht vom 08.11.2013 (Anlage 3) wird zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.*

Kurzfassung

Der städtebauliche Entwurf und der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1 wurden überarbeitet.

Die Änderungen setzen im Wesentlichen eine Zusammenlegung von Bauflächen zur Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten für hochwertige Nutzungen mit großem Flächenbedarf sowie daraus resultierend eine Anpassung des Erschließungssystems um. Darüber hinaus werden die Erfordernisse aus dem raumordnerischen Vertrag zum Einzelhandel sowie dem Vertrag zum Besonderen Artenschutz planungsrechtlich gesichert.

Sachdarstellung

A Ausgangslage

Die mit der Einleitung des Verfahrens für den Gesamt-Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“ begonnene Bebauungsplanung für das Flugfeld wird in einzelnen Teil-Bebauungsplänen fortgeführt.

Satzungsbeschluss Bebauungsplan vom 19.12.2006

In ihrer Sitzung am 19.12.2006 beschloss die Verbandsversammlung die Satzung des Teil-Bebauungsplans und die Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0 und stimmte den Abwägungsvorschlägen des Zweckverbands der im Zuge der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zu. Der Plan trat mit seiner öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Sindelfingen am 12.07.2007 und im Amtsblatt der Stadt Böblingen am 13.07.2007 in Kraft.

Vorentwurf Bebauungsplan vom 04.02.2009

In ihrer Sitzung am 04.02.2009 beschloss die Verbandsversammlung den Vorentwurf des Teil-Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1 und stimmte der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.04.2009. Für den Vorentwurf zu diesem Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften wurde in der Zeit vom 20. April bis 20. Mai 2009 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sowie über die Durchführung der Unterrichtung der Öffentlichkeit informiert und um Stellungnahme bis zum 29.05.2009 gebeten.

B Entwurf Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften vom 08.11.2013 (Anlage 2)

Im Osten des Gewerbegebietes soll eine Anpassung des städtebaulichen Entwurfs in Bezug auf eine Zusammenlegung von Baufeldern zur Schaffung größerer Grundstücke planungsrechtlich gesichert werden. In den vergangenen Monaten haben sich in diesem Bereich die Planungen bezüglich der östlichen Baufelder konkretisiert.

Im Zusammenhang mit dieser Anpassung werden bereits vertraglich fixierte Vereinbarungen zwischen dem Zweckverband und der Region Stuttgart bzw. zwischen dem Zweckverband und der Unteren Naturschutzbehörde planungsrechtlich gesichert.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurden im Wesentlichen folgende Änderungen vorgenommen:

1. Anpassung überbaubarer Grundstücksflächen

Im Zuge der Vermarktung und Aufsiedlung des Gewerbegebiets Nord hat sich herausgestellt, dass eine Anpassung der Bauflächen zur Schaffung größerer Grundstücke notwendig ist, um Ansiedlungsmöglichkeiten für hochwertige Nutzungen zu schaffen, die einen höheren Flächenbedarf haben.

Daher sollen die im nordöstlichen Bereich des Gewerbegebiets liegenden und im rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Umberto-Nobile-Straße getrennten Teilflächen GE 2.5/GE1.4 und GE 1.3 künftig zu einer Baufläche zusammengefasst werden. Dabei werden die Teilflächen GE 2.5/ GE1.4 und der davon südlich liegende und bisher als Umberto-Nobile-Straße geplante Verkehrsfläche zum GE 2.5 zusammengefasst.

Durch die Zusammenlegung der o.g. Straßen- und Bauflächen ergibt sich die Möglichkeit, eine Fläche mit einer Gesamtgröße von etwa 3 ha zu entwickeln. Sie bietet einem gewerblichen Nutzer, der einen repräsentativen Standort sucht und zugleich einen großen Flächenbedarf aufweist, einen idealen Standort.

2. Anpassung der Erschließungsstruktur

Das bisherige Erschließungskonzept des Gewerbegebiets Nord basiert auf der parallel zur Flugfeld-Allee verlaufenden Umberto-Nobile-Straße, von der aus ein flexibles Ringsystem die einzelnen Baufelder erschließt. Bei der oben beschriebenen Zusammenlegung der Bauflächen ist die Lisa-Döhle-Straße zur Erschließung nicht mehr notwendig. Die Erschließung des östlichen Bereichs des Gewerbegebiets soll künftig allein über die Thea-Rasche-Straße erfolgen.

Zur Sicherung einer funktionalen Binnenerschließung des Gewerbegebiets soll die Thea-Rasche-Straße verlängert und nördlich um das GE 2.4 herumgeführt werden. Damit bleibt das flexible Ringkonzept der Erschließung erhalten. Nördlich und östlich des GE 2.5 verbleibt künftig nur noch der zur Bewirtschaftung des Lärmschutzwalls und des Bodenfilterbeckens notwendige Wirtschaftsweg. Dieser dient gleichzeitig der Binnenerschließung des Gewerbegebiets für den Fuß- und Radverkehr.

3. Anpassung der Höhe in der Teilfläche GE 2.5

Der bisherige städtebauliche Entwurf sowie der rechtskräftigen Bebauungsplan sahen im rückwärtigen Bereich, am nordöstlichen Rand des Gewerbegebiets eine Teilfläche mit einer Mindesthöhe von 16,00 m vor. Dies sollte in der Ostansicht die städtebauliche Qualität sichern und einen klaren räumlichen Abschluss des Gewerbegebiets schaffen.

Künftig soll zur Flexibilisierung der Bebauungsmöglichkeiten auch hier die im GE 2 ansonsten einheitliche maximale Gebäudehöhe von 12,50 m festgesetzt werden. Da das Geländeneiveau der angrenzenden Autobahnabfahrt deutlich niedriger als die Bauflächen liegt, bleibt die innere Bebauung des Gewerbegebiets auch bei geringeren Gebäudehöhen nicht einsehbar und die städtebauliche Qualität erhalten.

4. Festsetzung der zulässigen Einzelhandelsflächen

In 2008 haben der Zweckverband Flugfeld, die Städte Böblingen und Sindelfingen sowie der Verband Region Stuttgart einen raumordnerischen Vertrag über die Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen auf dem Flugfeld abgeschlossen. Dieser definiert für das gesamte Flugfeld Einzelhandels- bzw. Versorgungsschwerpunkte. Dem Vertrag entsprechend wird die Zulässigkeit von Einzelhandel im Gewerbegebiet Nord folgendermaßen beschränkt: Künftig

sollen nur nicht großflächige und nicht innenstadtrelevante Waren und Sortimente und nur im mittleren Abschnitt der der Flugfeld-Allee zugewandten Bauflächen zulässig sein. Insgesamt darf dabei eine Gesamtverkaufsfläche von 1.650 qm nicht überschritten werden. Aus städtebaulichen Gründen konkretisiert der Bebauungsplanentwurf diese räumliche Festlegung, in dem er das verfügbare Flächenkontingent ausschließlich in der Teilfläche GE 1.2 vorsieht.

Abweichend davon sollen zur Sicherung des sog. Handwerkerprivilegs auf allen Bauflächen des Plangebiets Handwerks- oder Gewerbebetriebe zulässig sein, die im Zusammenhang mit ihrer Betriebsstätte auf untergeordneter Fläche selbst hergestellte oder im Zusammenhang mit der angebotenen und ausgeübten handwerklichen und gewerblichen Leistung vertriebene Ware verkaufen; dies gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk. Als untergeordnet gelten maximal 15% der genehmigten gewerblichen oder handwerklich genutzten Geschossfläche, maximal jedoch 200 qm.

5. Sicherung der Ausgleichsfläche West (Besonderer Artenschutz) / Änderung des Ausgleichskonzepts

Anfang 2009 hat der Zweckverband mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und dem Landkreis Böblingen einen öffentlich-rechtlichen Vertrag „Besonderer Artenschutz Flugfeld“ abgeschlossen, der den „Grundvertrag Ausgleichsmaßnahmen“ ergänzt. Hierin ist festgehalten, dass der Zweckverband innerhalb der auf der nordwestlich des Knotens Calwer Straße/Flugfeld Allee gelegenen, ca. 1 ha großen Freifläche dauerhaft eine ca. 2.000 qm große schilfbestandene Bodenfilteranlage sowie eine teilweise vernässte Rohboden-/Kies- bzw. Wiesenfläche entwickelt. Die Gesamtfläche bleibt dauerhaft eingezäunt und wird lediglich zu Unterhaltungszwecken betreten. Auf die Bepflanzung der Fläche mit Großbäumen und Sträuchern wird dauerhaft verzichtet.

Grund dafür war, dass verschiedene streng geschützte Vogelarten die nordöstlichen Baufelder des Gewerbegebiets als Brut- und Ruhestätte genutzt haben. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz muss der Zweckverband für die betroffenen Arten, insbesondere den Kiebitz, Ersatzlebensräume schaffen und sichern. Dies ist Voraussetzung dafür, dass eine Ausnahmegenehmigung erteilt wird, die die Verfüllung und Aufsiedlung der vom besonderen Artenschutz betroffenen Teilflächen des Plangebiets ermöglicht.

Die im Vertrag fixierten Maßnahmen wurden bis Ende 2010 realisiert. Die Fläche soll nun planungsrechtlich gesichert werden.

6. Sicherung von Versorgungsflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Westen soll der Standort für eine Telekommunikationseinrichtung (Datacenter) gesichert werden. In 2008 übertrug der Zweckverband den Stadtwerken Sindelfingen und Böblingen die Aufgabe zur Errichtung einer innovativen und zukunftsfähigen IT-Infrastruktur auf dem Flugfeld. Für den Aufbau eines Glasfasernetzes war auf dem Flugfeld die Errichtung einer Übergabestation (Datacenter) notwendig. Diese wurde in Abstimmung mit den beiden Städten bereits in 2009 errichtet. Die Fläche soll nun planungsrechtlich gesichert werden.

7. Redaktionelle Änderungen

Darüber hinaus wurden gegenüber dem Bebauungsplanentwurf redaktionelle Ergänzungen bzw. Korrekturen sowie Klarstellungen und kleinteilige Ergänzungen innerhalb der textlichen Festsetzungen, der nachrichtlichen Übernahmen sowie der Hinweise und der Satzung über örtlichen Bauvorschriften vorgenommen.

C Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit textlichen Festsetzungen vom 08.11.2013, der Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 08.11.2013 sowie die Begründung mit Umweltbericht vom 08.11.2013 werden nach der Beschlussfassung durch die Versammlung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Anregungen vorgetragen werden, über die im Anschluss die Versammlung in öffentlicher Sitzung abschließend abwägt.



Dr. Bernd Vöhringer
Oberbürgermeister
Stadt Sindelfingen

Verbandsvorsitzender
Zweckverband Flugfeld
Böblingen/Sindelfingen



Wolfgang Lütznier
Oberbürgermeister
Stadt Böblingen

Stellv. Verbandsvorsitzender
Zweckverband Flugfeld
Böblingen/Sindelfingen



Peter Brenner
Geschäftsführer
Zweckverband Flugfeld
Böblingen/Sindelfingen