

Bearbeiter/in:
Dr. Corinna Clemens

Zweckverband Flugfeld
DRUCKSACHE NR. 23/2006

Stadt Böblingen
DRUCKSACHE NR. 06/241

Stadt Sindelfingen
BESCHLUSSVORLAGE NR. 224/2006

Vorlage

| | | |
|---|----------|-----------------------------|
| Verbandsversammlung Zweckverband | 21.11.06 | Vorberatung öffentlich |
| Technik- und Umweltausschuss / Sindelfingen | 07.12.06 | Vorberatung öffentlich |
| Gemeinderat Sindelfingen | 12.12.06 | Beschlussfassung öffentlich |
| Ausschuss für Technik, Umwelt und Straßenverkehr / Böblingen | 29.11.06 | Vorberatung öffentlich |
| Gemeinderat Böblingen | 13.12.06 | Beschlussfassung öffentlich |
| Verbandsversammlung Zweckverband | 19.12.06 | Beschlussfassung öffentlich |

Betreff

Flugfeld Böblingen/Sindelfingen:
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Mischgebiet Süd“ 4.0
- Satzungsbeschluss -

Anlage/n

| | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Behandlung der Stellungnahmen aus Beteiligung der Behörden – Stand 01.10.06 |
| Anlage 2 | Städtebaulicher Entwurf (Pläne A-E) |
| Anlage 3 | Bebauungsplan: Zeichnerischer Teil vom 01.10.06 |
| Anlage 4 | Bebauungsplan: Textteil vom 01.10.06 |
| Anlage 5 | Örtliche Bauvorschriften vom 01.10.06 |
| Anlage 6 | Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06 |

Beschlussvorschlag

Verbandsversammlung Zweckverband am 21.11.06

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, den folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Den Abwägungsvorschlägen entsprechend der Anlage 1 wird zugestimmt.*
- 2. Den redaktionellen Änderungen gegenüber dem Entwurfsbeschluss gemäß Ziffer 4 dieser Vorlage wird zugestimmt.*
- 3. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.10.06 wird nach § 10 Abs. 1 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.10.06 werden nach § 74 LBO als Satzung beschlossen.*

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht (Stand 01.10.06) beigelegt.

Beschlussvorschlag

Gemeinderat der Stadt Böblingen am 13.12.06

Gemeinderat der Stadt Sindelfingen am 12.12.06

Der Gemeinderat folgt der Empfehlung der Verbandsversammlung vom 21.11.06 und weist seine Vertreter in der Verbandsversammlung an, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Den Abwägungsvorschlägen entsprechend der Anlage 1 wird zugestimmt.*
- 2. Den redaktionellen Änderungen gegenüber dem Entwurfsbeschluss gemäß Ziffer 4 dieser Vorlage wird zugestimmt.*
- 3. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.10.06 wird nach § 10 Abs. 1 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.10.06 werden nach § 74 LBO als Satzung beschlossen.*

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht (Stand 01.10.06) beigelegt.

Beschlussvorschlag

Verbandsversammlung Zweckverband am 19.12.06

Die Verbandsversammlung folgt der Weisung des Gemeinderates der Stadt Böblingen vom 13.12.06 und der Weisung des Gemeinderates der Stadt Sindelfingen vom 12.12.06 und fasst den folgenden Beschluss:

- 1. Den Abwägungsvorschlägen entsprechend der Anlage 1 wird zugestimmt.*
- 2. Den redaktionellen Änderungen gegenüber dem Entwurfsbeschluss gemäß Ziffer 4 dieser Vorlage wird zugestimmt.*
- 3. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.10.06 wird nach § 10 Abs. 1 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.10.06 werden nach § 74 LBO als Satzung beschlossen.*

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht (Stand 01.10.06) beigelegt.

Sachdarstellung

1. Verfahrensstand

| Verfahrensschritt | Drucksache | Zeitpunkt/-raum |
|--|-----------------------|--|
| Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen | 13/2003 und Ergänzung | 25.11.2003 |
| Ortsübliche Bekanntmachung | | 08.01.04 |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | | Informationsveranstaltung am 20.01.04 Aushang 21.01.04 – 11.02.04 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden | | Informationsveranstaltung am 12.02.04 13.02.04 – 15.03.04 |
| Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses: Berücksichtigung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden Ergänzung des Bebauungsplans um Umweltbericht, EA-Bilanz und GOP | 15/2004 | 27.04.04 |
| Ortsübliche Bekanntmachung | | 10.11.05 |
| Änderung Aufstellungsbeschluss: Umbenennung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften in „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“ | 22/2005 | 19.09.05 |
| Ortsübliche Bekanntmachung | | 10.11.05 |
| Weiterführung des Verfahrens in einzelnen Teil-Bebauungsplänen | | |
| Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Mischgebiet Süd“ 4.0 | | |
| Auslegungsbeschluss | 11/2005 | 19.09.05 |
| Ortsübliche Bekanntmachung und öffentliche Auslegung | | 10.11.05 14.11.05 – 14.12.05 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Wiederholung der öffentlichen Auslegung | | 17.08.06 |
| Wiederholung Öffentliche Auslegung | | 28.08.06 – 28.09.06 |
| Beteiligung der Behörden | | 23.11.05 – 09.01.06 |

Das Bebauungsplanverfahren wurde auf Grundlage des älteren Verfahrensrechts des Baugesetzbuches 2001 begonnen. Nach Ablauf der Frist, innerhalb derer die Verfahren nach altem Recht abgeschlossen werden konnten, wurde das Bebauungsplanverfahren für das

Flugfeld bzw. für seine einzelnen Teilgebiete auf die aktuell gültigen Verfahrensregeln des Baugesetzbuchs umgestellt.

2. Erfordernis und Ziele der Planung

2.1 Planungserfordernis

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

Der vorliegende Teil-Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der Erschließungsbedingungen und der Vermarktungsüberlegungen des Zweckverbandes für das Gesamtgelände aufgestellt. Er ist erforderlich, um im Plangebiet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

2.2 Ziele der Planung

Die dem Gesamt-Bebauungsplan „Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen“ zu Grunde gelegten Ziele und Zwecke der Planung werden für den Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – Mischgebiet Süd“ folgendermaßen konkretisiert:

Ziel ist die Entwicklung und planungsrechtliche Sicherung eines Mischgebietes mit einem städtischem Ambiente, das

- sich in zentraler Lage im Stadtgebiet in der Nähe des S-Bahn-Haltepunktes Bahnhof Böblingen befindet,
- einen hohen baulichen Verdichtungsgrad aufweist und den Verbrauch von Grund und Boden begrenzt,
- bedarfsgerecht und stufenweise erschlossen, parzelliert sowie bebaut werden kann und dabei eine flexible Ausnutzung der Baugrundstücke sowie eine Anpassung an sich wandelnde Rahmenbedingungen ermöglicht,
- weitgehend unabhängig von den anderen Gebieten des Flugfeldes und seiner Umgebung funktionsfähig ist (Freiraum, Nahversorgung, soziale Infrastruktur),
- die Ansiedlung von Gewerbe und Wohnen in enger Nachbarschaft in einem hochwertigen Umfeld ermöglicht und einen wohnortnahen Standort für eine Schule und eine Kindertagesstätte mit den dazugehörigen Freiflächen sichert,
- eine den künftigen Nutzungen angemessene hochwertige Bau- und Freiraumstruktur aufweist und ein differenziertes Angebot an Gebäude- und Nutzungsformen aufnehmen kann,
- bestehende und künftige Emissionsquellen berücksichtigt und
- zu einem attraktiven Image des Flugfeldes beiträgt und die Vermarktung des gesamten Areals durch den Zweckverband unterstützt.

Der vorliegende Bebauungsplan sichert den größten Teil des auf dem Flugfeld geplanten Mischgebietes. Der am Nordufer des Sees liegende Teilbereich des Mischgebietes wird im Rahmen eines separaten Verfahrens planungsrechtlich gesichert. Die beiden Teilbereiche des Mischgebietes werden sich in ihrer Funktion gegenseitig ergänzen.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Zweckverband hat den für das gesamte Flugfeld erstellten Bebauungsplan-Vorentwurf „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen / Sindelfingen“ vom 23.09.03 (Umbenennung in „Flugfeld Böblingen / Sindelfingen“ beschlossen am 19.09.05, bekannt gemacht am 10.11.05) mit Beschluss vom 25.11.03 der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zu Grunde gelegt.

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Den Auftakt der Öffentlichkeitsbeteiligung bildete eine Informationsveranstaltung am 20.01.04. Anschließend wurden die Planunterlagen nebst der zum damaligen Zeitpunkt vorliegenden Gutachten und Planungen vom 21.01.04 bis 11.02.04 in der Geschäftsstelle des Zweckverbandes ausgehängt und dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Im Beteiligungsverfahren wurden Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Vorentwurf „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“ vom 23.09.03 abgegeben und bewertet. Die Verbandsversammlung entschied am 27.04.04 über die Berücksichtigung dieser Anregungen.

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (Scoping) gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt.

Den Auftakt der Beteiligung bildete eine Informationsveranstaltung. Anschließend wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan-Vorentwurf übergeben bzw. zugesandt; es bestand Gelegenheit, die vorhandenen Gutachten und Planungen beim Zweckverband einzusehen oder sich diese zusenden zu lassen. Stellungnahmen konnten zwischen dem 13.02.04 und dem 15.03.04 abgegeben werden.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Vorentwurf „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“ vom 23.09.03 abgegeben und bewertet. Die Verbandsversammlung entschied am 27.04.04 über die Berücksichtigung dieser Anregungen.

3.3 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf

Die abgegebenen Stellungnahmen bezogen sich vor allem auf die nachfolgend beschriebenen Themen.

Thema: Verkehrsauswirkungen auf das regionale Straßennetz

Insbesondere die Nachbargemeinden äußerten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Unsicherheit darüber, ob und wie sich die Aufsiedlung des Flugfeldes auf das regionale Verkehrsnetz auswirken werde (Verkehrsmengen, Verkehrslärm, Luftschadstoffe).

Grundsätzlich setzt die Planung des Zweckverbandes die Ziele des Regionalplans zur Entwicklung eines Gewerbe- und Wohnstandortes um; die zugrunde gelegten großräumigen Verkehrsnetzplanungen entsprechen den Aussagen des Regionalplans.

Der Zweckverband hat darüber hinaus ermitteln lassen, welche Verkehrsbelastung von der Aufsiedlung des Flugfeldes auf die Umgebung ausgeht. Diese „Differenzanalyse“ ergab, dass es durch den Bau der Querspange (Planstraße A - Flugfeld-Allee) (Verkehrsprognose für das Jahr 2020/25, Vollaufsiedlung des Flugfeldes, realisierter Ausbau der BAB A 81) im gesamten Umfeld des Flugfeldes zu einer Verkehrsentlastung kommt.

Die im Bereich des Mischgebietes vorgesehene Verbindung der Wolfgang-Brumme-Allee mit der Calwer Straße über die Planstraße K (Elly-Beinhorn-Straße/Liesel-Bach-Straße) und die Planstraße M (Johann-Schütte-Straße), v. a. aber über die Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße), ergänzt das vorhandene Verkehrsnetz. Sie berücksichtigt die aktuellen Planungen der Stadt Böblingen im Bereich der Unterstadt und trägt zu der in diesem Zusammenhang erforderlichen Entlastung der Talstraße und ihrer Verknüpfungsbereiche bei.

Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass die von den Nachbargemeinden befürchteten Auswirkungen nach derzeitigem Stand der Untersuchungen nicht zu erwarten sind.

Thema: Einzelhandel

Dem Thema Einzelhandel kam im frühzeitigen Beteiligungsverfahren besondere Bedeutung zu.

Angeregt wurde insbesondere, die Frage zu klären, inwieweit Einzelhandel auf dem Flugfeld den Einzelhandelsbesatz in den bestehenden Innenstädten beeinträchtigen könnte.

Der Zweckverband stellte diesbezüglich dar, dass auf dem Flugfeld keine neue Stadtmitte geschaffen werden soll. Außerdem sollten vertiefende Untersuchungen zu dieser Nutzungsart für das Flugfeld erarbeitet werden.

Diese wurde im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Thema: Naturschutz, Ausgleich, landwirtschaftliche Nutzflächen

In der frühzeitigen Beteiligung wurden Anregungen zu den erforderlichen Untersuchungen und zur Bereitstellung von Ausgleichsflächen geäußert.

Dazu wurde festgestellt, dass die Datengrundlage durch verschiedene weitere Untersuchungen außerordentlich verbreitert wurde. Die vorgeschlagenen externen Ausgleichsmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie den beiden Städten abgestimmt; sie werden weitgehend auf gemeindeeigenen oder zu erwerbenden Flächen realisiert. Landwirtschaftliche Nutzflächen werden nur insoweit für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen, wie sie zur Verfügung stehen.

Eine Vereinbarung zwischen Zweckverband und Unterer Naturschutzbehörde regelt die Möglichkeit der Monetarisierung der gutachterlich festgestellten Ausgleichsmaßnahmen, die Möglichkeiten zur Umsetzung sowie die Erfolgskontrolle. Die vorgetragenen fachlichen Anregungen, soweit sie nicht den Verzicht auf die Gesamtmaßnahme beinhalten, wurden weitgehend in den Planungsprozess integriert.

Thema: Boden, Grundwasser, Oberflächenwasser

Von mehreren Trägern öffentlicher Belange wurden diverse Anregungen zu Fragen des Grundwasserschutzes, der Seehydraulik und der Funktionsfähigkeit des Sees sowie der Offenlegung von Fließgewässern vorgebracht.

Der Zweckverband stellte hinsichtlich dieser Anregungen die Durchführung weiterführender Untersuchungen zur Seehydraulik /-limnologie und eine Untersuchung und gutachterliche Bewertung der Fließgewässer (Murkenbach, Aischbach, Schwippe) in Aussicht.

Aus dem Bebauungsplan-Vorentwurf wurden inzwischen für Teilgebiete des Flugfeldes Bebauungsplan-Entwürfe erarbeitet. Sie setzen jeweils für einen Teilbereich des Flugfeldes die beschlossenen Planziele und die Abwägungsbeschlüsse der Verbandsversammlung vom 27.04.04 um.

3.4 Öffentliche Auslegung des Teil-Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans „Flugfeld – Querspanne“ 1.0 nebst Begründung mit Umweltbericht, die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, die Abwägungsentscheidung der Verbandsversammlung vom 27.04.04 sowie die im Zusammenhang erstellten Fachgutachten wurden in der Zeit vom 14.11.05 bis zum 14.12.05 in der Geschäftsstelle des Zweckverbandes öffentlich ausgelegt; wegen einer unzureichenden Frist bei der Bekanntmachung dieser Auslegung wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung vom 28.08.06 bis 28.09.06 wiederholt.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden keine Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben.

3.5 Beteiligung der Behörden zum Teil-Bebauungsplanentwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Dazu wurde der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften mit Begründung und Umweltbericht an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange versandt. Auf Anfrage gingen den Behörden ergänzende Unterlagen und Gutachten zu. Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen bestand vom 23.11.05 bis 09.01.06.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben und bewertet (siehe Anlage 1).

3.6 Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan-Entwurf

Die Stellungnahmen, die im Zuge der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beim Zweckverband eingingen, wurden in der Anlage 1 tabellarisch dargestellt und mit einer zwischen Zweckverband und den Verwaltungen der Städte Böblingen und Sindelfingen abgestimmten Stellungnahme versehen. Sie ist Bestandteil dieser Begründung zum Beschlussantrag und fasst das Abwägungsergebnis zusammen.

Die Stellungnahmen hatten vor allem die unten beschriebenen Aspekte zum Thema.

Thema: Raumordnung

Das Mischgebiet liegt teilweise in dem Gebiet, das der Regionalplan der Region Stuttgart (verbindlich seit März 1999, zuletzt geändert durch Teiländerungen für Kap. 2.7, verbindlich seit November 2002) als „Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ ausweist; teilweise befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplans im Bereich des gleichfalls auf dem Flugfeld ausgewiesenen „Schwerpunkts für Wohnungsbau“.

In seiner Stellungnahme stellte der Verband Region Stuttgart einen Widerspruch zwischen dem Bebauungsplanentwurf und den Plansätzen 2.3.5 (Z; Schwerpunkt Wohnungsbau), 2.6.1 (Z; Schwerpunkt Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen), 2.7.4 (Z; Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte) und 2.7.5 (Z; Standortbereiche für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte) fest.

In seiner vorangegangenen Stellungnahme vom 01.04.04 zum Bebauungsplan-Vorentwurf für das gesamte Flugfeld hatte der Verband bereits festgestellt, dass der Vorentwurf in weiten Teilen den betroffenen regionalplanerischen Zielen für einen regionalbedeutsamen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen (Pl. S. 2.6.7 (Z)) sowie einen regionalbedeutsamen Schwerpunkt für den Wohnungsbau (Pl. S. 2.3.5 (Z)) entspricht.

Diese Einschätzung deckt sich mit der des Regierungspräsidiums Stuttgart, das in seiner raumordnerischen Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf bestätigt, dass die Ausweisung eines Mischgebietes an der vorgesehenen Stelle und unter der Voraussetzung, dass im Rahmen der Vermarktung und Weiterführung der Planungen ein möglichst hoher Wohnanteil entwickelt wird, mit den Vorgaben der Raumordnung übereinstimmt. Zugleich regte das Regierungspräsidium an, zu prüfen, ob darüber hinaus eine Gliederung des Mischgebietes die Entwicklung des Wohnungsbauschwerpunktes unterstützen könnte.

Der Zweckverband weist darauf hin, dass die im Regionalplan ausgewiesenen Schwerpunkte auf der Planungs- und Maßstabsebene des Regionalplanes nicht parzellenscharf abgegrenzt sind - sie stellen lediglich im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit räumlich und planerisch zu konkretisierende Zielstellungen dar.

Der regionale Schwerpunkt für Wohnungsbau ist im Regionalplan dem S-Bahnhaltepunkt zugeordnet. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes und der zulässigen Wohnnutzung in den angrenzenden Bebauungsplangebietes wird die Wohnnutzung den Darstellungen des Regionalplanes (Schwerpunkt Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen/Schwerpunkt Wohnen) entsprechend ausreichend berücksichtigt.

Eine Gliederung des Mischgebietes mit Festsetzung von Bereichen, in denen ausschließlich Wohnen zulässig sein soll, hält der Zweckverband für nicht sinnvoll: Es wird eine Mischung von Nutzungen innerhalb des gesamten Mischgebiets auch deshalb angestrebt, um den gewünschten belebten, urbanen Charakter des Standortes zu erreichen. Eine weitergehende Festlegung im jetzigen Stadium der Planung und Realisierung würde die flexible Umsetzung des Planungszieles bei sich ändernden Rahmenbedingungen zudem zu stark einschränken.

Ein Widerspruch zwischen dem Bebauungsplan „Flugfeld – Mischgebiet Süd“ und den Plansätzen 2.7.4 (Z) (Standortbereiche für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte) und 2.7.5 (Z) (Standortbereiche für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte) besteht nicht, da der Bebauungsplan keine Einzelhandelsgroßprojekte vorsieht.

Thema: Einzelhandel auf dem Flugfeld

Dem Thema Einzelhandel kam im Beteiligungsverfahren besondere Bedeutung zu.

Mehrere Nachbargemeinden und das Regierungspräsidium Stuttgart regten an, den vorgesehenen Einzelhandelsbesatz zu prüfen bzw. die zulässigen Einzelhandelsfläche im Mischgebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und innenstadtrelevante Sortimente, so weit sie nicht der Versorgung des Gebietes dienen, auszuschließen. Es wurde die Befürchtung geäußert, dass größere Einzelhandelsflächen die Nahversorgung der Nachbargemeinden beeinträchtigen könnten.

Mit Blick auf das Mischgebiet Süd stellt der Zweckverband dazu fest, dass im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe nach § 6 BauNVO allgemein zulässig sind – vorausgesetzt, sie weisen eine Größe unterhalb der Großflächigkeit (höchstens 1.200 qm Geschossfläche / 800 qm Verkaufsfläche) auf. Aus Sicht des Zweckverbandes ist angesichts der vorgesehenen Nutzungs- und Baustruktur eine Einschränkung der in Mischgebieten nach BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht erforderlich: Aus städtebaulichen Gründen und zur Gewährleistung einer Grundversorgung der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie der im Gebiet Beschäftigten ist ausdrücklich erwünscht, dass sich Einzelhandelsbetriebe im Bereich des Quartiersplatzes ansiedeln. Diese Grundversorgung kann neben den Nahversorgungseinrichtungen (v. a. Lebensmittel) auch aus anderen, möglicherweise zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (z. B. Foto, Papier und Bürobedarf) beinhalten.

Um gleichwohl eine übermäßige Konzentration solcher Einrichtungen und die Entstehung einer unangemessen großen Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Waren zu verhindern, beschloss die Verbandsversammlung in ihrer Sitzung am 23.05.06 in einem ersten Schritt die Deckelung der Gesamt-Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Warengruppen/Branchen auf dem gesamten Flugfeld auf insgesamt 3.500 qm. Diese Verkaufsflächen sollen im Be-

reich des Quartiersplatzes (Mischgebiet Süd) und entlang der Bahnhofspassage (Tower-Areal) vorgesehen werden; der Zweckverband wird als Grundstückseigentümer sowie bei Weiterführung der Bebauungsplanung dafür Sorge tragen, diese Deckelung räumlich weiter zu konkretisieren und rechtlich dauerhaft zu fixieren.

Die pauschale Annahme, dass die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit im Mischgebiet Süd könne sich negativ auf die Nachbargemeinden auswirken, ist unzulässig, da eine Zusammenrechnung der einzelnen Verkaufsflächen nur unter definierten Bedingungen möglich ist. Ob durch eine Ansiedlung zentrale Versorgungsbereiche der Städte Böblingen und Sindelfingen bzw. der Nachbargemeinden beeinträchtigt werden, muss unterhalb der Großflächigkeit im konkreten Einzelfall geprüft und behandelt werden.

Insgesamt wird für das Mischgebiet das Ziel verfolgt, einen möglichst hohen Flächenanteil für nicht handelsbezogene Gewerbebetriebe neben den in einem Mischgebiet zulässigen anderen Nutzungen (vor allem: Wohnen) zu sichern.

Der Bebauungsplan und die in ihm enthaltenen Regelungen zum Einzelhandel sind im Detail mit den Städten abgestimmt und stehen daher voraussichtlich im Einklang zu dem in der Aufstellung befindlichen gemeinsamen Einzelhandelskonzept der Städte Böblingen und Sindelfingen.

Thema: Ver- und Entsorgung, Verkehr

Es liegen mehrere Stellungnahmen zur künftigen Erschließung des Mischgebietes vor.

Der Zweckverband berücksichtigt die jeweils genannten technischen Anforderungen bzw. gibt sie in geeigneter Form an die von ihm beauftragten Unternehmen weiter.

Um die Versorgung des Gebietes mit Strom sicherzustellen, wurde mit dem Versorger die Art und Weise vereinbart, wo und wie potenzielle Standorte für Umspannstationen gesichert werden sollen. Die entsprechende Ergänzung des Bebauungsplans um eine textliche Festsetzung (10.4) wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit dem betroffenen Versorgungsunternehmen und den Städten abgestimmt.

Bzgl. der ÖPNV-Anbindung fanden zwischenzeitlich Abstimmungsgespräche mit dem Busbetreiber statt; die Abstimmung mit den Städten und dem Busbetreiber wird fortgesetzt.

Thema: Gestaltung

Es wurde angeregt, Einfriedigungen nicht gänzlich auszuschließen, sondern für definierte Bereiche und Ausführungsarten Einfriedigungen zuzulassen.

Um im Sinne der künftigen Nutzerinnen und Nutzer städtebaulich geordnete und attraktive Stadtquartiere zu entwickeln, werden daher für diejenigen Bereiche, in denen öffentliche Straßen, Wege und Freiflächen an private Grundstücksflächen angrenzen, gestalterische Anforderungen formuliert (Örtliche Bauvorschriften 4.1 - 4.5). Sie wurden mit den Städten bzw. der Baurechtsbehörde Böblingen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB abgestimmt und werden um detaillierte Gestaltungsvorgaben in den Kaufverträgen für die Bauflächen des Mischgebietes ergänzt.

Insgesamt sollen die Gestaltungsregeln eine hohe Qualität und Benutzbarkeit des öffentlichen Raums sicherstellen und zugleich den Bauherren Freiheit in der individuellen Ausprägung und Nutzung ihrer Bauwerke und Freiflächen einräumen.

Außerdem wurde angeregt, die bereits bestehende Festsetzung zur Beschränkung des für Dächer zulässigen Materials auf alle regenwasserableitenden Elemente am Gebäude zu erweitern. Hintergrund ist die angestrebte hohe Wasserqualität des Langen Sees. Der Zweckverband hat diese Anregung umgesetzt und die entsprechende Formulierung in den Örtlichen Bauvorschriften (1.2) mit den Städten gem. § 4a Abs. 3 BauGB abgestimmt.

Thema: Nutzungen

Es wurde angeregt, der Zweckverband solle angesichts der dichten Wohnbebauung die Entstehung eines Gebietes mit heterogener Zusammensetzung der Bevölkerung, einen Mix von Miet- und Eigentumswohnungen und familienfreundliches Bauen fördern. Der Zweckverband strebt eine solche Mischung im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans an.

Es liegt eine Anregung vor, stationäre Altenpflegeeinrichtungen entsprechend der derzeit gültigen Konzeption der Stadt Böblingen auszuschließen und nur ausnahmsweise zuzulassen, wenn eine bestimmte Größenordnung nicht überschritten wird.

Diese Anregung wird teilweise berücksichtigt: Es wird festgesetzt, dass stationäre Altenpflegeeinrichtungen ausnahmsweise zulässig sind, wenn die Vorgaben der jeweils gültigen „städtebaulichen Konzeption zur planungsrechtlichen Zulässigkeit von stationären Altenpflegeeinrichtungen im Stadtgebiet“ der Stadt Böblingen eingehalten werden. Im Hinblick auf den möglicherweise steigenden Bedarf (Bevölkerungsentwicklung) ist vorgesehen, diese Konzeption in den nächsten Jahren zu überprüfen und sie bis spätestens 2009 mit Blick auf das Flugfeld fortzuschreiben. Diese Anpassung soll erfolgen, weil sich die künftig gemischt genutzten Bauflächen aufgrund ihrer Nutzungsstruktur, ihrer zentralen Lage auf dem Flugfeld, der Nähe zum S-Bahnhaltepunkt und zur Grünen Mitte aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich für die Ansiedlung von Altenpflegeeinrichtungen eignen.

Entsprechende Anfragen von Ansiedlungsinteressenten liegen dem Zweckverband vor. Insbesondere in Zuordnung zu S-Bahn-Halt und Grüner Mitte hält der Zweckverband zu einem späteren Zeitpunkt die Ansiedlung einer angemessen dimensionierten Altenpflegeeinrichtung für denkbar.

Thema: Grundwasser, Oberflächenwasser

Der Zweckverband führte weiterführende Untersuchungen zur Seehydraulik /-limnologie durch, um die Funktionsfähigkeit der Oberflächenentwässerung bzw. das Niederschlagsbewirtschaftungskonzept zu überprüfen. In diesem Zusammenhang wurden die hydraulischen und limnologischen Daten der Schwippe in einem Simulationsmodell für den See berücksichtigt. Außerdem wurden die Fließgewässer (Murkenbach, Aischbach, Schwippe) sowie die geologischen und hydrogeologischen Untergrundverhältnisse des Sees und seines Umfeldes untersucht. In diesem Zusammenhang wurde zudem ein Grundwassermodell erarbeitet.

Die Untersuchung des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes des Flugfeldes (Björnsen Beratende Ingenieure 08/2006) ergab inzwischen, dass die Wasserversorgung des Sees gesichert ist; die Wasserstandschwankungen werden gering sein und bei Vollerschließung des Flugfeldes ist die Entnahme von Brauchwasser möglich. Das Gesamtsystem wurde vom Gutachter hydraulisch nachgewiesen.

Durch Maßnahmen der Seegütebewirtschaftung wird eine für den dauerhaften Erhalt und Betrieb des Sees, für eine mögliche Brauchwassernutzung und für die Abgabe von Seewasser in den Vorfluter ausreichende Wasserqualität des Sees erreicht.

See und Grundwasser werden weitgehend voneinander abgekoppelt sein; durch eine Flächendränage wird ein Aufstau der Grundwasserstände oberhalb bzw. eine Absenkung der Grundwasserstände unterhalb des Seebauwerks verhindert. Damit beschränkt sich eine Beeinflussung des Grundwassers durch den See auf die Bauzeit.

Die Gutachter schließen eine negative Beeinflussung der umgebenden Fließgewässer (Abfluss, Gewässergüte) weitgehend aus. Sie kommen insbesondere zu dem Ergebnis, dass mit dem Abschlag von Wasser aus dem Langen See in den Aischbach bzw. in die Schwippe bei Starkregen keine Beeinträchtigung der Gewässergüte der beiden Fließgewässer durch Stoffeintrag einhergeht. Vom See wird aber wärmeres Wasser abgegeben; diese Temperaturerhöhung wird nach Ansicht der Gutachter äußerst selten und kurzfristig eintreten und sich weitgehend auf den Mündungsbereich des Aischbachs beschränken.

Schließlich rät das Gutachten von einer Anbindung des Murkenbachs an den Langen See wegen der unzureichenden Wasserqualität des Unteren Sees der Stadt Böblingen ab und beurteilt die Kosten-Wirksamkeit von Maßnahmen der Gewässeroffenlegung von Aisch- und Murkenbach aufgrund der erforderlichen teuren Bauwerke als ungünstig.

Schlussfolgerung

Es wird festgestellt, dass keine Stellungnahmen eingegangen sind, die aus Sicht der Verwaltung die bisherige Konzeption in den Grundzügen der Planung in Frage stellen und eine grundlegende Änderung des Bebauungsplans bedingen würden.

Durch die oben beschriebenen Änderungen bzw. Ergänzungen werden die Grundzüge des Bebauungsplans nicht berührt. Daher beschränkte sich die Einholung der diesbezüglichen Stellungnahmen auf die berührten Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange; die Öffentlichkeit war von den Änderungen nicht betroffen.

4. REDAKTIONELLE ÄNDERUNGEN

Gegenüber dem Planungsstand zum Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses wurden u. a. folgende redaktionelle Änderungen vorgenommen:

- Entsprechend § 2 a BauGB wurde der Umweltbericht zum Bebauungsplan als gesonderter Teil der Begründung vorgesehen (Teil 2).
- Im Umweltbericht wurden die Kapitel 1.2 und 1.3 (interne und externe Ausgleichsmaßnahmen) dem aktuellen Stand der Planungen angepasst.
- In die Planzeichnung wurden nachrichtlich die bestehenden Grundwassermessstellen aufgenommen.
- Entsprechend dem Beschluss der städtischen Gremien wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis auf die Versorgung des Baugebietes mit Fernwärme aufgenommen (B 3 Kap. 5).

Der von verschiedenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregung, generelle Hinweise zu den von ihnen zu vertretenden Belangen in den Bebauungsplan aufzunehmen, wurde nicht gefolgt.

Um den Bebauungsplan übersichtlich zu halten wurden insbesondere keine Hinweise auf solche Vorschriften, gesetzliche Regelungen oder Normen in den Plan aufgenommen, die ohnehin Rechtswirkung auf die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Bauvorhaben haben.

Schlussfolgerung

In Anbetracht der Geringfügigkeit der Änderungen war eine erneute öffentliche Auslegung nicht erforderlich.

5. Umweltbelange

Im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Entwurf und dem Bebauungsplanvorentwurf „Flugfeld – Böblingen/Sindelfingen“ wurde zur Ermittlung der Umweltauswirkungen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf vom 23.09.2003 enthält als gesonderten Teil einen Umweltbericht, der die wichtigsten Ergebnisse der durchgeführten Umweltverträglichkeitsprüfung sowie aller anderen durchgeführten umweltrelevanten Untersuchungen und Bewertungen darstellt.

Zum Nachweis der erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensation wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt, die die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe den im Grünordnungsplan festgelegten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenüberstellt.

Der Umweltbericht mit Allgemein Verständlicher Zusammenfassung (AVZ), die Eingriffs-Ausgleichsbilanz und der Grünordnungsplan bauen auf zahlreichen Unterlagen auf, die innerhalb des bisherigen Planungsprozesses erarbeitet und dokumentiert wurden und stellen die Grundlage für die Erarbeitung der auf dem Bebauungsplan-Vorentwurf aufbauenden Teil-Bebauungspläne dar. Die vorliegenden Unterlagen wurden auf der Grundlage des Baugesetzbuches seit 1999 erarbeitet. Es liegen die im Laufe der Bearbeitungszeit angepassten Anforderungen an die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung (insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1 a BauGB) zu Grunde. Zusammenfassend ist festzustellen, dass sie der seit Juli 2004 in § 2 Abs. 4 BauGB geforderten Umweltprüfung unter Berücksichtigung der Anlage zum Baugesetzbuch entsprechen.

Für den Teilbebauungsplan „Flugfeld - Querspange“ wurde der Umweltbericht zum Bebauungsplan-Vorentwurf „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“ um die wesentlichen plangebietsbezogenen Erkenntnisse und Verfahrensregelungen der Umweltverträglichkeitsprüfung (Umweltprüfung) ergänzt.

Der Umweltbericht zum Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – Mischgebiet Süd“ bildet entsprechend § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Er beschreibt unter anderem die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches. Außerdem dokumentiert der Umweltbericht den durchschnittlich vom Teil-Bebauungsplan zu erbringenden Ausgleichsbedarf (intern und extern) und stellt dar, inwieweit dieser Anteil durch den Teil-Bebauungsplan erbracht wird.

Schließlich wird überprüft, ob durch die Festsetzungen des Teil-Bebauungsplans eine Verschlechterung der Umweltsituation hinsichtlich des im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf ermittelten Eingriffs entsteht.

Der Vergleich des Planungskonzeptes des Teil-Bebauungsplans „Flugfeld – Mischgebiet Süd“ mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003 lässt dabei erkennen, dass der Vorentwurf in diesem Bereich im weiteren Verfahren ohne wesentliche Flächen- oder Nutzungsverchiebungen umgesetzt wurde; ein zusätzliches Ausgleichserfordernis entsteht nicht.

6. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

Der überwiegende Anteil des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans befindet sich im Eigentum des Zweckverbandes.

Die derzeit laufenden Erschließungsarbeiten für das Mischgebiet Süd sollen im Frühjahr 2007 abgeschlossen werden. Über den ebenfalls in Realisierung befindlichen östlichen Abschnitt der Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße) wird das Mischgebiet 2007 auch an die Wolfgang-Brumme-Allee angeschlossen sein.

Das Flurstück 2518, auf dem im ersten Bauabschnitt der Knotenpunkt der Johann-Schütte-Straße an die Calwer Straße errichtet werden soll, ist im betroffenen Teilbereich im Besitz des Zweckverbandes.

Bzgl. der notwendigen Eingriffe in umgebende Straßen bzw. Knotenpunkte stimmt sich der Zweckverband mit den jeweils Zuständigen ab.

Die Realisierung des ersten Bauabschnitts der Freianlagen (Grüne Mitte) ist für 2008 geplant.

Mit der Vermarktung der Bauflächen wurde bereits begonnen.

Böblingen, 27.10.2006



Dr. Bernd Vöhringer

Alexander Vogelgsang

Olaf Scholz

Oberbürgermeister
Stadt Sindelfingen

Oberbürgermeister
Stadt Böblingen

Geschäftsführer
Zweckverband Flugfeld

Verbands-
vorsitzender
Zweckverband Flugfeld

Stellvertretender
Verbandsvorsitzender
Zweckverband Flugfeld

