

**Bearbeiter/in:**  
Dr. Corinna Clemens  
11.04.2011

Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen  
**DRUCKSACHE NR: 11/2011**

Stadt Böblingen  
**DRUCKSACHE NR: 11/113**

Stadt Sindelfingen  
**BESCHLUSSVORLAGE NR: 67/2011**

Vorlage

Verbandsversammlung Zweckverband Flugfeld	16.05.11	Vorberatung nichtöffentlich
Technik- und Umweltausschuss/Sindelfingen	26.05.11	Vorberatung öffentlich
Gemeinderat Sindelfingen	31.05.11	Beschlussfassung öffentlich
Ausschuss für Technik, Umwelt und Straßenverkehr/Böblingen	08.06.11	Vorberatung öffentlich
Gemeinderat Böblingen	09.06.11	Beschlussfassung öffentlich
Verbandsversammlung Zweckverband Flugfeld	07.07.11	Beschlussfassung öffentlich

Betreff

**Flugfeld Böblingen/Sindelfingen:**

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

- **Geänderter Entwurfsbeschluss und Zustimmung zur erneuten öffentlichen Auslegung**

Anlage/n

- Anlage 1 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 2 Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen vom 04.04.11 und örtlichen Bauvorschriften vom 04.04.11
- Anlage 3 Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11



### **Beschlussvorschlag**

#### **Verbandsversammlung Zweckverband Flugfeld am 16.05.11:**

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 Beschlüsse zu fassen:

1. *Dem Vorschlag zur Berücksichtigung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 1) wird zugestimmt.*
2. *Dem Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen vom 04.04.11 und dem Entwurf einer Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 04.04.11 (Anlage 2) sowie der Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11 (Anlage 3) wird zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.*

### **Beschlussvorschlag**

**Gemeinderat der Stadt Böblingen am 09.06.11:**

**Gemeinderat der Stadt Sindelfingen am 31.05.11:**

Der Gemeinderat folgt der Empfehlung der Verbandsversammlung vom 16.05.11 und weist seine Vertreter in der Verbandsversammlung an, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. *Dem Vorschlag zur Berücksichtigung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 1) wird zugestimmt.*
2. *Dem Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen vom 04.04.11 und dem Entwurf einer Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 04.04.11 (Anlage 2) sowie der Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11 (Anlage 3) wird zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.*

### **Beschlussvorschlag**

#### **Verbandsversammlung Zweckverband Flugfeld am 07.07.11:**

Die Verbandsversammlung folgt der Weisung des Gemeinderates der Stadt Böblingen vom 09.06.11 und der Weisung des Gemeinderates der Stadt Sindelfingen vom 31.05.11 und fasst die folgenden Beschlüsse:

1. *Dem Vorschlag zur Berücksichtigung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 1) wird zugestimmt.*



2. *Dem Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen vom 04.04.11 und dem Entwurf einer Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 04.04.11 (Anlage 2) sowie der Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11 (Anlage 3) wird zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.*

### Kurzfassung

**Der städtebauliche Entwurf und der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0 wurden überarbeitet.**

**Die Änderungen setzen Planungen zur Arrondierung des Ensembles der ehemaligen Flughafengebäude und der darin ansässigen Nutzungen, eine Neuordnung des Festplatzes sowie Anpassungen bzgl. anderer Baufelder um.**

### Sachdarstellung

#### **A Ausgangslage und Planungserfordernis**

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.

In ihrer Sitzung am 06.04.06 beschloss die Verbandsversammlung den Entwurf des Teil-Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld - Tower-Areal“ 5.0 und stimmte der öffentlichen Auslegung zu. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 24. April bis 24. Mai 06, die der Behörden vom 21. April 06 bis zum 31. Mai 06.

Am 17.10.06 beschloss die Verbandsversammlung im Zusammenhang mit der Bahnunterführung eine Änderung des städtebaulichen Entwurfs im Bereich des Tower-Areals. Anfang 2007 veräußerte der Zweckverband die denkmalgeschützten Gebäude an einen privaten Eigentümer. Auf Grundlage der konkretisierten Planungen für die Denkmalgebäude sowie das Forum 1 wurde Anfang 2008 eine Neufassung des Bebauungsplan-Entwurfs erarbeitet; dem Entwurf stimmte die Verbandsversammlung nach Befassung der städtischen Gremien in ihrer Sitzung am 07.04.08 zu (Drucksache Nr. 03/2008). Eine weiter präzierte Fassung des Entwurfs wurde am 02.06.08 von der Verbandsversammlung zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.06.08 über die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens informiert und um Stellungnahme bis 31.07.08 gebeten. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung vom 23.06. bis 23.07.08.

Die im Verfahren vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind im Wesentlichen redaktioneller Art und werden im weiteren Verfahren in der Planzeichnung und Begründung berücksichtigt. Alle eingegangenen Anregungen wurden synoptisch aufbereitet und werden zur Abwägung vorgelegt (Anlage 1). Die nun vorgesehene Änderung des Bebauungsplanentwurfs sieht Änderungen bzgl. der Zulässigkeit von (Wohn-)Nutzungen vor, so dass auf diese Nutzungen zielenden Anregungen die Beurteilungsgrundlage entzogen wurde.

Der erste Bauabschnitt des im Bau befindlichen Forums 1 wird im Sommer 2011 bezugsfertig. Das in den Denkmalgebäuden ansässige Meilenwerk ist inzwischen seit über einem Jahr in Betrieb.

In ihrer Sitzung am 21.10.10 stimmte die Verbandsversammlung der in Anlage 4 dargestellten Änderung des städtebaulichen Entwurfs im Bereich des Festplatzes und der Erarbeitung eines geänderten Bebauungsplanentwurfs zu, der eine bauliche Arrondierung des Ensembles der ehemaligen Flughallen an der Wolfgang-Brumme-Allee ermöglichen soll.



Der nachfolgend dargestellte überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0 und der Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften setzen neben diesen Beschluss auch die inzwischen konkretisierten Planungen für andere Baufelder sowie erforderliche redaktionelle Änderungen um. Der Bebauungsplan-Entwurf umfasst eine Begründung mit Umweltbericht.

## **B Geänderter Entwurf Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften vom 04.04.11 (Anlage 2) mit Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11 (Anlage 3)**

### **1. Änderung des Plangebiets**

Das Plangebiet wurde im Westen um die Grünfläche des Alten Empfangsgebäudes verkleinert und endet nun an der Westseite des derzeit im Bau befindlichen Hanns-Klemm-Platzes bzw. an der Nordseite der bereits hergestellten Richard-Kopp-Straße. Die Umgebung des Alten Empfangsgebäudes wird künftig im Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1 gesichert; dieser Entwurf wurde bereits ausgelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0 umfasst nun 13,6 ha (vorher 14,2 ha).

### **2. Erweiterung des Sondergebiets um die Fläche SO-5.1 und SO-5.2**

Das ausgewiesene Sondergebiet wird ergänzt um eine weitere rund 5.000 qm große Baufläche, die sich nördlich der künftigen Festplatzzufahrt (derzeit auch provisorische Anbindung der Flugfeld-Allee an die Wolfgang-Brumme-Allee) am künftigen Knoten Wolfgang-Brumme-Allee/Flugfeld-Allee befindet. Der vorhergehende Bebauungsplanentwurf sah an der Stelle der geplanten Baufläche eine multifunktionale Grünfläche vor, auf der u. a. eine Fernmeldeeinrichtung hätte platziert werden dürfen, außerdem befand sich hier die östliche Teilfläche des geplanten Festplatzes/Parkplatzes.

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf weist nun ein weiteres Teilgebiet des Sondergebietes aus, das dauerhaft von der Zufahrt zum Festplatz aus erschlossen wird. Im Gebiet ist die Ansiedlung von Auto- bzw. Motorradhäusern sowie Gastronomie vorgesehen; darüber hinaus sind die für das gesamte Sondergebiet vorgesehenen Nutzungen zulässig. Ergänzend wird ausnahmsweise ein im raumordnerischen Vertrag mit der Region Stuttgart gesichertes Kontingent von maximal 200 qm Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Branchen und Warengruppen „Modellbau, Spielwaren, Fachbücher, Fachzeitschriften und Fanartikel“ zulässig sein.

Der städtebauliche Entwurf (vgl. Anlage 4) und die Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs zeigen die vorgesehene Baustruktur: Die geplanten Gebäude lassen einen städtebaulich und funktional sinnvollen Abschluss des Meilenwerk-Ensembles entstehen; sie werden direkt an der Gehweghinterkante der Wolfgang-Brumme-Allee bzw. der künftigen Flugfeld-Allee platziert, so dass hier eine baulich gefasste Eingangssituation zum Festplatz entsteht. Eine dauerhafte Erschließung von der Festplatz-Zufahrt ist sicher gestellt. Das Grundstück darf mit einer Tiefgarage unterbaut werden.

Im südöstlichen Bereich der Baufläche SO-5.1 wird ein bis zu 28 m hohes, transparentes Turmgebäude zulässig sein, das an dieser Stelle ein zusätzliches Merkzeichen für das Flugfeld entstehen lässt.

Der nördliche Teil des SO-5.2 liegt innerhalb der 100-m-Zone des bestehenden Südohrs der Anschlussstelle Böblingen/Sindelfingen. Ein Antrag auf Genehmigung einer diesbezüglichen Ausnahme wurde bei der Bundesstraßenverwaltung gestellt. Da die künftigen Südrampen vom Zweckverband in einem planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan gesichert wurden, wird davon ausgegangen, dass die erforderliche Ausnahmegenehmigung erteilt wird.



### **3. Neuordnung des Festplatzes + Parkplatzes**

Im Bereich des nun festgesetzten SO-5.1 und SO-5.2 war bisher unter anderem eine multifunktionale Grünfläche geplant, auf der eine Fernmeldeeinrichtung hätte realisiert werden dürfen. Die Errichtung einer solchen Anlage bzw. das Vorhalten eines möglichen Standortes für eine solche Anlage ist nicht mehr erforderlich, da inzwischen westlich der Flugfeld-Allee ein Data-Center errichtet wurde.

Der öffentliche Festplatz/Parkplatz wird in einer Weise dimensioniert und gestaltet (vgl. auch städtebaulicher Entwurf, Anlage 4), die die Realisierung der von den Städten vorgegebene Nutzungskonzeption für diese Flächen ermöglicht. Sie sieht vor, auf dem Festplatz eine Vielzahl von Veranstaltungen wie Volksfeste, Konzerte, Messen, Zirkus- und Sportveranstaltungen etc. durchzuführen. Benötigt wird dazu eine maximale freie Fläche von 8.000 qm. Ergänzend dazu werden analog zum bisher in Böblingen als Festplatz genutzten Baumoval rund 450 Parkplätze benötigt. In der Zeit, in der die Fläche nicht als Festplatz genutzt wird, soll sie wie bisher vorgesehen als bewirtschaftete Parkierungsfläche genutzt werden.

Die Überarbeitung des Entwurfs sieht die Herstellung einer mit einem doppelten Baumkranz umgebenen freien Fläche vor. Damit steht eine fast 1,7 ha zusammenhängende Fläche als Festplatz zur Verfügung; wird sie als Parkplatz genutzt, finden auf ihr ca. 580 Autos Platz. Wird eine 8.000 qm große Fläche durch eine Veranstaltung belegt, verbleiben ca. 340 Stellplätze; ergänzend stehen auf den angrenzenden multifunktionalen Grünflächen, so auf dem Überlaufparkplatz 1, ca. 260 temporäre Parkplätze zur Verfügung.

Damit entspricht der überarbeitete Entwurf für den Festplatz + Parkplatz den Nutzungsanforderungen aller Beteiligten, erlaubt eine flexible Nutzung der Festplatz- und Parkierungsflächen und ist zudem zu einem frühen Zeitpunkt bereits provisorisch herstell- und nutzbar. Die bisher im Umweltbericht festgelegte Zahl an zu pflanzenden Bäumen wird realisiert.

Der bereits hergestellte provisorische Anschluss der Flugfeld-Allee an die Wolfgang-Brumme-Allee wird zunächst beibehalten. Nach Bau und Inbetriebnahme der künftigen neuen Südrampen der Anschlussstelle Böblingen/Sindelfingen und der durchgehenden Querspange wird diese Straße voraussichtlich nur noch als Zufahrt zum Meilenwerk und zum Festplatz dienen.

Im Zuge der weiteren Planung wird ggf. geprüft, ob nach Realisierung der durchgehenden Flugfeld-Allee eine direkte Zu- und Abfahrtsmöglichkeit zum Festplatz + Parkplatz von der Flugfeld-Allee aus geschaffen werden kann.

### **4. Zulässige Nutzungen in den verschiedenen Teilgebieten des Sondergebiets**

Der Bebauungsplanentwurf wurde bzgl. der Nutzungsarten in folgenden Punkten geändert:

#### Altenpflegeeinrichtungen

Im Juli 2010 beschloss der Gemeinderat der Stadt Böblingen die Aktualisierung der Konzeption für stationäre Altenpflegeeinrichtungen; diese beinhaltet auch die Zustimmung zur Planung und zum Bau eines Altenpflegeheims auf dem Flugfeld mit maximal 50 Pflegeplätzen.

Der dafür vorgesehene Standort – die Teilfläche SO-4.3 - befindet sich am Übergang des Sondergebietes zum angrenzenden Mischgebiet Süd, in der Nähe zum S-Bahn-Zugang und den öffentlichen Grünflächen des Flugfeldes.



### Betreutes Wohnen, Servicewohnen und Seniorenwohnungen /Boarding-Houses und Studentenwohnen

Bereits der bestehende Entwurf des Bebauungsplans sah in der Teilfläche SO-4.2 westlich der Bahnhofspassage die Zulässigkeit von Betreutem Wohnen, Servicewohnen und Seniorenwohnungen vor. Diese Nutzungen sollen nun auch im SO-4.3 zulässig sein.

In allen Teilgebieten des SO, die nordwestlich an die Konrad-Zuse-Straße angrenzen, werden ergänzend Boarding Houses und Studentenwohnungen zugelassen.

Die dargestellten Sonderformen des Wohnens sollen den Wohnungsmix auf dem Flugfeld ergänzen und insbesondere denjenigen Bevölkerungsgruppen, für die die Nähe zum Haltepunkt des schienengebundenen Personennahverkehrs ein übergeordnetes Standortkriterium darstellt, Ansiedlungsmöglichkeiten schaffen.

### Betriebswohnungen

Ausnahmsweise und unter definierten Bedingungen werden in den Teilflächen des Sondergebiets an der Konrad-Zuse-Straße sowie im neu geschaffenen SO-5.1 und SO-5.2 Betriebswohnungen zugelassen.

Für die Teilflächen SO-5.1 und SO-5.2 liegen bislang keine schalltechnischen Untersuchungen vor; es wird daher davon ausgegangen, dass das Teilgebiet im Schallpegelbereich V bzw. VI liegt. Die genauen Werte sind im Bauantragsverfahren abzuklären und die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Der Bebauungsplan wird um einen Hinweis darauf ergänzt, dass im Umfeld des künftigen öffentlichen Fest-/Parkplatzes von Schallemissionen durch die auf der Fläche stattfindenden Jahrmärkte, Zirkusveranstaltungen, Konzerte, Messen sowie durch Parkierung auszugehen ist und beim Bau von Wohn- bzw. Aufenthaltsräumen entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen realisiert werden müssen.

### Nicht zulässige Nutzungen

Die Liste der im gesamten Plangebiet nicht zulässigen Nutzungen wird um Mobilfunkanlagen und Anlagen zur Fremdwerbung ergänzt.

## **5. Örtliche Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften werden u. a. um Regelungen zum Ausschluss von Mobilfunkanlagen und zur Errichtung von Anlagen zur photovoltaischen und zur thermischen Solarnutzung ergänzt.

## **6. Umweltbericht**

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde ergänzt um eine Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3). In diesen wurde der aktuelle Sachstand bzgl. des Artenschutzrechtlichen Vertrags aufgenommen.

## **7. Umsetzung von Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren**

Die zu dem Entwurf des Bebauungsplans vom 02.06.2008 eingegangenen Stellungnahmen enthielten keine grundsätzlichen Bedenken.

Mehrere im Beteiligungsverfahren vorgebrachte Anregungen bezogen sich auf Wohnnutzungen im Tower-Areal. Da diese im vorhergehenden Entwurf weitgehend ausgeschlossen waren, der nun entwickelte Bebauungsplanentwurf aber in Teilflächen jeweils besondere Wohnnutzungen zulässt, hat sich die Bezugsgrundlage grundlegend geändert.

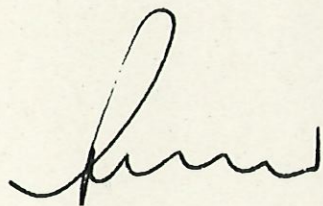


## 8. Redaktionelle Änderungen

Darüber hinaus wurden gegenüber dem letzten Bebauungsplanentwurf redaktionelle Ergänzungen bzw. Korrekturen vorgenommen.

## C Weiteres Vorgehen

Der Entwurf des Bebauungsplans mit textlichen Festsetzungen vom 04.04.11, der Entwurf einer Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 04.04.11 sowie die Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11 werden nach der Beschlussfassung durch die Verbandsversammlung für die Dauer eines Monats erneut öffentlich ausgelegt. Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Anregungen vorgetragen werden, über die im Anschluss die Verbandsversammlung in öffentlicher Sitzung abschließend abwägt.



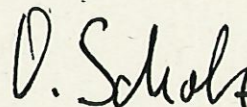
Wolfgang Lützner  
Oberbürgermeister  
Stadt Böblingen

Verbandsvorsitzender  
Zweckverband Flugfeld  
Böblingen/Sindelfingen



Dr. Bernd Vöhringer  
Oberbürgermeister  
Stadt Sindelfingen

Stellv. Verbandsvorsitzender  
Zweckverband Flugfeld  
Böblingen/Sindelfingen



Olaf Scholz  
Geschäftsführer  
Zweckverband Flugfeld  
Böblingen/Sindelfingen