

Bebauungsplan "Flugfeld - Gewerbegebiet Süd" 8.0 - Stand: 02.06.2008



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone

1	1 = Art der baulichen Nutzung, Teilflächenbezeichnung, z. B. GE 1.1 = Gewerbegebiet 1, Teilfläche 1
2	2 = Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8
3	3 = Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 2,4
4	4 = Höhen der baulichen Anlagen, z. B. 12,5 - 19,5 m
5	5 = Bauweise, z. B. a

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

 Gewerbegebiet (GE)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)


Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 2,4

Höhen der baulichen Anlagen
- als Mindest- und Höchstmaß, z. B. 12,5 - 19,5 m


Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 der BauNVO)

a abweichende Bauweise
gemäß textlicher Festsetzung


 Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Öffentliche Grünflächen


Zweckbestimmung:

 Grünflächen mit Anlagen zum Regenwasserablauf
gemäß textlicher Festsetzung

Sonstige Planzeichen


Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

 N1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze und Garagen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

 Grundwassermessstelle

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Flugfeld - Gewerbegebiet Süd" 8.0

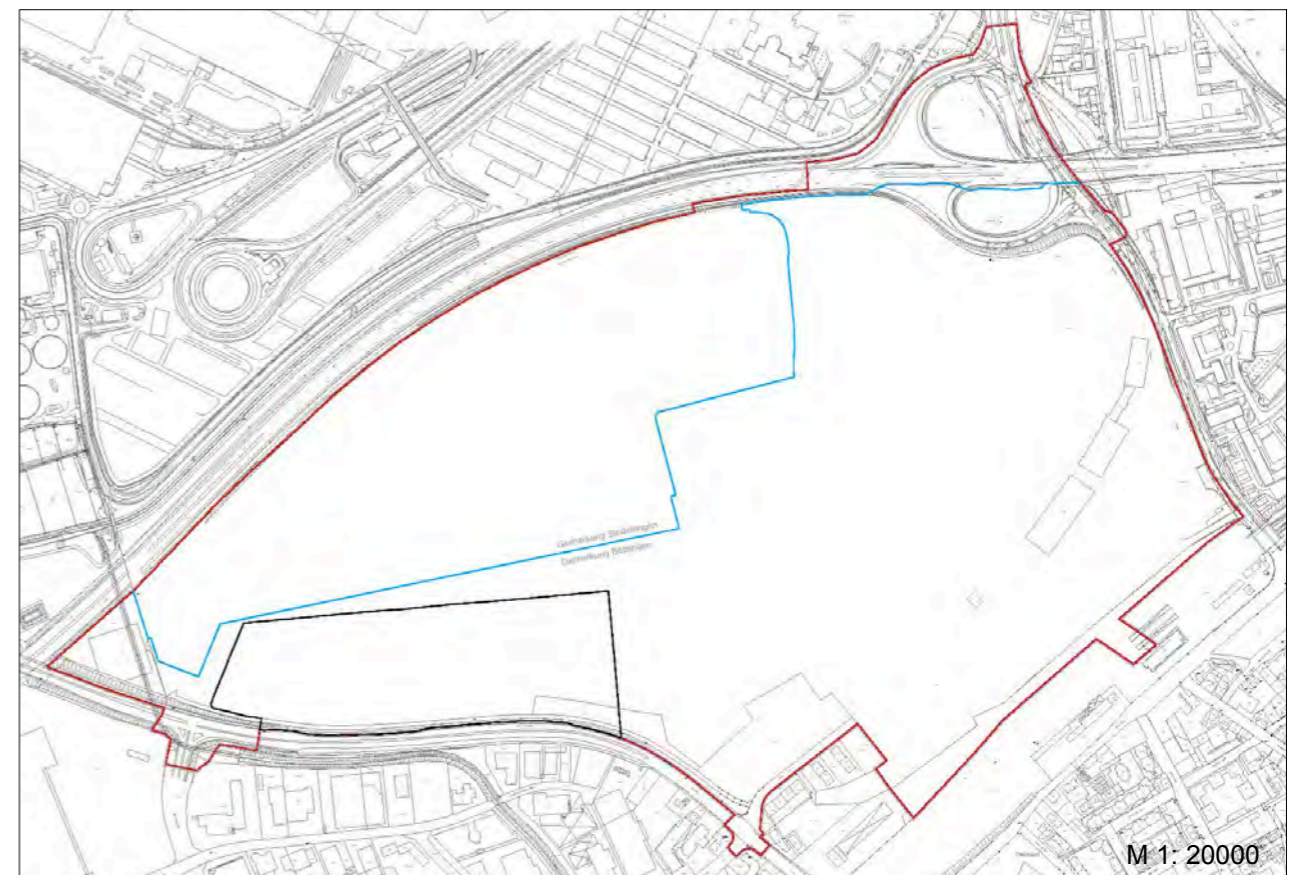
im Bereich zwischen der südlichen Grenze des geplanten öffentlichen Fuß- und Radweges am Südrand der Parkanlage Grüne Mitte, der östlichen Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen Alexander-Soldenhoff-Straße und Johann-Schütte-Straße, der nördlichen Grenze der Verkehrsfläche der Calwer Straße und der südlichen Grenze des Verbandsgebietes sowie der östlichen Grenze der Verkehrsfläche Flugfeld-Allee

Vorgang: Plan (1)
genehmigt

Fläche: 8,79 ha

Gefertigt:
Böblingen, den

Zweckverband Flugfeld
Böblingen/Sindelfingen



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I 3316) mit Wirkung vom 01.01.2007

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. Nr. 9, S. 252), in Kraft getreten am 16. Juni 2007

TEIL B – TEXTTEIL

TEIL B1 – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 - 9 BauNVO)

Es werden Bauflächen als Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO festgesetzt. Für die nachfolgenden Festsetzungen gelten folgende Definitionen:

Bordelle und bordellartige Betriebe sind Einrichtungen, in denen Prostituierte ihrer Tätigkeit nachgehen oder diese vorbereiten.

Diskotheken sind Vergnügungsstätten, die mit großen Musikanlagen ausgestattet sind, welche häufig mit Lichtorgeln und anderen Lichtanlagen gekoppelt sind.

Einzelhandelsbetriebe sind Einrichtungen, in denen im geschäftlichen Verkehr Waren an den Endverbraucher verkauft werden.

Verkaufsflächen sind sämtliche dem Kunden zugängliche Flächen, einschließlich der Stellflächen für Waren, Verkaufstheken, Kassenvorzonen und Windfang, sowie die Verkaufsflächen im Freien, mit Ausnahme der Kundensozialräume.

Speditionen sind Unternehmen, die den Transport von Gütern über die öffentlichen Verkehrswege organisieren und übernehmen sowie die Warenverteilung, Lagerung und Verladung und die An- und Abfahrt der Güter auf dem Betriebsgrundstück organisieren.

Spielhallen sind Vergnügungsstätten, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten oder der Veranstaltung anderer Spiele mit Gewinnmöglichkeit oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen.

1.1 Gewerbegebiet 1 (GE 1) bestehend aus den Teilflächen GE 1. bis GE 1.7

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Im Baugebiet sind die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO genannten baulichen Nutzungen zulässig, soweit sie nicht nach 1.1.2 ausgeschlossen oder nach 1.1.3 nur ausnahmsweise zulässig sind.

1.1.2 Nicht zulässige Nutzungen

Nicht zulässig sind:

- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Speditionen
- Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Vergnügungstätten als Diskotheken und Spielhallen

1.1.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Ausnahmsweise können im Baugebiet zugelassen werden:

- a. Nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe in den Teilflächen des Baugebietes GE 1.6 und GE 1.7 in den Erdgeschossen bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 3.200 m² mit folgenden nicht innenstadtbedeutsamen Sortimenten:
 - Möbel, einschließlich Küchen
 - Büromöbel, Büromaschinen
 - Elektroinstallationsbedarf wie Leitungen, Klemmen
 - „weiße Ware“, wie Waschmaschinen, Trockner, Spülmaschinen, Herde u. ä.
 - Campingmöbel, Zelte und Zeltzubehör
 - Teppiche und sonstige Fußbodenbeläge
 - Werkzeuge, Maschinen, wie Dreh- und Hobelbänke
- b. Handwerks- und Gewerbebetriebe, 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 m².
- c. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, soweit sie einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind,
- d. Lagerplätze, die einem Gewerbebetrieb als Nebenanlagen zugeordnet sind und nicht mehr als einen Anteil von 10 % der Baugrundstücksfläche einnehmen,
- e. Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie in geschlossenen baulichen Anlagen errichtet und betrieben werden,
- f. je Baugrundstück eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die mit dem Gewerbebetrieb baulich verbunden und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist; eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig. Die Festsetzungen unter Ziffer 8 sind zu beachten.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Bezugspunkte für die Höhen der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Mindest- und Höchstgrenzen der Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf die mittlere Höhe des entsprechenden Abschnitts der für die Erschließung des Baugrundstücks maßgebenden Verkehrsfläche.

2.2 Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch technisch oder funktional bedingte Gebäudeteile (insbesondere Aufzüge, Schächte, Lüftungs- und Klimatisierungseinrichtungen), die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind und nicht mehr als 10 v. H. der Dachflächen einnehmen, um bis zu 4,0 m zulässig,

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise a

Für alle Baugebiete gilt die abweichende Bauweise a:

Zulässig sind Gebäude mit oder ohne seitlichen Grenzabstand.

4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagengeschosse sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten zu Garagengeschossen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen, ebenerdige Stellplätze und Carports sind nur in den zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung N1 zulässig. Mehrgeschossige Garagen (Parkhäuser) sind nur in den Teilflächen GE 1.6 und GE 1.7 zulässig.

5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Je Baugrundstück ist eine gemeinsame bzw. eine getrennte Zu- und Abfahrt mit einer Gesamtbreite von 8,0 m zulässig. Soweit die maßgebliche Grundstücksbreite an der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche 50 m übersteigt, ist für den übersteigenden Teil je angefangene 50 m Grundstücksbreite zusätzlich eine weitere gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Gesamtbreite von 8,0 m zulässig.

6 Grünflächen mit Anlagen zum Regenwasserablauf (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünflächen mit Anlagen zum Regenwasserablauf“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- Befestigte Wege bis zu einer Breite von 3,0 m und die dafür erforderlichen Stützbauwerke und Böschungen,
- Bauliche und technische Anlagen für die Rückhaltung, Versickerung und Behandlung von Niederschlagswasser,
- Flächen bzw. Anlagen zur Regelung des Wasserabflusses,
- Wasserflächen.

7 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

7.1 Im gesamten Geltungsbereich wird die Verbrennung von festen Brennstoffen aller Art für Heizzwecke ausgeschlossen.

Die Verbrennung von festen Brennstoffen nach der 1. BImSchV (Kleinfeuerungsanlagen-Verordnung) § 3 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 und Nr. 5 a wird zugelassen, wenn die Feuerung

- bei einer Nennwärmeleistung bis 15 kW die Kohlenstoffmonoxid-Konzentration von 1.500 mg/m³ (bezogen auf 13 % O₂) nicht überschreitet und
- bei einer Nennwärmeleistung über 15 kW folgende Kriterien erfüllt:
 - Kesselwirkungsgrad mehr als 80 %,
 - Kohlenstoffmonoxid weniger als 500 mg/m³ (bezogen auf 13 % O₂),
 - Staub weniger als 75 mg/m³ (bezogen auf 13 % O₂).

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung Verkehrslärm dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109¹ 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Tabelle 1
 Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß

Zone	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R' w, res in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
			Aufenthaltsräume von Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
	[-]	[dB(A)]	[dB]	[dB]
A	IV	66 bis 70	40	35
B	V	71 bis 75	45	40

¹ DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, herausgegeben Deutsches Institut für Normung, 1989-11, Beuth Verlag, Berlin.

- 8.2 Beim Bau von Wohnnutzungen wird in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Einbau schallgedämmter Lüfter oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art erforderlich, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, ohne den angestrebten Innenraumpegel zu überschreiten.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass der Beurteilungspegel in der Nacht 55 dB(A) unterschreitet, kann auf den Einbau der Lüftungseinrichtungen verzichtet werden.

- 8.3 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund der Schallemissionen der Verkehrswege wird für den Lärmpegelbereich V eine Grundrissorientierung in der Art festgesetzt, dass die Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder vergleichbaren Raumnutzungen an von der Calwer Straße und der Querspange abgewandten Fassaden der Gebäude anzuordnen sind.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn die Wohnungen oder vergleichbaren Raumnutzungen so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume von den der o.g. Verkehrswege abgewandten Fassaden her belüftet werden können und die Fenster an den der o.g. Verkehrswege zugewandten Fassaden nur der Belichtung dienen.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder vergleichbaren Raumnutzungen Beurteilungspegel von 55 dB(A) in der Nacht in belüftetem Zustand eingehalten werden.

9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Nachfolgende Anpflanzungen sind in den festgesetzten Pflanzqualitäten auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb derselben Pflanzperiode in vergleichbarer Qualität zu ersetzen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 12,5 m² anzulegen.

Nicht versiegelte Flächen der Baugrundstücke sind mit einer mindestens 0,80 m mächtigen Schicht unbelasteten kulturfähigen Bodenmaterials entsprechend DIN 19731² zu bedecken.

² DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, herausgegeben Deutsches Institut für Normung, 1998-05, Beuth Verlag, Berlin.

Textteil

**9.1 Pflanzfestsetzung 1 (PF 1):
Begrünung der Baugrundstücke**

Je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung als Hochstamm mit Ballen mit einem Stammumfang von 20-25 cm anzupflanzen.

**9.2 Pflanzfestsetzung 2 (PF 2):
Begrünung der privaten Stellplatzflächen**

Je angefangene fünf Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung als Hochstamm mit Ballen mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen.

Die Pflanzungen können auf die nach Festsetzung Nr. 9.1 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

**9.3 Pflanzfestsetzung 3 (PF 3):
Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 42 standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung mit Ballen mit einem Stammumfang von 20-25 cm anzupflanzen.

**9.4 Pflanzfestsetzung 4 (PF 4):
Erhaltung von Bäumen**

Die vorhandenen, zeichnerisch festgesetzten Bäume an der Calwer Straße sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb derselben Pflanzperiode in vergleichbarer Qualität zu ersetzen.

**Teil B2 – NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

1. Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“, beschlossen durch die Zweckverbandsversammlung am 09.12.2003, in Kraft getreten mit der Veröffentlichung vom 18.12.2003.

Die Satzung ist beim Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen und den Baurechtsämtern der Städte Böblingen und Sindelfingen während der Sprechzeiten einsehbar.

2. Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich vollständig in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart – Bad Cannstatt und Stuttgart – Berg. Die zugehörige Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.

3. Grundwassermessstellen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich verschlossene Grundwassermessstellen, deren Lage der Planzeichnung entnommen werden kann.

Die auf dem Grundstück vorhandenen Grundwassermessstellen (GWM) sind zu erhalten und zugänglich zu halten. Bei einer erforderlichen Überbauung sind die betroffenen Grundwassermessstellen nach vorheriger Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt des Landratsamts Böblingen ordnungsgemäß zu verschließen und ggf. zu ersetzen.

Teil B3 – HINWEISE

1. Geologie und Baugrund

Das Plangebiet liegt innerhalb der seismischen Zone I nach DIN 41493 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten).

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt, das beim Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen und bei den Baurechtsämtern der Städte Böblingen und Sindelfingen während der Sprechzeiten eingesehen werden kann.

2. Grundwasser

Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist beim Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei der Planung von Baumaßnahmen ist der Grundwassergleichplan für den unbeeinflussten Zustand zu berücksichtigen. Eine dauerhafte Grundwasserfreilegung und -absenkung ist nicht zulässig.

3. Kampfmittel

Die Kampfmittelfreiheit wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nach Abschluss der Räumung bestätigt. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden, sind diese dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu melden.

4. Altlasten

Das Gelände wurde entsprechend Sanierungsplan vom 30.01.2004 von Altlasten befreit. Bei Verdacht auf Bodenverunreinigungen ist das Wasserwirtschaftsamt des Landkreises Böblingen zu verständigen.

5. Fernwärmeversorgung

Sämtliche Baugebiete des Flugfeldes werden durch ein Fernwärmenetz und Prozessgasleitungen erschlossen.

Zur Sicherung der Fernwärmeversorgung wird der Zweckverband Flugfeld bei Veräußerung von Grundstücken in den Kaufverträgen vereinbaren, dass zugunsten derjenigen Stadt, auf deren Gemarkung sich das zu veräußernde Grundstück befindet, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit als Anschlussverpflichtung in das Grundbuch eingetragen wird.

Für das einzelne Grundstück ist die individuelle Wärme- und Brauchwasserversorgung unter Benutzung regenerativer Energiequellen dabei nicht ausgeschlossen.

6. Bauvorlagen

Die für ein Bauvorhaben erforderlichen Begrünungsmaßnahmen nach den Festsetzungen unter Ziffer 9, Teil B sowie Einfriedigungen nach der Festsetzung unter Ziffer 5, Teil C der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan dieses Bebauungsplans sind in einem qualifizierten Grün- und Freiflächengestaltungsplan darzustellen und den Bauvorlagen beizufügen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben

³ DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“, herausgegeben Deutsches Institut für Normung, 2005-04, Beuth Verlag, Berlin.

der DIN 41094 reduziert werden.

In dem Bauantrag sind die auf dem Grundstück vorhandenen Grundwassermessstellen darzustellen.

⁴ DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, herausgegeben Deutsches Institut für Normung, 1989-11, Beuth Verlag, Berlin.

TEIL C

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO

1 Dächer

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 In den Baugebieten sind nur Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis maximal 12° Grad zulässig.
- 1.2 Metaldächer sind nur in beschichteter, blendfreier Ausführung zulässig; sämtliche regenwasserableitenden Elemente aus metallischen Werkstoffen sind nur in beschichteter Ausführung zulässig.

2 Garagengeschosse

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.1 In den Teilflächen GE 1.1 bis GE 1.5 des Baugebietes dürfen Garagengeschosse nicht über die Geländeoberfläche hinausragen.
- 2.2 Parkhäuser sind zu den öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen mit einer geschlossen ausgebildeten Fassade zu versehen.

3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBO)

- 3.1 Die äußere Gestaltung und die Gestaltung der unbebauten Flächen ist vor Einleitung des Bauantragsverfahrens mit dem Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen oder dessen Rechtsnachfolger abzustimmen.
- 3.2 Die nicht bebauten und nicht begrüntes Grundstücksflächen (Hof-/ Lagerflächen, Stellplätze, Carports) sind in versiegelter Bauweise herzustellen.
- 3.3 Ausstattungselemente und Stadtmobiliar aus metallischen Werkstoffen, wie z.B. Poller, Laternen, Fahrradständer, Bänke u. ä. sind nur in der Farbe DB 703 (Eisenglimmer) zulässig.

4 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 4.1 Fahnen und Fahngalgen, die zu Werbezwecken eingesetzt werden, sind als Werbeanlagen zu werten.
- 4.2 Fremdwerbung ist ausgeschlossen. Je Geschäft oder Firma sind zwei Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Bei mehreren Firmen in einem Gebäude sind sämtliche Werbeanlagen in einer einheitlichen Gemeinschaftsanlage unterzubringen.
- 4.3 Unzulässig sind Projektionen aller Art, Laufschriften und Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige oder wechselndem Licht.
- 4.4 Werbeanlagen dürfen nur an der Fassade von Gebäuden angebracht werden. Unzulässig sind die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen und die Errichtung von Werbeanlagen auf der Dachfläche von Gebäuden.
- 4.5 Die Gesamtlänge der einer Fassade zugeordneten Werbeanlage darf bei waagerechter Anordnung 1/3 der Fassadenlänge, bei Fassadenlängen von mehr als 40 m 1/5 der zugeordneten Fassadenlänge nicht überschreiten. Die maximale Höhe der Werbeanlage darf 1/3 der Länge, maximal 3,75 m, nicht überschreiten.

Die Gesamthöhe der einer Fassade zugeordneten Werbeanlage darf bei senkrechter Anordnung 2/3 der Fassadenhöhe nicht überschreiten. Die maximale Breite der Werbeanlage darf 1/3 der Höhe, maximal 3,75 m,

nicht überschreiten.

- 4.6 Entlang der Calwer Straße und der Elly-Beinhorn-Straße sind ausnahmsweise Großwerbeflächen (z. B. bedruckte Textilien und Kunststofffolien) auf fensterlosen Fassaden bis zu einer Größe von 200 qm zulässig, soweit diese Anlage im Zusammenhang mit einem besonderen Anlass steht (z. B. Jubiläum, Präsentation von Neuheiten, etc.) und die Dauer der Anbringung 6 Monate nicht überschreitet.

**5 Einfriedigungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

- 5.1 In den Teilflächen GE 1.1 bis GE 1.5 sind Einfriedigungen nur in Form von geschnittenen Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,4 m zulässig. In die Hecke dürfen Zäune bis 1,2 m Höhe integriert werden.
- 5.2 In den Teilflächen GE 1.6 und GE 1.7 sind Einfriedigungen in Form von Zäunen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m in Verbindung mit Hecken oder mit einer Begrünung aus Rank- bzw. Schlingpflanzen zulässig.
- 5.3 Die Verwendung von Stacheldraht und Elektrozäunen ist im gesamten Baugebiet nicht zulässig.

**6 Niederschlagswasser
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

- 6.1 Das auf den Dachflächen und auf den versiegelten Flächen der Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist der Regenwasserbewirtschaftung und den dafür vorgesehenen Leitungsnetzen zuzuführen. Möglicherweise erforderliche Anlagen zur Vorreinigung von Niederschlagswasser sind auf dem Baugrundstück herzustellen.

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil 1 Städtebauliche Begründung	
1. Bestehende Rechtsverhältnisse	4
2. Geltungsbereich	7
3. Erfordernis der Planaufstellung	8
3.1 Planungserfordernis	8
3.2 Ziele und Zwecke des Teil-Bebauungsplans	8
4. Realisierung	9
5. Städtebauliches Konzept	9
5.1 Bebauung und Freiraum	9
5.2 Nutzung	9
5.3 Verkehrserschließung	9
5.4 Technische Infrastruktur	10
6. Fachgutachten	11
6.1 Schalltechnische Untersuchung	11
7. Umweltprüfung	14
8. Grünordnungsplan	14
9. Bebauungsplanverfahren	14
9.1 Aufstellungsbeschluss	14
9.2 Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	15
9.3 Abwägung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren und Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses	15
9.4 Änderung des Aufstellungsbeschlusses	17
9.5 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	17
9.6 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	17
9.7 Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung	18
9.8 Erneute öffentliche Auslegung des Teil-Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	18

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

Inhaltsverzeichnis	Seite
10. Planungsrechtliche Festsetzungen	18
10.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	18
10.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	23
10.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.2).....	24
10.4. Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	24
10.5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	25
10.6. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	25
10.7. Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes bestimmte luft- verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)	25
10.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	26
10.9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	26
11. Satzung über örtliche Bauvorschriften	26
11.1. Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).....	26
11.2. Garagengeschosse (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	27
11.3. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)	27
11.4. Gestaltung der Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	27
11.5. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	27
11.6. Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)	28
12. Nachrichtliche Übernahme	28
13. Flächenstatistik	28

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil 2 Umweltbericht	
1.1 Ausgangsbedingungen	29
1.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Geltungsbereichs	32
1.3 Beschreibung der Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen außerhalb des Geltungsbereichs	34
1.4 Dokumentation der internen Ausgleichsmaßnahmen	35
1.5 Dokumentation der externen Ausgleichsmaßnahmen	36
1.6 Eingriffs-Ausgleichsbilanz Vergleich des Planungskonzeptes des Teil-Bebauungsplans mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003	36
1.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbe- dingten erheblichen Umweltauswirkungen	37

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

Teil 1 Städtebauliche Begründung

1. Bestehende Rechtsverhältnisse

Bebauungsplan

Das Plangebiet dieses Teil-Bebauungsplans befindet sich im Verbandsgebiet des Zweckverbandes Flugfeld auf der Gemarkung der Stadt Böblingen.

Am 25.11.03 beschloss die Verbandsversammlung des Zweckverbandes „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“ (im Mai 2004 umbenannt in den Zweckverband „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“) für ihr Verbandsgebiet die Aufstellung des Gesamt-Bebauungsplans und örtlicher Bauvorschriften „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“ und stimmte dem Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.03 zu. Am 19.09.05 beschloss die Verbandsversammlung die Änderung der Bezeichnung des Bebauungsplan-Vorentwurfs und der Satzung über örtliche Bauvorschriften in „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“.

Nach Vorliegen der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurden die zum Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeiteten Unterlagen ergänzt und als Grundlagen für die weitere Bebauungsplanung im Flugfeld am 27.07.04 beschlossen (insbesondere die Begründung mit Umweltbericht, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und der Grünordnungsplan).

Das Vorgehen zur Ermittlung und Realisierung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs wird in einer am 07.12.04 von der Zweckverbandsversammlung beschlossenen und am 28./30.06.05 unterzeichneten Vereinbarung zwischen Zweckverband und Unterer Naturschutzbehörde geregelt.

Orientiert an sinnvollen Erschließungsabschnitten sowie an den Vermarktungserfordernissen wird das Gesamt-Bebauungsplanverfahren für die Teilbereiche des Flugfeldes in einzelne Verfahren (Teil-Bebauungspläne) aufgeteilt und fortgeführt.

Bisher wurden aus dem Gesamt-Bebauungsplan-Vorentwurf folgende Teil-Bebauungspläne entwickelt:

- Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – Querspange“ 1.0 (rechtskräftig)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0 (rechtskräftig)
- Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – BAB Südrampen“ 3.0 (rechtskräftig)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Mischgebiet Süd“ 4.0 (rechtskräftig)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Tower Areal“ 5.0 (im Verfahren)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0 (im Verfahren)

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Mischgebiet Nord“ 7.0 (im Verfahren)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd, Abschnitt West“ 8.0, der als Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0 weitergeführt wird (im Verfahren).

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Böblingen stellt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gewerbliche Bauflächen dar.

Regionalplan

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes an vorgesehener Stelle setzt die im Regionalplan der Region Stuttgart (verbindlich seit März 1999, zuletzt geändert durch Teiländerungen für Kap. 2.7, verbindlich seit November 2002) vorgesehene Ausweisung eines „regional bedeutsamen Schwerpunktes für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ um.

Die im westlichen Teil des Geltungsbereichs dargestellte Grünzäsur wurde mit Zustimmung mit der Regionalplanung für das gesamte Flugfeld durch die Planung einer großen zentralen Grünfläche („Grüne Mitte“) umgesetzt; diese Fläche ist nicht Teil des hier beschriebenen Bebauungsplans.

Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet dieses Teil-Bebauungsplans umfasst Teilflächen des Flurstücks Nr. 2222 (Gemarkung Böblingen), das mit Auflassung am 22.09.2005 in das Eigentum des Zweckverbandes Flugfeld Böblingen/Sindelfingen übergegangen ist.

Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich Teilflächen des Flurstücks Nr. 2717/2 (Eigentum des Landes Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Stuttgart) und Teilflächen des Flurstücks Nr. 2717/3 (Eigentum der Stadt Böblingen) sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 2518 (teilweise noch baulich genutzt), das der Zweckverband erworben hat.

Sanierungsgebiet

Das bestehende förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“ (in Kraft getreten am 18.12.03), dessen Bezeichnung geändert wurde in „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“ (Änderung in Kraft getreten am 28.10.04) schließt das Plangebiet ein.

Sonstige Bindungen

Das Gebiet liegt innerhalb des Heilquellschutzgebiets zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart – Bad Cannstatt und Stuttgart – Berg.

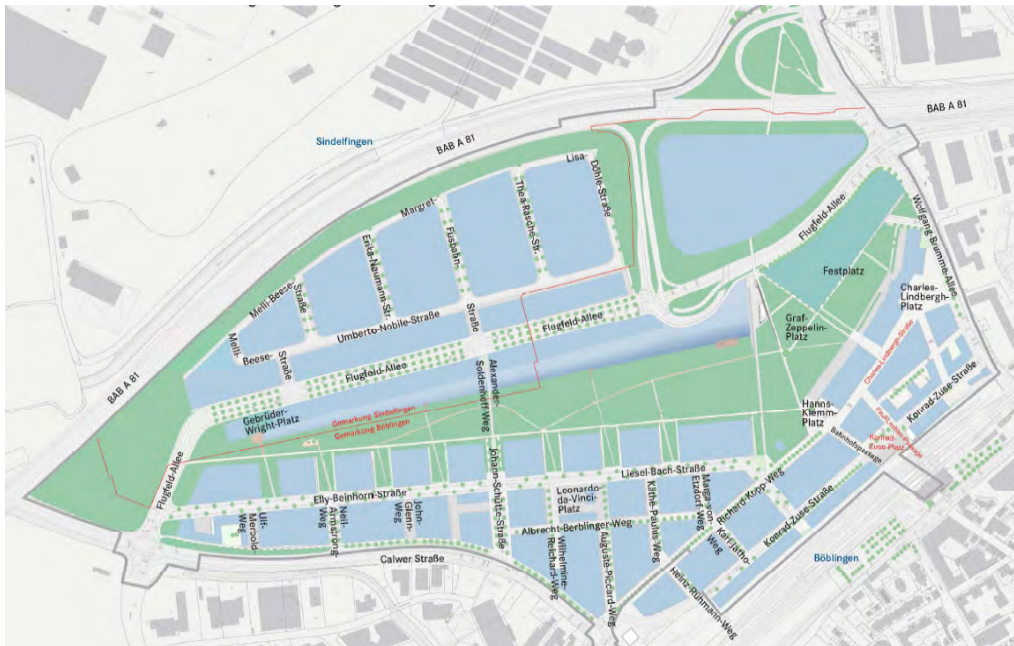
Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

Straßennamen

Der Gemeinderat der Stadt Sindelfingen hat in seiner Sitzung am 15.03.05, der Gemeinderat der Stadt Böblingen in seiner Sitzung am 16.03.05 dem zuvor von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes am 12.10.04 beschlossenen Straßennamen-Konzept zugestimmt.

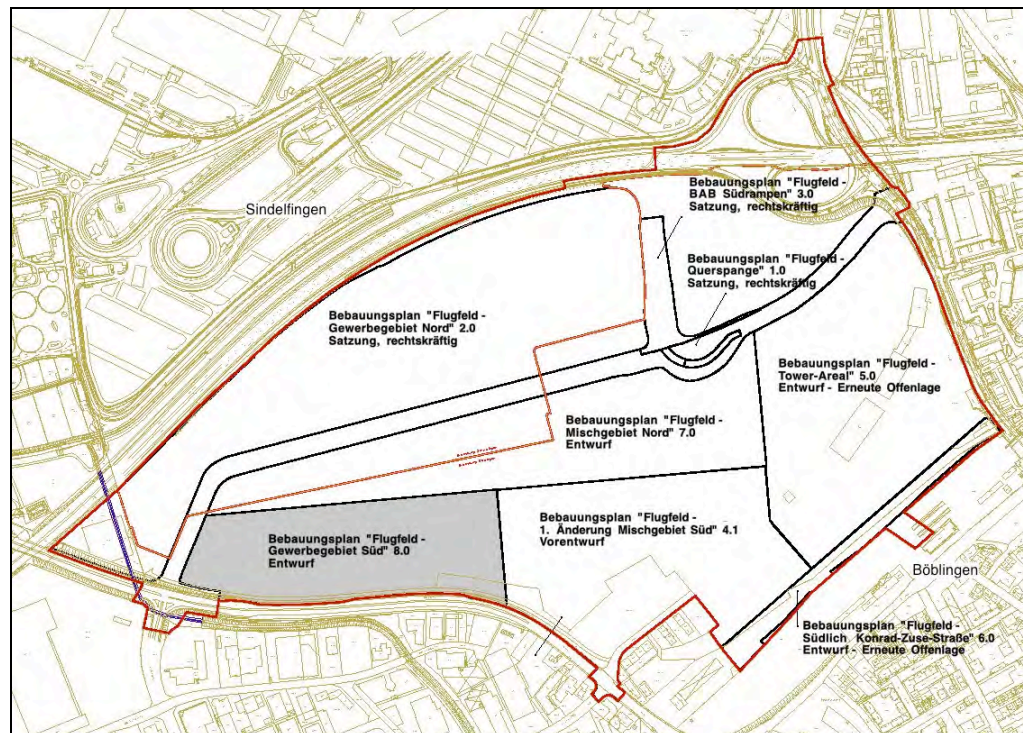
Mit Beschluss des Gemeinderates Böblingen vom 13.02.2008 wurden im Bereich des Tower-Areals einige Straßennamen geändert bzw. ergänzt.



Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

2. Geltungsbereich



Der Geltungsbereich dieses Teil-Bebauungsplans¹ wurde nach der im Jahr 2007 durchgeführten öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in Richtung Osten erweitert und wird nun wie folgt begrenzt:

- | | |
|------------|--|
| Im Norden: | durch die südliche Grenze des geplanten öffentlichen Fuß und Radweges am südlichen Rand der Parkanlage |
| Im Osten: | durch die östliche Grenze der Verkehrsfläche der Alexander-Soldenhoff-Straße/Johann-Schütte-Straße |
| Im Süden: | die nördliche Grenze der Verkehrsfläche der Calwer Straße und die südliche Grenze des Verbandsgebietes |
| Im Westen: | durch die östliche Grenze der Verkehrsfläche der Flugfeld-Allee |

¹ Bisherige Bezeichnung: „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd, Abschnitt West“ 8.0

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

Angrenzende Nutzungen

Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die im Bau befindliche Flugfeld-Allee an.

Im Norden befindet sich die geplante Parkanlage „Grüne Mitte“ mit See, im Osten das geplante Mischgebiet Süd.

Südlich der Calwer Straße liegt das Gewerbegebiet Hulb.

3. Erfordernis der Planaufstellung

3.1 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.

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.

3.2 Ziele und Zwecke des Teil-Bebauungsplans

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

Ziel ist die Entwicklung und planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbegebiets mit Erschließungsanlagen und Grünflächen, das

- ein breites Spektrum an Standorten unterschiedlicher Qualität für gewerbliche Nutzer bereitstellt und damit die Ansiedlung innovativer Unternehmen und zukunftsorientierter Arbeitsplätze ermöglicht,
- gut erschließbar, parzellierbar und vermarktbar ist,
- einen baulichen hohen Verdichtungsgrad aufweist und auf diese Weise Grund und Boden spart,
- stufenweise erschlossen und bebaut werden kann, eine flexible Ausnutzung der Baugrundstücke und eine Anpassung an sich wandelnde Rahmenbedingungen ermöglicht,
- bestehende und künftige Emissionsquellen berücksichtigt,
- eine den künftigen Nutzungen angemessene hochwertige Bau- und Freiraumstruktur aufweist und
- als ein Baustein der Aufsiedlung des Flugfeldes seinen Beitrag zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs, zur Entstehung eines attraktiven Images und zur Umsetzung der Vermarktungsstrategie des Zweckverbandes für das Gesamtgebiet leistet.

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

4. Realisierung

Teile des künftigen Erschließungssystems für das Baugebiet sind bereits realisiert. Im Osten wurde die Johann-Schütte-Straße (Planstraße J) einschließlich des Kreisverkehrs gebaut. Ein Anschluss an die Wolfgang-Brumme-Allee ist über die Elly-Beinhorn-/ Liesel-Bach-Straße und die Konrad-Zuse-Straße hergestellt und wurde 2007 dem Verkehr übergeben.

Im Westen wurde die Flugfeld-Allee von der Calwer Straße ausgehend bis zur östlichen Einmündung Umberto-Nobile-Straße in das Gewerbegebiet Nord als zweispurige Straße realisiert. Der Ausbau auf vier Spuren und die Weiterführung der Flugfeld-Allee, ihr Anschluss an die geplanten neuen Südrampen der A 81 und an die Wolfgang-Brumme-Allee bzw. an die Querspange Ost stehen in direktem Zusammenhang mit dem Ausbau der A 81 auf sechs Spuren.

2008 werden die Elly-Beinhorn-Straße zwischen Flugfeld-Allee und Kreisverkehr und der Neill-Armstrong-Weg gebaut.

Die im Geltungsbereich liegenden bzw. nördlich an diesen angrenzenden Grünflächen werden nach heutigem Kenntnisstand frühestens nach Errichtung des Seebauwerkes, der dazugehörigen Uferzonen und ggf. der Uferrandbebauung hergestellt (ca. 2010).

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauung und Freiraum

Das städtebauliche Konzept sieht eine überwiegend straßenbegleitende städtische 4- bis 5-geschossige Bebauung vor.

Nördlich der Elly-Beinhorn-Straße (Planstraße K) ermöglichen parkartig gestaltete öffentliche Grünflächen den direkten Zugang zur „Grünen Mitte“ und dem „Langen See“.

5.2 Nutzung

In dem Gebiet ist die Ansiedlung einer mit der Wohnnutzung des benachbarten Mischgebietes verträglichen städtischen Gewerbebestruktur geplant. Hier werden insbesondere Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Forschungs- und Entwicklungsstätten sowie Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke ihren Standort finden.

5.3 Verkehrserschließung

Das Verkehrskonzept sieht die Anbindung des Gewerbegebiets Süd an die Flugfeld-Allee vor (über die Planstraße K / Elly-Beinhorn-Straße).

Eine weitere Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz wird durch die Planstraße L (Neill-Armstrong-Weg) an die Calwer Straße geschaffen.

Im Bedarfsfall können weitere Anbindungen (John-Glenn-Weg, Ulf-Merbold-Weg), ggf. auch als Privaterschließung, an die Calwer Straße hergestellt werden.

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

Beide Knoten werden aus verkehrlichen Gründen nicht als Vollknoten ausgebildet, sondern ermöglichen jeweils nur das Rechtsabbiegen von/in die Hauptverkehrsstraße. Für den ÖPNV ist ein Linksabbiegen von der Planstraße A (Flugfeld-Allee) aus in die Planstraße K (Elly-Beinhorn-Straße) vorgesehen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit muss die Zufahrt auf die einzelnen Grundstücke von der Querspange, der Calwer Straße und in den Einmündungsbereichen der Planstraße K (Elly-Beinhorn-Straße) und der Planstraße L (Neill-Armstrong-Weg) in die Calwer Straße ausgeschlossen werden. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt daher ausschließlich über die Planstraße K (Elly-Beinhorn-Straße) und den verbleibenden Teil der Planstraße L (Neill-Armstrong-Weg).

Die notwendigen öffentlichen Parkplätze werden entlang der Planstraße K (Elly-Beinhorn-Straße) beidseitig in Längsaufstellung gesichert.

Alle Straßen sind beidseitig mit Fuß- und Radwegen ausgestattet.

ÖPNV

Im Bereich der Calwer Straße befindet sich ein Haltepunkt mehrerer Buslinien.

Das gesamte Flugfeld soll ggf. zu einem späteren Zeitpunkt von einer weiteren Buslinie, möglicherweise mit Haltepunkten an der Planstraße K (Elly-Beinhorn-Straße/ Liesel-Bach-Straße), an der Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße) und an der Flugfeld-Allee erschlossen werden. Die Entwicklung der Linienführung und die Anordnung der Haltestellenstandorte erfolgt in enger Abstimmung mit dem Verkehrsträger (Busunternehmen) und den Städten Böblingen und Sindelfingen.

5.4 Technische Infrastruktur

In den Randbereichen des Flugfeldes befinden sich die erforderlichen Versorgungsmedien mit einer für den Anschluss des Gesamtgebiets ausreichenden Kapazität. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen lassen sich innerhalb der geplanten Querschnitte der öffentlichen Verkehrsflächen realisieren.

Sämtliche Baugebiete des Flugfeldes werden durch ein Wärmenetz und Prozessgasleitungen erschlossen.

Weitere ggf. erforderliche Einrichtungen, wie z.B. Umspannstationen, sollen auf den Grundstücksflächen errichtet werden.

Das Konzept zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser im Regelfall nach einer Vorreinigung zur Speisung des Sees in der „Grünen Mitte“ zu nutzen. Um die spätere Umsetzung des Konzeptes zu sichern, trifft der Bebauungsplan geeignete Festsetzungen.

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

6. Fachgutachten

6.1 Schalltechnische Untersuchung

Das schalltechnische Gutachten wird derzeit aufgrund der Geltungsbereichserweiterung überarbeitet.

Für die neu zu beurteilenden Bereiche werden vergleichbare Belastungswerte erwartet, die denen entsprechen, die für den ursprünglichen Geltungsbereich ermittelt wurden.

Schallemissionen Verkehrslärm

Für die geplanten schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen auf Grund des Straßenverkehrs ermittelt (IBK 2/2007).

Hierbei wurden alle vorhandenen und geplanten Straßenverkehrswege berücksichtigt. Zu Grunde gelegt wurde Planungsfall 4B1 (Verkehrsgutachten Büro Kölz), der die zum Prognosehorizont 2020 erwarteten Verkehrsmengen im Straßennetz beschreibt.

Zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen gelten die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18.005 'Schallschutz im Städtebau' für Verkehrslärm gemäß nachfolgender Tabelle 1.

Tabelle 1

**Schalltechnische Orientierungswerte 'Verkehrslärm'
für die städtebauliche Planung gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18.005 Teil 1**

Gebietsart	Orientierungswert in dB(A)	
	Tags (06.00-22.00)	Nacht (22.00-06.00)
Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete	50	40
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45
Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45*
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50/
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65

Berechnungsergebnisse

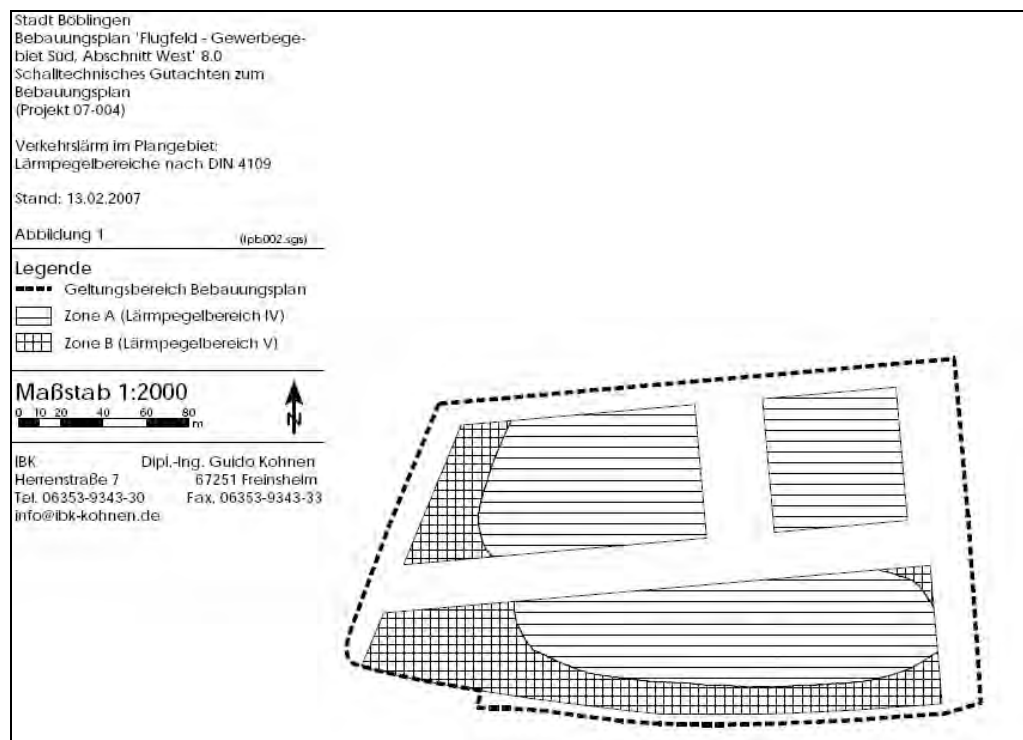
Die Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms wurden zum einen bei freier Schallausbreitung, d. h. ohne das im städtebaulichen Entwurf dargestellte Bebauungskonzept, zum anderen auf Grundlage des Bebauungskonzeptes untersucht.

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

Bei freier Schallausbreitung wird im geplanten Gewerbegebiet der Orientierungswert der DIN 18.005 für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) mit Ausnahme eines Teilbereichs im Nordosten im gesamten Gebiet überschritten. Die Überschreitungen des Orientierungswerts betragen bis zu 6 dB(A). In der Nacht wird der Orientierungswert der DIN 18.005 von 55 dB(A) im gesamten Gebiet bis zu 8 dB(A) überschritten.

Die folgende Abbildung zeigt die ermittelten Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung für den ursprünglichen Geltungsbereich (Abschnitt West).



Bei Berücksichtigung des Baukonzeptes werden in den Blockinnenbereichen sowie an den straßenabgewandten Fassadenseiten die Orientierungswerte tags wie nachts unterschritten.

Schallschutzkonzept

Die obige Abbildung zeigt die im gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen können aktive Schallschutzvorkehrungen (z.B. Lärmschutzwände) entlang der Verkehrswege nicht realisiert werden. Passive Schallschutzmaßnahmen werden erforderlich.

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach den Vorschriften in den Kapiteln 5.1 bis 5.4 der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom November 1989. Hierin werden Aussagen zu den Lärmpegelbereichen, zu den Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen,

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

zu den Anforderungen für Decken und Dächer und zu den Anforderungen für Lüftungseinrichtungen und/oder Rollladenkästen getroffen, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind.

Maßnahmenoption 1: Grundrissorientierung

Eine Grundrissorientierung von Wohnungen oder vergleichbaren Nutzungen wird dort vorgesehen, wo die Geräuscheinwirkungen den Pegelwert von 60 dB(A) in der Nacht, der zur Beschreibung des Schwellenwerts zur Gesundheitsgefahr herangezogen wird, überschreiten. Dies betrifft die zu den Hauptverkehrsstraßen nächstgelegenen Flächen. Dort sind Aufenthaltsräume von Wohnungen an den vom Verkehrsweg abgewandten Seiten vorzusehen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn die Wohnungen so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume von Fenstern her belüftet werden können, die von o. g. Verkehrswegen abgewandt sind und die Fenster, die den Verkehrswegen zugewandt sind, ausschließlich der Belichtung dienen. Auch kann davon abgewichen werden, wenn die Aufenthaltsräume z.B. durch vorgelagerte Wintergärten, vorgelagerte verglaste Loggien, eine vorgelagerte zweite Glasfassade oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen geschützt sind und die Belüftung der Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen über Wintergärten, verglaste Loggien etc. erfolgen kann. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Maßnahmenoption 2: Maßnahmen an den Außenbauteilen

Im gesamten Baugebiet werden passive Schallschutzmaßnahmen für schutzwürdige Aufenthaltsräume in Abhängigkeit der in der obigen Abbildung dargestellten Lärmpegelbereiche notwendig, wie z. B. der Einbau von Schallschutzfenstern und zusätzlich in den in der Nacht genutzten Aufenthaltsräumen der Einbau schallgedämmter Lüfter bzw. gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Gewerbelärm

Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass unter Berücksichtigung der Schallabstrahlung des Gewerbegebiets Süd, Abschnitt West vergleichbar mit der eines durchschnittlichen Gewerbegebiets, in dem ausnahmsweise zulässig gewohnt werden darf (Betriebsinhaberwohnungen), sowohl in den geplanten Mischgebieten Süd und Nord als auch auf den Flächen der Grünen Mitte die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet tags wie nachts sicher eingehalten werden. In der Untersuchung wurde neben dem Gewerbegebiet Süd, Abschnitt West auch das künftige Gewerbegebiet Süd, Abschnitt Ost berücksichtigt. Weiterhin wurden auch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen südlich der Calwer Straße Böblingen in die Untersuchung eingestellt.

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

Aufgrund der beschriebenen Ergebnisse werden im Bebauungsplan Festsetzungen den Gewerbelärm betreffend nicht erforderlich. Soweit erforderlich, muss auf Ebene der Baugenehmigung der Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit der künftigen Gewerbebetriebe im Detail erbracht werden.

7. Umweltprüfung

Mit der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenkonzeptes und des Bebauungsplan-Vorentwurfes „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“ wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung (Büro Planung + Umwelt, Dr. Koch) durchgeführt, die den in § 2 Abs. 4 BauGB 2004 formulierten Anforderungen an eine Umweltprüfung entspricht. Die Umweltverträglichkeitsprüfung enthält eine Bilanzierung der mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf verbundenen Eingriffe und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Die wesentlichen Ergebnisse sind in Teil 2 (Umweltbericht) dargestellt.

8. Grünordnungsplan

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf wurde ein Grünordnungsplan (Stand 01.07.2004) erarbeitet, der die fachlichen Überlegungen zur Sicherung der unmittelbar geltenden Ziele des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg (NatSchG), zur Gestaltung der Freiräume im Flugfeld sowie der erforderlichen Einzelmaßnahmen bis hin zu Pflanzvorschlägen und Pflegehinweisen enthält.

Die Empfehlungen des Grünordnungsplans wurden wie folgt in verbindliche Planungsvorgaben umgesetzt:

In den Teil-Bebauungsplänen werden jeweils die Grundflächen für die erforderlichen Maßnahmen auf öffentlichen Flächen festgesetzt. Die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen werden aus Gründen der besseren Lesbarkeit und schlanken Gestaltung des Bebauungsplans in der nach § 1a BauGB abgeschlossenen Vereinbarung mit der Unteren Naturschutzbehörde detailliert geregelt.

Auf den künftig privaten Baugrundstücken werden die geplanten Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

9. Bebauungsplanverfahren

9.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Gesamt-Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“ wurde am 25.11.03 von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes beschlossen (amtliche Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 08.01.04).

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

9.2 Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Für den Vorentwurf des Gesamt-Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde Anfang 2004 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die eingegangenen Anregungen wurden synoptisch aufbereitet und der Verbandsversammlung des Zweckverbandes am 27.07.04 zur Abwägung vorgelegt. Die Verbandsversammlung entschied am 27.04.04 über die Berücksichtigung dieser Anregungen.

9.3 Abwägung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren und Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses

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

Thema: Verkehrs Auswirkungen 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 Verkehrsentslastung 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.

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

Thema: Einzelhandel

Dem Thema Einzelhandel kam im Beteiligungsverfahren besondere Bedeutung zu.

Unter anderem wurde angeregt, in den Gewerbegebieten die Ansiedlung von Einzelhandel auszuschließen und im Sondergebiet am Bahnhof die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben erheblich einzuschränken.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass Einzelhandelsbetriebe als sonstige Gewerbebetriebe in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO allgemein zulässig sind – vorausgesetzt, sie weisen weniger als 1.200 m² Geschossfläche auf. Der Festsetzungsentwurf für diesen Teil-Bebauungsplan nimmt dies auf und schränkt entsprechend der in den Städten festgelegten Branchen und Sortimente das mögliche Nutzungsspektrum weiter ein.

Ein vollständiger Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den künftigen Gewerbegebieten des Flugfeldes entspricht nicht den Planungsabsichten des Zweckverbandes. So sollen in diesen Gebieten Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten angesiedelt werden können, die der spezifischen Situation, vor allem auch der örtlichen Versorgungssituation, Rechnung tragen. Insgesamt wird das Ziel verfolgt, einen möglichst hohen Flächenanteil für produzierende, verwaltende, entwickelnde und andere nicht handelsbezogene Gewerbebetriebe zu sichern.

Thema: Naturschutz, Ausgleich, landwirtschaftliche Nutzflächen

Es werden insbesondere Anregungen zu den erforderlichen Untersuchungen und zur Bereitstellung von Ausgleichsflächen gegeben. Dazu ist festzustellen, dass die Datengrundlage durch verschiedene weitere Untersuchungen außerordentlich verbreitert wurde. Die vorgeschlagenen 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 weitestgehend 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 führte inzwischen Untersuchungen zur Seehydraulik /-limnologie durch, um die Funktionsfähigkeit der Oberflächenentwässerung bzw. das Niederschlagsbewirtschaftungskonzept weiter zu überprüfen. In diesem Zusammenhang wurden die hydraulischen und limnologischen Daten der

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

Schwippe in einem Simulationsmodell für den See berücksichtigt. Außerdem wurden die Fließgewässer (Murkenbach, Aischbach, Schwippe) kartiert. Aus Gutachtersicht sollte demnach auf die Offenlegung von Murkenbach und Aischbach bzw. die Einleitung des Murkenbachs in den See verzichtet werden. Untersucht wurden auch die geologischen und hydrogeologischen Untergrundverhältnisse des Sees und seines Umfeldes.

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.

9.4 Änderung des Aufstellungsbeschlusses

Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan und zur Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen" beinhaltet die Umbenennung in Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“ und wurde von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes am 19.09.05 gefasst.

Anlass für die Änderung der Bezeichnung war die Umbenennung des Zweckverbandes „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“ in „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd, Abschnitt West“ 8.0 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 04.06. bis 04.07.07 einschließlich in der Geschäftsstelle des Zweckverbandes öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurde eine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf abgegeben und bewertet.

9.6 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 30.05. bis 13.07.07.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben und bewertet.

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

9.7 Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung

- Erweiterung des Geltungsbereiches in Richtung Osten
- Umsetzung des von der Verbandsversammlung am 29.04.08 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes
- Ersatz der Baulinien an der Flugfeld-Allee durch Baugrenzen
- Lockerung der Beschränkung für Grundstückszufahrten

Schlussfolgerung

Die Grundzüge der Planung haben sich geändert. Daher werden die Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt.

9.8 Erneute öffentliche Auslegung des Teil-Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0 nebst Begründung mit Umweltbericht, die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, die Abwägungsentscheidung der Verbandsversammlung vom 27.04.04 sowie die im Zusammenhang erstellten Fachgutachten werden nach der Beschlussfassung durch die Verbandsversammlung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

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

10. Planungsrechtliche Festsetzungen

Innerhalb des Teil-Bebauungsplans werden im wesentlichen Gewerbegebiete (GE), öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen festgesetzt.

10.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Ausgeschlossene Nutzungen

Im Gewerbegebiet werden Speditionen wegen des mit ihnen verbundenen nicht gebietsverträglichen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

Ebenfalls ausgeschlossen werden Lagerplätze und Anlagen für sportliche Zwecke, da die für sie charakteristische extensive Flächennutzung und ihr städtebauliches Erscheinungsbild den Entwicklungszielen des Gebiets zuwiderlaufen. Beide Nutzungen sind unter definierten Bedingungen ausnahmsweise zulässig (s. u.).

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

Der Ausschluss von Tankstellen in den Baugebieten erfolgt, da diese ein erhebliches Verkehrsaufkommen erzeugen können und dies wegen der Zu- und Abfahrtvorgänge die Leistungsfähigkeit der Straßen beeinträchtigen könnte. Daneben entsprechen Tankstellen und die meist damit verbundenen Tankstellenshops nicht den Entwicklungszielen für das Plangebiet und weisen kein entsprechendes städtebauliches Erscheinungsbild auf. In den übrigen Stadtgebieten von Böblingen und Sindelfingen existiert zudem eine ausreichende Zahl an Tankstellenstandorten.

Die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben wird ausgeschlossen. Für die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben hat die Stadt Böblingen ein Ansiedlungskonzept beschlossen, das vorsieht, diese Einrichtungen an anderen Standorten, u. a. im benachbarten Gewerbegebiet Hulb der Stadt Böblingen, räumlich zu konzentrieren.

Öffentliche Betriebe werden ausgeschlossen, weil mit ihnen in der Regel eine extensive Flächennutzung einhergeht, die den Entwicklungszielen dieses Teilgebiets, insbesondere dem der Schaffung eines hoch verdichteten Bereiches zur Ansiedlung innovativer Unternehmen und zukunftsorientierter Arbeitsplätze, widerspricht.

Anlagen für kirchliche Zwecke werden ausgeschlossen. Diese Anlagen sind in den historisch gewachsenen Kernbereichen der beiden Städte zulässig und in fußläufiger Entfernung vorhanden. Der Ausschluss der Anlagen für kirchliche Zwecke soll das Entstehen neuer konkurrierender Standorte vermeiden und dazu beitragen, die bestehenden Standorte zu stabilisieren.

Anlagen für kulturelle Zwecke werden ausgeschlossen. Neue kulturelle Einrichtungen sollen in den historisch gewachsenen Kernbereichen der Städte angesiedelt werden, die Raum für weitere Ansiedlungen bieten und durch Neuansiedlungen gestärkt werden können. Auf dem Flugfeld sollen kulturelle Nutzungen im geplanten Sondergebiet „Tower Areal“ am Bahnhof Böblingen entstehen; das Gewerbegebiet soll weder mit diesem, noch mit den bestehenden innerstädtischen Zentren konkurrieren.

Vergnügungsstätten als Diskotheken und Spielhallen werden ausgeschlossen. Sie stehen durch die von ihnen regelmäßig ausgehenden Beeinträchtigungen den angestrebten Entwicklungszielen für das Gebiet entgegen. Auf dem Flugfeld sind sie im Teilgebiet GE 2 des Gewerbegebiets Nord zulässig.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Der allgemein in Gewerbegebieten zulässige nicht großflächige Einzelhandel wird eingeschränkt. Grundlage dafür ist das mit dem Verband Region Stuttgart abgestimmte und von der Verbandsversammlung am 29.04.2008 beschlossene Einzelhandelskonzept des Zweckverbands für das Flugfeld-Areal.

Das Einzelhandelskonzept beschränkt zum Schutz der Innenstädte Böblingens und Sindelfingens sowie der Nachbargemeinden die Zulässigkeit von innenstadtbedeutsamen Einzelhandel auf zwei Standorte, die in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0, „Flug-

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

feld – Tower Areal“ 5.0 und „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0 gesichert werden. Die in diesen Plänen gesicherte Gesamtverkaufsfläche beträgt 3.500 qm.

Die Gesamtverkaufsfläche für nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel auf dem Flugfeld-Areal wird auf insgesamt 6.500 qm begrenzt, um sicherzustellen, dass in den Gewerbegebieten und auf den Gewerbeflächen der Mischgebiete des Flugfeldes ausreichend Flächen für nicht handelsbezogenen Nutzungen vorgehalten werden. Autohandel und der Handwerkereinzelnhandel sind von dieser Regelung ausgenommen.

Die Größenordnung der Gesamtverkaufsfläche ist aus der Annahme abgeleitet, dass die Pro-Kopf-Verkaufsfläche, die der Versorgung der etwa 4.000 Bewohnerinnen und Bewohnern des Flugfeldes dienen wird, in etwa derjenigen der Städte Böblingen und Sindelfingen und anderer vergleichbarer Mittelstädte entspricht.

Rein rechnerisch ließen sich unter Zugrundelegung der in der geplanten Teilfortschreibung des Regionalplans vorgesehenen 150 m-Abstände zwischen den Eingängen (Kriterium für Agglomerationsbildung) insgesamt etwa 25 Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbeflächen des Flugfeldes (also im Extremfall: 20.000 qm Verkaufsfläche für nicht großflächigen nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel) ansiedeln. Diese Ansiedlung würde nach Definition der aktuell geplanten Teilfortschreibung des Verbandes Region Stuttgart keine Agglomeration entstehen lassen.

Eine solche ungeordnete, wahllose Verteilung von Einzelhandelsbetrieben auf dem Flugfeld ist aber nicht Ziel des Zweckverbandes und der Städte, die gemäß BauGB zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Flugfeldes verpflichtet sind.

Daher sieht das Einzelhandelskonzept für das Flugfeld-Areal die Entwicklung von zwei Versorgungsschwerpunkten für nicht innenstadtrelevante Einzelhandelnutzungen im Gesamtgebiet vor. Neben dem Versorgungsschwerpunkt in der „Parkstadt West“ ist hierfür der Standort „An der Flugfeld-Allee“ vorgesehen.

Insgesamt sollen im Plangebiet maximal 3.200 qm Verkaufsfläche (nicht innenstadtrelevante Waren und Sortimente) realisiert werden können.

Die Gewerbegrundstücke entlang der Calwer Straße sind durch eine sehr gute Erreichbarkeit mit dem PKW sowie eine gute Wahrnehmbarkeit von den Haupteinfahrstraßen Calwer Straße und Elly-Beinhorn-Straße aus gekennzeichnet. Besondere Eignung besitzt dieser Bereich vor allem für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die - insbesondere in den Erdgeschosszonen - auch durch Läden und Geschäfte mit nicht innenstadtrelevanten Warensortimenten besetzt und belebt werden können.

In diesem Teil-Bebauungsplan wird ein dem Standort entsprechendes Spektrum nicht innenstadtrelevanter Branchen und Warengruppen ermöglicht. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist gewährleistet, dass das mit dem Verband Region Stuttgart abgestimmte und von der Verbandsversammlung

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

beschlossene Einzelhandelskonzept umgesetzt wird und die Verkaufsflächen beschränkt werden. Eine Gefahr für den Einzelhandelsbesatz der Städte Böblingen und Sindelfingen sowie der Nachbargemeinden ist mit diesen Festsetzungen nicht zu befürchten.

Basis für die gewählten Branchen und Warensortimente sind die von den Städten Böblingen und Sindelfingen beschlossenen Waren- und Sortimentslisten (Gemeinderatsbeschluss Böblingen vom 11.05.1988, Gemeinderatsbeschluss Sindelfingen 25.11.1987) und der Entwurf eines Gutachtens zur Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption der Stadt Böblingen vom 31.01.08. Die Auswahl der zulässigen Branchen und Warensortimente orientierte sich am Ziel, auf den Baufeldern entlang der Calwer Straße die Entwicklung eines attraktiven und repräsentativen Stadtbildes mit einem hochwertigen und belebenden Nutzungsgefüge zu fördern.

Durch Ansiedlung der ausgewählten Waren und Sortimente auf einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 3.200 qm wird gemäß Aussage des Einzelhandelsgutachters bei keinem der Sortimente das Kongruenzverbot verletzt; eine zentralörtliche Funktionsstörung gegenüber anderen zentralen Orten ist nicht zu erwarten.

Innenstadtbedeutsam sind:

1. Nahrungs- und Genussmittel
2. Bekleidung, wie Oberbekleidung, Meterware für Bekleidung, Zubehör, Wäsche, Hüte, Schirme, Kurzwaren, Handarbeiten
3. Heimtextilien, wie Haus- und Bettwäsche, Gardinen, Dekorationsmaterial
4. Schuhe, Lederwaren, wie Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
5. Sportbekleidung, Sportartikel, Waffen
6. Drogerie- und Apothekerwaren, wie medizinische und orthopädische Artikel, Kosmetika, Pflegemittel
7. Haushaltswaren, wie Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Keramik, Glas, Porzellan, kunstgewerbliche Artikel, Korb- und Flechtwaren
8. Uhren, Schmuck, optische Geräte einschließlich Hörgeräte
9. Unterhaltungselektronik wie Fernseher, Video-Rekorder, Radios, CD-Player u. ä.
10. Computer und Computerzubehör (Hard- und Software)
11. Lampen und Leuchten
12. Papier- und Schreibwaren, Bücher, Briefmarken
13. Spielwaren
14. Fotogeräte, Fotozubehör
15. Musikalien, Musikinstrumente
16. Blumen, zoologischer Bedarf

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

Nicht innenstadtbedeutsam sind:

1. Möbel, einschließlich Küchen
2. Büromöbel, Büromaschinen
3. Elektroinstallationsbedarf, wie Leitungen, Klemmen u.ä.
4. „Weiße Ware“, wie Waschmaschinen, Trockner, Spülmaschinen, Herde u. ä.
5. Campingmöbel, Zelte und Zeltzubehör, Fahrräder
6. Teppiche und Fußbodenbeläge
7. Gartenbedarf, wie Erde, Pflanzen, Gartengeräte, Gartenmöbel, Pflanzgefäße, Gartenmotorgeräte, Holz, Zäune und ähnliches
8. Baustoffe, Baumaterialien, wie Zement, Steine, Fenster, Türen, sanitäre Einrichtungen, Platten, Stahl
9. Werkzeuge, Maschinen, wie Dreh- und Hobelbänke
10. PKW und sonstige Kraftfahrzeuge einschließlich Zubehör, Motorräder u. ä., Ersatzteile
11. Mineralölerzeugnisse, Kohle u. ä.

In dieser Liste nicht benannte Branchen und Warengruppen gelten als innenstadtbedeutsam.

Der Verkauf von selbst hergestellten und im Zusammenhang mit der angebotenen und ausgeübten handwerklichen Leistung selbst vertriebenen Waren auf einer untergeordneten Fläche ist für Betriebe des Handwerks oder des produzierenden Gewerbes mit einer Größe von bis zu 200 qm zulässig. Diese Festsetzung trägt dem Handwerkerprivileg Rechnung und ermöglicht den Direktverkauf an Privatkunden. Betriebe des Lebensmittelhandwerkes sind hiervon ausgenommen, entsprechende Waren und Güter sollen nur an den Standorten "Leonardo-da-Vinci-Platz" und "Bahnhofspassage" verkauft werden, um die Nahversorgungsfunktion dieser Standorte zu stärken.

Es ist geplant, einen Raumordnerischen Vertrag zwischen dem Zweckverband Böblingen/Sindelfingen, den Städten Böblingen und Sindelfingen (als Zuständige für Baugenehmigungen auf dem Flugfeld) sowie dem Verband Region Stuttgart abzuschließen, der die im Einzelhandelskonzept für das Flugfeld dargestellten nicht großflächigen Einzelhandelsregelungen konkretisiert. Vorgesehen ist u. a., dass der Zweckverband in seinen Kaufverträgen die Zulässigkeit von Einzelhandel fixiert, dass die Regelungen zum Einzelhandel in die Baugenehmigungen aufgenommen werden und dass der Zweckverband die realisierten und noch zulässigen Flächenkontingente jeweils bilanziert. Der Raumordnerische Vertrag soll sicher stellen, dass die vom Vertrag gedeckten Vorhaben nicht zum Gegenstand von Zielabweichungsverfahren (ggf. Verstoß gegen Agglomerationsregelungen des künftigen Regionalplans) werden.

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

Mit der Regelung zur Zulässigkeit von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke wird die gemeinschaftliche Errichtung solcher Anlagen durch mehrere Gewerbebetriebe (z.B. Betriebskindergärten) ermöglicht.

Das städtebauliche Konzept sieht für das Gewerbegebiet eine überwiegend bauliche Prägung vor. Daher und zur Vermeidung einer zu extensiven Grundstücksnutzung wird die Zulässigkeit von Lagerplätzen beschränkt; es wird ein maximaler Flächenanteil der Nutzung pro Baugrundstück bestimmt.

Anlagen für sportliche Zwecke sind zulässig, wenn sie in geschlossene Gebäude integriert sind. Offene Anlagen sind ausgeschlossen, da ihr städtebauliches Erscheinungsbild nicht mit dem geplanten Stadtbild vereinbar ist.

Die Zulässigkeit von Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird eingeschränkt auf maximal 1 Betriebswohnung je Baugrundstück, die mit dem Gewerbebetrieb baulich verbunden ist. Eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig. Schließlich müssen die Wohnungen den schalltechnischen Erfordernissen genügen (siehe dazu Kap. 10.10 bzw. Textliche Festsetzung Nr. 9.2).

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird zeichnerisch durch die folgenden Maßzahlen festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Höhe der baulichen Anlagen, in Teilflächen als Mindest- und Höchstmaße oder als Höchstmaße und
- Geschossflächenzahl (GFZ).

Die festgelegten Maße orientieren sich am städtebaulichen Konzept und an den Bedürfnissen von Gewerbebetrieben aus dem Dienstleistungs- und Produktionsbereich. Sie entsprechen dem Planungsziel einer hohen Verdichtung innerhalb der Baugebiete im Interesse eines Ressourcen sparenden Umgangs mit Grund und Boden.

Für die Ermittlung der Höhen werden Bezugspunkte festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte GRZ von 0,8 entspricht der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze des Maßes baulicher Nutzung für Gewerbegebiete. Diese Festsetzung berücksichtigt die Erfordernisse der künftigen Nutzer an die Grundstücksnutzung und sichert zugleich, dass mindestens 20% der Baugrundstücke begrünt werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässigen Gebäudehöhen werden dem städtebaulichen Konzept entsprechend mit einer Mindesthöhe von 12,5 m und einer Maximalhöhe von 19,5 m festgesetzt.

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

Die festgesetzten Mindesthöhen sichern das angestrebte urbane Erscheinungsbild der Quartiere südlich der „Grünen Mitte“ und entsprechen den Anforderungen des angestrebten Nutzerkreises für hochwertige gewerbliche Nutzungen bzw. Handel- und Dienstleistungen.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Sonderbauteile ist ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzung soll eine größere Flexibilität bei der baulichen Gestaltung der Gewerbebauten ermöglichen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die festgesetzte GFZ von 2,4 entspricht der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze des Maßes baulicher Nutzung für Gewerbegebiete.

10.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Um ein hohes Maß an Flexibilität bei der Ansiedlung von Gewerbenutzern zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die Errichtung von Gebäuden mit oder ohne seitlichen Grenzabstand ermöglicht.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

Es entstehen großzügige Baufelder, die eine flexible Nutzung der Baugrundstücke ermöglichen.

10.4 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Oberirdische Garagengeschosse sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die Vorzonen vor den Gebäuden an den öffentlichen Straßen und Grünflächen von diesen Anlagen freizuhalten.

In den Teilflächen GE 1.1 bis GE 1.5 sind Garagengeschosse nur vollständig unterirdisch zulässig, um in unmittelbarer Nachbarschaft zur „Grünen Mitte“ eine hohe publikumswirksame Nutzungs- und Gestaltungsqualität der baulichen Anlagen zu sichern.

Die Zulässigkeit mehrgeschossiger Garagengebäude (Hochgaragen / Parkhäuser) wird daher auf den Bereich der Teilflächen GE 1.6 und GE 1.7 beschränkt.

Nebenanlagen, ebenerdige Stellplätze und Carports werden auf die Innenbereiche der Baufelder beschränkt. Die direkt an öffentliche Flächen angrenzenden Bereiche sollen durch die Hauptnutzungen/ -gebäude geprägt sein.

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

10.5 Verkehrsflächen und Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Straßen, die der Erschließung der Baugebiete dienen, werden als Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Um den Verkehrsfluss auf den Erschließungsstraßen beider Baugebiete nicht zu behindern, ist je Baugrundstück die Anlage einer separaten Zu- und Abfahrt bzw. einer gemeinsamen Zu- und Abfahrt von jeweils insgesamt maximal 8,0 m Breite zulässig. Bei großen Baugrundstücken wird die Schaffung einer weiteren Zu- und Abfahrt (gemeinsam oder getrennt) ermöglicht.

Entlang der Planstraße A (Flugfeld-Allee) und entlang der Calwer Straße sowie in den Einmündungsbereichen der Planstraße K (Elly-Beinhorn-Straße) und der Planstraße L (Neill-Armstrong-Weg) in die Calwer Straße dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit bzw. der negativen Beeinflussung des fließenden Verkehrs keine Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke angelegt werden.

10.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Anbindung des Quartiers an die öffentliche Parkanlage „Grüne Mitte“. In diesen sind bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen zulässig, die der Nutzung und Pflege der Grünflächen selbst oder der Wasserrückhaltung, -versickerung oder -behandlung dienen (z.B. Wege, Anlagen zur Regenrückhaltung u. ä.).

10.7 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird den Belangen der Luftreinhaltung Rechnung getragen: Das Emissionskataster Mittlerer Neckar zeigt eine starke Belastung der Innenstadtbereiche durch Emissionen des Hausbrands. Bei der Verbrennung der Heizmaterialien Kohle und Holz entsteht – verglichen mit der Verbrennung von Gas und Öl bei gleicher Heizleistung – ein Mehrfaches an Schadstoffen.

Deshalb wird ein Verbrennungsverbot von festen Brennstoffen für Heizzwecke festgesetzt. Unter definierten Bedingungen - nämlich der Anwendung der Vorschriften für Feuerungsanlagen mit einer Nennleistung von mehr als 15 kW auf Anlagen mit bis zu 15 kW - wird die Verbrennung fester Brennstoffe zugelassen.

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

10.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aus städtebaulichen, gestalterischen und erschließungstechnischen Gründen können aktive Schallschutzvorkehrungen (z.B. Lärmschutzwände) entlang der Querspange nicht realisiert werden.

Mit der schalltechnischen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass eine grundsätzliche Bewältigung der immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse auch für besonders empfindliche Nutzungen durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen möglich ist. Im Bebauungsplan werden die einzelnen im Schallgutachten beschriebenen Maßnahmen (Schalldämmmaße für die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen, Einbau schalldämmter Lüfter oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen, Grundrissorientierung), deren Realisierungsnotwendigkeit von den jeweiligen ermittelten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 abhängig ist, festgesetzt.

Die entsprechenden Anforderungen und deren mögliche Lösungen sind detailliert aufgezeigt. Daher ist es zulässig, Teile der Bewältigung der Lärmschutzproblematik auf die nachfolgenden Ebenen des Vollzuges (Baugenehmigung, sonstige Nutzungsgenehmigung) zu verlagern.

Die notwendigen Maßnahmen sind im Einzelfall im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

10.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 25 BauGB)

Um eine hohe Freiraumqualität des Gewerbegebiets zu realisieren und um die durch die Realisierung des Bebauungsplans verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermindern, werden die vom Grünordnungsplan vorgeschlagenen Begrünungsmaßnahmen festgesetzt (Pflanzfestsetzungen und Pflanzbindung, Erhaltung bestehender Bäume).

11. Satzung über örtliche Bauvorschriften

11.1 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zur Schaffung eines homogenen Erscheinungsbildes der Bebauung wird die Dachneigung auf maximal 12° beschränkt.

Bei Verwendung von Metaldächern und regenwasserableitenden Elementen aus metallischen Werkstoffen sind beschichtete Ausführungen zu verwenden. Dies berücksichtigt die geplante Verwendung des Niederschlagswassers zur Speisung des Sees.

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

11.2 Garagengeschosse

Oberirdische Garagengeschosse sind nur in den Teilflächen GE 1.6 und GE 1.7 zulässig. In den direkt an die öffentliche Parkanlage „Grüne Mitte“ angrenzenden Teilgebietsflächen GE 1.1 bis GE 1.5 ist die Ansiedlung hochwertiger Nutzungen mit attraktiven Erdgeschosszonen angestrebt. Garagengeschosse dürfen daher hier nur vollständig unterirdisch als Tiefgaragen errichtet werden.

11.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Gewerbenutzer haben ein großes Interesse daran, Werbeanlagen im Zusammenhang mit den angebotenen Leistungen und Produkten außenwirksam an Gebäuden, Zäunen, Mauern etc. anzubringen oder auf Freiflächen aufzustellen. Um diesen Interessen Rechnung zu tragen und zugleich dem Ziel der Entstehung eines hochwertigen Gewerbegebiets und eines attraktiven Stadtbildes zuzuarbeiten, wurden Regelungen zu Gestalt und Maß von Werbeanlagen formuliert. Sie orientieren sich an Vorgaben der Städte Böblingen und Sindelfingen in vergleichbaren Gebieten.

11.4 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen ist im Detail mit dem Zweckverband abzustimmen, um sicherzustellen, dass das die künftigen Bauvorhaben das angestrebte attraktive städtebauliche Gesamtbild der Flugfeldquartiere unterstützen.

Die Versiegelung nicht bebauter oder begrünter Grundstücksflächen (Hof-/Lagerflächen, Stellplätze, Carports) in den Gewerbegebieten ist erforderlich, um eine ausreichende Menge von Niederschlagswasser in den geplanten See einleiten zu können. Die Versiegelung verringert außerdem das Risiko, dass im Havariefall austretende Schadstoffe Boden und Grundwasser verunreinigen.

Zum Ausgleich möglicherweise mit der Versiegelung einhergehender negativer Auswirkungen auf das Klima, Biotope und Arten sowie die Grundwasseranreicherung u. ä. werden geeignete Maßnahmen getroffen.

Für die Gestaltung von Ausstattungselementen und Stadtmobiliar aus metallischen Werkstoffen ist der Flugfeldstandard zu verwenden, um eine farblich aufeinander abgestimmte Gestaltung sicherzustellen und ein homogenes öffentlich wirksames Gesamtbild zu erzeugen.

11.5 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Um im Gewerbegebiet städtebaulich geordnete und attraktive Stadtquartiere mit urbanem Charakter entstehen zu lassen, werden für diejenigen Bereiche, in denen öffentliche Straßen, Wege und Freiflächen an private Grundstücksflächen angrenzen, gestalterische Anforderungen formuliert.; sie werden jeweils um detaillierte Gestaltungsvorgaben in den Kaufverträgen für die Bauflächen des Gewerbegebiets ergänzt.

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

Insgesamt sollen diese 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.

Die Vorgaben setzen den städtebaulichen Entwurf um und orientieren sich an der Funktion bzw. Wertigkeit des angrenzenden öffentlichen Raums.

Einfriedigungen an anderer Stelle, also z.B. in den Blockinnenbereichen, sind von den oben genannten Gestaltungsvorgaben nicht betroffen.

Elektrozäune und die Verwendung von Stacheldraht werden aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen.

11.6 Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept sieht die Sammlung wesentlicher Teile des innerhalb des Geltungsbereiches anfallenden Niederschlagswassers und die Ableitung in den See der „Grünen Mitte“ vor. Um sicher zu stellen, dass für die Ausbildung und dauerhafte Erhaltung des Sees ausreichende Mengen an Niederschlagswasser zur Verfügung stehen, wird festgesetzt, dass das auf den Dachflächen (soweit nicht über die Dachbegrünung verdunstet) und versiegelten Teilen des Baugrundstücks anfallende Niederschlagswasser dem dafür vorgesehen Leitungsnetz zuzuführen ist.

12. Nachrichtliche Übernahme

Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden:

- Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Flugfeld Böblingen / Sindelfingen“,
- das Heilquellenschutzgebiet zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart–Bad Cannstatt und Stuttgart–Berg sowie
- Grundwassermessstellen.

13. Flächenstatistik

	in qm	in ha	in %
Bruttobauland = Geltungsbereich	87.865,00	8,79	100,00%
Verkehrsflächen	19.150,00	1,92	21,79%
Grünflächen	6.985,00	0,70	7,95%
Nettobauland	61.730,00	6,17	70,26%

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

Teil 2 Umweltbericht

1.1 Ausgangsbedingungen

Grundlagen: Unterlagen Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003

Die städtebauliche und grünordnerische Konzeption für das gesamte Gelände des Flugfeldes wurde aufbauend auf einem städtebaulichen Rahmenplan im Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003 und dem dazu gehörenden Grünordnungsplan konkretisiert.

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt¹. Die Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003 enthält als gesonderten Teil einen Umweltbericht², der die wichtigsten Ergebnisse der durchgeführten Umweltverträglichkeitsprüfung sowie aller anderen durchgeführten umweltrelevanten Untersuchungen und Bewertungen enthält. Zum Nachweis der erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensation wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz³ erstellt, in der die Eingriffe den im Grünordnungsplan festgelegten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenüber gestellt wurden. Diese Berichte und Untersuchungen 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 sich 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 nun fortzuführenden Teilbebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ werden die wesentlichen, plangebietsbezogenen Erkenntnisse und Verfahrensregelungen der Umweltverträglichkeitsprüfung (Umweltprüfung) im Folgenden ergänzend zum Umweltbericht in der Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.03 dargestellt.

¹ Planung + Umwelt, Planungsbüro Dr. Michael Koch, Umweltverträglichkeitsprüfung „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“, Stuttgart/Böblingen 2003

² Planung + Umwelt, Planungsbüro Dr. Michael Koch, Umweltbericht nach § 2 a BauGB zum Bebauungsplan-Vorentwurf "Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen vom 23.09.03", Stuttgart/Böblingen, 01.12.2004

³ Planung + Umwelt, Planungsbüro Dr. Michael Koch, Eingriffs-Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan-Vorentwurf „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“, Stuttgart/Böblingen, 23.09.2003

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

Kompensation durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen

Der nach den Bestimmungen des § 1 a BauGB erforderliche Ausgleich ist für die geplante Aufsiedlung des Flugfeldes nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan-Vorentwurfes zu realisieren. Bei der Realisierung aller im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfes vorgeschlagenen (internen) Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt nach der rechnerischen Eingriffs-Ausgleichsbilanz ein Ausgleichsdefizit in einer Größenordnung von etwa 24 ha Kompensationsfläche⁴.

Dieser Kompensationsumfang außerhalb des Plangebietes wurde ausgehend von dem Schutzgut Tiere ermittelt, da dieses aufgrund der hohen Wertigkeit und dem vollständigen Funktionsverlust am stärksten betroffen ist. Die externen Kompensationsmaßnahmen können bei entsprechender Gestaltung auf geeigneten Flächen und Strukturen auch eine Ausgleichsfunktion für die Schutzgüter Pflanzen und Boden erfüllen (Mehrfachkompensation).

Die Flächen müssen dazu eine Reihe von Kriterien erfüllen:

- Geringe Wertigkeit, d. h. die Flächen müssen durch Maßnahmen in ihrer ökologischen Wertigkeit insbesondere in der Funktion für Wiesenbrüter und Zugvögel aufgewertet werden können. Geeignet sind intensiv genutzte Ackerflächen geringer Bedeutung, die in extensiv genutztes Grünland hoher Bedeutung umgewandelt werden.
- Die Flächen müssen in räumlich-funktionalem Zusammenhang zum Plangebiet stehen, d. h. die Lage der Ausgleichsflächen zu dem Eingriffsgebiet muss so sein, dass eine Annahme für die betroffenen Vogelarten möglich erscheint. Geeignet sind Flächen im Gebiet des ehemaligen Niedermoorbereichs. Für Laufkäfer ist die Herstellung eines räumlichen Zusammenhanges nicht möglich, da zwischen einer potenziellen Ausgleichsfläche und dem zwischen Straßen und Siedlungsflächen isolierten Planungsgebiet keine Verbindung hergestellt werden kann. Der Eingriff kann für die Laufkäfer somit nicht ausgeglichen, sondern nur durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.
- Geringe Beeinträchtigung, d. h. eine Kompensation für Wiesenbrüter ist nur möglich, wenn das Gebiet nicht zu starken Störungen ausgesetzt ist.
- Zusammenhängende Freifläche, d. h. die Ansprüche der Wiesenbrüter und die Rastplatzfunktion kann nur eine offene Fläche mit geringem Gehölzanteil erfüllen, auf der möglichst hohe Anteile an extensiv genutztem Freiland sowie Feuchtbereiche vorhanden sind.

⁴ Planung + Umwelt, Planungsbüro Dr. Michael Koch, Eingriffs-Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan-Vorentwurf „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“, Stuttgart/Böblingen, 23.09.2003, S. 5

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

Maßnahmenpool für externe Ausgleichsmaßnahmen

Der Zweckverband hat versucht, auf den Gemarkungsflächen der Städte Böblingen und Sindelfingen und in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde im Gebiet des Landkreises Böblingen unter Berücksichtigung der Darstellungen im Kreislandschaftsplan entsprechende Ausgleichsflächen zu finden. Es hat sich dabei gezeigt, dass es nicht möglich ist, Flächen in dieser Größenordnung für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nutzbar zu machen. Im Rahmen seiner frühzeitigen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange wies in diesem Zusammenhang das Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Herrenberg darauf hin, dass die vom Zweckverband als ausgleichsgerechten „intensiv genutzten Ackerflächen“ in einer Größenordnung von 24 ha für die Landwirtschaft in diesem Raum unverzichtbar sind.

In einem Gutachten wurde zusammen mit den beiden Städten und der Unteren Naturschutzbehörde inzwischen ein Maßnahmen-Pool zusammengestellt, der weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 23.09.03, aber auf den Gemarkungsflächen der beiden Städte Böblingen und Sindelfingen vorsieht.

Diese schwierige Suche nach externen Kompensationsflächen auf den Gemarkungen der beiden Städte hat zur Folge, dass die nunmehr gefundenen Flächen im Maßnahmen-Pool nicht unbedingt in das in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz formulierte Anforderungsprofil für die externen Kompensationsmaßnahmen passen. Gleichzeitig sind diese mit der Unteren Naturschutzbehörde und den Städten abgestimmten Maßnahmen aber besonders geeignet, eine deutliche Verbesserung für die durch die Planungen im Flugfeld beeinträchtigten Schutzgüter auf den beiden Gemarkungsflächen zu schaffen.

Weil mit dieser Vorgehensweise von der schutzgutbezogenen Argumentation der Eingriffs-Ausgleichsbilanz abgewichen wird, wurde vereinbart, den externen Kompensationsflächenbedarf von ca. 24 ha zu monetarisieren, d. h. den Geldbetrag zu ermitteln, der für den Grunderwerb, die erstmalige Herstellung und die Pflege über einen Zeitraum von 20 Jahren für eine Fläche der genannten Größenordnung erforderlich wird.

Weitere Vorgehensweise

Für das weitere Vorgehen im Rahmen der Erarbeitung von Teil-Bebauungsplänen bedeutet dies, dass

1. alle Möglichkeiten zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan-Vorentwurfes ausgeschöpft werden (interne Maßnahmen) und
2. außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan-Vorentwurfes das Defizit an Kompensationsfläche teilweise oder ganz durch Maßnahmen aus dem Maßnahmen-Pool in Höhe der ermittelten Gesamtsumme durch den Zweckverband auf den Gemarkungen der beiden Städte Böblingen und Sindelfingen umgesetzt wird (externe Maßnahmen).

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde gleichzeitig einvernehmlich geregelt, dass der erforderliche Ausgleich nicht im Rahmen der einzelnen Teil-Bebauungspläne, sondern auf der Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 23.09.2003 im Zuge der Gesamtauf siedlung des Flugfeldes erbracht wird. Diese Vorgehensweise wird durch eine entsprechende Vereinbarung⁵ zwischen dem Zweckverband und der Unteren Naturschutzbehörde abgesichert.

Es wird daher für jeden Teil-Bebauungsplan der durchschnittliche Ausgleichsbedarf ermittelt, und zwar

- für die internen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 23.09.2003 flächenbezogen auf der Grundlage der in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz genannten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen und
- für die externen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis der Flächengröße des Teil-Bebauungsplanes zur Gesamtkompensationsfläche bzw. zum Kostenäquivalent.

Schließlich wird überprüft, ob durch die Festsetzungen im Teil-Bebauungsplan eine Verschlechterung der Umweltsituation hinsichtlich des im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf ermittelten Eingriffs entsteht. Ist dies z. B. durch eine höhere Verdichtung der Fall, kann zusätzlicher Ausgleichsbedarf entstehen, der dann zusätzlich zu den bereits festgelegten externen Kompensationsmaßnahmen zu erbringen ist.

1.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Geltungsbereichs

Die nachfolgenden Vermeidungs-/Verminderungs- (V) und Ausgleichsmaßnahmen (A) werden im Naturschutzrechtlichen Kompensationsplan⁶ für den Geltungsbereich genannt. Für die Ermittlung von Flächen bzw. Stückzahlen wird der Bebauungsplan-Entwurf für das Gewerbegebiet Süd vom 02.06.2008 zu Grunde gelegt.

Der auf dem städtebaulichen Entwurf aufbauende Kompensationsplan geht von einer Überbauung mit Gebäuden von ca. 3,63 ha sowie begrüntem, mit Tiefgaragen unterbauten Innenhöfen von ca. 1,55 ha aus.

Die jetzt als „Öffentliche Grünflächen“ festgesetzten Bereiche zwischen den an der „Grünen Mitte“ liegenden Baublöcken nördlich der Elly-Beinhorn-Straße waren im Kompensationsplan „Grünflächenanteil nicht über überbaubarer Grundstücksflächen“ (V 4). Unter Berücksichtigung der Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 8.0 von ca. 8,79 ha, Verkehrsflächen von ca.

⁵ Vereinbarung vom 28./30.06.05

⁶ Planung + Umwelt, Planungsbüro Dr. Koch, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan-Vorentwurf „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“ vom 23.09.03, Stuttgart 01.06.2004, Karte 3

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

1,91 ha, der Überbauung mit Gebäuden mit ca. 3,63 ha und den begrünten Innenhöfen mit etwa 1,55 ha verbleiben im Kompensationsplan etwa 1,69 ha Flächen als „Grünflächenanteil nicht über überbaubarer Grundstücksflächen“ (V 4).

Die Maßnahmen V 3 und V 4 hängen eng mit der Ausnutzung der Baugrundstücke zusammen. Das Nettobauland im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8.0 beträgt ca. 6,17 ha; bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 können also ca. 4,94 ha überbaut und ca. 1,23 ha nicht überbaut werden. Die festgesetzten „Öffentlichen Grünflächen“ sind ca. 0,7 ha groß.

Die begrünten, mit Tiefgaragen unterbauten Innenhöfe sind nach BauNVO der Grundflächenzahl zuzurechnen. Vergleicht man die Darstellungen im Kompensationsplan (Überbauung + unterbaute Innenhöfe = 5,18 ha, Nettobauland ca. 6,87 ha; dies ergibt eine GRZ von ca. 0,75) mit den Festsetzungen des Bebauungsplans (GRZ 0,8, Nettobauland 6,17 ha; dies ergibt eine überbaubare Fläche von ca. 4,93 ha) und rechnet die sonstigen befestigten Flächen auf den Grundstücken dazu (Wege, Zufahrten usw.) noch dazu, kann festgestellt werden, dass der städtebauliche Entwurf/Kompensationsplan die künftige höchstzulässige Bebauung nach Bebauungsplan und Grundflächenzahl in etwa abbildet.

VERMEIDUNG/ VERMINDERUNG	
nach Naturschutzrechtlichem Kompensationsplan	
V 2 Dachbegrünung (ca. 3,63 ha)	B-Plan-Entwurf: Keine Festsetzungen zu begrünten Dächern Fläche: ---
V 3 Begrünte Innenhöfe (ca. 1,55 ha)	B-Plan-Entwurf: Keine Festsetzung; aber wie Kompensationsplan (siehe unten) Fläche: ca. 1,55 ha
V 4 Grünflächenanteile nicht überbauter Grundstücksflächen (ca. 1,69 ha)	B-Plan-Entwurf: Teilflächen als Öffentliche Grünflächen „Grünflächen mit Anlagen zum Regenwasserablauf“ festgesetzt Fläche: ca. 0,70 ha Teilflächen keine Festsetzung; aber wie Kompensationsplan (siehe unten) Fläche: ca. 1,23 ha
V 5 Erhalt von Bäumen (Calwer Straße) (18 St.)	B-Plan-Entwurf: Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB Stückzahl: 18

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

AUSGLEICH nach naturschutzrechtlichem Kompensationsplan	
A 4 Pflanzung von Bäumen (42 Stück)	B-Plan-Entwurf: Textliche Festsetzung, dass innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Bäume 42 Bäume zu pflanzen sind
A 11 Entwässerungsgräben (ca. 146 lfm)	BP-Entwurf: Keine Festsetzung, durch Modifikationen an der Entwässerungskonzeption nicht mehr in vollem Umfang erforderlich; in den Öffentlichen Grünflächen „Grünflächen mit Anlagen zum Regenwasserablauf“ zulässig

1.3 Beschreibung der Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen außerhalb des Geltungsbereichs

Für die Teilbebauungspläne auf dem Flugfeld werden auf der Gemarkung Böblingen folgende externe Kompensationsmaßnahmen B. und auf der Gemarkung Sindelfingen die nachfolgend beschriebenen externen Kompensationsmaßnahmen S. vorgeschlagen.

Die Liste ist als Auswahlliste zu verstehen, aus der Maßnahmen in der Größenordnung des Kostenäquivalent-Anteils realisiert werden sollen. Sie ist Bestandteil der Vereinbarung zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zwischen Zweckverband und Unterer Naturschutzbehörde.

Das Kostenäquivalent für den Teil-Bebauungsplan Gewerbegebiet Süd wird vorrangig in Böblingen für die Umsetzung der Maßnahme Butzengraben (B 5) und in Sindelfingen für die Maßnahme Diebskarrenbach (S 1) bzw. Sommerhofenbach (S 2) eingesetzt. Sollte diese Maßnahme mit Kosten verbunden sein, die das Kostenäquivalent übersteigen, so werden diese Aufwendungen durch den Zweckverband im Vorgriff auf externe Ausgleichsmaßnahmen anderer Teil-Bebauungspläne des Flugfeldes getätigt.

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

Gemarkung Böblingen

Nr.	Bestand	Maßnahme	Entwicklungsziel
B 5	Butzengraben		

Einzelmaßnahmen werden derzeit bearbeitet.

Gemarkung Sindelfingen

Nr.	Bestand	Maßnahme	Entwicklungsziel
S 1	Diebskarrenbach Bereich C		
S 1.1	Verdolung Bereich Grillplatz	Verdolung öffnen	Verbesserung der Durchgängigkeit
S 1.2	Gelände altes Pumpwerk	Bebauung entfernen	naturnahes Gewässerbett, ggf. naturnaher Quellbereich, Auwald
S 1.3	Durchlässe (3 Stück)	Ausstattung mit rauer Sohle	Verbesserung der Durchgängigkeit
S 2	Sommerhofenbach Bereich A		
S 2.1	Dolen im Bereich des NSG und im Wald (6 Stück)	Ausstattung mit rauer Sohle	Verbesserung der Durchgängigkeit
S 2.2	Sohlabsturz im Wald	Sohlabsturz vorschütten	Verbesserung der Durchgängigkeit
S 2.3	Brückendurchlass „Hohenzöllernstraße“	Sohlbefestigung entfernen, Natursteinmauer, Steinsatz	Verbesserung der Durchgängigkeit
S 2.4	Klärüberlauf des RÜB Sommerhofenbach	Bau eines Retentionsfilterbeckens	Verbesserung der Wasserqualität

1.4 Dokumentation der internen Ausgleichsmaßnahmen

In der beigefügten Tabelle 1 werden die in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz genannten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen und die dazu gehörenden Bezugsgrößen aufgelistet. Gegenübergestellt werden

- die im Teil-Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd 8.0" durchschnittlich zu erbringenden Anteile (berechnet anhand des Anteils der Fläche des Teil-Bebauungsplanes am Bebauungsplan-Vorentwurf),
- die durch den Bebauungsplan erbrachte Flächengrößen in Flächeneinheiten und Prozent sowie
- die verbleibenden Restanteile der einzelnen Maßnahmen in ihren Größenordnungen.

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

Damit wird dokumentiert, dass parallel zur Schaffung des Planungsrechtes die erforderlichen internen Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden.

In einer Vereinbarung verpflichtet sich der Zweckverband gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde, diese Maßnahmen auch tatsächlich zu vollziehen. Auf den privaten Grundstücken geschieht dies durch Auflagen in der Baugenehmigung, bei Maßnahmen in öffentlichen Bereichen im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließung bzw. der Gestaltung der Baugebietsflächen.

1.5 Dokumentation der externen Ausgleichsmaßnahmen

In der nachfolgenden Tabelle 2 wird dokumentiert, welche Flächenanteile der Gesamtkompensationsfläche oder des Kostenäquivalentes in Abhängigkeit von der Flächengröße des Teil-Bebauungsplanes außerhalb zu erbringen sind, welcher Anteil umgesetzt wird und welche Flächenanteile noch verbleiben.

In einer Vereinbarung verpflichtet sich der Zweckverband gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde, die externen Kompensationsmaßnahmen in der Größenordnung der ermittelten Fläche oder des Kostenäquivalents auf den Gemarkungen der beiden Städte umzusetzen.

1.6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz: Vergleich des Planungskonzeptes im Teilbebauungsplan-Entwurf mit dem Bauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003

Der Geltungsbereich des Teilbebauungsplan-Entwurfs umfasst ca. 8,79 ha. Die sich gegenüber dem Bauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.03 ergebenden geringfügigen Veränderungen in der Flächenbilanz wurden auf Grund der tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der festgesetzten Flächen erfasst; auf die im Entwurf des Teil-Bebauungsplanes festgesetzten Flächengrößen wird jeweils verwiesen.

Bauungsplankonzeption

Die dem Teil-Bebauungsplan zu Grunde liegende Konzeption entspricht dem des Bauungsplan-Vorentwurfes vom 23.09.2003.

Baudichte und überbaubare Grundstücksflächen

Die dem Teil-Bebauungsplan zu Grunde liegende Konzeption entspricht dem des Bauungsplan-Vorentwurfes vom 23.09.2003.

Grünflächen

Die im Bauungsplan-Vorentwurf festgesetzten Grünflächen wurden im Wesentlichen übernommen und etwas ausgeweitet.

Dachbegrünung

Während ursprünglich die Begrünung der Dachflächen der Neubebauung am Nordufer des Sees vorgesehen war, entfällt diese nun ersatzlos. Damit gibt es keine begrünten Dachflächen im Geltungsbereich des Teilbebauungsplans. Allerdings wurde im Bauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ im Gegensatz zum Bauungsplan-Vorentwurf die Dachbegrünung in höherem Maße vorgeschrieben. Mit den Festsetzungen zur Dachbegrünung im Teil-Bebauungsplan "Mischgebiet Süd 4.0" wird ein Ausgleich des Defizits an begrünter Dachflä-

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

che über das gesamte Flugfeld erreicht, weil die erforderlichen begrünenden Dachflächen mit den Festsetzungen im Gewerbegebiet Nord und im Mischgebiet Süd für das gesamte Flugfeld bereits nachgewiesen wurden. Eine weitere Ausdehnung der zu begrünenden Dachflächen wird nicht angestrebt, weil das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser für die Sicherstellung der Wasserführung des Langen Sees benötigt wird und die klimatischen Auswirkungen, insbesondere die Verdunstung, auch dort erreicht werden können.

Entwässerungsgräben

Die im Kompensationsplan dargestellten Entwässerungsgräben könnten innerhalb der als „Öffentliche Grünflächen“ festgesetzten Wiesenflächen realisiert werden; das Erfordernis, der Verlauf und die Länge werden in der weiteren Planung noch bestimmt.

Einzelbaumpflanzungen/Erhaltung von Bäumen

Die im Kompensationsplan vorgesehenen Anpflanzungen im Straßenraum werden im Teil-Bebauungsplan ebenso wie die zu erhaltenden Straßenbäume entlang der Calwer Straße vollständig umgesetzt.

Verkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Verhältnis zum Vorentwurf etwa gleich geblieben.

Bewertung

Zusammenfassend betrachtet kann festgestellt werden, dass das Plankonzept des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 23.09.03 mit geringen Flächenverschiebungen in den Teil-Bebauungsplan umgesetzt wird.

Es entstehen daher keine zusätzlichen Ausgleichserfordernisse aus den beschriebenen Flächenverschiebungen.

Die noch nicht nachgewiesenen Entwässerungsgräben werden bei der Planung des Entwässerungssystem möglicherweise nicht oder in geringerem Umfang realisiert. Aus diesem Sachverhalt kann sich ein zusätzliches Ausgleichserfordernis ergeben. Dies ist im Zuge der Erfüllung der Vereinbarung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu prüfen.

1.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden insbesondere durch die Versiegelung und Überbauung heute in dieser Hinsicht nicht belasteter bzw. nur teilweise belasteter Flächen, durch Lärmimmissionen sowie durch die Zerstörung wertvoller Lebensräume erzeugt. Dadurch sind die Schutzgüter Natur und Landschaft, Klima, Boden und Grundwasser besonders betroffen. Für die genannten Schutzgüter bestehen in der Regel günstige Ausgleichsmöglichkeiten, so dass zwar weiterhin im Eingriffsbereich Umweltauswirkungen verbleiben, die aber an einer anderen Stelle kompensiert werden können.

Werden nun die in der Bebauungsplanung festgelegten Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, hätte der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen, die so nicht

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

gewollt und damit auch nicht vorgesehen waren. Um dies zu vermeiden, soll die Durchführung dieser Maßnahmen überwacht werden.

Für eine sachgerechte Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen und die Realisierung der umfangreichen Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird auf das Instrument der Erfolgskontrolle (Nachweis der Realisierung der Maßnahmen, Zustandsbeschreibung) verwiesen, da dadurch eine effiziente Kontrolle der Umsetzung und der fachlich richtigen Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen stattfinden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine tatsächlich adäquate Kompensation erst nach Abschluss der im Rahmen der Bilanzierung festgelegten Zeiträume zur Wertentfaltung erfolgen kann. Es ist daher wichtig, dass die Ausgleichsmaßnahmen die vorgesehene Zielentwicklung auch tatsächlich vollziehen (können). Geschieht dies nämlich nicht, wird auch kein Ausgleich entstehen können und damit verbunden verbleiben langfristig immer auch erhebliche Umweltauswirkungen. Insofern ist die Durchführung der Erfolgskontrolle die wesentliche Monitoring-Maßnahme.

Die Vereinbarung mit der Unteren Naturschutzbehörde sieht vor, parallel zum Vollzug der Bebauungspläne die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen. Der Vollzug dieser Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit den Städten Böblingen und Sindelfingen; die Kontrolle und Pflege der Maßnahmen wird vom Zweckverband gemeinsam mit den Städten veranlasst und betreut.

Die festgesetzten internen Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge des Grundstücksabverkaufes durch Festlegung in den Kaufverträgen sowie durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Die Erfolgskontrolle besteht dabei insbesondere durch den Nachweis der entsprechenden Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan sowie zum gegebenen Zeitpunkt durch die Baukontrolle der städtischen Baurechtsämter. Die Ausgleichsmaßnahmen in öffentlichen Flächen werden durch den Zweckverband umgesetzt; auch dies wird durch den Zweckverband dokumentiert.

Außerdem ist die Durchführung des Bebauungsplanes auch im Hinblick auf solche Umweltauswirkungen zu überwachen, die zwar im Umweltbericht und damit bei den planerischen Entscheidungen bedacht worden sind, bei denen aber gewisse Prognoseunsicherheiten bestehen.

Die Gefahr, dass die der Bewertung dieser Umweltauswirkungen zugrunde liegenden Prognosen fehlschlagen können, besteht vor allem bei der Verkehrs-, Schadstoff- und Lärmbelastung innerhalb des Baugebietes und der Randbereiche. Soweit solche Beeinträchtigungen Folgen der zukünftigen Verkehrsbelastungen sind, müssen diese nach Realisierung der Vorhaben durch entsprechende Verkehrszählungen und ggf. auch durch Gutachten überprüft werden. Dies gilt insbesondere für die Verkehrsbelastungen im Bereich der Querspange mit ihren Knotenpunkten, der neuen Autobahn-Anschlussstelle und der Brücke über den Langen See. Würden bei diesen Straßen in Folge einer stärkeren Verkehrsbelastung die in den vorliegenden Untersuchungen ermittelten Belastungen deutlich überschritten, könnten Einschränkungen Mischgebietsnutzungen (vor allem für das Wohnen!), bei den Aufenthaltsquali-

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

täten in der Grünen Mitte und bei der Leistungsfähigkeit des Straßensystems die Folge sein.

Diese Überprüfungen führt der Zweckverband durch, sobald und soweit Anzeichen für ein erhebliches Abweichen von den Prognosewerten erkennbar sind.

Nach der Realisierung der zulässigen gewerblichen Nutzungen ist zu überprüfen, ob und inwieweit der auf die Wohnnutzungen Mischgebiet einwirkende Lärm der zulässigen Nutzungen (insbesondere durch die Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet Nord) den bei der Planung angenommenen Werten abweicht.

Grundsätzlich ist der Nachweis der Vermeidung emissionsbedingter Auswirkungen im Baugenehmigungsverfahren zu führen, sofern die entsprechende Einrichtung sich in ihrer Emissionsprognose wahrscheinlich deutlich von den zulässigen oder vorhandenen Nutzungen abhebt. Im Genehmigungsverfahren ist dabei die Einhaltung der entsprechenden Grenz- und Richtwerte sicherzustellen – ggf. auch durch die Durchführung nachgeschalteter Kontrollen.

Zu den unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen der Bebauungspläne auf dem Flugfeld können aber auch Auswirkungen zählen, die erst nach Inkrafttreten der Bebauungspläne entstehen oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten. Derartige, im engeren Sinn unvorhergesehene Auswirkungen der Bebauungspläne können nicht systematisch und flächendeckend durch den Zweckverband permanent überwacht und erfasst werden. Da der Zweckverband keine umfassenden Umweltüberwachungs- und -beobachtungssysteme betreibt, ist er auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden vor allem der Städte Böblingen und Sindelfingen sowie des Landkreises Böblingen angewiesen, die ihre etwaigen Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen auf die Umwelt dem Zweckverband zuleiten müssen.

1.7.1 Mitteilung nach § 4 Abs. 3 BauGB

Mit Schreiben vom 17.09.2007 hat das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Umwelt, den Zweckverband über folgenden Sachverhalt unterrichtet:

„Im Bereich des Bebauungsplans „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ haben sich mehrere teichartige Gewässer gebildet, z.T. mit Schilf- und Rohrkolbenbeständen und Flachwasserbereichen. In diesem Gebiet haben in diesem Jahr gemäß plausibler Angaben örtlicher Ornithologen der Kiebitz (streng geschützte Art, mind. 2 Brutpaare mit mind. 5 flüggen Jungen) und der Flussregenpfeifer (streng geschützte Art, mind. 1 Brutpaar mit mind. 3 flüggen Jungen) erfolgreich gebrütet. Weiterhin dient das Gelände als Rastplatz weiterer streng geschützter Vogelarten (u. a. Waldwasserläufer, Flussuferläufer, Bruchwasserläufer, Bekassine, Baumfalke) sowie weiterer Wat- und Wasservogelarten. Daneben haben sich in dem Gelände Populationen verschiedener besonders geschützter Libellenarten (Frühe Heidelibelle, Kleine Königslibelle, Kleine Pechlibelle, Südlicher Blaupfeil) eingestellt.

Hinsichtlich der Brutvogelarten Kiebitz und Flussregenpfeifer ist zu prüfen, ob für Maßnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensstätten

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

führen können (Entwässerung, Baumaßnahmen), eine artenschutzrechtliche Befreiung nach § 62 BNatSchG erforderlich ist.“

Der Zweckverband hat in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium und der Unteren Naturschutzbehörde einen Fachgutachter eingeschaltet; momentan werden für die betroffenen Vogelarten passende Ersatzlebensräume gesucht. Das Plangebiet dieses Bebauungsplans ist nicht von dieser Problematik betroffen.

Aufstellung über die der Planung zu Grunde liegenden Fachgutachten

Nr.	Sachgebiet + Auftraggeber (anderer als Städte, PV EFG, ZV EFG)	Gutachten	Verfasser	erstellt
1	Grünordnung			
1.1		Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“, Vorentwurf Begründung – Textteil	Kienle Planungsgesellschaft Freiraum und Städtebau mbH, Stuttgart	09/2003
1.2		Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“, Vorentwurf – Plan	Kienle Planungsgesellschaft Freiraum und Städtebau mbH, Stuttgart	09/2003
2	Eingriff/Ausgleich, Umweltbericht			
2.1		Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“	Planung + Umwelt, Planungsbüro Dr. Koch, Stuttgart	06/2004
2.2		Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan-Vorentwurf „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“	Planung + Umwelt, Planungsbüro Dr. Koch, Stuttgart	08/2003, aktualisiert 10/2005
2.3		Umweltbericht zum Bebauungsplan-Vorentwurf „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“ / AVZ	Planung + Umwelt, Planungsbüro Dr. Koch, Stuttgart	06/2004
3	Schutzgut Flora			
3.1		Vegetationskundliche Untersuchung des EFGs - Endbericht	Menz + Weik, Landschaftsarchitekten und Ingenieure	09/2000
3.2		Ergänzung zur Vegetationskundlichen Untersuchung des EFGs – Bestandsplan Vegetation	Menz + Weik, Landschaftsarchitekten und Ingenieure	02/2001
4	Schutzgut Fauna			
4.1		Aktualisierung zoologischer Daten und Bewertung EFG - Endbericht	AG f. Tierökologie + Planung, J. Trautner	11/2000
4.2		Aktualisierung zoologischer Daten und Bewer-	AG f. Tierökologie + Planung, J. Trautner	01/2001

Nr.	Sachgebiet + Auftraggeber (anderer als Städte, PV EFG, ZV EFG)	Gutachten	Verfasser	erstellt
		tung EFG – Einschätzung von Flächen in Randbereichen		
5	Schutzgut Klima und Luft			
5.1		Untersuchung und Bewertung der klimatischen Verhältnisse auf dem EFG	Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltplanung, Stuttgart	01/2002
5.2		Untersuchung und Bewertung der lufthygienischen Verhältnisse auf dem EFG - Vorabzug	Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltplanung, Stuttgart	04/2002
5.3		Planungsverfahren Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen – Klimatisch-lufthygienische Betrachtungen	Ingenieurbüro Lohmeyer - Immissionsschutz, Klima, Aerodynamik, Umweltsoftware	09/2004
6	Schutzgut Lärm/Schall			
6.1		Einschätzung der Lärmsituation	Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltplanung, Stuttgart	07/2001
6.2		Stellungnahme: Lärmschutzwall entlang der BAB A 81	Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltplanung, Stuttgart	01/2003
6.3		Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen „Querspange“ und „Südrampe“	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	06/2004
6.4		Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	06/2004
6.5		Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Flugfeld – Mischgebiet Süd“	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	02/2005
6.6		Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	04/2006
6.7	Auftraggeber Stadt Böblingen	Umbau Bahnhof Böblingen, Aufstellung des Bebauungsplans 'Talstraße', Schalltechnisches Gutachten	Ingenieurgemeinschaft Bauphysik Rudolph + Welschedel GbR, Kreßberg	2004
6.8		Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Flugfeld – südlich Konrad-Zuse-Straße“	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	03/2007
6.9		Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Flugfeld – Mischgebiet Nord“	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	03/2007
6.10		Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd – Abschnitt	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	03/2007

Nr.	Sachgebiet + Auftraggeber (anderer als Städte, PV EFG, ZV EFG)	Gutachten	Verfasser	erstellt
		West“		
7	Schutzgut Boden / Altlasten, Lärmschutzwall			
7.1		Bodensanierung und Erdbau / Geländemodell – Ausführungsplanung -	Ingenieurgesellschaft EFG: Rauschmaier Ingenieure GmbH Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen, Bietigheim-Bissingen / Smoltczyk Partner	07/2003
7.2		Sanierungsplan nach BodSchG	Arcadis Consult GmbH , Stuttgart	12/2003
7.3		Bodensanierung und Erdbau / Lärmschutzwall / Ergänzung zum Sanierungsplan – Entwurfsplanung -	Ingenieurgesellschaft EFG: Rauschmaier Ingenieure GmbH Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen, Bietigheim-Bissingen / Smoltczyk Partner	8/2003
7.4		Bericht Boden- und Grundwasseruntersuchungen zur Erstellung der Eckpunkte Boden und Grundwasser EFG	Arcadis Consult GmbH , Stuttgart	01/2003
7.5		Geotechnisches Gutachten	Ingenieurgesellschaft EFG: Rauschmaier Ingenieure GmbH Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen, Bietigheim-Bissingen / Smoltczyk Partner	08/2003
7.6	Bundesvermögensamt Stuttgart	Massenmanagement- und Kampfmittelräumkonzept für das EFG	Spiekermann GmbH, Beratende Ingenieure, Stuttgart + IFAH, Institut für angewandte Hydrogeologie GbR, Garbsen	08/2003
8	Schutzgut Wasser Entwässerung / See			
8.1	Zweckverband Kläranlage Böblingen/Sindelfingen	Entwässerungskonzepte für das EFG	Ingenieurbüro Henne/ISWA – Universität Stuttgart	03/2001
8.2		Machbarkeitsstudie zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung EFG - Text und Pläne	Ingenieurbüro Kraft, Beratende Ingenieure für Wasserwirtschaft, Berlin	01/2001
8.3		Vorplanung zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung EFG – vorläufiger Schlussbericht – Text und Pläne	Ingenieurbüro Kraft, Beratende Ingenieure für Wasserwirtschaft, Berlin	09/2003
8.4		Entwurfsplanung Entwässerung	Planungsgruppe EFG – Spiekermann GmbH, Beratende Ingenieure, Stuttgart – ENBW Regional AG	01/2005
8.5		Ausführungsplanung Entwässerung Mischgebiet Süd	Kerker Müller Braunbeck Planungs- und Projektsteuerungsgesellschaft mbH, Ludwigsburg	09/2005
8.6		Querspange West: Ausführungsplanung Entwässerung	Kerker Müller Braunbeck Planungs- und Projektsteuerungsgesellschaft mbH, Ludwigsburg	09/2005

Nr.	Sachgebiet + Auftraggeber (anderer als Städte, PV EFG, ZV EFG)	Gutachten	Verfasser	erstellt
8.7		Regenwasserbewirtschaftung auf dem Flugfeldgelände – Gutachterleistungen Regenwasserbewirtschaftung und Langer See	Björnßen Beratende Ingenieure, Koblenz	08/2006
9	Verkehrsplanung			
9.1	ZV mit Stadt Böblingen	RE-Vorentwurf Querspange Böblingen/Sindelfingen	Lahmeyer International GmbH, Projektbüro Stuttgart	07/2003
9.2		RE-Vorentwurf Anschlussstelle Böblingen/Sindelfingen (Bestand) – Verlegung der südlichen Rampen und Umbau der nördlichen Rampen	Lahmeyer International GmbH, Projektbüro Stuttgart	01/2003
9.3		Verkehrsuntersuchung Querspange Böblingen/Sindelfingen: Stichwortartige Erläuterungen zur verkehrlichen Funktion und Wirksamkeit der geplanten Querspange Böblingen/Sindelfingen / Ableitung von Schlussfolgerungen	Planungsbüro Kölz – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Objektplanung, Stuttgart	06/2001
9.4		Fortschreibung Verkehrsuntersuchung EFG – stichwortartige Erläuterungen zur stufenweisen Entwicklung des EFGs und Ableitung verkehrlicher Konsequenzen für relevante Querschnitte und Verknüpfungsbereiche	Planungsbüro Kölz – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Objektplanung, Stuttgart	06/2003
9.5		Ergänzende Verkehrsuntersuchungen im Rahmen des Bebauungsplans „Mischgebiet Süd“	Planungsgruppe Kölz – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Objektplanung, Stuttgart	02/2005
9.6		Entwurfsplanung Verkehrsanlagen	Planungsgruppe EFG – Spiekermann GmbH, Beratende Ingenieure, Stuttgart – ENBW Regional AG	01/2005
9.7		Ausführungsplanung Verkehrsanlagen Mischgebiet Süd	Kerker Müller Braunbeck Planungs- und Projektsteuerungsgesellschaft mbH, Ludwigsburg	09/2005
9.8		Querspange West: Ausführungsplanung Verkehrsanlagen	Kerker Müller Braunbeck Planungs- und Projektsteuerungsgesellschaft mbH, Ludwigsburg	09/2005
9.9		Vereinbarung über die Planung und Kostentragung – Erschließung des Flugfeldes Böblingen/Sindelfingen Querspange Ost / Ausbau A 81	Zweckverband Flugfeld, Stadt Böblingen, Stadt Sindelfingen / Lahmeyer International	Juli 2003
10	Energieversorgung			

Nr.	Sachgebiet + Auftraggeber (anderer als Städte, PV EFG, ZV EFG)	Gutachten	Verfasser	erstellt
10.1		Energiekonzept für das EFG – Endbericht	Steinbeis-Transferzentrum Energie-, Gebäude- und Solartechnik (EGS), Stuttgart/Braunschweig	8/2003
10.2		Studie über die Anwendung innovativer Energietechnologien und die Umsetzung dezentraler Versorgungsstrukturen für das Flugfeld Böblingen/Sindelfingen	Steinbeis-Transferzentrum Energie-, Gebäude- und Solartechnik (EGS), Stuttgart/Braunschweig	11/2004
10.3		Entwurfsplanung Medienversorgung	Planungsgruppe EFG – Spiekermann GmbH, Beratende Ingenieure, Stuttgart – ENBW Regional AG	01/2005
11	Kulturdenkmale			
11.1		Schreiben des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg vom 12.04.2000; Textbeitrag des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg zum Investorenwettbewerb 2003	Landesdenkmalamt Baden-Württemberg	2000/2003
11.2		Machbarkeitsstudie: Denkmalgeschützter Gebäudebestand EFG – Bestandsuntersuchung + Anlagen	Obermeyer Planen + Beraten	10/2003
12	Nutzungsarten			
12.1		Ansiedlungsmöglichkeiten für das Flugfeld Böblingen/Sindelfingen unter besonderer Berücksichtigung der Ansiedlung von Einzelhandel – Bericht –	Dr. Donato Acocella, Lörrach	10/2004
12.2		Machbarkeits-/Verträglichkeitsuntersuchungen für Ansiedlungen auf dem Flugfeld	Dr. Donato Acocella, Lörrach	04/2005