



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Bebauungsplan "Flugfeld - 1. Änderung Mischgebiet Süd" 4.1**

**Nutzungsschablone**

1	1 = Art der baulichen Nutzung, Teilflächenbezeichnung, z. B. MI 1.1 = Mischgebiet 1, Teilfläche 1
2	3
4	2 = Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,6
5	3 = Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 2,4
	4 = Höhen der baulichen Anlagen in m, z. B. 12,5 - 16,0 (m)
	5 = Bauweise, z. B. a

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)**

 Mischgebiet (MI)

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

Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,6

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

Höhen der baulichen Anlagen


- als Mindest- und Höchstmaß in m, z. B. 12,5 - 16,0 (m)

- als Höchstmaß in m, z. B. 16,0 (m)


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

**g** geschlossene Bauweise

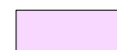
**a** abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung (in offener und geschlossener Bauweise)

 Baulinie

 Baugrenze

 **A** Kennzeichnung von Punkten für Definition der Stellung der baulichen Anlagen gemäß textlicher Festsetzung

**Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

 Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

 Schule

 Kita

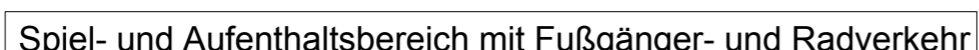
**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**


 Straßenverkehrsflächen

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:


 Quartiersplatz

 Spiel- und Aufenthaltsbereich mit Fußgänger- und Radverkehr

 Verkehrsberuhigter Bereich

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

 Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:


 Grünflächen mit Anlagen zum Regenwasserablauf gemäß textlicher Festsetzung

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


 Erhaltung von Bäumen


**Sonstige Planzeichen**


**Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

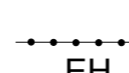
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

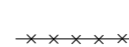
**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

 Mit Gerechten zu Gunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen

 Mit Gerechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen

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

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO), z.B. Bereiche, in denen Einzelhandel (EH) gemäß textlicher Festsetzung zulässig ist

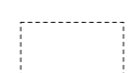
 Abgrenzung unterschiedlicher Höhen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

**Nachrichtliche Übernahme**


**(§ 9 Abs. 6 BauGB)**


 Grundwassermessstelle

**Informelle Darstellung**

 Grenze der räumlichen Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne

 Straßeneinmündung/ Straßenanschluß

 Geltungsbereich und voraussichtliche Flächenfestlegung des benachbarten Bebauungsplanes "Konrad-Zuse-Straße West", Planbereich: 01.01.03 der Stadt Böblingen

 Informelle Darstellung eines Arbeitsstandes der Bebauungskonzeption, die nach endgültiger Abstimmung in zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert werden soll und dann als Darstellung entfällt.

## 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 Wohnbaurandgesetzes 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)

Es werden Bauflächen als Mischgebiete nach § 6 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.

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.

Stationäre Altenpflegeeinrichtungen sind Einrichtungen in öffentlicher oder privater Trägerschaft, in denen Pflegebedürftige vor allem ältere Menschen dauerhaft stationär gepflegt werden.

#### 1.1 Mischgebiet

##### 1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

In dem Baugebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen, ausgenommen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, zulässig.

Nur innerhalb der in der Planzeichnung mit den Buchstaben EH gekennzeichneten Flächen sind in den Erdgeschossen der Gebäude Einzelhandelsbetriebe und zwar der folgenden Branchen- und Warengruppen zulässig:

1. Nahrungs- und Genussmittel
2. Drogerie- und Apothekerwaren, wie medizinische und orthopädische Artikel, Kosmetika, Pflegemittel
3. Haushaltswaren, wie Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Keramik, Glas, Porzellan, kunstgewerbliche Artikel, Korb- und Flechtwaren
4. Papier- und Schreibwaren, Bücher, Briefmarken
5. Spielwaren
6. Blumen, zoologischer Bedarf.

Anlagen für sportliche Zwecke sind nur in geschlossenen baulichen Anlagen zulässig.

#### **1.1.2 Nicht zulässige Nutzungen**

Nicht zulässig sind:

- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- stationäre Altenpflegeeinrichtungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO

### **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**

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 16,0 m ist ausnahmsweise zulässig

- a. 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.
- b. in den Teilflächen MI-1.5.2 bis zu einer Gebäudehöhe von 19,5 m, wenn die den öffentlichen Verkehrsfläche des Albrecht-Berblinger-Weges zugewandten Gebäudewand oberhalb von 16,0 m um mindestens 2,0 m gegenüber der darunter liegenden zurücktritt.
- c. in allen übrigen Teilflächen bis zu einer Gebäudehöhe von 19,5 m, wenn die den öffentlichen Flächen zugewandten Gebäudewände oberhalb von 16,0 m um mindestens 2,0 m gegenüber den darunter liegenden zurücktreten.

#### **2.3 Anrechnung der Grundflächen von Garagengeschossen auf die GRZ**

Im gesamten Baugebiet werden die Grundflächen von Garagengeschossen nicht auf die zulässige GRZ angerechnet.

### **3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **3.1 Abweichende Bauweise a**

Zulässig sind Gebäude mit oder ohne seitlichen Grenzabstand.

### **4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **4.1 Abweichendes Bauen an den Baulinien**

Oberhalb einer Gebäudehöhe von 12,5 m muss nicht mehr an die Baulinien herangebaut werden.

**5 Stellung baulicher Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 5.1 Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass die den öffentlichen Flächen zugewandten Außenwände parallel oder senkrecht zu den Baugrenzen oder Baulinien stehen. An der mit den Buchstaben A, B und C gekennzeichneten Baugrenze (Calwer Straße) sind die den öffentlichen Flächen zugewandten Außenwände parallel zu dieser Baugrenze oder parallel oder senkrecht zu der Baugrenze an der Planstraße M (Johann-Schütte-Straße) bzw. parallel oder senkrecht zu der Baugrenze an der Planstraße R (Auguste-Piccard-Weg) zu errichten.

In den Teilflächen MI-1.1, MI-1.2 und MI-1.3 gilt diese Festsetzung nicht.

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

- 6.1 Garagengeschosse sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese dürfen durch die Garagengeschosse vollständig unter- bzw. überbaut werden. Zufahrten zu Garagengeschossen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind innerhalb des gesamten Baugebiets nicht zulässig. Zulässig sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Spielplätze, Aufenthaltsbereiche, Tiefgaragenausgänge und –lüftungsschächte sowie die für die Ver- und Entsorgung der Baugebiete erforderlichen Anlagen und Einrichtungen.
- 6.3 Ebenerdige Stellplätze sind nur in den zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung St zulässig.

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

- 7.1 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.

**8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 8.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit den Buchstaben GR und LR gekennzeichneten Flächen sind Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger zu sichern.
- 8.2 In der Teilfläche MI-1.12 ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit den Buchstaben GR LR gekennzeichneten Fläche sind Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger zu sichern. Bei Überbauung ist hier ein öffentlicher Durchgang in einer Breite von mindestens 5,0 m, mit einer lichten Höhe von mindestens 5,0 m vorzusehen.

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

9.1 Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 '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	„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 Ähnliche
	[-]	[dB(A)]	[dB]	[dB]
A	III	61 bis 65	35	30
B	IV	66 bis 70	40	35
C	V	71 bis 75	45	40

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

9.3 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 an den vom Verkehrsweg abgewandten Fassaden der Gebäude anzuordnen sind.

**10 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)**

10.1 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 Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 12,5 m<sup>2</sup> anzulegen.

Nicht versiegelte Flächen der Baugrundstücke sind mit einer mindestens 0,50 m mächtigen Schicht unbelasteten kulturfähigen Bodenmaterials entsprechend DIN 19731 zu bedecken.

- 10.2 Pflanzfestsetzung 1 (PF 1):  
Begrünung der privaten Stellplatzflächen
- Je angefangener 12,5 m Grundstücksbreite oder je angefangener fünf Stellplätze ist 1 standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen.
- 10.3 Pflanzfestsetzung 2 (PF 2):  
Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 130 standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm anzupflanzen.
- 10.4 Pflanzfestsetzung 3 (PF 3):  
Begrünung von Garagengeschossen
- Garagengeschosse, die nicht mit Gebäuden überbaut werden, sind mit einer mindestens 80 cm mächtigen Vegetationstragschicht aus unbelastetem, natürlichem Bodenmaterial mit hoher Speicherkapazität zuzüglich einer Dränschicht fachgerecht aufzubauen und zu begrünen. Auf dieser Überdeckung dürfen Wege, Aufenthaltsbereiche und Spielplätze errichtet werden.

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

**1. 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.

**2. Grundwassermessstellen**

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

**3. Sanierungsgebiet**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „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.

**Teil B 3 – HINWEISE**

**1. Altlasten**

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

**2. Bauvorlagen**

Die für ein Bauvorhaben erforderlichen Begrünungsmaßnahmen nach den Festsetzungen unter Teil A, Ziffer 10 dieses Bebauungsplans sowie Einfriedigungen nach der Festsetzung unter Teil C, Ziffer 4 der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan 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 der DIN 4109<sup>1</sup> reduziert werden.

**3. 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 zugun-

---

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



sten 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.

#### **4. Geologie und Baugrund**

Das Plangebiet liegt innerhalb der seismischen Zone I nach DIN 4149<sup>2</sup> (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.

#### **5. Grundwasser**

Bauliche Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen könnten, sind beim Wasserwirtschaftsamt des Landratsamtes rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Falls Grundwasser bei einer Baumaßnahme anfällt, ist deshalb sofort das Wasserwirtschaftsamt des Landratsamts zu informieren.

#### **6. Kampfmittel**

Die Kampfmittelfreiheit wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nach Abschluss der Räumung bestätigt. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden, sind diese dem Kampfmittelbeseitigungsdienst, Tel. 0711-74519215 zu melden.

---

<sup>2</sup> DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“, herausgegeben Deutsches Institut für Normung, 2005-04, Beuth Verlag, Berlin.

**Teil C**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

- 1 Dächer  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
  - 1.1 In den Baugebieten sind nur Flachdächer und flach geneigte 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 MI-1.1, MI-1.2 und MI-1.3 des Baugebietes dürfen Garagengeschosse nicht über die Geländeoberfläche hinausragen.
  - 2.2 In allen übrigen Teilflächen des Baugebietes dürfen Garagengeschosse im Mittel nicht mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen und sind in die den öffentlichen Straßen zugewandten Gebäudefassaden zu integrieren.
- 3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBO)**
  - 3.1 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 der Werbeanlage, 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 der Werbeanlage, maximal 3,75 m, nicht überschreiten.
  - 4.6 Entlang der Calwer Straße, der Johann-Schütte-Straße, der Elly-Beinhorn- / Liesel-Bach-Straße und der Konrad-Zuse-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 Zufahrten, Lager- und Stellplatzflächen  
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 5.1 In diesen Bereichen ist das Verwenden von Auftaumitteln (Salz) nicht gestattet. Ebenso sind in diesen Bereichen Wagenwäschen untersagt. Werden auf Lagerflächen wassergefährdende Stoffe gelagert, so sind die Bestimmungen der VAWS einzuhalten. Ausnahmsweise können diese Flächen auch wasserundurchlässig hergestellt werden.

**6 Baumarten  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

- 6.1 Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze sind für die gemäß textlicher Festsetzung unter Ziffer 10.2 anzupflanzenden Bäume folgende Arten und Sorten zu verwenden:

Wilhelmine-Reichard-Weg:

Käthe-Paulus-Weg:

*Sorbus intermedia* „Brouwers“ (Schmalkronige Mehlbeere)

Albrecht-Berblinger-Straße:

*Prunus avium* „Plena“ (Wilde Vogelkirsche)

Auguste-Piccard-Weg:

Marga-von-Etzdorf-Weg, Karl-Jatho-Weg:

*Prunus sargentii* (Bergkirsche)

Alexander-Soldenhoff-Straße:

*Acer platanoides* „Cleveland“ (Spitzahorn)

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

- 7.1 An Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen und zum Fuß- und Radweg der öffentlichen Parkanlage „Grüne Mitte“ sind Einfriedigungen nur in Form von geschnittenen Hecken der Art *Carpinus betulus* (Hainbuche) mit einer maximalen Höhe von 1,4 m zulässig. In die Hecke dürfen Maschendrahtzäune bis 1,2 m Höhe integriert werden.

- 7.2 Die Baugrundstücke an
- Elly-Beinhorn-Straße/Liesel-Bach-Straße,
  - Wilhelmine-Reichard-Weg,
  - Auguste-Piccard-Weg,
  - Käthe-Paulus-Weg,
  - Albrecht-Berblinger-Weg und
  - Karl-Jatho-Weg / Marga-von-Etzdorf-Weg

sind durch direkt an der Gehweghinterkante errichtete 0,4 m hohe Mauern einzufrieden.

Zulässig sind auch eine Kombination aus o. g. Mauer und aufgesetzten, transparent wirkenden Zäunen mit vertikalen Streben sowie die Hinterpflanzung mit geschnittenen Hecken. Die Maximalhöhe der Einfriedigungen beträgt 1,0 m. Die Einfriedigungen eines Baufeldes sind einheitlich zu gestalten.

- 7.3 Für die Baugrundstücke an
- Konrad-Zuse-Straße,
  - Johann-Schütte-Straße,
  - Alexander-Soldenhoff-Straße und
  - Calwer Straße

sind als Einfriedigungen direkt an der Gehweghinterkante Mauern mit einer Höhe von 0,4 m zulässig.

Zulässig sind auch eine Kombination aus o. g. Mauer und aufgesetzten, transparent wirkenden Zäunen mit vertikalen Streben sowie die Hinterpflanzung mit geschnittenen Hecken. Die Maximalhöhe der Einfriedigungen beträgt 1,0 m. Die Einfriedigungen eines Baufeldes sind einheitlich zu gestalten.

- 7.4 Die Grundstücke, die an die Freiraum-Achse (Richard-Kopp-Weg) angrenzen, sind zu dieser Verkehrsfläche hin mit einer Einfriedigung in Form von Mauern oder geschnittenen Hecken mit einer Höhe von 1,4 m zu versehen.

Die Vorderseite der Mauern bzw. Hecken ist bündig mit der Grundstücksgrenze anzulegen. Die Unterbrechung der Einfriedigung für notwendige Grundstückszugänge darf eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten. In die Hecken dürfen Maschendrahtzäune von 1,2 m Höhe integriert werden.

- 7.5 In den Teilflächen MI-1.5.1 und MI-1.5.2 des Baugebietes sind Einfriedigungen nicht zulässig.
- 7.6 Die Verwendung von Stacheldraht und Elektrozäunen ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

## **8 Unterschreitung der Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)**

- 8.1 Im gesamten Baugebiet kann bei Unterschreitung der nach § 5 Abs. 7 LBO erforderlichen Abstandsflächen an die Baugrenzen entlang der Erschließungsstraßen herangebaut werden.
- 8.2 Im gesamten Baugebiet sind geringere Tiefen der Abstandsflächen zuzulassen, wenn die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und, soweit die Tiefe der Abstandsflächen die Maße des § 5 Abs. 7 Satz 3 unterschreitet, die nachbarlichen Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.

## **9 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

- 9.1 Je Wohnung sind in Abhängigkeit ihrer Fläche Stellplätze in nachfolgender Anzahl herzustellen:

bis 50 m <sup>2</sup> :	1,00 St
über 50 m <sup>2</sup> :	1,50 St

- 9.2 Die Berechnung der Fläche der Wohnungen erfolgt entsprechend der Berechnung der DIN-Wohnfläche.
- 9.3 Ergeben sich bei der Anwendung dieser Richtzahlen keine ganzen Zahlen, so ist immer auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.

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

- 10.1 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 – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

**Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Teil 1 Städtebauliche Begründung</b>	
<b>1. Bestehende Rechtsverhältnisse .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Geltungsbereich und angrenzende Nutzungen.....</b>	<b>7</b>
<b>3. Erfordernis der Planaufstellung.....</b>	<b>9</b>
3.1 Planungserfordernis .....	9
3.2 Ziele und Zwecke des Teil-Bebauungsplanes .....	9
<b>4. Realisierung.....</b>	<b>10</b>
<b>5. Städtebaulicher Entwurf .....</b>	<b>11</b>
5.1 Bebauung und Freiraum .....	11
5.2 Nutzungen .....	11
5.3 Verkehrserschließung.....	12
5.4 Technische Infrastruktur .....	15
<b>6. Fachgutachten .....</b>	<b>16</b>
6.1 Verkehrsuntersuchungen.....	16
6.2 Schalltechnische Untersuchung und Schallschutzkonzept .....	16
<b>7. Umweltprüfung.....</b>	<b>21</b>
<b>8. Grünordnungsplan .....</b>	<b>21</b>
<b>9. Bebauungsplanverfahren .....</b>	<b>22</b>
9.1 Aufstellungsbeschluss .....	22
9.2 Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange .....	22
<b>10. Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>23</b>
10.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	23
10.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	25
10.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB).....	29
10.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Garagengeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	31

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

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) .....	32
10.6	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	32
10.7	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	32
10.8	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) .....	33
10.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	33
10.10	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	34
<b>11.</b>	<b>Satzung über örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>34</b>
11.1	Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) .....	34
11.2	Garagengeschosse (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).....	34
11.3	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Gestaltung der unbebauten Flächen ( § 74 Abs. 1 und Nr. 3 LBO) .....	34
11.4	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO).....	35
11.5	Zufahrten, Lager- und Stellplatzflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO35) .....	35
11.6	Baumarten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) .....	35
11.7	Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) .....	35
11.8	Überschreitung von Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO) .....	36
11.9	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) .....	36
11.10	Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO).....	37
<b>12.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme .....</b>	<b>37</b>
<b>13.</b>	<b>Flächenstatistik .....</b>	<b>37</b>

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

#### **Teil 2 Umweltbericht**

1.1	Ausgangsbedingungen .....	38
1.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Geltungsbereichs .....	42
1.3	Beschreibung der Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen außerhalb des Geltungsbereichs .....	44
1.4	Dokumentation der internen Ausgleichsmaßnahmen .....	49
1.5	Dokumentation der externen Ausgleichsmaßnahmen .....	49
1.6	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz: Vergleich des Planungskonzeptes des Teil-Bebauungsplans mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003 .....	50
1.7	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Über- wachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkun- gen .....	52
1.7.1	Mitteilung nach § 4 Abs. 3 BauGB .....	54

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

**Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

### **Teil 1 Städtebauliche Begründung**

#### **1. Bestehende Rechtsverhältnisse**

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

#### **Bebauungsplanverfahren**

Am 25.11.03 beschloss die Verbandsversammlung des Zweckverbandes „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“ (im Mai 2004 umbenannt in den Zweckverband „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“) für das 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 (Ausfertigung)

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

- 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 im Wesentlichen gemischte Bauflächen dar.

### **Regionalplan**

Der vorliegende Bebauungsplan sichert den größeren Teil des auf dem Flugfeld geplanten Mischgebietes. Die Ausweisung eines Mischgebietes 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 Wohnungsbau“ in Zuordnung zum S-Bahn-Halt den Planungen für das gesamte Flugfeld entsprechend um.

### **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 Heilquellschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart – Bad Cannstatt und Stuttgart – Berg.

### **Straßennamen**

Der Gemeinderat der Stadt Sindelfingen hat in seiner Sitzung am 15.03.05, der Gemeinderat der 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 – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1

### Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08



## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

**Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

### **2. Geltungsbereich und angrenzende Nutzungen**



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfes wird wie folgt begrenzt:

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| Im Westen:               | durch die westliche Grenze der Verkehrsfläche der Johann-Schütte-Straße und die westliche Grenze der Alexander-Soldenhoff-Straße  |
| Im Norden:               | entlang der Südgrenze des Fuß- und Radweges an der Grünen Mitte   |
| Im Osten bzw. Nordosten: | entlang der östlichen Grenze des Gemeinbedarfsgrundstücks und der östlichen Grenze der Verkehrsfläche der Liesel-Bach-Straße  |
| Im Süden:                | entlang der südlichen Grenze der Verkehrsfläche der Konrad-Zuse-Straße, der Ostgrenze des Flurstücks 2507/9, entlang der südlichen Grenze der bestehenden Ensinger Straße (Flurstück 2507/6) und der nördlichen Gehwegvorderkante der Calwer Straße |

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs vom 01.10.08 zu entnehmen.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

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

Der größte Teil des Geltungsbereichs wird von Teilflächen des Flurstücks Nr. 2222 (Gemarkung Böblingen) eingenommen, das mit Auflassung am 26.09.05 in das Eigentum des Zweckverbandes Flugfeld Böblingen/Sindelfingen überging. Das im Südwesten des Plangebietes liegende Flurstück 2350/13 wurde im Dezember 2004 vom Zweckverband erworben. Das Flurstück 2518 ist ebenfalls inzwischen im Besitz des Zweckverbandes; auf der Fläche befindliche Gebäude werden noch bis ca. 2009 von der BBG für Wohnzwecke genutzt.

Die zwecks Bebauung gemäß Bebauungsplan „Flugfeld – Mischgebiet Süd“ 4.0 neu abgegrenzten Flurstücke 2222/9 bis 2222/49 und 7225 der Gemarkung Böblingen befinden sich in Privateigentum.

Die im Plangebiet liegenden Flurstücke 2717/3, 2717/4, 2717/5, 2507/6 (Ensinger Straße), 2717/7, 2717/8, 2506/2 und 2639 befinden sich im Eigentum der Stadt Böblingen, das Flurstück 2717/2 im Eigentum des Landes Baden-Württemberg.

### **Angrenzende Bebauungspläne außerhalb des Verbandsgebietes**

Im Süden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Konrad-Zuse-Straße West 01.01.03“ der Stadt Böblingen an, der parallel zum Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1 erarbeitet wird. Er hat die Aufgabe, den städtebaulichen Entwurf in der Fläche zwischen Ensinger Straße/ Richard-Kopp-Weg und Calwer Straße und dem Regionalbus-Bahnhof planungsrechtlich umzusetzen. In diesem Bereich befinden sich heute Wohngebäude sowie gewerbliche Nutzungen. Der Flächennutzungsplan stellt eine gemischte Baufläche dar, der rechtsgültige Bebauungsplan setzt hier ein Gewerbegebiet fest.

Für die Entwicklung des Mischgebietes Süd ist insbesondere die planungsrechtliche Sicherung des in diesem Bereich geplanten Anschlusses der Konrad-Zuse-Straße an die Calwer Straße zwingend erforderlich.

### **Geplante angrenzende Nutzungen**

Im Westen grenzt an das Plangebiet das geplante Gewerbegebiet Süd an, im Norden die Grüne Mitte und im Nordosten das Tower-Areal mit den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden. Die Flächen südlich der Konrad-Zuse-Straße sind als Standort für Parkieranlagen vorgesehen.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

**Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

### **3. Erfordernis der Planaufstellung**

#### **3.1 Planungserfordernis**

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.

Das für Teilflächen des Plangebietes geänderte städtebauliche Konzept erfordert eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

#### **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 den Bebauungsplan „1. Änderung Flugfeld – Mischgebiet Süd“ 4.1 folgendermaßen konkretisiert:

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

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

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

Basis für die städtebauliche Entwicklung ist der überarbeitete städtebauliche Rahmenplan für das Flugfeld vom Juli 2008. Er sieht in folgenden Bereichen abweichend vom vorherigen Stand Änderungen vor:

1. Ergänzung der Bebauung mit einem Solitärgebäude auf dem Leonardo-da-Vinci-Platz
2. Verbindung der Bauflächen im Bereich des Knotens Calwer Straße/Konrad-Zuse-Straße/Freiraumachse (Richard-Kopp-Weg), um eine stärkere stadträumliche Fassung der Platzsituation zu erreichen
3. Ermöglichung einer alternativen Bauform mit höheren Gebäuden und einer städtebaulichen Dominante an der Alexander-Soldenhoff-Straße in den Baufeldern südlich der Grünen Mitte
4. Umwandlung der Alexander-Soldenhoff-Straße im Abschnitt nördlich des Kreisverkehrs in einen verkehrsberuhigten Bereich aufgrund der geänderten Verkehrsfunktion der Seebrücke und ihrem künftigen Ausbau als Fuß- und Radwegeverbindung sowie Anpassung der Bauflächen

Der vorliegende Bebauungsplan sichert den größten Teil des auf dem Flugfeld geplanten Mischgebietes. Der am Nordufer des Sees liegende Teilbereich des Mischgebietes wird im Rahmen eines separaten Verfahrens (Bebauungsplan „Flugfeld – Mischgebiet Nord“ 7.0) planungsrechtlich gesichert. Die beiden Teilbereiche des Mischgebietes werden sich in ihrer Funktion gegenseitig ergänzen.

Der Bebauungsplanentwurf „Flugfeld - 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1 wurde aus dem Bebauungsplan „Flugfeld – Mischgebiet Süd“ 4.0 entwickelt.

#### **4. Realisierung**

Die Liesel-Bach-Straße, die Johann-Schütte-Straße, der Marga-von-Etzdorf-Weg und der Karl-Jatho-Weg sowie im Plangebiet liegende Abschnitt der Konrad-Zuse-Straße wurden hergestellt und im Sommer 2007 dem öffentlichen Verkehr übergeben.

Die Baufelder MI 1.6 bis 1.8 wurden bereits vom Zweckverband an private Bauträger veräußert; im Bereich der beiden östlichen Baufelder haben die Bauarbeiten im Herbst 2007 begonnen, die Fertigstellung der Wohngebäude ist für 2009/10 geplant.

Der zwischen Liesel-Bach-Straße und der bestehenden Ensinger Straße liegende Abschnitt der Freiraum-Achse/Richard-Kopp-Weg wird 2008 hergestellt.

Auf der südwestlich der Konrad-Zuse-Straße gelegenen Baufläche (gesichert im Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0) plant der Zweckverband 2009 die Errichtung eines Parkhauses mit ca. 350 Stellplätzen; es wird unter anderem die Funktion einer „Quartiersgarage“ übernehmen.



## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

Nördlich der Gemeinbedarfsfläche werden die Spiel- und Sportanlagen der Grünen Mitte hergestellt; sie sollen 2008 fertig gestellt werden.

#### **5. Städtebaulicher Entwurf**

##### **5.1 Bebauung und Freiraum**

Das städtebauliche Konzept reagiert auf die unterschiedlichen Standortqualitäten der einzelnen Teilbereiche, insbesondere auf die bestehenden oder geplanten künftigen Nachbarnutzungen (Straßen, Grüne Mitte), und entwickelt eine differenzierte Baustruktur.

Um im gesamten Gebiet hochwertige öffentliche Räume entstehen zu lassen, sieht das Konzept in der Regel straßenbegleitende Baufluchten vor. Geschlossene Bebauung ist entlang der Liesel-Bach-Straße, am Leonardo-da-Vinci-Platz, entlang der Konrad-Zuse-Straße und an der Calwer Straße geplant.

Die Gebäudehöhen unterstützen dieses Ziel, erleichtern die stadträumliche Orientierung und entsprechen dem angestrebten hohen Verdichtungsgrad. Im überwiegenden Teil des Gebietes sind 9,0 bis maximal 19,5 m hohe Gebäude geplant. Aus Schallschutzgründen sind die Gebäude entlang der Calwer Straße und der Konrad-Zuse-Straße mindestens 12,5 m hoch. Bei Regelgeschosshöhen wird in dem Gebiet auf diese Weise eine 3 – 6 geschossige Bebauung realisiert.

In den drei Baufeldern südlich der Grünen Mitte ist abweichend von der allgemeinen städtebaulichen Grundfigur eine alternative Bauform – mit bis zu 25 m hohen Gebäuden – bei weitgehender Wahrung des Grundprinzips des städtebaulichen Entwurfs, der baulichen Fassung des Straßenraums bzw. der Baufeldränder, vorstellbar. Ein die städtebauliche Figur akzentuierender Baukörper ist an der Alexander-Soldenhoff-Straße mit einem bis zu 40 m hohen Gebäude realisierbar.

Der Quartiersplatz an der Liesel-Bach-Straße und die Freiraum-Achse/ Richard-Kopp-Weg mit öffentlichen Aufenthalts- und Spielflächen bilden die wichtigsten Elemente der Freiraumstruktur. Ein internes privates Wegenetz mit privaten oder gemeinschaftlich nutzbaren Grün- und Kinderspielflächen ergänzt die öffentlichen Freiflächen.

In die Parkrandbebauung eingelagerte öffentliche Grünflächen schaffen direkte und attraktive Zugänge zur Grünen Mitte, insbesondere zu den nördlich des künftigen Schul-/ Kita-Grundstücks gelegenen Spiel- und Sportflächen.

##### **5.2 Nutzungen**

Die geplante Bebauungsstruktur kann vielfältige Nutzungen aufnehmen. Sie erlaubt das verträgliche Miteinander von Wohnen und Arbeiten sowie Lehre/Bildung, Freizeit und Erholung. Die beabsichtigte Binnengliederung berücksichtigt die Standortinteressen der unterschiedlichen potenziellen Nutzer.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

So weist der städtebauliche Entwurf für die weniger immissionsempfindlichen gewerblichen Nutzungen, die mit Dienstleistungen und Wohnen kombiniert werden können, geeignete Bebauungsstrukturen entlang der Calwer Straße, der Johann-Schütte-Straße und der Konrad-Zuse-Straße aus. Sie können gleichzeitig Lärmschutzfunktionen für die dahinter liegenden empfindlicheren Nutzungen übernehmen.

In den geschützten „Binnenlagen“ des Quartiers sowie der Freiraum-Achse/Richard-Kopp Weg und der Grünen Mitte zugewandt sollen vor allem Wohnungen angesiedelt werden.

Wohnnutzungen in Kombination mit Nahversorgungseinrichtungen und Dienstleistungen sind am Leonardo-da-Vinci-Platz und auf der gegenüberliegenden Seite der Liesel-Bach-Straße vorgesehen.

Im Mischgebiet-Süd sind Einrichtungen zur Nahversorgung direkt am Leonardo-da-Vinci-Platz geplant.

Im Nordosten des Quartiers direkt an der Grünen Mitte ist eine Gemeinbedarfsmöglichkeit vorgesehen, auf dem beispielsweise schulische Einrichtungen und Einrichtungen zur Kinderbetreuung angesiedelt werden können.

### **5.3 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hauptverkehrsstraßen Johann-Schütte-Straße, Liesel-Bach-Straße und Konrad-Zuse-Straße.

Im Bereich der Alexander-Soldenhoff-Straße wird nun – entsprechend dem Beschluss der Verbandsversammlung vom 19.07.07 / Drucksache Nr. 13/2007 über den Ausbau der Seebrücke als reine Fuß- und Radwegeverbindung - ein verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Dieser übernimmt im Wesentlichen die Anliegererschließung der westlich und östlich angrenzenden Baufelder. Darüber hinaus ergänzt die Fläche das Fuß- und Radwegenetz und stellt für Fußgänger und Radfahrer eine direkte Verbindung des Mischgebietes Süd mit dem Mischgebiet Nord her.

Die Kreuzung der Elly-Beinhorn-Straße/Alexander-Soldenhoff-Straße/Johann-Schütte-Straße wurde als Kreisverkehr ausgebildet. Dies ermöglicht eine für die prognostizierte Verkehrslast optimale Abwicklung des Verkehrs.

Über die Johann-Schütte-Straße und die Konrad-Zuse-Straße ist das Mischgebiet an die Calwer Straße, über die Konrad-Zuse-Straße außerdem an die Wolfgang-Brumme-Allee angeschlossen.

Die Liesel-Bach-Straße wird im Endausbau nicht durch Schwerlastverkehr befahren; dieser ist auf die Konrad-Zuse-Straße beschränkt. Die Binnenerschließung des Mischgebietes übernehmen befahrbare Anliegerstraßen. Der westliche und der östliche Abschnitt des Albrecht-Berblinger-Weges werden nicht für Erschließungszwecke benötigt und sollen entsprechend gestaltet werden.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

Die geplanten Querschnitte der Hauptverkehrsstraßen berücksichtigen den Begegnungsfall Bus – LKW. Alle Kreuzungsbereiche ermöglichen das Abbiegen von LKW oder Bussen, teilweise bei Mitbenutzung der Gegenfahrbahn.

#### **Stell-/Parkplätze**

In den befahrbaren Straßen sind in der Regel beidseitig Parkieranlagen (private Quer- und öffentliche Längsparkierung) vorgesehen. Die Unterbringung des überwiegenden Teils der privaten Stellplätze erfolgt in Tiefgaragenschossen auf den Baugrundstücken.

Einzelne öffentliche Parkplätze werden evtl. auf der östlichen Teilfläche des Leonardo-da-Vinci-Platzes ausgewiesen.

Darüber hinaus wird eine große Zahl von Park- und Stellplätzen in einem Parkhaus zwischen der Konrad-Zuse-Straße und den Bahngleisen vorgesehen.

In der Liesel-Bach-Straße sind jeweils einseitig öffentliche Längs- und Querparkplätze vorgesehen; in der Konrad-Zuse-Straße einseitige öffentliche Längsparkplätze.

#### **ÖPNV**

Das Plangebiet liegt 150 – 600 m vom Böblinger Bahnhof – einem Haltepunkt der S- und Regionalbahn – entfernt und wird ab 2009/10 über eine Bahnunterführung einen direkten Zugang zu den Bahnsteigen erhalten. Durch die Unterführung ist der ZOB Böblingen erreichbar.

Im Bereich der Calwer Straße ist die Schaffung eines weiteren Haltestellenpaares (zwischen Einmündung der Ensinger Straße/Richard-Kopp-Weg und Einmündung der geplanten Johann-Schütte-Straße) vorgesehen.

Das gesamte Flugfeld soll zu einem späteren Zeitpunkt evtl. von einer Buslinie mit Haltepunkten an der Liesel-Bach-Straße, an der Konrad-Zuse-Straße und auf der Flugfeld-Allee erschlossen werden.

Die Entwicklung der Linienführung und die Anordnung der Haltestellenstandorte wird in enger Abstimmung mit dem Verkehrsträger (Busunternehmen) und den Städten Böblingen und Sindelfingen erfolgen.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

#### **Fuß- und Radwege**

Das Quartier weist ein kleinteiliges Netz an privaten und öffentlichen Fußwegen auf.

Entlang der Haupteerschließungsstraßen werden getrennte Fuß- und Radwege vorgesehen:

- zu beiden Seiten des Straßenzuges Elly-Beinhorn-Straße – Leonardo-da-Vinci-Platz - Liesel-Bach-Straße
- beiderseits der Johann-Schütte-Straße
- auf der Nordseite der Konrad-Zuse-Straße.

Der Südrandweg der Grünen Mitte ist ebenfalls von Fußgängern und Radfahrern gleichberechtigt nutzbar. Dieser Weg bildet die Hauptwegeverbindung in West-Ost-Richtung und zugleich das Rückgrat der Regionalen Grünzäsur gemäß Regionalplan.

Die übrigen Hauptwege der Freianlagen (u. a. Freiraum-Achse, Weg südlich des Festplatzes) und die sie an die Quartiere anbindenden Wege werden ebenfalls als gemeinsame Fuß- und Radwege ausgeführt.

Entlang der Nordseite der Calwer Straße wird der existierende gegenläufige Radweg erhalten.

#### **Freiraum-Achse/Richard-Kopp-Weg**

Der Richard-Kopp-Weg wird als begrünter Spiel- und Aufenthaltsbereich nicht von Anliegerstraßen gequert. Er soll Fußgängern und Radfahrern als Wegeverbindung in Richtung Hulb bzw. Tower-Areal / Böblinger Unterstadt und Bahnhof dienen. Für Rettungsdienste, Lösch- und Versorgungsfahrzeuge wird die Querung bzw. Befahrbarkeit gewährleistet.

#### **Realisierung der Verkehrsanbindung**

Das Mischgebiet wird stufenweise erschlossen.

Die Liesel-Bach-Straße, die Johann-Schütte-Straße (Anschluss Calwer Straße), der Marga-von-Etzdorf-Weg und der Karl-Jatho-Weg sowie der im Plangebiet liegende Abschnitt der Konrad-Zuse-Straße wurden hergestellt und im Sommer 2007 dem öffentlichen Verkehr übergeben.

Der künftige Knoten Konrad-Zuse-Straße/Calwer Straße befindet sich zum größten Teil auf Flurstücken, die zum jetzigen Zeitpunkt baulich genutzt werden. Die erforderliche planungsrechtliche Sicherung dieser Verkehrsanlage erfolgt durch die Stadt Böblingen.

Zur Abwicklung des von der Nutzung des Flugfeldes verursachten Verkehrs können vor Schaffung des geplanten Knotens Konrad-Zuse-Straße / Calwer Straße verschiedene Zwischenlösungen realisiert werden. Da die Konrad-Zuse-Straße nicht nur der Erschließung des Flugfeldes dienen wird, sondern auch eine Entlastungsfunktion für die südlich der Bahntrasse verlaufende Talstraße und die dortigen Knotenpunkte übernehmen soll, wird die Realisierung

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

einer durchgängigen Konrad-Zuse-Straße in einer frühen Aufsiedlungsphase des Mischgebietes angestrebt.

Die Verkehrsbelastung der Liesel-Bach-Straße soll in keiner der Aufsiedlungsphasen des Mischgebietes den für den Endausbau (= Vollaufsiedlung) ermittelten Wert überschreiten, um zu hohe Schalleinwirkungen auf die künftigen Nutzungen zu vermeiden, den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern jederzeit einen sicheren Zugang zu der Grünen Mitte und den Spiel- und Sportflächen zu ermöglichen und um die Vermarktung der verbleibenden Bauflächen durch den Zweckverband nicht zu beeinträchtigen.

Die Fahrtbeziehungen, die an den Knotenpunkten Calwer Straße / Johann-Schütte-Straße und Calwer Straße / Konrad-Zuse-Straße ermöglicht werden können, sind abhängig von einer möglichst frühzeitigen Realisierung der geplanten Anbindung der Otto-Lilienthal-Straße an die Calwer Straße, die den Knoten Hanns-Klemm-Straße / Calwer Straße entlasten wird. Die Realisierung dieses Anschlusses ist Aufgabe der Stadt Böblingen.

#### **5.4 Technische Infrastruktur**

In den Haupterschließungsstraßen und in den Randbereichen des Flugfeldes befinden sich die erforderlichen Versorgungsmedien mit einer für den Anschluss des Gesamtgebietes ausreichenden Kapazität. Noch nicht gebaute notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen lassen sich innerhalb der jeweils 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, vorzugsweise in die Tiefgaragen/Gebäude integriert, errichtet werden.

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

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

**Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

### **6. Fachgutachten**

In der Anlage zu dieser Begründung befindet sich eine Aufstellung der Fachgutachten. Sie gibt einen Überblick über die bisher im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung für das Flugfeld erstellten Fachgutachten sowie derjenigen, die mit Blick auf das Plangebiet erarbeitet wurden.

#### **6.1 Verkehrsuntersuchungen**

Für den Endausbauzustand (=2020, Vollaufsiedlung des Mischgebietes sowie des angrenzenden Sondergebietes „Tower-Areal“) wurde eine Verkehrsprognose (Planungsgruppe Kölz 2005) erstellt. Sie berücksichtigt auch die Planungen der Stadt Böblingen in der Unterstadt.

Für die Liesel-Bach-Straße wurde eine Verkehrsbelastung von 4.300-4.400 KFZ/24 h, für die Johann-Schütte-Straße von 8.200 KFZ/24 h ermittelt. Unmittelbar im Bereich des Knotens Elly-Beinhorn-Straße/Liesel-Bach-Straße/Alexander-Soldenhoff-Straße/Johann-Schütte-Straße wurde eine Verkehrsbelastung von 5.200 KFZ/24h prognostiziert. Auf der die Calwer Straße und die Wolfgang-Brumme-Allee verbindenden Konrad-Zuse-Straße ist nach dieser Prognose von 6.500-6.600 KFZ/24 h auszugehen.

Die vorgesehenen Straßenflächen und Verkehrsknoten sind diesen Werten entsprechend dimensioniert.

Durch die erfolgte Umwidmung der Seebrücke (ausschließliche Benutzbarkeit durch Fußgänger und Radfahrer) kommt es zu einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens im Bereich der Grünen Mitte und im Mischgebiet Süd.

Inzwischen wurden für das Böblinger Stadtgebiet die Verkehrsprognosen aktualisiert (Modus Consult 2008). Für das Flugfeld werden derzeit die Prognosen überprüft; nach heutigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass es im Bereich der Liesel-Bach-Straße zu einer Reduzierung der Verkehrsbelastung gegenüber den Prognosewerten von 2005 (Planungsgruppe Kölz 2005) kommen kann.

#### **6.2 Schalltechnische Untersuchung und Schallschutzkonzept**

##### **Schallemissionen**

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Flugfeld – Mischgebiet Süd 4.0“ wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Das Gutachten basiert auf dem ursprünglichen (größeren) Geltungsbereich des Bebauungsplans und den zu diesem Zeitpunkt bekannten, höheren Verkehrsbelastungen des Straßennetzes durch die noch für KFZ befahrbare Brücke über den „Langen See“. Das Gutachten wird derzeit auf Basis der neuen Verkehrsmengen überprüft.

Für die geplanten schutzwürdigen Nutzungen (Mischgebiete) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen auf Grund des Straßenverkehrs ermittelt (IBK 2005).

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

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

Die Verkehrsmengen auf der DB-Strecke südlich des Bebauungsplangebiets sind dem Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan 'Talstraße' entnommen.

Für den Fall, dass sich im Zuge der unter 6.1 beschriebenen Überprüfung der Verkehrsprognosen im Bereich des Flugfeldes eine geringere Verkehrsbelastungen des Gebietes ergibt, werden die nachfolgend dargestellten Schallpegelbereiche bzw. das Schallschutzkonzept entsprechend angepasst.

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.

Bei freier Schallausbreitung wird der Orientierungswert der DIN 18.005 von 60 dB(A) am Tag fast im gesamten Gebiet überschritten. Die Überschreitungen des Orientierungswerts betragen bis zu 12 dB(A). In der Nacht wird der Orientierungswert der DIN 18.005 von 50 dB(A) im gesamten Gebiet um mindestens 4 dB(A) bzw. bis zu 15 dB(A) überschritten.

Legt man das Bebauungskonzeptes zu Grunde, so entstehen auf den in den Baugebieten liegenden Freiflächen Bereiche, in denen der Orientierungswert am Tag von 60 dB(A) zum Teil deutlich unterschritten wird.



## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

Im Bereich der Grünen Mitte zwischen der geplanten Querspange/Flugfeld-Allee und dem Mischgebiet Süd wird der Orientierungswert für Parkanlagen überschritten. Im Bereich der Grünfläche beträgt die Überschreitung bis zu 7,5 dB(A), im zentralen, für die Anlage von Spiel- und Sportanlagen vorgesehenen Bereich unmittelbar nördlich der Baufelder an der Grünen Mitte jedoch nur ca. 2,5 – 5 dB(A).

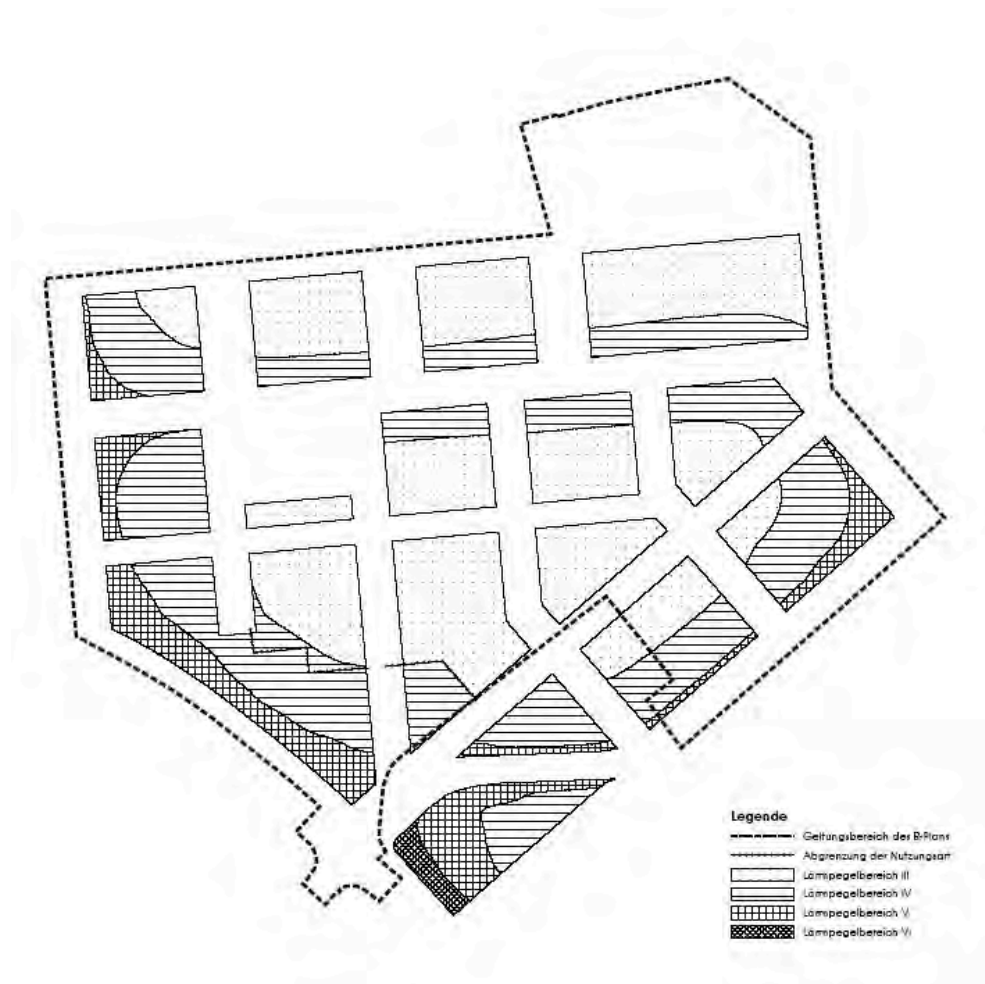
Unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage der Grünfläche ist davon auszugehen, dass das Schutzinteresse ausreichend gewahrt wird, wenn in der Kernzone Belastungen vorliegen, die zwischen den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete liegen (55 – 60 dB(A)). Durch die Gestaltung einzelner Teilflächen kann erreicht werden, dass sich Bereiche bilden, in denen geringere Geräuscheinwirkungen vorliegen.

Auf Ebene des Bebauungsplans ist hierzu jedoch kein weiterer Regelungsbedarf gegeben. Die beigefügte Abbildung zeigt die ermittelten Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung auf der Grundlage des alten Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Flugfeld - Mischgebiet Süd 4.0. Diese Abbildung wird im Zuge der weiteren Planung für den verkleinerten Geltungsbereich auf Basis der Ergebnisse der neuen schalltechnischen Berechnungen (Verkehrszahlen 2008) angepasst.



## Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08



### Schallschutzkonzept

#### Grundsätzliche Überlegungen

Die Abschirmung der Baufelder zu den umgebenden Schallquellen sollte so gestaltet werden, dass in den Innenbereichen eine hochwertige Qualität erreicht wird. Auf aktive Maßnahmen wird dabei verzichtet; die ruhigen Bereiche sollen durch eine Optimierung der Baustruktur geschaffen werden.

Der schalltechnische Gutachter empfiehlt, die Gebäudekanten an den Hauptverkehrsstraßen Alexander-Soldenhoff-Straße, Johann-Schütte-Straße, Liesel-Bach-Straße und Konrad-Zuse-Straße geschlossen auszuführen.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

#### Grundrissorientierung

Eine Grundrissorientierung ist dort erforderlich, wo die Geräuscheinwirkungen den Pegelwert von 60 dB(A) in der Nacht, der zur Beschreibung des Schwellenwerts zur Gesundheitsgefahr herangezogen wird, überschreiten und eine Wohnnutzung unmittelbar an hoch belasteten Verkehrswegen nicht von vornherein ausgeschlossen ist.

Dies betrifft die zu den Hauptverkehrsstraßen nächstgelegenen Flächen, die identisch mit dem Lärmpegelbereich V sind. Dort sind Aufenthaltsräume von Wohnungen an den von der Straße abgewandten Seiten vorzusehen.

#### Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Auf den Flächen, auf denen die Orientierungswerte überschritten werden, werden passive Schallschutzmaßnahmen an Aufenthaltsräumen festgesetzt, d. h. es werden Maßnahmen an den Außenbauteilen der schutzwürdigen Aufenthaltsräume 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, 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.

Die obige Abbildung aus der schalltechnischen Untersuchung zeigt die Lärmpegelbereiche, für die die textlichen Festsetzungen (Teil B 1), Ziffern 9.1 bis 9.3 gelten. Auf diesen Flächen werden passive Schallschutzmaßnahmen für schutzwürdige Aufenthaltsräume erforderlich, 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.

Die Lärmpegelbereiche geben die Situation bei freier Schallausbreitung wieder. Mit der fortschreitenden Realisierung des Gebiets reduzieren sich die schalltechnischen Anforderungen durch die zunehmende Eigenabschirmung der Bebauung. Für die Zwischenstufen der Realisierung ist zu prüfen, ob die Außenwohnbereiche durch temporäre aktive Schallschutzmaßnahmen zu schützen sind; bei vollständiger Realisierung der Baustrukturen werden diese nicht mehr erforderlich sein.

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.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

#### **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 „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“ wurde ein Grünordnungsplan (Büro Kienle Planungsgesellschaft Freiraum und Städtebau, 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 Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

**Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

### **9. Bauungsplanverfahren**

#### **9.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1 wurde am 07.04.08 von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes gefasst (amtliche Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 12./13.06.08).

#### **9.2 Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Für den Vorentwurf zu diesem Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften wurde in der Zeit vom 23. Juni bis 23. Juli 2008 einschließlich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB über der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und über die Unterrichtung der Öffentlichkeit informiert und um Stellungnahme bis 31. Juli 2008 gebeten.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden von der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgebracht.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen Anregungen ein, die aber keine wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes betreffen.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind im Wesentlichen redaktioneller Art und werden im weiteren Verfahren in der Planzeichnung und Begründung berücksichtigt. Darüber hinaus betreffen sie die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die in dem mit der Region Stuttgart vertraglich vereinbarten Rahmen bereits Bestandteil der Festsetzungen sind.

Die eingegangenen Anregungen wurden synoptisch aufbereitet und sollen der Verbandsversammlung des Zweckverbandes zur Abwägung vorgelegt werden.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

**Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

### **10. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Innerhalb des Teil-Bebauungsplans werden im Wesentlichen ein Mischgebiet, öffentliche Verkehrsflächen, eine Gemeinbedarfsfläche sowie öffentliche Grünflächen festgesetzt.

#### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO, nämlich Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke. Diese Festsetzung ermöglicht die Umsetzung des vorgesehenen Nutzungskonzeptes.

Abweichend von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Flugfeld – Mischgebiet Süd“ 4.0 erweitert der Bebauungsplan „Flugfeld - 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1 die Art der baulichen Nutzung

1. im Bereich des Kreuzungspunktes Richard-Kopp-Weg / Konrad-Zuse-Straße / Calwer Straße durch Zusammenschluss der ehemaligen Teilflächen des Baugebietes MI 1.11 und MI 1.13 südlich des Auguste-Piccard-Weges und
2. auf dem Leonardo-da-Vinci-Platz durch Ergänzung der Platzbebauung.

Darüber hinaus konkretisiert der Bebauungsplanvorentwurf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet.

Das von der Verbandsversammlung am 29.04.08 beschlossene Einzelhandelskonzept für das Flugfeld sieht im Bereich des Quartiersplatzes die Ansiedlung von 2.000 qm Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Waren und Sortimente vor; in diesem Bereich soll dem Konzept zufolge einer der beiden Versorgungsschwerpunkte des Flugfeldes entstehen. Insgesamt wird die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente auf dem Flugfeld auf 3.500 qm begrenzt.

Das Einzelhandelskonzept ist auch Bestandteil des Mitte 2008 von beiden Städten, dem Zweckverband und dem Verband Region Stuttgart abgeschlossenen Raumordnerischen Vertrages.

Die planungsrechtliche Umsetzung der Zuordnung der im Bereich Quartiersplatz vorgesehenen Verkaufsflächen soll im hier vorgelegten geänderten Bebauungsplan erfolgen. Der Entwurf beschränkt die Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandel auf die künftig den Quartiersplatz im Westen fassenden Gebäudeteile (Teilfläche MI 1.4) sowie auf das Gebäude, das den Platz im Süden begrenzen wird (Teilfläche MI 1.5). Insgesamt sollen auf diesen beiden Flächen 2.000 qm Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Waren und Sortimente zur Nahversorgung angesiedelt werden können.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

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 und von ihnen potenziell das Wohnen störende Emissionen ausgehen können.

Der Nachweis von Spiel- und Sporteinrichtungen muss unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gesamtkonzeption für das Flugfeld-Areal erfolgen:

Das städtebauliche Konzept für das Gesamtgebiet sieht die Entwicklung von „kompakten“ Stadtquartieren mit einer – quartiersabhängig – relativ hohen Baudichte zu Gunsten der großzügigen Ausweisung öffentlicher Grün- und Freiflächen in zentraler Lage des neuen Stadtgebietes (Grüne Mitte) bzw. der neuen Stadtquartiere vor (Plätze, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung).

Ungedeckte Spiel- und Sportflächen werden in die Grüne Mitte integriert. Die vorgesehenen Standorte für solche Anlagen befinden sich damit in direkter Nachbarschaft zu den auf dem Flugfeld geplanten Mischgebieten.

Im Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0 werden Spiel- und Sportflächen innerhalb der Grünen Mitte festgesetzt. Es wird sichergestellt, dass die Anlagen auf diesen Flächen der Allgemeinheit zur Verfügung stehen.

#### **Ausgeschlossene Nutzungen**

Lagerplätze und öffentliche Betriebe sind ausgeschlossen, da die für sie charakteristische extensive Flächennutzung und ihr städtebauliches Erscheinungsbild den Entwicklungszielen des Gebietes nicht entsprechen.

Gleiches gilt für Gartenbaubetriebe; diese können in anderen Gewerbegebieten in Böblingen und Sindelfingen untergebracht werden.

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. In die rückwärtigen Erschließungsstraßen soll kein zusätzlicher Verkehr durch solche Einrichtungen gezogen werden. 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 Vergnügungsstätten, 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.

Vergnügungsstätten stehen durch von ihnen regelmäßig ausgehenden Beeinträchtigungen, insbesondere solchen, die die Wohnnutzung betreffen, den angestrebten Entwicklungszielen für das Gebiet entgegen. Auf dem Flugfeld sind sie im Gewerbegebiet Nord z. B. als Diskotheken und Spielhallen zulässig.



## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereiche (Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO) werden aus den o. g. Gründen ebenfalls nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

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 Mischgebiet soll weder mit diesem noch mit den bestehenden innerstädtischen Zentren konkurrieren.

Stationäre Altenpflegeeinrichtungen werden ausgeschlossen, weil entsprechend der derzeit gültigen Konzeption der Stadt Böblingen eine gesteuerte Ansiedlung dieser Einrichtungen im Stadtgebiet erfolgen soll.

Der Charakter des Mischgebietes wird durch den Ausschluss der o. g. Nutzungen nicht beeinträchtigt: Die Betrachtung der bestehenden Mischgebiete und gemischt genutzter Flächen in beiden Stadtgebieten, insbesondere im Innenstadtbereich von Böblingen, macht deutlich, dass trotz bestehender Nutzungsausschlüsse die Zweckbestimmung eines Mischgebietes gewahrt bleibt.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch folgende Maßzahlen festgesetzt:

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

Die festgelegten Nutzungsmaße orientieren sich am städtebaulichen Konzept (Anlage A) für das Plangebiet.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die festgesetzte GRZ entspricht der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete.

Lediglich für das neue Solitärgebäude auf dem Quartiersplatz wird auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation eine GRZ von 0,8 festgesetzt und damit die Obergrenze überschritten.

Die im Innern der einzelnen Baufelder liegenden Grundstücksfreiflächen sollen für die Anlage und Gestaltung von begrünten wohnungsnahen Aufenthalts-, Erholungs- und Spielflächen freigehalten werden. Sie sollen nicht zur



## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Anspruch genommen werden. Lediglich entlang der Erschließungsstraßen werden einseitig Flächen für Stellplätze auf Nettobauland festgesetzt. Mit diesen Stellplätzen ist der Nachweis der erforderlichen Stellplätze nach festgesetztem Stellplatzschlüssel und der LBO nicht möglich. Die insgesamt erforderlichen Stellplätze können nur in Garagengeschossen nachgewiesen werden. (Vgl. auch Punkt 10.4)

Die Errichtung von Anlagen für den ruhenden Verkehr, die bedarfsgerecht dimensioniert und teilbar sowie optimal erschlossen sind, werden den Hauptgebäuden zugeordnet bzw. in diese in Form von Garagengeschossen integriert.

Auf Grundlage von § 19 Abs. 4 BauNVO wird dementsprechend bestimmt, dass für die optimale Errichtung dieser Anlagen diese Grundflächen bei der Ermittlung der GRZ nicht mitzurechnen sind. Dies gilt auch für die hervorragenden Garagengeschosse.

Darüber hinaus wird zugelassen, mit diesen Anlagen die überbaubaren Grundstücksflächen vollständig zu unter- bzw. überbauen.

Die maximale Ausnutzung dieser Festsetzungen kann im Einzelfall zu einem Versiegelungsgrad von 95 % führen, der jedoch u. a. durch die Vorschriften zur Begrünung kompensiert wird.

#### **Höhe der baulichen Anlagen**

Die dargestellte Höhenentwicklung wurde im Rahmen der Erstellung des städtebaulichen Konzeptes differenziert untersucht. Der in dem neuen Quartier angestrebte städtische Charakter erfordert die Vorgabe einer Mindesthöhe von 9,0 m für die Gebäude. Die städtebauliche Grundkonzeption für das Plangebiet lässt eine bis zu 16,0 m hohe Bebauung zu. Bei einem Zurücktreten der den öffentlichen Flächen zugewandten Außenwände um mindestens 2,0 m ist auch eine bis zu 19,5 m hohe Bebauung zulässig. Im städtebaulich bedeutsamen Kreuzungsbereich

des geplanten Richard-Kopp-Weges / Konrad-Zuse-Straße / Calwer Straße und auf dem Leonardo-da-Vinci-Platz (Solitärgebäude) sind 19,5 m hohe Gebäude auch ohne ein Zurücktreten von den Außenwänden realisierbar. Für das die südliche Platzgrenze des Leonardo-da-Vinci-Platzes begrenzende Gebäude wird eine Überschreitung der festgesetzten Höhe von 16,0 m auf bis zu 19,5 m zugelassen, wenn die Fassade zum Albrecht-Berblinger-Weg oberhalb von 16,0 m um mindestens 2,0 m zurücktritt. Bei diesen Höhen können Gebäude mit bis zu sechs Geschossen errichtet werden.

An der Alexander-Soldenhoff-Straße in direkter Nachbarschaft zur „Grünen Mitte“ und zur Fuß- und Radwegeverbindung über den „Langen See“ kann zur Akzentuierung ein höheres Gebäude entstehen. Der Bebauungsplan setzt hier eine maximale Gebäudehöhe von 40,0 m fest. Die allgemeine maximale Gebäudehöhe in diesen Baufeldern beträgt 25,0 m.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

Die Breite der Straßenräume bzw. die Abstände zwischen den Gebäuden gewährleisten die zwischen Gebäuden nach LBO erforderlichen Abstandsflächen; nur in der Albrecht-Berblinger-Weg, die einen geringeren Querschnitt aufweist, würde beim Bauen an den Baugrenzen eine - vertretbare - Unterschreitung dieser Abstandsflächen erforderlich (s. Begründung der Festsetzung unter 11.5 – Unterschreitung der Abstandsflächen). Der nachbarschützende Teil der Abstandsflächen wäre jedoch auch in diesem Fall gesichert.

Mit dieser staffelgeschossartigen Bebauung bleibt einerseits die angestrebte maximale Höhe von 16,0 m entlang der öffentlichen Straßen, Wege, Plätze sowie Grün- und Freiflächen wahrnehmbar. Die maximale Höhe von 19,5 m ermöglicht andererseits die städtebauliche Akzentuierung einzelner Bereiche (z.B. im Kreuzungsbereich zwischen Richard-Kopp-Weg, Konrad-Zuse-Straße und Calwer Straße). Die Festsetzung trägt zu einer optimalen Grundstücksausnutzung bei und eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Gestaltung der Gebäude innerhalb des vorgesehenen Nutzungsmaßes.

Schließlich setzen die Höhenvorschriften auch die aus Schallschutzsicht (Straßen- und Schienenverkehrslärm) erforderlichen Anforderungen um: Entlang der Calwer Straße und der Konrad-Zuse-Straße verringert eine mindestens 12,5 m hohe gewerbliche Bebauung die Lärmbelastung der dahinter liegenden Baugrundstücke.

Für die Ermittlung der Höhen werden Bezugspunkte festgesetzt.

#### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Im Mischgebiet wird die Geschossflächenzahl mit 1,6 – 2,4, im Bereich des öffentlichen Platzes – bedingt durch den knappen Grundstückszuschnitt – mit 3,5 bis 4,8 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,2 für Mischgebiete überschritten.

Diese Überschreitung ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich.

Das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes für das gesamte Flugfeld aus dem Jahr 2000, das als Vorgabe für diesen Bebauungsplan dient, weicht von städtebaulichen Standardlösungen deutlich ab: Der Entwurf schafft in der Verteilung von stark verdichteten Bauflächen und großzügigen Grünbereichen, den Bauhöhen, der Verkehrskonzeption, der Einbeziehung des Bestandes und der stadt- und landschaftsräumlichen Umgebung eine städtebauliche Ausnahmesituation, für die weder im unmittelbaren Umfeld noch in der Region ein vergleichbares Gebiet existiert.

Die hohe Nutzungsdichte entspricht der Verpflichtung zum Ressourcenschutz, insbesondere dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden: In einer hervorragend erschlossenen Lage nahe des Bahnhofs und der Innenstadt Böblingens wird ein hohes Maß an Nutzflächen bereitgestellt. Diese Nutzflächen schaffen ihrerseits die Voraussetzung für eine angemessene Ausnutzung der vorhandenen und geplanten Infrastruktureinrichtungen sowie der Freiflächen innerhalb des Mischgebietes (Leonardo-da-Vinci-Platz, Freiraum-

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

Achse/Richard-Kopp-Weg) und in seiner unmittelbaren Nachbarschaft (Grüne Mitte mit Parkzugängen).

Das Ergebnis der 2004 durchgeführten Mehrfachbeauftragung für das Mischgebiet Süd hat gezeigt, dass das auf dem Flugfeld geplante Mischgebiet mit unterschiedlichen Bauformen in der angestrebten Dichte entwickelt werden kann.

Der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Entwurf sieht im Gebiet Wohn- und Geschäftshäuser mit Gebäudehöhen von 9,0 - 16,0 bzw. 19,5 m vor. Bei einer durchschnittlichen Ausnutzung der Baugrundstücke mit einer GRZ von 0,4 ist die nach BauNVO zulässige Obergrenze für Mischgebiete von 1,2 in der Regel bereits bei Realisierung der Mindesthöhen für Gebäude von 9,0 m (im Regelfall = 3 Geschosse) erreicht. Die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs erfordert daher die Festsetzung der oben angeführten Geschossflächenzahlen.

Die Festsetzungen i Ziffern 2.3 und 6.1 sowie die festgesetzten Geschossflächenzahlen führen bei vollständiger Ausnutzung zu einer teilweisen Überschreitung der Kappungsgrenze des Versiegelungsgrades von 80% (§ 19 Abs 4 BauNVO) und den Maximalmaßen der GFZ für Mischgebiete (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

Die Überschreitungen sind insgesamt, wie in den einzelnen Begründungen zu den jeweiligen Festsetzungen dargelegt, städtebaulich erforderlich, um das angestrebte städtebauliche Konzept für das Flugfeld umzusetzen.

Sie werden durch Umstände ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden:

- Die Baufelder haben eine durchschnittliche Tiefe von 65 -74,5 m. Die Grundstücksfreiflächen werden als Gärten sowie gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche für die Anwohner angelegt. Die Bauungsstruktur erlaubt die ordnungsgemäße Belichtung, Besonnung und Belüftung der dort entstehenden Wohnungen und Arbeitsstätten.
- Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt (u. a. UVP, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz, Grünordnungsplan). Die im Gesamt-Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.03 bzw. in den Teil-Bebauungsplänen und der Vereinbarung nach § 1 a BauGB mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegten Ausgleichsmaßnahmen sichern den Ausgleich der mit der besonderen baulichen Dichte verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt. Als Ausgleich für die hohe Baudichte sind insbesondere die großzügigen Freiflächen mit dem geplanten See und die umfangreichen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu werten.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

- Die verkehrsgünstige Lage und das vorgesehene Erschließungskonzept ermöglichen eine gute und direkte Abwicklung des an- und abfahrenden Verkehrs. Der Geltungsbereich wird durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (Buslinie mit Haltepunkten an der Elly-Beinhorn-Straße/Liesel-Bach-Straße, ggf. an der Konrad-Zuse-Straße. In 150-600 m Entfernung befindet sich der Bahnhof Böblingen mit Anschluss an das S- und Regionalbahn-Netz. Die intensive Mischung von Wohnungen und Arbeitsstätten im Mischgebiet kann zur Minimierung des Verkehrsaufkommens beitragen.

Mit den zulässigen Überschreitungen werden auch sonstige öffentliche Belange nach § 17 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht beeinträchtigt:

- Die bauliche Verdichtung im Mischgebiet Süd entspricht dem Ziel der Raumordnung, im Süden des Flugfeldes einen „regional bedeutsamen Schwerpunkt für Wohnungsbau“ in Zuordnung zum S-Bahn-Halt zu entwickeln.
- Der aus dem städtebaulichen Wettbewerb für das Flugfeld entwickelte städtebauliche Entwurf wie auch der Entwurf für das Mischgebiet Süd berücksichtigen die vorhandenen Stadtbilder Böblingens und Sindelfingens und das Landschaftsbild; außerdem bezieht der Entwurf für das Flugfeld explizit die bestehenden Kulturdenkmale mit ein.
- Das gewählte städtebauliche Konzept hoch verdichteter Baugebiete, denen zentral gelegene, attraktive Freiflächen und ein See gegenüber gestellt werden, kann zum Teil die Vorbelastung des Flugfeldes und seiner Teilgebiete durch Immissionen (Gewerbe-, Verkehrslärm) kompensieren.

Planungen oder Festsetzungen nach anderen Rechtsvorschriften werden durch die Überschreitung der Geschossflächenzahl nicht beeinträchtigt bzw. bei der Planung berücksichtigt.

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

#### **Bauweise**

Im Plangebiet werden die Bauweisen dem städtebaulichen Konzept entsprechend differenziert festgesetzt. Ziel ist es, die Straßenräume durch Baukörper zu fassen.

Die geschlossene Bauweise wird dort vorgesehen, wo Straßenräume mit weitem Querschnitt räumlich gefasst, wichtige Straßenkreuzungen oder Sichtachsen durch geschlossene Eckbebauungen akzentuiert oder empfindliche Bereiche vor Schallemissionen abgeschirmt werden sollen (entlang der Calwer Straße, Teile der Elly-Beinhorn-Straße/Liesel-Bach-Straße und Konrad-Zuse-Straße).

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

Im übrigen Plangebiet – also entlang der Anliegerstraßen, auf der Ost- und Westseite des Leonardo-da-Vinci-Platzes, entlang der Richard-Kopp-Weg und nördlich der Liesel-Bach-Straße wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die Errichtung von Gebäuden in geschlossener oder offener Bauweise ermöglicht. Die im städtebaulichen Konzept dargestellte offene, durchlässige Bebauungsstruktur kann mit dieser Bauweise realisiert werden.

#### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch festgesetzt.

Baulinien werden ausschließlich am Leonardo-da-Vinci-Platz und beiderseits der mit einem Querschnitt von 22,0 m geplanten Elly-Beinhorn-Straße/Liesel-Bach-Straße festgesetzt, um sicher zu stellen, dass die künftige Bebauung den Quartiersplatz und den Straßenraum präzise fasst.

Oberhalb einer Gebäudehöhe von 12,5 m muss nicht mehr an die Baulinien herangebaut werden, da dies für die Fassung der Straßenräume nicht zwingend erforderlich ist und mehr Flexibilität bei der Gestaltung der Baukörper einräumt.

#### **Stellung baulicher Anlagen**

Im überwiegenden Teil des Stadtquartiers wird dem städtebaulichen Entwurf entsprechend festgesetzt, dass die den öffentlichen Flächen zugewandten Gebäudeaußenwände parallel oder senkrecht zu den Baugrenzen oder –linien stehen. Damit wird eine orthogonale Stellung der Baukörper zu den Erschließungsstraßen gesichert und die Fassung der Straßenräume unterstützt.

Entlang der in einem weiten Bogen verlaufenden Calwer Straße erfolgt eine Öffnung dieser Festsetzung, um hier sowohl eine straßenbegleitende Bebauung, als auch eine an dem orthogonalen Grundraster des Stadtquartiers orientierte Bebauung (parallel oder senkrecht zur Johann-Schütte-Straße und zum Auguste-Piccard-Weg) zu ermöglichen.

Die Festlegung, dass nur die den öffentlichen Flächen zugewandten Gebäudeaußenwände parallel oder senkrecht zu den Baugrenzen oder –linien stehen müssen, erlaubt eine freie Ausbildung der rückwärtigen Gebäudeaußenwände bzw. Fassaden.

In den Baufeldern südlich der grünen Mitte – Teilflächen MI-1.1 bis MI-1.3 – ist zugunsten der unter Ziffer 5.1 beschriebenen alternativen Bauform von einer Festlegung der Stellung der baulichen Anlagen abgesehen worden.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

#### **10.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Garagengeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die vollständige Unter- bzw. Überbauung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Garagengeschosse (siehe Begründung unter 10.2 - Grundflächenzahl) wird ermöglicht, um die Umsetzung des Stellplatzkonzeptes (Unterbringung des überwiegenden Teils der erforderlichen Stellplätze in Garagengeschossen) zu gewährleisten.

Um in den Blockinnenbereichen die Anlage von Gärten, Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen zu fördern, werden in diesen Bereichen ausschließlich die nutzungsabhängigen Anlagen (Spielplätze, Aufenthaltsbereiche, Tiefgaragenausgänge und -lüftungsschächte sowie die für die Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen Anlagen und Einrichtungen) zugelassen. Nebenanlagen, Garagen, Carports und sonstige Stellplätze werden dagegen innerhalb des gesamten Baugebietes grundsätzlich ausgeschlossen bzw. im Fall der Stellplätze auf die für diesen Zweck festgesetzten Flächen entlang der Anliegerstraßen beschränkt.

Die EnBW benötigt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ca. 10 bis 13 Umspannstationen für die Versorgung der Stromkunden. Die Anordnung auf privaten Grundstücksflächen (Stellplätze) innerhalb der öffentlichen Straßenräume oder auf öffentlichen Parkplätzen ist aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht erwünscht: Die im Querschnitt optimierten und hochwertig gestalteten Anlieger- und Erschließungsstraßen würden durch den Einbau der Umspannstationen in ihrer Qualität und Nutzbarkeit erheblich eingeschränkt. Darüber hinaus würde die ohnehin geringe Anzahl privater ebenerdiger Stellplätze bzw. öffentlicher Parkplätze im Straßenraum weiter reduziert.

Es wird daher angestrebt, die Anlagen vorzugsweise auf den privaten Grundstücksflächen, überwiegend im Zusammenhang mit Tiefgaragen oder in den Gebäuden unterzubringen, wobei eine ebenerdige Erreichbarkeit z.B. im Bereich der Tiefgaragenzufahrten von Vorteil ist.

Hinsichtlich der Lage auf dem Grundstück bzw. im Gebäude sowie die technischen Anforderungen der Räumlichkeiten sind die Architekten aufgefordert, die EnBW in der Planungsphase mit einzubinden. Die Anfahrbarkeit sowie die Zuführung der Leitungen werden in den Grundstückskaufverträgen bzw. über Baulasten geregelt. Aus diesen Umspannstationen werden ggf. auch weitere Anlagen in der Umgebung versorgt.

In den Fällen, in denen die Unterbringung in Tiefgaragen bzw. Gebäuden aus technischen oder wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht möglich ist, wird angestrebt, die Anlagen im Bereich der öffentlichen Verkehrs- bzw. am Rande der öffentlichen Grün- und Freiflächen so anzuordnen, dass das Stadtbild und der ruhende Verkehr möglichst wenig beeinträchtigt werden. Zweckverband und Versorgungsunternehmen werden sich diesbezüglich im weiteren Verlauf der Planung und Umsetzung des Bebauungsplans kontinuierlich eng miteinander abstimmen.



## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

#### **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)**

Die notwendigen Erschließungsstraßen bzw. – anlagen werden entsprechend des Erschließungskonzeptes als Verkehrsflächen bzw. als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Es werden die Zweckbestimmungen „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Alexander-Soldenhoff-Straße), „Quartiersplatz“ (Leonardo-da-Vinci-Platz), „Spiel- und Aufenthaltsbereich mit Fußgänger- und Radverkehr“ (Freiraum-Achse/Richard-Kopp-Weg, Teilbereiche des Albrecht-Berblinger-Weges) sowie „Fuß- und Radweg“ (befestigte Wege des übergeordneten Fuß- und Radwegenetzes in der öffentlichen Grünfläche - Parkrandwege) festgesetzt.

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

#### **Ausschluss von Ein- und Ausfahrten**

Für direkt an den Quartiersplatz (Leonardo-da-Vinci-Platz) angrenzende Grundstücke werden Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen, um eine Störung der Platznutzungen durch Anliegerverkehr zu vermeiden. Darüber hinaus werden dort, wo dies aus verkehrlichen Gründen erforderlich ist, entlang der Liesel-Bach-Straße und der Johann-Schütte-Straße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

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

Es werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Sie dienen der Anbindung des Quartiers an die Grüne Mitte. In ihnen 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 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Im Wesentlichen entlang der Anliegerstraßen werden jeweils einseitig öffentliche Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Diese werden notwendig, weil entlang der öffentlichen Straßen einseitig oberirdische Stellplätze errichtet werden können. Sie sichern die öffentliche Erschließung für Fußgänger auf den künftigen Privatgrundstücken. Darüber hinaus werden o. g. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte südlich der Wendeanlage des Auguste-Piccard-Weges - im Bereich der zusammengeführten Baufelder - zur Gewährleistung der Anbindung an den Kreuzungsbereich Freiraumachse/Richard-Kopp-Weg/Konrad-Zuse-Straße, festgesetzt.



## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

#### **10.8 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 – bei gleicher Heizleistung – ein Mehrfaches an Schadstoffen als bei der Verbrennung von Gas und Öl.

Deshalb wird ein Verbrennungsverbot von festen Brennstoffen für Heizzwecke festgesetzt. Unter definierten Bedingungen, nämlich der Ausdehnung 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.

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

Für das Baugebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Prüfung der Realisierbarkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen, z. B. Schallschutzmauern/ -wällen ergab, dass diese aus stadtgestalterischen Gründen nicht umsetzbar wären. Das städtebauliche Konzept sieht eine räumliche Fassung der Straßen mit Gebäuden vor. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder –wälle von ca. 20,0 m Höhe sind hier stadtgestalterisch nicht integrierbar.

Es werden daher, wie vom Gutachter empfohlen, passive Schallschutzmaßnahmen (Schalldämmmaße für die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen, Einbau schallgedämmter Lüfter oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen, Grundrissorientierung) zur Minderung der ermittelten Lärmbelastungen an den Gebäuden festgesetzt.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und –größe im einzelnen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Da die Festsetzung der Lärmpegelbereiche auf der Annahme basiert, dass das gesamte Plangebiet keine Bebauung aufweist, können im Falle einer konkreten Bebauung eines Baugrundstücks die tatsächlichen Gegebenheiten bei Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes in der Baugenehmigung berücksichtigt werden.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

**Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

### **10.10 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 innerhalb des Plangebietes zu realisieren und um die durch die Realisierung des Bebauungsplans verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermindern, werden vom Grünordnungsplan vorgeschlagene Pflanzfestsetzungen und Pflanzbindungen festgesetzt.

## **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. Mit der festgesetzten maximalen Dachneigung können flache bis geneigte Dächer errichtet werden, die der textlichen Festsetzung, Teil B1, Ziffer 10.5 gemäß begrünt werden können.

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.

### **11.2 Garagengeschosse (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Oberirdische Garagengeschosse beeinträchtigen oft das Stadtbild und die Ausbildung belebter Erdgeschosszonen. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Garagengeschosse im Durchschnitt nicht mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche ragen dürfen.

Mit dieser Festsetzung wird die Errichtung von Garagengeschossen mit Tageslicht ermöglicht. In den Baufeldern MI-1.1 bis MI-1.3 dürfen Garagengeschosse nicht über die Geländeoberfläche hinausragen. Das in diesem Bereich derzeit vorgesehene städtebauliche Konzept sieht keine parallel zu den öffentlichen Straßen und Grünflächen ausgerichtete Gebäudefassaden mehr vor und erschwert so die erforderliche Integration von herausragenden Garagengeschossen in die Gebäudefassaden.

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

Um innerhalb der Stadtquartiere eine einheitliche attraktive Gestaltung zu gewährleisten, werden die Farbe der Ausstattungselemente und des Stadtmobiliars aus metallischen Werkstoffen bestimmt.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

#### **11.4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Gewerbenutzer und Dienstleister 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. Die Regelungen zu Art, Gestalt und Maß von Werbeanlagen tragen diesen Interessen Rechnung. Sie unterstützen zugleich die Entstehung eines attraktiven Stadtbildes und schützen die im Mischgebiet vorhandenen Wohnnutzungen (z. B. vor Werbeanlagen mit wechselndem Licht). Die Vorschriften orientieren sich an Vorgaben der Städte Böblingen und Sindelfingen in vergleichbaren Gebieten.

#### **11.5 Zufahrten, Lager- und Stellplatzflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die Verbote der Verwendung von Auftausalzen und von Wagenwäschen setzt die von der Verbandsversammlung beschlossene Satzung über die Verpflichtung der Straßenanlieger zum Reinigen, Schneeräumen und Bestreuen der Gehwege (Streupflicht-Satzung) um.

#### **11.6 Baumarten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die Baumarten werden im Sinne einer einheitlichen und attraktiven Gestaltung der städtischen Freiräume des Flugfeldes auf Basis des Grünordnungsplanes festgesetzt.

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

Um im Mischgebiet 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 Mischgebietes ergänzt.

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.

In den Anliegerstraßen sollen die Vorgartenzonen baulich vom öffentlichen Raum abgegrenzt werden, um auf diese Weise die privaten Freiflächen besser nutzbar zu machen; durch eine Höhenbeschränkung wird zugleich die Einsehbarkeit der Vorzonen sichergestellt.

Die Vorgaben für die Einfriedigungen entlang der Freiraum-Achse/Richard-Kopp-Weg orientieren sich am Freianlagenentwurf, der aus Gründen der Raumbildung und Nutzungstrennung sowie zur Kaschierung ggf. herausragender Tiefgaragen eine deutliche Abgrenzung zwischen öffentlichem und privatem Raum vorsieht.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

Wenn eine Einfriedigung solcher Grundstücke erforderlich wird, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, ist hierfür eine Art der Abgrenzung vorgesehen, die mit der vorgesehenen Gestaltung der Grünfläche harmoniert.

Die dem Quartiersplatz (Leonardo-da-Vinci-Platz) zugewandte Seite des den Platz im Süden fassenden Gebäudes darf nicht eingefriedet werden, da hier aus stadtgestalterischen Gründen die künftige Platzfläche bis an die Gebäudefassade heranreichen soll.

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

Elektrozäune und die Verwendung von Stacheldraht werden aus Sicherheitsgründen im gesamten Baugebiet ausgeschlossen.

#### **11.8 Unterschreitung von Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)**

Die Festsetzungen zur Unterschreitung unterstützen das Planungsziel, die Grundstücksausnutzung bei den zulässigen Maßen für die bauliche Nutzung zu optimieren und die Bebauung im Gebiet zu verdichten.

Bei dem Heranbauen an die Baugrenzen am Albrecht-Berblinger-Weg unter maximaler Ausschöpfung der zulässigen Gebäudehöhen werden die nach § 5 Abs. 7 Satz 1 LBO erforderlichen Abstandsflächen unterschritten. Der nachbarschützende Anteil der Abstandsflächen nach § 5 Abs. 7 Satz 3 LBO ist damit jedoch gewährleistet.

Im gesamten Gebiet wird eine Unterschreitung der nach § 5 Abs. 7 LBO erforderlichen Abstandsflächen ermöglicht - unter den Voraussetzungen, die auch bei Anwendung des § 6 Abs. 4 LBO zu erfüllen wären.

Wenn die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet sind, keine Gründe des Brandschutzes entgegenstehen und, soweit die Tiefe der Abstandsflächen in den nachbarschützenden Teil der Abstandsflächen reicht, die nachbarlichen Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden, sollen geringere Abstandsflächen zugelassen werden.

#### **11.9 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Aus dem stetig steigenden Motorisierungsgrad der Bevölkerung resultiert ein stetig steigender Stellplatzbedarf. Der Stellplatzschlüssel für Wohnungen nach LBO genügt diesen Anforderungen nicht. Dies führt in vielen Gebieten zu erheblichen Störungen des Verkehrsablaufs und der öffentlichen Sicherheit. Da wegen der zu erwartenden Beeinträchtigung des Stadtbildes über die ausgewiesenen Flächen hinaus im Mischgebiet Süd keine weiteren öffentlichen Flächen für die Anlage von Stellplätzen zur Verfügung gestellt werden können, wird abweichend von § 37 Abs. 1 LBO ein erhöhter, nach Wohnungsgrößen differenzierter Stellplatzschlüssel, festgesetzt: Je Wohnung bis 50 qm ist 1,0 Stellplatz, je Wohnung über 50 qm sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

**Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

### **11.10 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“ und
- das Heilquellenschutzgebiet zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart – Bad Cannstatt und Stuttgart – Berg sowie
- Grundwassermessstellen.

### **13. Flächenstatistik**

	<b>Fläche in ha</b>	<b>Fläche in %</b>
<b>Geltungsbereich</b>	12,79	100,00
<b>Verkehrsflächen, gesamt</b>	3,99	31,30
<b>davon: öffentliche Verkehrsflächen</b>	3,24	25,40
<b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>	0,75	5,90
<b>öffentliche Grünflächen</b>	0,47	3,70
<b>Gemeinbedarf</b>	1,04	8,10
<b>Nettobauland</b>	7,28	56,90
<b>davon: Mischgebiet</b>	7,28	56,90

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

**Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

### **Teil 2 Umweltbericht**

#### **1.1 Ausgangsbedingungen**

##### **Grundlagen: Unterlagen Bauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003**

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

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt<sup>1</sup>. Die Begründung zum Bauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003 enthält als gesonderten Teil einen Umweltbericht<sup>2</sup>, 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-/Ausgleichsbilanz<sup>3</sup> 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 Bauungsplan-Vorentwurf aufbauenden Teil-Bauungspläne dar.

Die vorliegenden Unterlagen wurden auf der Grundlage des Baugesetzbuches seit 1999 erarbeitet. Es liegen die im Laufe der Bearbeitungszeit angepassten Anforderungen an die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung (insbesondere § 1 a BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 2 Abs.4 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. Der Umweltbericht zum Bauungsplan-Vorentwurf gilt in seinen wesentlichen Aussagen auch für den Geltungsbereich des nun aus dem Bauungsplan-Vorentwurf entwickelten Teilbauungsplans; dies betrifft insbesondere die in der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB genannten zusätzlichen Angaben.

---

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

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

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

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

Für den nun fortzuführenden Teilbebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1 werden die wesentlichen, plangebietsbezogenen Erkenntnisse und Verfahrensregelungen der Umweltprüfung im Folgenden ergänzend zum Umweltbericht als Teil der Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.03 dargestellt.

#### **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 Geltungsbereiches 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 Kompensationsfläche<sup>4</sup>.

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 Wiesnbrüter 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.

---

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



## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

- 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.

### **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 Geltungsbereiches 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.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

Die Verbandsversammlung hat in ihrer Sitzung vom 07.12.2004 beschlossen, den Kompensationsbedarf auf 1,6 Mio. Euro festzusetzen. Dies ist der Betrag, der als Kostenäquivalent dem „Pool externer Kompensationsmaßnahmen zum Bebauungsplanvorentwurf“ zugewiesen sowie anteilig auf die einzelnen Teilbebauungspläne und anteilig auf die Maßnahmen auf Böblinger bzw. Sindelfinger Gemarkung aufgeteilt wird.

#### **Weitere Vorgehensweise**

Für das weitere Vorgehen im Rahmen der Erarbeitung von Teilbebauungsplänen bedeutet dies, dass

1. alle Möglichkeiten zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Vorentwurfes ausgeschöpft werden (interne Maßnahmen) und
2. außerhalb des Geltungsbereiches 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).

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde gleichzeitig einvernehmlich geregelt, dass der erforderliche Ausgleich nicht im Rahmen der einzelnen Teilbebauungspläne, sondern auf der Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 23.09.2003 im Zuge der Gesamtaufsiedlung des Flugfeldes erbracht wird. Diese Vorgehensweise wird durch eine entsprechende Vereinbarung 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 Geltungsbereiches 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.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

**Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

### **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 Kompensationsplan<sup>5</sup> für den Geltungsbereich genannt. Für die Ermittlung von Flächen bzw. Stückzahlen wird der Städtebauliche Rahmenplan<sup>6</sup> bzw. der Bebauungsplan-Entwurf für das Mischgebiet zu Grunde gelegt.

---

<sup>5</sup> Planung + Umwelt, Planungsbüro Dr. Koch, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan-Vorentwurf „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“ vom 23.09.03, Stuttgart 01.06.2004, Karte 3

<sup>6</sup> Kaiser + Kaiser, Städtebaulicher Rahmenplan Flugfeld Mischgebiet Süd, Stuttgart/Böblingen, Februar 2005

## Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08

VERMEIDUNG/ VERMINDERUNG	
<b>V 2</b> Dachbegrünung	B-Plan-Entwurf: Keine Festsetzung
<b>V 3</b> Begrünung der Innenhöfe	B-Plan-Entwurf: PF 4: Garagengeschosse sind mit einer 80 cm starken Vegetationsschicht herzustellen und zu begrünen <b>Fläche: 1,93 ha<sup>7</sup></b> (bei voller Ausnutzung der Innenhöfe für Tiefgaragen)
<b>V 4</b> Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (mit privaten Stellplatzflächen)	B-Plan-Entwurf: PF 1: Je angefangener 12,5 m Grundstücksbreite oder je 5 Stellplätze ein Baum (ca. 44 Bäume) Grünflächen mit Anlagen zum Regenwasserüberlauf LBO: Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen <b>Fläche: 1,79 ha<sup>8</sup> Anzahl: 49<sup>9</sup> Bäume</b>
<b>V 5</b> Erhalt von Bäumen	B-Plan-Entwurf: Pflanzbindung entlang der Calwer Straße (13 Bäume) <b>Anzahl: 13<sup>10</sup></b>

<sup>7</sup> berechnet: Überbaubare Grundstücksfläche – Dachfläche = 68.065 m<sup>2</sup> - 48.779 m<sup>2</sup> = 19.266 m<sup>2</sup> Innenhöfe

<sup>8</sup> berechnet: Nettobauland – überbaubare Grundstücksfläche + Grünflächen mit Anlagen zum Regenwasserüberlauf = 81.299 m<sup>2</sup> - 68.065 m<sup>2</sup> + 4.700 m<sup>2</sup> = 17.934 m<sup>2</sup>

<sup>9</sup> nach Städtebaulichem Entwurf Kaiser + Kaiser, Stuttgart, Februar 2005

<sup>10</sup> nach Grünordnungsplan vom 01.06.2004

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

**Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

<b>VERMEIDUNG/ VERMINDERUNG</b>	
<b>AUSGLEICH</b>	
<b>A 3</b> Parkartiger Rasen	B-Plan-Entwurf: PF 3: Je 400 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 1. Ordnung mit Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen <b>Fläche: 1,16 ha</b>
<b>A 4</b> Pflanzung von großkronigen heimischen Einzelbäumen	B-Plan-Entwurf: PF 4: innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 130 Laubbäume zu pflanzen <b>Anzahl: 130</b>

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

Das Kostenäquivalent für die einzelnen Teil-Bebauungspläne wird jeweils für die Umsetzung einer Maßnahme 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. Umgekehrt ist denkbar, dass mit einem ersten Teil des Kostenäquivalents für diesen Teil-Bebauungsplan solche Maßnahmen umgesetzt werden, deren Umsetzung im Rahmen der Kompensation anderer Teil-Bebauungspläne nicht abgeschlossen werden konnten.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

**Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

	<b>Maßnahme</b>	<b>Geschätzte Kosten in EUR</b>	<b>Priorität</b>
<b>Böblingen</b>			
B 1	Renaturierung Hulbgraben	1.000.000	
B 2	Maßnahme entfällt		
B 3	Zimmerschlagweiher/Wasserberggraben	800.000	1
B 4	Maßnahme entfällt		
B 5	Butzengraben	570.000	2
B 6	Murkenbach – Öffnung der Verdolung	Kosten noch nicht ermittelt	
B 7	Wolfgang-Brumme-Allee (Baum-Allee/Grünverbindung)	Kosten noch nicht ermittelt	
<b>Sindelfingen</b>			
S 1	Diebskarrenbach	120.000	
S 2	Sommerhofenbach Bereich A	70.000	
S 3	Goldbach Bereich C	200.000	
S 4	Bleichgraben Bereich A	190.000	1
S 5	Maßnahme entfällt		
S 6	Maßnahme entfällt		
S 7	Feldflur	430.000	

Rechnerisch beläuft sich der Anteil der 1,6 Mio. EUR, der für Maßnahmen auf Böblinger Gemarkung entfällt, auf etwa 1,1 Mio. EUR. Auf Sindelfinger Maßnahmen sollen Maßnahmen zu rund 530.000 EUR realisiert werden.

Der jedem einzelnen Bebauungsplan zugeteilte Kostenanteil ist den als Anlagen beigefügten Tabellen (Tabelle 1 + 2) zu entnehmen. Die Gesamtschau macht deutlich, dass sowohl in der Gesamtsumme als auch mit Blick auf die Kostenanteile beider Städte die angesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen einen ausreichenden Umfang aufweisen.

Der Zweckverband hat 2007 Teile des Erschließungssystems, darunter den westlichen Abschnitt der Flugfeld-Allee/Querspange realisiert. Im Gewerbegebiet Nord wurde eine erste Teilfläche bebaut, im Mischgebiet Süd und im Gewerbegebiet Süd entstehen zurzeit erste Hochbauten.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

Im Zusammenhang mit der Erschließung und abgestimmt auf die vier Teil-Bebauungspläne, die bereits zur Satzung beschlossen wurden („Flugfeld – Querspange“ 1.0, „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0, „Flugfeld – BAB-Südrampen“ 3.0 und „Flugfeld – Mischgebiet Süd“ 4.0), hat der Zweckverband Ende 2006/Anfang 2007 die in beiden Städten als Priorität 1 eingestuftten externen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt (B 3 Zimmerschlagweiher/Wasserberggraben und S 4 Bleichgraben).

Der durch den planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan „Flugfeld – BAB-Südrampen“ ausgelöste externe Ausgleichsbedarf wird, wie mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Regierungspräsidium vereinbart, durch Realisierung einer definierten Teil-Maßnahme der Maßnahme B 3 (B 3.4/ M 5: Schaffung von Feuchtbiotopen westlich des Damms beim Zimmerschlagweiher, Kostenäquivalent 25.000 EUR) erfolgen.



## Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08

### Gemarkung Böblingen

<b>B 3 Zimmerschlagweiher / Wasserberggraben</b>			
B 3.1	Durchlässe im Bereich der Tennisplätze (2 Stück)	Durchlässe ausreichend dimensionieren bzw. Umbau zu Brücken	Verbesserung der Durchgängigkeit
(B 3.2)		entfällt	-
B 3.3	Bereich Zimmerschlagweiher	Herstellung eines naturnahen Bachlaufes im Nebenschluss zum Weiher, Einbau eines Bodenfilters zur Reinigung des Drainagewassers (Sportplatz) Herstellung eines naturnahen Durchlasses durch den Damm parallel zu Mönchsbauwerk und Herstellung eines naturnahen Bachlaufes bis zum Anschluss an den bestehenden Wasserberggraben unterhalb des Dammes	Verbesserung der Wasserqualität im See und im Fließgewässer  Verbesserung der Durchgängigkeit
B 3.4 (M5)	Fettwiese/Acker unterhalb des Dammes	Entwicklung und Herstellung von Gewässerrandstreifen, Auetümpeln	Herstellung naturnaher Gewässerbegleitvegetation mit Auetümpeln
B 3.5	Fettwiesen entlang des Wasserberggrabens	Entwicklung und Herstellung von Gewässerrandstreifen, Extensivgrünland	Herstellung naturnaher Gewässerbegleitvegetation
B 3.6	Wasserberggraben	Schaffung örtlicher Aufweitungen zur Erhöhung der Breitenvarianz	Herstellung naturnaher Gewässerstrukturen
<b>B 3 Zimmerschlagweiher / Wasserberggraben</b>			
B 3.7	Durchlass Feldweg	Durchlass ausreichend dimensionieren bzw. Umbau zu Brücke	Verbesserung der Durchgängigkeit
B 3.8	Acker zwischen Wasserberggraben und Feldweg	Entwicklung und Herstellung von Extensivgrünland	Herstellung naturnaher Gewässerbegleitvegetation
B 3.9	Fettwiese im Bereich des Knicks	Entwicklung und Herstellung von Gewäs-	Herstellung naturnaher Gewässerbegleitvege-

## Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08

		serrandstreifen, Feuchtbereichen, Bachverlauf naturnah gestalten, Extensiv- grünland	tation Herstellung eines naturnahen Bachlaufes
B 3.10	Krautig-grasreiche Brache, Gehölz östlich Tiergartenstraße	Entwicklung und Her- stellung von Extensiv- grünland, Gewässer- randstreifen, Gehölz entwickeln	Herstellung naturnaher Gewässerbegleitvege- tation

### Gemarkung Sindelfingen

<b>S 4 Bleichgraben Bereich A</b>			
S 4.1	verbauter Bachab- schnitt bei Stadthalle	Sohlverbau und Siche- rung des Böschungs- fußes zurückbauen und mit ingenieurbio- logischen Bauweisen sichern, Sohlabstürze in raue Rampe auflösen, Entwicklung eines standortgerechten Gehölzsaumes, Schaffung örtlicher Aufweitungen zur Erhöhung der Breiten- varianz	Verbesserung der Durchgängigkeit, Herstellung naturnaher Gewässerstrukturen
S 4.2	Durchlass Vaihinger Straße	Ausstattung mit rauer Sohle	Verbesserung der Durchgängigkeit

<b>S 4 Bleichgraben Bereich A</b>			
S 4.3	Bereich bei Friedhof	Sohlverbau und Siche- rung des Böschungs- fußes zurückbauen und mit ingenieurbio- logischen Bauweisen sichern, Entwicklung des Ge- hölzsaumes, Schaffung örtlicher Aufweitungen zur Erhöhung der Breiten- varianz	Verbesserung der Durchgängigkeit, Herstellung naturnaher Gewässerstrukturen
S 4.4	Durchlass Bleichmüh- lestraße	Ausstattung mit rauer Sohle	Verbesserung der Durchgängigkeit

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

#### **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 "Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd" 4.1 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.

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.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

#### **1.6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz: Vergleich des Planungskonzeptes im Teil-Bebauungsplan mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003**

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Teil-Bebauungsplanes umfasste ca. 13,69 ha. Die Fassung der 1. Änderung hat einen kleineren Geltungsbereich (ca. 12,79 ha), weil Grünflächen der Grünen Mitte nun mit dem Bebauungsplan "Flugfeld - Mischgebiet Nord" 7.0 überplant werden. Diese Veränderung ist vor dem Hintergrund der zeitgleichen Realisierung der Grünen Mitte zusammen mit dem Langen See sinnvoll. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 12.07./13.07.07 ergeben sich folgende Veränderungen in der Flächenbilanz:

#### **Verkehrsflächen**

Die festgesetzte Verkehrsfläche vergrößert sich um ca. 0,13 ha. Diese geringfügige Steigerung ist Folge der Anpassung der Festsetzung von Verkehrsanlagen an die fortgeschriebene Planung (z.B. Ausbau der Kreuzung Elly-Beinhorn-Straße/Alexander-Soldenhoff-Straße/Johann-Schütte-Straße/Liesel-Bach-Straße zum Kreisverkehrsplatz). Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden durch den Entfall bzw. das Verschieben von Wegflächen in den Bebauungsplan "Flugfeld - Mischgebiet Nord" 7.0 geringer.

Anzumerken ist, dass im Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.03 innerhalb der als Mischgebiet festgesetzten Flächen ca. 1,2 ha als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt waren, auf denen private Erschließungsstraßen hätten untergebracht werden sollen. Damit wären die im Bebauungsplan-Vorentwurf zulässigen Verkehrsflächen deutlich größer gewesen als die im rechtskräftigen Bebauungsplan wie auch die in der Änderungsfassung 4.1 festgesetzten.

#### **Grünflächen**

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen entsprechen denen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die private Grünflächen (Spiel- und Sportbereich bei der Gemeinbedarfsfläche) entfallen; sie liegen künftig im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Flugfeld - Mischgebiet Nord".

#### **Nettobauland**

Das Nettobauland wird durch die Veränderungen im Bereich Konrad-Zuse-Straße/Calwer Straße/Richard-Kopp-Straße sowie durch die Überbauung auf dem Leonardo-da-Vinci-Platz im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplanung etwa 0,124 ha größer. Diese Veränderung ist als geringfügig einzuschätzen.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

#### **Dachbegrünung**

In die Gesamtbewertung einfließen muss die Veränderung bei den Vorschriften zur Dachbegrünung. Während ursprünglich im Geltungsbereich eine Dachbegrünung von 50 % der Dachflächen vorgesehen war<sup>11</sup>, wird nun innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes keine Dachbegrünung mehr festgesetzt. Um dieses Defizit auszugleichen, wurden einerseits im Bebauungsplan „Flugfeld - Gewerbegebiet Nord“ im Gegensatz zum Bebauungsplan-Vorentwurf die Dachbegrünung in Teilflächen für 50 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück vorgeschrieben und andererseits im Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ die vollständige Begrünung der Dachflächen in Teilbereichen nördlich der Elly-Beinhorn-Straße festgesetzt.

Damit wird ein Ausgleich des Defizits an begrünter Dachfläche im Mischgebiet erreicht; insgesamt sind die erforderlichen begrünter Dachflächen mit den Festsetzungen im Mischgebiet für das gesamte Flugfeld bereits nachgewiesen.

#### **Bewertung**

Da sich keine größeren Flächenverschiebungen, bleibt der Eingriff grundsätzlich nahezu gleich. Die bauliche Nutzung bleibt ohne größere Veränderungen. Die Zahl der anzupflanzenden großkronigen Bäume wird beibehalten, die Dachbegrünungsfläche wird durch ursprünglich nicht vorgesehene Festsetzungen im Gewerbegebiet Nord kompensiert. Die entfallenden Grünflächen werden einem anderen Bebauungsplan zugeordnet. Das Ausgleichserfordernis gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan hat sich durch die angesprochenen geringfügigen Änderungen nicht erhöht.

Zusammenfassend betrachtet kann festgestellt werden, dass das Planungskonzept des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 23.09.03 ohne wesentliche Flächen- oder Nutzungsverschiebungen in den rechtskräftigen Teil-Bebauungsplan "Flugfeld - Mischgebiet Süd" 4.0 umgesetzt wurde; die Änderungen an diesem Plan verändern die Bilanz aus Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen nur geringfügig. Es entstehen daher keine zusätzlichen Ausgleichserfordernisse gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan MI Süd.

---

<sup>11</sup> Kienle Planungsgesellschaft Freiraum und Städtebau mbH, Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen-Sindelfingen“, Stuttgart/Böblingen, 01.06.2004, S. 29

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

#### **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 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 erzielt und es 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.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

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 bzgl. der Verkehrs-, Schadstoff- und Lärmbelastung innerhalb der Baugebiete und ihrer 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 Elly-Beinhorn-Straße, der Konrad-Zuse-Straße sowie der Calwer Straße mit ihren Knotenpunkten. Würden bei diesen Straßen in Folge einer stärkeren Verkehrsbelastung die in den vorliegenden Untersuchungen ermittelten Belastungen deutlich überschritten, könnten Einschränkungen in den angrenzenden Mischgebietenutzungen, der Aufenthaltsqualität in der Grünen Mitte und 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. Daneben ist nach der Realisierung der zulässigen gewerblichen Nutzungen zu überprüfen, ob und inwieweit der auf die Wohnnutzungen im Mischgebiet einwirkende Gewerbelärm von den bei der Planung angenommenen Werten abweicht. Entsprechendes gilt auch für die in den östlich des Mischgebiets geplanten Sondergebietsflächen vorgesehenen Einrichtungen für die Veranstaltung von publikumsintensiven Ereignissen (Messeplatz, Großveranstaltungen usw.).

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.



## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.08**

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

Der Zweckverband Flugfeld hat mittlerweile mit den Behörden die Sachlage erörtert und eine Ausgleichskonzeption entwickelt, die insbesondere auf den Kiebitz abzielt. Diese Konzeption wird derzeit mit dem Regierungspräsidium, dem Landratsamt und dem NABU auf ihre fachliche Eignung und Durchführung geprüft und ist Voraussetzung für eine entsprechende naturschutzrechtliche Ausnahme. Ziel dabei soll sein, die mit der Monetarisierung der Ausgleichsmaßnahmen aufgehobene schutzgutbezogene Bewältigung der Eingriffe wieder aufzunehmen. Dies bedeutet, dass die begonnenen gewässerbezogenen Ausgleichsmaßnahmen fertig gestellt und die noch zur Verfügung stehenden Mittel aus dem Ausgleichstopf für die dauerhafte Schaffung von Lebensräumen insbesondere für die bodenbrütenden Kiebitze aufgewendet werden. Derzeit laufen dazu die Suche nach geeigneten Flächen sowie die Ausarbeitung entsprechender Verträge, in denen sich der Zweckverband zur Finanzierung und Durchführung entsprechender Maßnahmen - auch ggf. unter Hinzuziehung von Dritten - verpflichtet.