

Anlage 2

ZWECKVERBAND FLUGFELD BÖBLINGEN/SINDELFINGEN

BEBAUUNGSPLAN „FLUGFELD – PARKSTADT- WEST“ 8.0

VORENTWURF VOM 14.03.2017

ERLÄUTERUNGEN
ZU DEN BEABSICHTIGTEN FESTSETZUNGEN

INHALTSVERZEICHNIS

ZIELE UND ZWECKE	3
ERLÄUTERUNG ZU DEN INHALTEN DES BEBAUUNGSPLANVORENTWURFS UND ZUM WEITEREN VERFAHREN	4
I ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
II MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	9
III BAUWEISE	9
IV ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	10
V GARAGEN UND STELLPLÄTZE	10
VI FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT / BEGRÜNUNG	10
VII ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN, ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN, WEGE SOWIE MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	11
VIII ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
IX EMISSIONEN / IMMISSIONEN	12
X HINWEISE	13

ZIELE UND ZWECKE

Der Landkreis Böblingen hat sich mit gesundheitspolitischen Rahmenbedingungen und der weiteren Ausrichtung der medizinischen Versorgung beschäftigt. Am 05.05.2014 hat der Kreistag Beschlüsse u.a. zur Medizinkonzeption für die Versorgungsregion des Klinikverbunds Südwest einschließlich des Landkreises Böblingen gefasst. Ein zentrales Element dieser neuen Medizinkonzeption ist die Zusammenführung der getrennten Betriebsstätten Sindelfingen und Böblingen in ein neu zu bauendes Klinikum auf dem Flugfeld (Flugfeldklinikum). In der öffentlichen Kreistag-Drucksache Nummer 083/2014/1 mit dem Titel „Verbundweite Medizinkonzeption für den Klinikverbund Südwest“ wird das Ergebnis ausführlich dargestellt.

Der Landkreis Böblingen und der Klinikverbund Südwest haben im Rahmen der Standortsuche verschiedene Standorte umfassend analysiert. Auf dem Flugfeld wurde ein großes zusammenhängendes Areal im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0 (Parkstadt-West) untersucht. Dieser Standort befindet sich südlich der Parkanlage „Grüne Mitte“, östlich der Flugfeld-Allee, nördlich der Calwer Straße und westlich der Parkstadt-Ost. Ergebnis der Standortanalyse ist, dass für die Sicherung der Daseinsvorsorge der Bevölkerung der Bau eines neuen Zentralklinikums auf dem Flugfeld die beste Lösung ist. Bereits zu Beginn der Untersuchungen hat der Landkreis Böblingen mit den Verbandsstädten und dem Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen Gespräche aufgenommen, um diesen potenziellen Klinikstandort zu sichern. Nach heutigem Kenntnisstand wird das Bauvorhaben von allen Beteiligten in dem avisierten Geltungsbereich als realisierbar bewertet.

Darüber hinaus ist die Ansiedlung eines Zentrums für Psychiatrie (ZfP) westlich des künftigen Standorts des Flugfeldklinikums avisiert.

Aufgrund der Lage der Klinikstandorte (Flugfeldklinikum, ZfP) im besiedelten Stadtgebiet sind jedoch besondere städtebauliche Anforderungen an die baulichen Anlagen der Kliniknutzungen zu stellen. Zu beachten und zu schützen sind insbesondere die vorhandenen und die geplanten Nachbarquartiere: das Gewerbegebiet Hulb, die Parkstadt-Ost (Mischgebiet Süd) und das Baugebiet an der nördlichen Seepromenade (Mischgebiet Nord) - und die in diesen wohnende und arbeitende Bevölkerung. Darüber hinaus sind vertiefend die verschiedenen Erschließungsmöglichkeiten zu überprüfen und hinsichtlich ihrer Funktionalität so zu gestalten und anzuordnen, dass die Leichtigkeit und die Sicherheit des Verkehrs auf den angrenzenden Verkehrsstraßen, insbesondere der Flugfeld-Allee, der Calwer Straße und der Johann-Schütte-Straße, nicht beeinträchtigt werden.

Im Rahmen des im Herbst 2016 abgeschlossenen städtebaulichen Ideenwettbewerbs wurden die städtebaulichen Rahmenparameter für die Aufstellung des Bebauungsplans und damit Grundlagen für die weitere Planung ermittelt. Eine Voraussetzung für die Ansiedlung des Flugfeldklinikums an dieser Stelle ist, dass ein Abschnitt der Elly-Beinhorn-Straße überbaut wird; die Durchfahrt, wie bisher im Planbereich Parkstadt-West (Gewerbegebiet Süd) geplant, wird nicht mehr möglich sein.

Im jetzigen Bebauungsplanentwurf aus dem Jahre 2008 für das Gewerbegebiet Süd (Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0) sind hoch verdichtete, urbane Gewerbenutzungen festgesetzt. Der Bau eines Klinikums bzw. die Ansiedlung von Kliniknutzungen ist auf dieser Grundlage planungsrechtlich nicht zulässig. Für den gesamten ursprünglichen Geltungsbereich wird daher der neue Bebauungsplan „Flugfeld – Parkstadt-West“ 8.0 aufgestellt. Dieser umfasst somit neben den Klinikflächen für das Flugfeldklinikum und das ZfP auch gewerbliche Bauflächen, die im Osten des Geltungsbereichs den Übergang des Flugfeldklinikums zur bestehenden Parkstadt-

Ost (Mischgebiet Süd) darstellen, und gewerbliche Bauflächen im Westen, die den gewerblichen Bestand sichern.

Ziel der Planaufstellung ist die Sicherung der Standorte für das Flugfeldklinikum inklusive Hub-schrauberlandeplatz und für das ZfP, der vorhandenen gewerblichen Nutzung (Plana) und gegebenenfalls weiterer ergänzender gewerblicher und sonstiger Nutzungen, wie sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen (z. B. eine Kita). Die künftigen Nutzungen sollen differenziert festgesetzt werden, um eine hohe städtebauliche Qualität auch in diesem Plangebiet zu gewährleisten.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Böblingen ist im Parallelverfahren zu ändern.

ERLÄUTERUNG ZU DEN INHALTEN DES BEBAUUNGSPLANVORENTWURFS UND ZUM WEITEREN VERFAHREN

Der zukünftige Bebauungsplan umfasst - wie oben dargestellt - unterschiedliche Planbereiche (Gewerbegebiete und ein Klinikgebiet für das Flugfeldklinikum und das ZfP), die in dem ersten Bearbeitungsschritt, dem Vorentwurf, mit unterschiedlichen Aussagetiefen behandelt werden.

Für die Gewerbegebiete soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans Bestands- und Planungssicherheit geschaffen werden. Die Festsetzungen werden aufbauend auf dem bisherigen Bebauungsplanentwurf von 2008 weiterentwickelt. Für diese Planbereiche sind daher die Aussagen im Bebauungsplanvorentwurf teilweise bereits präziser formuliert.

Für den Bereich des zukünftigen Flugfeldklinikums und des zukünftigen Zentrums für Psychiatrie dagegen können aufgrund der hohen Komplexität des Klinikbaus mit den vielfältigen Anforderungen an die städtebauliche Einbindung in das Baukonzept des Flugfelds, die architektonische Gestaltung der baulichen Anlagen sowie an Funktionalität, Sicherheit, Schallschutz, Zugänglichkeit etc. zum derzeitigen Planungsstand noch keine detaillierten Festsetzungen getroffen werden. Der Bebauungsplanvorentwurf für diesen Planbereich dient daher dazu, die zwingenden städtebaulichen Vorgaben für den noch zu erarbeitenden architektonischen Entwurf dieser Klinik-einrichtungen zu definieren. Der „Footprint“ aus dem Entwurf des ersten Preisträgers des städtebaulichen Ideenwettbewerbs wurde hierzu unter Beachtung unverzichtbarer städtebaulicher Zielsetzungen und wesentlicher (besonderer) Anforderungen an die bauliche und betriebliche Funktionalität weiterentwickelt. Ziel war es, für die Planung des Flugfeldklinikums im Entwurfsprozess noch einen „planerischen Spielraum“ zur Optimierung des Gesamtkomplexes zu gewährleisten. Dieser weiterentwickelte „Footprint“ war Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfs.

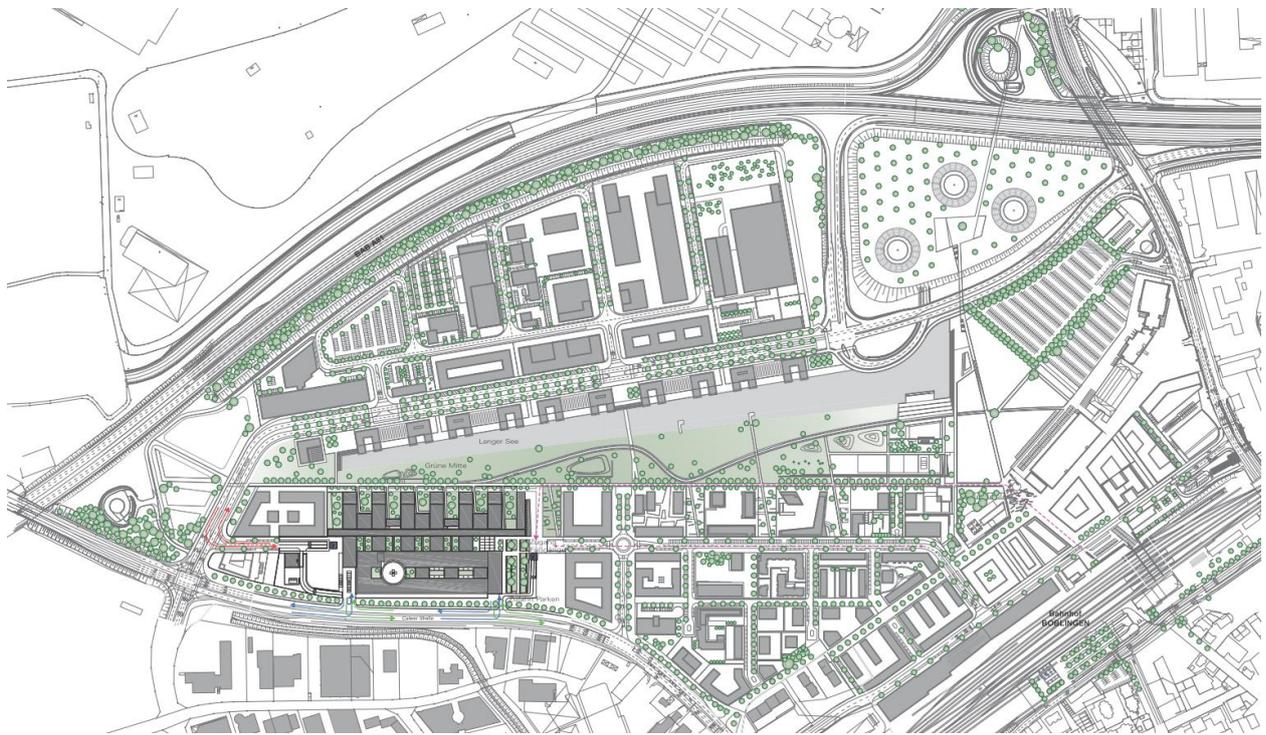


Abbildung 1: Entwurf des 1. Preisträgers des städtebaulichen Ideenwettbewerbs, hspbr GmbH, Stuttgart (Bietergemeinschaft mit Groupe 6, Grenoble), städtebauliche Einbindung in die Gesamtplanung Flugfeld

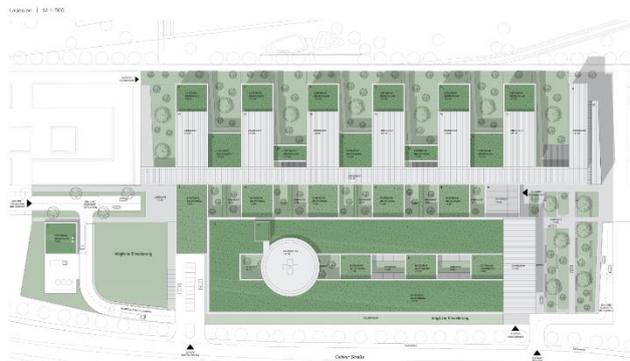


Abbildung 2: Entwurf des 1. Preisträgers des städtebaulichen Ideenwettbewerbs, hspbr GmbH, Stuttgart (Bietergemeinschaft mit Groupe 6, Grenoble), Lageplan und Perspektive Haupteingang

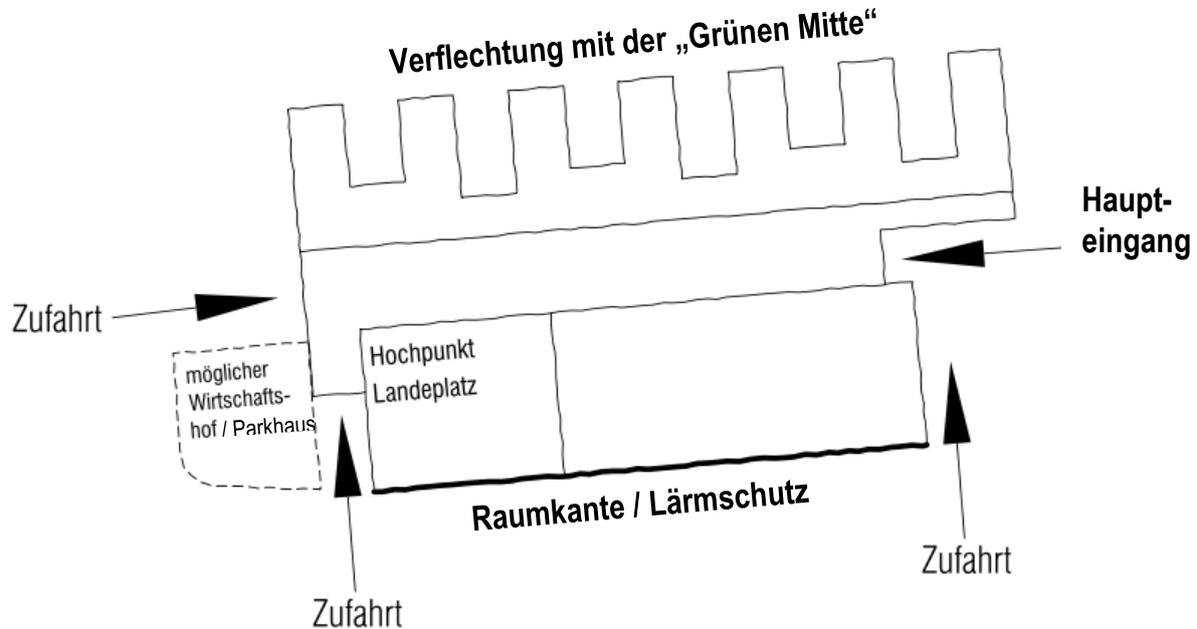


Abbildung 3: Weiterentwicklung des „Footprints“

Für diesen Bereich sind daher vorläufig nur die aufgrund der räumlichen Lage auf dem Flugfeld zwingend einzuhaltenden Regeln formuliert. Diese sind bei der weiteren Klinikplanung zu berücksichtigen.

Zwingende städtebauliche Vorgaben sind:

- die Verflechtung der Klinikkomplexe mit der öffentlichen Parkanlage „Grüne Mitte“ im Norden,
- die schallschützende Raumkante entlang der Calwer Straße,
- die Gestaltung eines repräsentativen, (der Innenstadt Böblingens zugewandten) Haupteingangs im Osten an der Hauptfußwegeverbindung (vom Bahnhof Böblingen bzw. aus der Innenstadt Böblingens kommend),
- Zufahrten zu den Tiefgaragen bzw. Parkhäusern sowie Krankenlieferung von Westen in der Elly-Beinhorn-Straße und von Süden über die Calwer Straße,
- auf das städtebauliche Konzept für das Flugfeld und die Anforderungen an die räumliche Lage der Kliniken abgestimmtes Gebäudehöhenkonzept,
- ein Hochpunkt mit im Idealfall darauf situiertem Helikopterlandeplatz über dem Funktions-trakt möglichst weit im Westen.

Zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB werden dann auf Basis des konkreten Krankenhausentwurfs in enger Absprache mit dem Architekten und dem Klinikum die endgültigen differenzierteren Festsetzungen für den Bebauungsplan vorgestellt.

I ART DER BAULICHEN NUTZUNG

A Sondergebiet „Klinikum“

Für den Kernbereich des Bebauungsplans wird ein Sondergebiet „Klinikum“ festgesetzt. Zu den betriebsnotwendigen Anlagen zählen unter anderem die Notaufnahme, Ambulanzen, Polikliniken, Arztdienststräume, Entbindung, Onkologisches Zentrum, Pädiatrie, Schlaganfallversorgung, OP-Bereich, Intensivmedizin, Pflege, Verwaltung, Strahlentherapie oder betriebsnotwendige Anlagen des Sekundär- und Tertiärbereichs, Ver- und Entsorgungsbereiche sowie dem Klinikum zugeordnete Anlagen der Gastronomie und ergänzende (im weiteren Verfahren festzulegende und mit der Region abzustimmende) klinikbezogene Einzelhandelsnutzungen.

Die Festsetzung wird auch die Nutzung einer Teilfläche des Sondergebiets als Zentrum für Psychiatrie zulassen. Der Nutzungskatalog wird zur Offenlage konkretisiert.

Zu der Krankenhausanlage gehören nach derzeitigem Kenntnisstand circa 1.300 Stellplätze, die unterirdisch bzw. oberirdisch untergebracht werden können. Weiterer Stellplatzbedarf, z. B. für ein Zentrum für Psychiatrie, muss ebenfalls im Sondergebiet auf dem künftigen Grundstück in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

Oberirdische Parkieranlagen (Hochgaragen) sollen innerhalb der Sondergebietsfläche so verortet werden, dass Konflikte mit den umgebenden Nutzungen und verkehrlicher Art minimiert werden. Als Standort ist hierfür der südwestliche Bereich des Sondergebiets an der Calwer Straße vorgesehen, der von der Calwer Straße oder von Westen über die Elly-Beinhorn-Straße erschlossen werden kann. Dies gilt auch für den Wirtschaftshof des Klinikums zum Waren- und Materialumschlag für die Ver- und Entsorgung. Er sollte ebenso im südwestlichen Bereich des Sondergebiets mit einem Abstand von mindestens 40,00 m zur Grünen Mitte verortet werden.

In den Bereichen an der Grünen Mitte sollen schützenswerte Nutzungen wie die Bettentrakte, im südlichen Teilbereich die Funktionsräume untergebracht werden.

Der Haupteingangsbereich soll der Innenstadt zugewandt, im Osten des Klinikgrundstücks angelegt werden. Dieser ist städtebaulich klar zu definieren und städtebaulich zu betonen.

Hubschrauberlandeplatz

Vorgesehen ist ein (1) Hubschraubersonderlandeplatz. Er ist mit größtmöglichem Abstand zur Parkstadt-Ost im Westen des Klinikareals verortet. Eine Beeinträchtigung der Parkstadt-Ost sowie der Seepromenade soll damit vermieden werden. Eine funktionale Verbindung mit der Notfallaufnahme ist zu beachten. Der Hubschrauberlandeplatz ist (vorzugsweise) auf dem höchsten Punkt des Gebäudekomplexes anzulegen. Es ist von ca. 250 Hubschrauberflügen pro Jahr auszugehen, das heißt insgesamt ca. 500 An- und Abflügen.

B Gewerbegebiete - „GEE 1“ (Firma Plana), GEE 2.1“ und „GEE 2.2“

Die Teilgebietsfläche GEE 1 befindet sich an der Ecke Calwer Straße / Flugfeld-Allee und ist bereits mit gewerblicher Nutzung (Küchenmöbelhaus mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen) bestanden. Die Nutzung wurde auf Grundlage des bisherigen Bebauungsplanentwurfs von 2008 genehmigt. Die vorhandenen Verwaltungs- und Verkaufsnutzungen sollen planungsrechtlich gesichert werden.

Die Teilgebietsflächen GEE 2.1 und GEE 2.2 bilden im Osten den Übergang zwischen dem künftigen Standort des Flugfeldklinikums und der Parkstadt-Ost (Mischgebiet Süd).

Vorgesehen ist, die Teilflächen GEE 1 und GEE 2 als eingeschränkte Gewerbegebiete festzusetzen, um Konflikte mit geplanten schutzbedürftigen Nutzungen der benachbarten Sondergebiete zu vermeiden. Abweichend von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs für das Gewerbegebiet Süd von 2008 sollen daher künftig nur Gewerbebetriebe zulässig sein, die das Wohnen in der Umgebung nicht wesentlich stören.

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (beispielsweise eine Kindertagesstätte) sollen künftig allgemein zulässig sein, damit Betriebe mit klinikaffinen Nutzungen sich in unmittelbarer Nähe zu den Kliniken ansiedeln können.

Vergnügungsstätten sollen ausgeschlossen werden, nicht nur Diskotheken und Spielhallen, da diese erhebliches Störpotenzial mit sich bringen und nicht der gewünschten städtebaulichen Situation entsprechen.

Im GEE 1 sollen die bisher ausnahmsweise zulässigen nicht großflächigen, nicht innenstadtrelevanten Einzelhandelsbetriebe künftig mindestens im Umfang des bisher realisierten Bestands zulässig sein. Im GEE 2 wird die Zulässigkeit von nicht großflächigem, nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel im weiteren Verfahren geprüft.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sollen künftig nur noch in der Teilgebietsfläche GEE 2.1 an der Grünen Mitte zulässig sein. Im Bereich GEE 1 wird der Bestand gesichert. Zusätzliche Wohnungen sollen aufgrund der hohen verkehrlichen Belastung der Calwer Straße und der benachbarten gewerblichen Bebauung auf der Hulb im südlichen Bereich nicht mehr zulässig sein.

Für die Teilgebietsflächen GEE 2.1 und GEE 2.2. wird im weiteren Verfahren alternativ die Festsetzung eines Mischgebiets oder eines nach Novellierung des BauGB gegebenenfalls möglichen „Urbanen Gebiets“ (MU) geprüft, um dort z. B. auch Nutzungen wie ein Wohnheim für die Beschäftigten des Flugfeldklinikums unterzubringen. Die endgültige Ausgestaltung der Art der baulichen Nutzung für diesen Bereich wird zur Offenlage ergänzt.

D Grünzone - „weiße“ Fläche

Zwischen dem GEE 2.1 und dem Standort des künftigen Flugfeldklinikums wird eine öffentliche Grünfläche vorgeschlagen, um einen gewissen städtebaulichen Abstand zum Klinikum und stadtraumgestaltende und stadtklimatisch wirksame Grün- und Freiflächen zu sichern. Die Grünfläche soll den Gesamtkomplex auflockern und gliedern.

Die „weiße Fläche“ zwischen dem GEE 2.2 und dem Standort des künftigen Flugfeldklinikums wird noch nicht spezifiziert. Die Fläche kann entweder der Erweiterung des Klinikums oder der Gewerbegebietsflächen (bzw. der Mischgebietsflächen) dienen. Möglich ist auch die Ausgestaltung als Grünfläche oder als erweiterter Eingangsbereich des Flugfeldklinikums.

Die genaue Größe, die Lage und die Ausgestaltung dieser Fläche werden im weiteren Verfahren konkretisiert. Bei der Ausbildung einer städtebaulich gewünschten Fuge zwischen den Nutzungen, ist in besonderem Maße auch der Schallschutz zu beachten.

II MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Für den gesamten Bereich sind die Grundflächenzahl von 0,8 (mit Überschreitungsmöglichkeiten für unterirdische Anlagen) und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 einzuhalten.

Aufenthaltsflächen in Nichtvollgeschossen (sogenannte „Staffelgeschosse“) und dazugehörige Treppenanlagen sind bei der Ermittlung der GFZ anzurechnen. Flächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten in Parkhäusern werden nicht auf die GFZ angerechnet.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhen) sollen zum einen eine Mindestbauhöhe gewährleisten. Die Mindesthöhen von 16,00 m zur Calwer Straße und von 14,50 m zur Grünen Mitte dienen dazu, die städtebaulichen Kanten zu definieren, den Schallschutz für den Bettentrakt zu sichern und die Flächennutzung zu optimieren.

Zum anderen werden Obergrenzen für die Gebäudehöhen festgesetzt, die aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb abgeleitet wurden und mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept für das Flugfeld verträglich sind. Wird von einer durchschnittlichen Geschosshöhe bei Kliniken von 4,40 m ausgehend, sind zur Calwer Straße bei einer Gebäudehöhe von 26,50 m circa sechs Geschosse realisierbar.

In Teilbereichen kann die maximale Höhe der baulichen Anlagen zur Ausbildung eines Hochpunkts, mit circa zehn Vollgeschossen bis zu einer Gebäudehöhe von maximal 48,00 m sowie für Technikaufbauten überschritten werden. Die maximale Hochpunkthöhe entspricht hierbei der Höhe des „Weitblick“-Hochhauses an der Grünen Mitte.

Die maximale Grundfläche für den Hochpunkt wird im weiteren Verfahren konkretisiert. Eine Mindestgröße für die Plattformausbildung des Hubschrauberlandeplatzes von 30 m x 30 m wird hierbei Berücksichtigung finden.

Für die gewerblichen Bereiche entsprechen die Festsetzungen zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen von 21,50 m denen des Entwurfs von 2008. Aufgrund der Änderung der Bezugshöhe von der Elly-Beinhorn-Straße auf die Calwer Straße und den Südrandweg werden die Gebäudehöhenfestsetzungen angepasst.

Die Grundstücksflächen können – ohne Anrechnung auf die GRZ – vollständig unterbaut werden. Die Mindestüberdeckung von nicht überbauten Grundstücksflächen soll in der Regel 80 cm betragen.

III BAUWEISE

Es ist von - je nach Nutzungsbereich - unterschiedlich zu definierenden abweichenden Bauweisen auszugehen. Städtebauliches Hauptziel ist es, dass sich die vorgesehenen Gebäude in die städtebauliche Grundkonzeption des Flugfelds einfügen und auf die Bebauungs-, Freiraum- und Nutzungsstrukturen der benachbarten Stadtquartiere (Gewerbegebiet Hulb, Parkstadt-Ost / Mischgebiet Süd, geplante Seeuferbebauung / Mischgebiet Nord) reagieren. Insbesondere zur Parkanlage Grüne Mitte hin soll der Gebäudekomplex in Einzelbaukörpern ablesbar bleiben, ergänzt durch begrünte Innenhöfe und sonstige Freiräume. Dieser gegliederte Gesamtbaukörper soll eine wirksame Verflechtung mit der öffentlichen Parkanlage Grüne Mitte ermöglichen.

Die Baumasse ist so auszubilden, dass attraktive Raumkanten zu den öffentlichen Straßen und zu den öffentlichen Grünflächen entstehen.

IV ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Vorentwurf rahmenbildend mittels Baugrenzen und an der Calwer Straße mittels einer Baulinie festgesetzt. Eine detaillierte Gliederung – insbesondere auch zur Verflechtung der nördlichen Baustruktur mit der Parkanlage Grüne Mitte (zwingende städtebauliche Vorgabe aus dem „Footprint“) – wird nach der weiteren architektonischen Ausformung vorgenommen. Diese künftigen Festsetzungen der Baufenster dienen dazu, den Gesamtkomplex aufzulockern und zu gliedern.

Im Inneren des Flugfeldklinikums sollen „grüne Zimmer“, das heißt begrünte Innenbereiche, zur Auflockerung des Gesamtkomplexes vorgesehen werden. Auch dies ist in der Detailausformung der weiteren architektonischen Bearbeitung vorbehalten und im weiteren Bebauungsplanverfahren zu konkretisieren.

V GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Es können sowohl Tiefgaragen als auch Parkhäuser realisiert werden.

Die Zulässigkeit mehrgeschossiger Garagen (Parkhäuser) wird im weiteren Verfahren geklärt und gegebenenfalls konkretisiert. Zu prüfen und abzuwägen ist die Ansiedlung der Parkhäuser einerseits aus verkehrlichen und funktionalen Gesichtspunkten (u. a. Entzerrung der Verkehre beispielsweise von Besuchern und Mitarbeitern, Verkehrssicherheit und Verkehrsablauf bzw. Funktionsfähigkeit der Calwer Straße), andererseits aus stadtgestalterischen Aspekten (u. a. Gestaltung eines repräsentativen Haupteingangsbereichs zum Flugfeldklinikum, Präferenz von wertvolleren und zugleich stadtbeeldwirksameren Nutzungen).

Auszuschließen sind Parkhäuser an der Flugfeld-Allee. Die Bebauung an der Flugfeld-Allee im GEE 1 bildet den Auftakt zum Flugfeld, wodurch ein städtebaulicher Anspruch an die Ausgestaltung der Fläche besteht. Gleiches gilt für das GEE 2.1 an der Grünen Mitte und in Teilen, z.B. an der Ecke Johann-Schütte-Straße/Calwer Straße und in der „Bauzone“ entlang der Johann-Schütte-Straße, auch für das GEE 2.2. An diesen Stellen sollen die Parkhäuser insbesondere aus stadtgestalterischen Gründen nicht angesiedelt werden; hier werden Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sein.

Die Zufahrten zu den Parkieranlagen liegen in der Elly-Beinhorn-Straße und / oder in der Calwer Straße. Zufahrten von Osten sind nur in untergeordneter Form vorgesehen.

Weitere Konkretisierungen im Sondergebiet erfolgen im weiteren Verfahren. bei Bedarf für z. B.

- Taxivorfahrt(en),
- Kurzzeitparkplätze,
- Notfallvorfahrt,
- Flächen für das Abstellen von Fahrrädern.

VI FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT / BEGRÜNUNG

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde zu Beginn der Aufsiedlung des Flugfelds einvernehmlich geregelt, dass der erforderliche Ausgleich nicht im Rahmen der einzelnen Teil-Bebauungspläne, sondern auf der Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs vom 23.09.2003 im Zuge der

Gesamtauf siedlung des Flugfelds erbracht wird. Diese Vorgehensweise ist durch eine entsprechende Vereinbarung¹ zwischen dem Zweckverband und der Unteren Naturschutzbehörde abgesichert.

Die festzusetzenden internen Grünfestsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen und der daraus gegebenenfalls resultierende Bedarf an zusätzlichen – gemäß Vereinbarung zum Besonderen Artenschutz von 2009 – zu monetarisierenden externen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ermittelt und zur Offenlage ergänzt.

In das Ausgleichskonzept werden insbesondere einfließen:

- die enge landschaftsplanerische Verflechtung mit der nördlich gelegenen Parkanlage Grüne Mitte,
- öffentliche Grünflächen zur Regenwasserableitung und zum Aufenthalt,
- Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Straßen und auf privaten Grundstücksflächen,
- die (etwaige) Begrünung von Dachflächen.

Es werden im weiteren Verfahren geeignete, den Grundzügen des bisherigen Freiraumkonzepts entsprechende Maßnahmen (siehe auch Grünordnungsplan) festgesetzt und mit der Eingriffs-Ausgleichsbilanz in Einklang gebracht.

VII ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN, ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN, WEGE SOWIE MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Auch hier gilt, dass sich die Konkretisierung im Zuge der architektonischen Planung fortsetzen soll.

- Der Hauptanschluss des Flugfeldklinikums an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt von Westen über die Elly-Beinhorn-Straße bzw. von Süden über die Calwer Straße. Dies gilt sowohl für Beschäftigte und Besucher als auch für die Anlieferung des Flugfeldklinikums sowie für die Krankentransporte.
- Ein- und Ausfahrten von der Flugfeld-Allee auf die Grundstücke sind aus verkehrstechnischen Gründen ausgeschlossen.
- Die zwei möglichen Ein- und Ausfahrten von der Calwer Straße müssen einen Abstand zu den Knotenpunkten Calwer Straße/Flugfeld-Allee und Calwer Straße/Johann-Schütte-Straße) von mindestens 180 m haben.
- Da die Elly-Beinhorn-Straße aufgrund des Zuschnitts des Klinikgrundstücks und dessen künftiger Grundstücksnutzung nicht mehr durchfahrbar sein wird, sind die gewerblichen Baugrundstücke von den als Stichstraßen verbliebenen Enden der Elly-Beinhorn-Straße im Osten und Westen des Planbereichs und der Johann-Schütte-Straße zu erschließen.
- Das Flugfeldklinikum benötigt einen Wirtschaftshof, der von der Elly-Beinhorn-Straße und/oder der Calwer Straße erschlossen, im Westen des künftigen Sondergebiets liegen wird.

1 Vereinbarung vom 28./30.06.05, ergänzt um Vertrag zum Besonderen Artenschutz vom 12.01.09

- Die HAUPTerschließung des Flugfeldklinikums für Fußgänger und Radfahrer erfolgt aus östlicher Richtung (Bahnhof und Innenstadt Böblingen) über die Liesel-Bach- und die Elly-Beinhorn-Straße.
- Eine fußläufige Vernetzung der Wege in der Grünen Mitte mit Zielorten im Plangebiet muss gewährleistet werden.
- Entlang der Grünen Mitte sind keine Fahrgassen zulässig; im Brandschutz- bzw. in einem sonstigen Havariefall kann der Südrandweg der Grünen Mitte durch Rettungsdienste genutzt werden.

VIII ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für das Gesamtgebiet „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“ wird derzeit ein Entwurf einer Satzung über örtliche Bauvorschriften erarbeitet, in welchem die bisherigen Regelungen der Satzungen über örtliche Bauvorschriften zu den einzelnen Teil-Bebauungsplänen zusammengeführt, aktualisiert und synchronisiert werden.

Die künftige Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“ soll – analog zu den bisherigen Satzungen über örtliche Bauvorschriften – Regelungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zu den Werbeanlagen, zu den Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und zur Gestaltung und Höhe von Einfriedungen enthalten und parallel zum Verfahren der Bebauungsplanaufstellung weiterentwickelt werden. Diese Regelungen werden im Wesentlichen auch für den Planbereich „Parkstadt-West“ gelten. Sollten aufgrund der spezifischen Anforderungen von Kliniknutzungen gegebenenfalls Anpassungen oder Konkretisierungen dieser Satzung erforderlich sein, wird die Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Gesamtgebiet (oder ihr Entwurf) entsprechend angepasst.

Als Beispiele einer örtlichen Bauvorschrift wären zu nennen, dass die dem öffentlichen Raum zugewandten Fassaden der Parkhäuser und der über die Geländeoberfläche herausragenden Geschosse von Tiefgaragen überwiegend geschlossen ausgebildet und entsprechend dem architektonischen Gesamtkonzept gestaltet werden müssen, oder dass die Technikaufbauten unter Berücksichtigung der Gesamtgestaltung zu verkleiden oder einzuhausen sind.

Im Bebauungsplan „Flugfeld – Parkstadt-West“ 8.0 wird auf diese „Gesamtsatzung“ verwiesen werden.

Diese gestalterischen Ziele können gegebenenfalls auch über Bebauungsplanfestsetzungen durchgesetzt werden.

IX EMISSIONEN / IMMISSIONEN

Die Nutzer der benachbarten Stadtquartiere (im Mischgebiet Süd/Parkstadt-Ost und im geplanten Mischgebiet Nord/Seeuferbebauung) werden nach derzeitigem Erkenntnisstand durch das Klinikum und die gewerblichen Nutzungen nicht über das bisher zulässige Maß beeinträchtigt; die gewerblichen Nutzungen sollen künftig hinsichtlich ihres Störgrades stärker eingeschränkt werden (siehe auch Ausführungen unter Art der baulichen Nutzung).

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird im Besonderen berücksichtigt, dass die funktionale Entwicklung insbesondere des benachbarten Gewerbegebiets Hulb und des Gewerbebetriebs Plana auf der künftigen Teilgebietsfläche GEE1 durch den heranrückenden Klinikbetrieb nicht eingeschränkt wird. Beim Klinikbau sind daher geeignete Vorkehrungen zu treffen, empfindliche Betriebsbereiche vor den Einwirkungen der gewerblichen Nachbarnutzungen zu schützen. Die vorhandene Bestandsbebauung und -nutzung sowie die Rechte aus vorhandenen Bebauungsplänen im Umfeld dürfen nicht nachteilig tangiert werden. Dies betrifft sowohl Einschränkungen aufgrund der Schutzbedürftigkeit der Klinik, als auch Auswirkungen von Emissionen, die durch den Klinikbetrieb erzeugt werden.

Ebenso sind – von allen Nutzern – ausreichende Vorkehrungen gegen die Verkehrsimmissionen zu treffen.

X HINWEISE

Altlasten

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

Bei der Entsorgung/Verwertung von Aushubmaterial ist zu berücksichtigen, dass auf dem Gelände Bodenmaterial mit der Einstufung nach LAGA (Mitteilung 20, Stand: 1997) Z 1.1 und Z 1.2 sowie im Bereich der derzeit vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen von maximal Z 2 anfallen kann.

Bei der Wiederverwertung von belastetem Bodenmaterial bis zur Einstufung Z 2 ist die Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 (GABI. Nr. 4, S. 172) in Kraft getreten am 14. März 2007 zu beachten. Höher belastete Böden sind grundsätzlich fachgerecht und vorschriftsmäßig zu entsorgen. Die Entsorgung auf eine Erddeponie des Landkreises Böblingen ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abzusprechen.

Bauvorlagen

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Grün- und Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Der Grün- und Freiflächengestaltungsplan soll die Gestaltungsabsichten des Vorhabenträgers einschließlich der geplanten Nebenanlagen einschließlich der Bepflanzung und Materialwahl eindeutig zeigen. Das vorhandene und geplante Gelände ist in Schnitten und Ansichten in den Bauvorlageplänen mit dem Anschluss an die Nachbargrundstücke und die öffentlichen Verkehrsflächen darzustellen.

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

Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannt archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

DIN-Vorschriften

Die für diesen Bebauungsplan relevanten DIN-Vorschriften können beim Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen und bei den Baurechtsämtern der Städte Böblingen und Sindelfingen werktags während der Sprechzeiten oder nach Vereinbarung eingesehen werden.

Fernwärmeversorgung

Sämtliche Baugebiete des Flugfelds werden durch ein Fernwärmenetz erschlossen. Im Einzelfall kann für gewerbliche Nutzungen der Anschluss an das Gasleitungsnetz geprüft werden.

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

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

Geologie und Baugrund

Das Plangebiet liegt innerhalb der seismischen Zone I nach DIN 4149[1] (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.

Grundwasser

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

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

Grundwassermessstellen

Etwaige auf dem Grundstück vorhandene Grundwassermessstellen (GWM) sind zu erhalten und zugänglich zu halten. Bei einer erforderlichen Überbauung sind die betroffenen Grundwasser-

^[1] DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“, herausgegeben Deutsches Institut für Normung, 2005-04, Beuth Verlag, Berlin.

messstellen nach vorheriger Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt des Landratsamts Böblingen ordnungsgemäß zu verschließen und gegebenenfalls zu ersetzen. Bauanträge sind mit einem entsprechenden Plan, der die Grundwassermessstellen ausweist, zu ergänzen.

Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich vollständig in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets 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.

Kampfmittel

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

Sanierungsgebiet

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

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