

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

**„FLUGFELD –
SEEUFERPROMENADE“ 7.0**

vom 11.06.2021

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 6 Gutachten / Untersuchungen
- 7 Umweltbericht
- 8 Grünordnungsplan
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 11 Nachrichtliche Übernahme
- 12 Flächenstatistik

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Planungserfordernis

Die 2003 mit der Einleitung des Verfahrens für den Gesamt-Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld Böblingen / Sindelfingen“ begonnene Bebauungsplanung wird in einzelnen Teil-Bebauungsplänen fortgeführt. Die Bauleitplanung der Konversionsfläche baut auf dem im Jahr 2000 erarbeiteten städtebaulichen Rahmenplan auf. Dieser ist inzwischen mehrfach fortgeschrieben worden. Das Zentrum des Flugfeldes bildet die „Grüne Mitte“ mit dem langen See und der Seepromenade. Zur Flugfeld-Allee soll die Seeuferpromenade durch eine urbane Raumkante gefasst werden.

Für den Teilbereich „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0 wurde zuletzt der Bebauungsplanentwurf 2008 ausgelegt. Dieser setzt die Grün- und Wasserflächen sowie eine Bebauung mit Sockel und aufgesetzten Gebäudeteilen mit insgesamt bis zu sieben Geschossen entlang der Seeuferpromenade fest.

Im November 2017 wurde für die Baufelder 35 und 36 des Rahmenplans ein nicht offener Realisierungswettbewerb ausgelobt, mit dem Ziel diesen Stadtbaustein architektonisch zu konkretisieren. Die Wettbewerbsauslobung basiert auf den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs von 2008 und entwickelt diese zum Teil weiter oder räumt Spielräume hierzu ein.

Auch für die übrigen Baufelder der Seeuferpromenade sollen Realisierungswettbewerbe für die Ausgestaltung der Seeuferbebauung ausgelobt werden, um die städtebauliche Struktur aus dem Rahmenplan aus dem Jahr 2003 auszudifferenzieren und architektonisch weiter zu entwickeln.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen, die sich auch in dem Auslobungstext von Baufeld 35 und 36 wiederfinden, wird das Bebauungsplanverfahren „Flugfeld – Mischgebiet Nord“ 7.0 unter dem Namen „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 zu Ende geführt. Aufgrund der veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen seit 2003 wird erneut ein Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die bereits erfolgte Beteiligung der Öffentlichkeit vom 04.06.2007 bis 04.07.2007 und die der Behörden vom 30.05.2007 bis 13.07.2007, sowie die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit vom 20.04.2009 bis 20.05.2009 und die der Behörden vom 21.04.2009 bis 29.05.2009 können als frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB angesehen werden.

1.2 Ziele und Zwecke des Teil-Bebauungsplans

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

Ziel ist die Entwicklung und planungsrechtliche Sicherung eines Urbanen Gebietes, das

- im Schnittpunkt zwischen intensiver gewerblicher Nutzung im Norden und großzügigen Freiräumen im Süden eine besondere Standortqualität für attraktive Nutzungen in repräsentativer Lage, wie z.B. Ausstellungsflächen, Gastronomie und Beherbergung, Büros, Forschungs- und Entwicklungsstätten und das Wohnen aufweist,
- einen hohen baulichen Verdichtungsgrad aufweist und den Verbrauch von Grund und Boden begrenzt,

- bedarfsgerecht und stufenweise erschlossen, parzelliert sowie bebaut werden kann,
- eine den künftigen Nutzungen angemessene hochwertige Bau- und Freiraumstruktur aufweist und ein differenziertes Angebot an 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,
- das südlich an die „Grüne Mitte“ angrenzende Mischgebiet in seinen Funktionen ergänzt.

1.3 Planungsalternativen und Auswirkungen der Planung

Als Planungsalternative kann die Variante bei Nichtdurchführung der Planung beleuchtet werden. In diesem Fall würde die Fläche weiter brachliegen und weitgehend ungenutzt bleiben. Bestehende Flächenbedarfe müssten auf anderen Flächen nachgekommen werden. Dies würde wiederum zu der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich führen. Die Konversion des ehemaligen Flugfeldes von einer ursprünglich militärischen und zwischenzeitlich untergenutzten Fläche in verdichtete, gemischt genutzte und qualitätsvolle urbane Stadtviertel vollzieht den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Innenentwicklung.

Anderweitige Planungsalternativen wurden nicht untersucht, da die Aufsiedlung des Flugfeldareals bereits in den angrenzenden Bereichen im Gange ist und die angrenzenden Freianlagen wie der Lange See bereits umgesetzt sind. Daher ist davon auszugehen, dass das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans auch bebaut wird. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans halten an den zugrundeliegenden Vorplanungen, wie dem fortgeschriebenen städtebaulichen Rahmenplan aus dem Jahr 2017 oder dem Bebauungsplanvorentwurf aus dem Jahr 2008 fest. Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort an dem Langen See für eine attraktive urbane Bebauung geeignet, da sie zur Belebung der geplanten Promenade beiträgt.

Auswirkungen der Planung sind die effiziente Nachnutzung einer bislang brachliegenden Konversionsfläche. Durch die Bebauung des Areals werden Flächen im Außenbereich geschützt. Durch die Planung wird Wohnraum in zentraler Lage geschaffen und somit ein Beitrag zur Reduzierung des Wohnungsdrucks geleistet.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Bebauungsplan

Das Plangebiet dieses Teil-Bebauungsplans befindet sich im Verbandsgebiet des Zweckverbandes Flugfeld Böblingen / Sindelfingen und liegt zu Teilen auf den Gemarkungen der Städte Böblingen und Sindelfingen.

Am 25.11.2003 beschloss die Verbandsversammlung des Zweckverbandes „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“ (im Mai 2004 umbenannt in den Zweckverband „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“) für ihr Verbandsgebiet die Aufstellung des Gesamt-Bebauungsplans und örtlicher Bauvorschriften „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“ und stimmte dem Bebauungsplanvorentwurf vom 23.09.2003 zu. Am 19.09.2005 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 27.07.2004 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 07.12.2004 von der Zweckverbandsversammlung beschlossenen und am 28./30.06.2005 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 und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1 (im Verfahren)
- 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 – Mischgebiet Süd - 1. Änderung“ 4.1 (im Verfahren)
- 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 (rechtskräftig)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd, Abschnitt West“ 8.0, der zwischenzeitlich als Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0 und nun als „Zweckverband Flugfeld – Parkstadt West“ 8.0 weitergeführt wird (rechtskräftig)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Mischgebiet Nord“ 7.0, zwischenzeitlich umbenannt in „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 (im Verfahren)

Der Teilbebauungsplan „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 ist Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte im Rahmen des Gesamtbebauungsplans am 25.11.2003. Das Verfahren wurde 2009 bis zur erneuten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Aufgrund der Stilllegung des Verfahrens für ca. 10 Jahre, besteht jetzt die Notwendigkeit das Verfahren neu zu beginnen, da die bestehenden Gutachten veraltet sind und zusätzliche Festsetzungen durch den städtebaulichen Wettbewerb für die Baufelder 35 und 36 erforderlich werden.

Das Baufeld 32 am westlichen Rand der Seeuferpromenade wird, aufgrund von starken äußeren Einwirkungen durch Schall- und Lufthygienischen Immissionen in Kombination mit der geplanten Nutzung einer Kita, aus dem vorliegenden Bebauungsplan ausgenommen. Für dieses Baufeld soll im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs eine neue städtebauliche Konzeption entwickelt werden, die auf die

Gegebenheiten reagiert und der exponierten Lage dieses Baufeldes gerecht wird. Im Vergleich zu dem Geltungsbereich des Entwurfsstandes von 2008 hat sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans zudem am südlichen Rand verändert. Hier entfällt die private Grünfläche mit Sportanlagen, da diese bereits innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Mischgebiet Süd“ 4.0 rechtskräftig gesichert ist.

2.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Stuttgart (verbindlich seit November 2010) ist das Plangebiet als Schwerpunkt des Wohnungsbaus (PS 2.4.4 i.V. mit PS 2.4.1) ausgewiesen. Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes entspricht der vorliegende Bebauungsplan den regionalplanerischen Vorgaben.

2.3 Flächennutzungsplan

Die Flächennutzungspläne der Städte Böblingen und Sindelfingen weisen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 gemischte Bauflächen aus.

Die Entwicklung des Plangebietes aus den Flächennutzungsplänen kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als gegeben angesehen werden, da das Ziel eines Urbanen Gebietes eine hohe Nutzungsmischung ist, ähnlich wie in einem Mischgebiet. Daher ist eine Änderung der Flächennutzungspläne nicht notwendig.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen bereits vermessenen Flurstücke 9705 und 7325 (Baufeld 35 und 36) sind im Eigentum der Böblinger Baugesellschaft. Die sonstigen Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich noch im Besitz des Zweckverbands. Die Wasser-, Grün- und Wegeflächen sind und bleiben Flächen des Zweckverbands.

2.5 Sanierungsgebiet

Das bestehende förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ehemaliges Flughafengebiet Böblingen/Sindelfingen“ (in Kraft getreten am 18.12.2003), dessen Bezeichnung geändert wurde in „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“ (Änderung in Kraft getreten am 28.10.2004) schließt das Plangebiet ein.

2.6 Heilquellen

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

2.7 Einzelhandel

Grundlage für die Festsetzungen von Einzelhandelsverkaufsflächen auf dem Flugfeld ist der im Jahre 2008 mit dem Verband Region Stuttgart abgeschlossene Raumordnerische Vertrag (ROV) über die Verteilung des innenstadtrelevanten Einzelhandels und des nicht innenstadtrelevanten Einzelhandels.

In diesem ist u. a. geregelt, dass der Zweckverband in seinen Kaufverträgen die Zulässigkeit von Einzelhandel fixiert, dass die Regelungen zum Einzelhandel in die Baugenehmigungen aufgenommen werden und dass der Zweckverband die realisierten und noch zulässigen Flächenkontingente jeweils bilanziert. Der Raumordnerische Vertrag soll sicherstellen, dass die vom Vertrag gedeckten Vorhaben

nicht zum Gegenstand von Zielabweichungsverfahren (ggf. Verstoß gegen Agglomerationsregelungen des Regionalplans) werden.

Der Raumordnungsvertrag fußt auf dem abgestimmten und von der Verbandsversammlung am 29.04.2008 beschlossenen Einzelhandelskonzept des Zweckverbands für das Flugfeld-Areal. Dieses wurde auch mit dem gemeinsamen Einzelhandelsentwicklungskonzept Böblingen/Sindelfingen, Oktober 2008 (Gemeinderatsbeschluss Böblingen vom 18.02.2009, Gemeinderatsbeschluss Sindelfingen 17.02.2009) abgestimmt.

Das Einzelhandelskonzept beschränkt zum Schutz der Innenstädte Böblingens und Sindelfingens sowie der Nachbargemeinden die Zulässigkeit von innenstadtbedeutsamem Einzelhandel im Flugfeld auf zentrale Standorte, die der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, dies ist insbesondere der Leonardo-da-Vinci-Platz. Die Größenordnung der Gesamtverkaufsfläche ist aus der Annahme abgeleitet, dass die Pro-Kopf-Verkaufsfläche, die der Versorgung der etwa 4.000 Bewohnerinnen und Bewohnern des Flugfeldes dienen wird, in etwa derjenigen der Städte Böblingen und Sindelfingen und anderer vergleichbarer Mittelstädte entspricht.

Auch die Gesamtverkaufsfläche für nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel auf dem Flugfeld-Areal wird begrenzt, um sicherzustellen, dass keine Gefahr für den Einzelhandelsbesatz der Städte Böblingen und Sindelfingen sowie der Nachbargemeinden entsteht und in den Gewerbegebieten und auf den Gewerbeflächen der Mischgebiete des Flugfeldes ausreichend Flächen für nicht handelsbezogene Nutzungen vorgehalten werden. Autohandel und der Handwerker Einzelhandel sind von dieser Regelung ausgenommen. Es wurden zwei Versorgungsschwerpunkte definiert, entlang der Flugfeld-Allee und im Gewerbegebiet Süd. Für den Bereich an der Flugfeld-Allee wird eine Verkaufsfläche von max. 3.300m² nicht innenstadtrelevante Waren und Sortimente festgeschrieben. Dies teilt sich auf in jeweils 1.650 m² Verkaufsfläche nördlich und südlich der Flugfeld-Allee.

Seit dem Abschluss des ROV mit dem Verband Region Stuttgart (VRS) 2008 ist die Entwicklung auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen vorangeschritten. Vom Tower-Areal bis zur Johann-Schütte-Straße südlich der Grünen Mitte sind die Stadtquartiere fast vollständig realisiert. Nur einzelne Baufelder sind noch unbebaut und einzelne Bauvorhaben befinden sich kurz vor der Bauantragstellung.

Die Rahmenbedingungen für die räumliche Verteilung der verfügbaren Einzelhandelskontingente gemäß dem Raumordnerischen Vertrag 2008 haben sich - vor allem durch die Ansiedlung des Flugfeldklinikums - verändert. Aber auch im Bereich Seepromenade plant die Zweckverbandsverwaltung durch den vorliegenden Bebauungsplan ein geringfügiges Kontingent innenstadtrelevantem Einzelhandel vom Tower Areal an den Brückenplatz zu verlagern, um auch hier ein Quartierszentrum ausbilden zu können. Die Zweckverbandsverwaltung schlägt daher die Anpassung des Einzelhandelskonzepts für das Flugfeld vor: Verfügbare Einzelhandelskontingente, die aufgrund der geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen in einzelnen Teilgebieten des Flugfelds nicht mehr benötigt werden, sollen in andere Teilgebiete des Flugfelds verlagert werden.

Im Bereich der Seeuferpromenade sind somit 1.650 m² Verkaufsfläche für nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel zulässig sowie zusätzlich 120 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevanten Einzelhandel in den Baufeldern 35 und 36, die an den Brückenplatz angrenzen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Flugfeld Seeuferpromenade“ 7.0 wird diese Verteilung umgesetzt und über den zweiten Änderungsvertrag zum Raumordnerischen Vertrag zwischen dem Zweckverband Flugfeld Böblingen / Sindelfingen, dem Verband der Region Stuttgart und den Städten Böblingen und Sindelfingen vertraglich vereinbart.

Auch die **Handwerkerklausel** ist im Raumordnungsvertrag geregelt. Hiernach ist der Verkauf von selbst hergestellten und im Zusammenhang mit der angebotenen und ausgeübten handwerklichen Leistung selbst vertriebenen Waren auf einer untergeordneten Fläche (15%) für Betriebe des Handwerks oder des produzierenden Gewerbes mit einer Größe von bis zu 200 qm zulässig. Dies trägt dem Handwerkerprivileg Rechnung und ermöglicht den Direktverkauf an Privatkunden. Im Raumordnerischen Vertrag ist ebenfalls geregelt, dass die Einzelhandelsflächen des Handwerkerprivilegs nicht auf die in den jeweiligen Gebieten zulässigen Einzelhandels-Kontingente angerechnet werden.

Im vorliegenden Fall wird von der Regelung des Raumordnerischen Vertrags geringfügig abgewichen. Die untergeordnete Verkaufsfläche wird - abweichend von den sonst geltenden 15% auf 25% der Betriebsfläche angesetzt, da es sich aufgrund der Baustruktur voraussichtlich um kleinteiligere Betriebsstrukturen handeln wird. Zum anderen wird auch der Verkauf von **Vor-Ort-produziertem Lebensmittel** entlang der Seeuferpromenade in geringem Umfang zugelassen. Die Gefährdung und Konkurrenz der Versorgungsbereiche wird nicht gesehen. Aufgrund der Baustruktur und der hohen Bodenpreise sind im vorliegenden Fall kleinteilige Betriebe zu erwarten, (z.B. Eismanufaktur, Konditorei ...). Die Gefahr von zusätzlicher Verkehrserzeugung wird nicht gesehen, da die Betriebe keine zugeordneten, großflächigen ebenerdigen Parkierungsflächen aufweisen können und sich die Baufelder vorwiegend an Fußgängerbereichen befinden. Zur Belebung der Seeuferpromenade und der Stärkung kleinerer Handwerksbetriebe wird daher, abweichend vom Raumordnungsvertrag, das Handwerkerprivileg für max. 60 qm Verkaufsflächen je Baufeld für das Lebensmittelsegment geöffnet.

Auch diese Abweichung vom Raumordnerischen Vertrag ist Gegenstand des zweiten Änderungsvertrags, der bis zum Satzungsbeschluss geschlossen wird.

Basis für die gewählten **Branchen und Warensortimente** ist die im gemeinsamen Einzelhandelsentwicklungskonzept Böblingen/ Sindelfingen im Oktober 2008 von den Städten Böblingen und Sindelfingen beschlossene gemeinsame Sortimentsliste. Durch Ansiedlung der ausgewählten Waren und Sortimente auf den laut Vertrag fixierten Verkaufsflächengrößen wird gemäß Aussage des Einzelhandelsgutachters bei keinem der Sortimente das Kongruenzverbot verletzt; eine zentralörtliche Funktionsstörung gegenüber anderen zentralen Orten ist nicht zu erwarten.

Innenstadtbedeutsame Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Bekleidung aller Art
- Heimtextilien, wie Haus- und Bettwäsche, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Gardinen und Stoffe
- Schuhe, Leder- und Kürschnerwaren
- Sportartikel, Sportgeräte, Jagd- und Campingbedarf
- Arzneimittel, Reformwaren, Drogerie- und Kosmetikwaren, Sanitätswaren
- Haushaltswaren wie Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Keramik, Glas, Porzellan, kunstgewerbliche Artikel, Bilder und –rahmen, Korb- und Flechtwaren
- Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren, optische Geräte einschl. Hörgeräte

- Unterhaltungselektronik und Zubehör, Bild- und Tonträger
- Elektrokleingeräte wie Nähmaschinen, Küchenmaschinen
- Computer, Computerzubehör, Kommunikationselektronik
- Papier- und Schreibwaren, Geschenkartikel, Schul- und Bastelbedarf, Büroartikel
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Briefmarken
- Spielwaren
- Fotogeräte, Fotozubehör
- Musikalien, Musikinstrumente
- Blumen
- zoologischer Bedarf, Tiernahrung

Nicht innenstadtbedeutsam sind:

- Möbel einschl. Küchen, Büro- und Gartenmöbel
- Büromaschinen
- Sanitär-/Badeinrichtung und Zubehör
- Elektrogroßgeräte wie „weiße Ware“, Herde, Öfen
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Elektroinstallationsbedarf, Beschläge, Eisenwaren
- Rollläden und Markisen
- Bauelemente, Baustoffe, Werkzeuge, Maschinen
- Fußbodenbeläge wie Teppiche, Fliesen, usw., Tapeten, Malereibedarf
- Gartenbedarf wie Erde, Pflanzen, Baustoffe, Gartengeräte, Werkzeuge, Zäune, Pflege- und Düngemittel, Pflanzengefäße
- Kfz-Zubehör
- Groß-Campingartikel
- Groß-Sportgeräte
- Fahrräder, Fahrradzubehör
- Tiermöbel, Lebewesen

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

Im Bebauungsplan wird des Weiteren eine Differenzierung der zulässigen Sortimente hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzungen der Flächen vorgenommen.

2.8 Luftverkehr

Südlich des Gebiets befindet sich in geringer Entfernung der Hubschrauberlandeplatz für Rettungshubschrauber auf dem Flugfeldklinikum. Der Hubschrauberlandeplatz befindet sich auf folgenden WGS 84 Koordinaten: Geografischer Breite: 48° 41' 13,88", geografischer Länge: 8° 59' 31,11" und befindet sich auf einer Höhe von 454,50 m NN. bzw. 23,00 m ü. Grund. Unter Berücksichtigung der An- und Abflugflächen, der Steigungen und der Entfernungen ergibt sich somit

mögliche Flughöhe von 457,80 m NN. Höhere Aufbauten sind nur vorbehaltlich der Luftrechtlichen Genehmigung zulässig.

Auf Fluglärm und Luftverwirbelungen ist hinzuweisen. Konkrete Baugesuche/ -anträge sind der Luftfahrtbehörde zur Stellungnahme bzw. Zustimmung vorzulegen. Nachdem sich das Plangebiet innerhalb des Kontrollraums des Verkehrsflughafens Stuttgart befindet, ist auch über das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) zu prüfen, ob eine Zustimmung nach § 18 a LuftVG erforderlich wird. Dies ist aber erst dann möglich, wenn ein konkretes Baugesuch vorliegt.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze der Fahrbahnfläche der Flugfeld-Allee, sowie im östlichen Bereich die wasserseitige Kante des Fangedamms
- Im Osten: durch die westliche Grenze des Bebauungsplans „Flugfeld - Tower-Areal“ 5.0 und den dort angelegten Grünflächen
- Im Süden: die nördliche Grenze des Bebauungsplans des „Flugfeld - Mischgebiets Süd“ 4.1 sowie des Bebauungsplans „Flugfeld - Parkstadt West“ 8.0.
- Im Westen: durch die östliche Grenze des Baufeldes 32

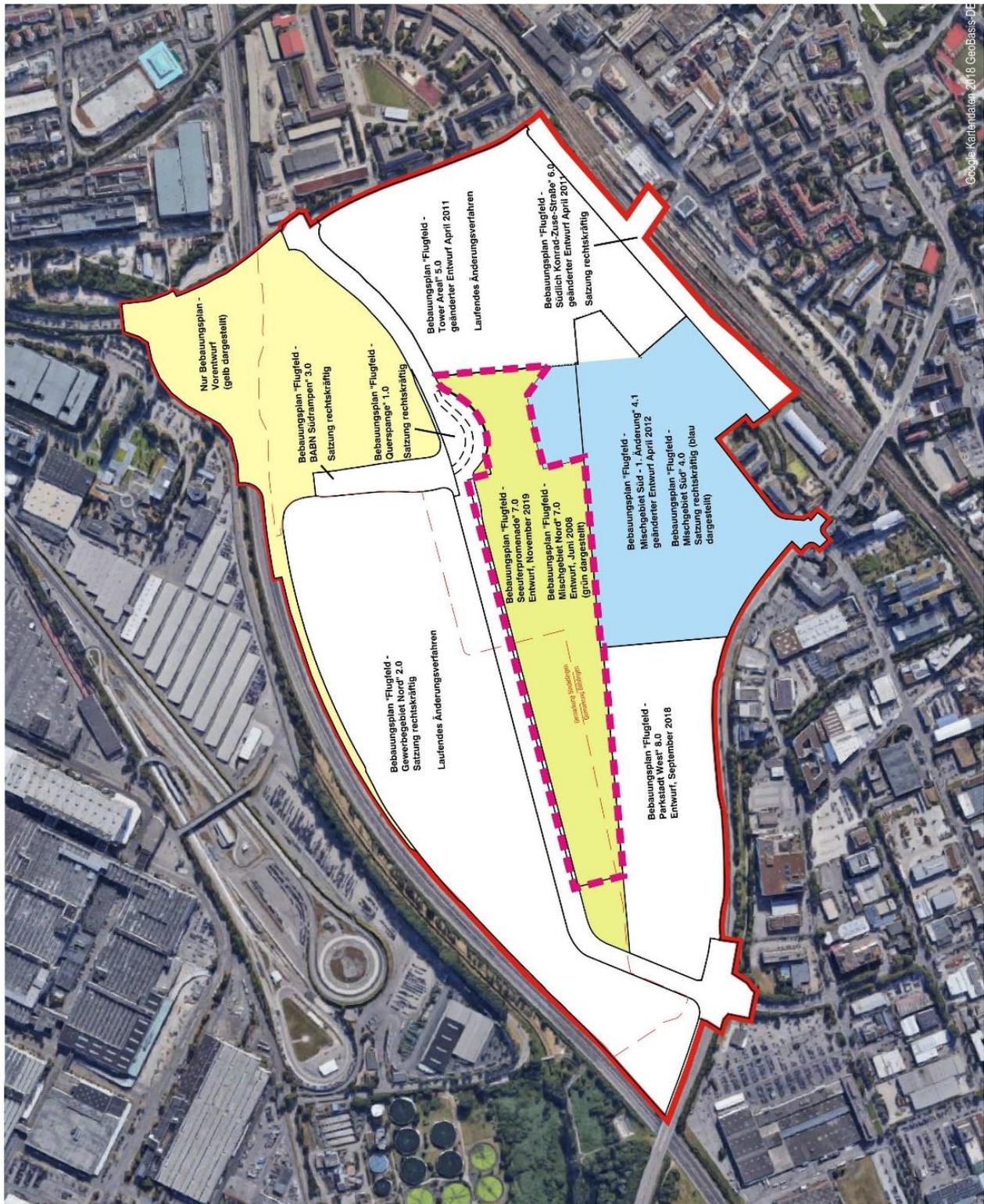


Abbildung 1: Übersicht Flugfeldbebauungspläne mit Plangebiet „Flugfeld-Seeuferpromenade“ 7.0 (magenta Umrandung)

3.2 Topographie

Die Höhenlage ist in Längsrichtung durch den Höhenverlauf der Flugfeld-Allee geprägt. Der Höhenverlauf steigt bis kurz nach dem Kreuzungspunkt des Brückenplatzes mit der Flugfeld-Allee an und fällt danach nach Osten wieder leicht ab. Das

Gefälle in Richtung See beträgt ca. 4 %. Die Höhen werden im Süden an der Seeuferpromenade mit dem künstlich angelegten "Langen See" bestimmt.

3.3 Bestehende Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen derzeit keine baulichen Anlagen. Die Flächen sind derzeit mit Wiesen bewachsen. Entlang der nördlichen Seekante besteht bereits ein geschotterter Weg. Die südliche Kante der Flugfeld-Allee ist noch nicht entsprechend der Planung ausgebildet. Die Stellplätze und die Baumpflanzungen werden im Zuge der Bebauung der einzelnen Grundstücke an der Seeuferpromenade entstehen.

Der Lange See ist bereits ausgebildet und dient als abwassertechnische Anlage dem gesamten Flugfeldareal. Ebenfalls ist die Brücke über den See bereits realisiert, die die einzelnen Quartiere nördlich und südlich des Sees verbindet.

Die Freianlagen der Grünen Mitte sind im östlichen Bereich bereits ausgebildet und gestaltet. Die Grünflächen im westlichen Teilbereich sind noch nicht gestalterisch angelegt und bestehen derzeit nur als Wiesenfläche.

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft der Südrandweg, der bereits teilweise ausgebaut ist und eine fußläufige Querverbindung durch das Flugfeldareal bildet.

3.4 Angrenzende Nutzungen

Im Norden grenzt an das Plangebiet die Flugfeld-Allee sowie das Gewerbegebiet Nord. Hier befindet sich u.a. der Indoor-Freizeitpark Sensapolis. Im Westen grenzt das Gebiet unmittelbar an das Baufeld 32 an. Westlich der Flugfeld-Allee befindet sich ein Regenrückhaltebecken sowie die Bundesautobahn A81. Südlich der Grünen Mitte wird im Bereich der Parkstadt West zukünftig das Flugfeldklinikum entstehen sowie eine weitere gemischte Bebauung im Sinne eines Urbanen Gebiets. Südwestlich besteht bereits die Bebauung des Mischgebiets Süd mit zentralen Versorgungseinrichtungen sowie der Zugang zu dem S-Bahn Haltepunkt. Im Osten grenzt das Flugfeld Tower-Areal an den Geltungsbereich an, mit Nutzung wie dem Festplatz, weitere Grünflächen sowie die Motorworld.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Bebauung

Das Rückgrat des Flugfeld-Areals bildet die Grüne Mitte mit dem Langen See als zentrales Gestaltungselement. Entlang des nördlichen Ufers entsteht die öffentlich nutzbare Seeuferpromenade.

Der Rahmenplan sieht entlang der Seeuferpromenade sechs Baufelder vor, wovon fünf Baufelder im vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Aufbauend auf dem Rahmenplan wurde im November 2017 für die Baufelder 35 und 36 ein Realisierungswettbewerb von der Böblinger Baugesellschaft mbH ausgelobt, mit dem Ziel die städtebauliche Konzeption der Seeuferpromadenbebauung weiter zu qualifizieren. Für die übrigen Baufelder sind weitere Wettbewerbe geplant.

Die Basis der städtebaulichen Konzeption bilden jeweils zweigeschossige Sockel. Diese dienen der Abschirmung der Seeuferpromenade vor Lärm und bieten

großzügige Flächen für gewerbliche Einheiten. Darüber gliedern sich bauliche Strukturen / Hochpunkte mit Wohnnutzungen. Zudem sieht die städtebauliche Konzeption vor, dass die oberen Geschosse in Richtung des Langen See auskragen. Die maximale Auskragungstiefe dieser Gebäudeteile ist reguliert, sodass von den überkragenden Gebäudeteilen keine erdrückende Tunnelwirkung über der Seeuferpromenade entstehen könnte und um eine ausreichende Belichtung der unteren Geschosse zu gewährleisten.

4.2 Nutzung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage besonders für Nutzungen mit einem hohen Anspruch an (Re-)Präsentation geeignet. Zielstellung ist die Sicherstellung einer urbanen Nutzungsmischung aus ca. 30% Gewerbe und sonstigen Anlagen sowie ca. 70% Wohnen. Es wird angestrebt vorrangig hochwertige Dienstleistungen, Geschäftsräume, Gastronomiebetriebe, Hotels und Wohnungen anzusiedeln.

Die Sockelgeschosse dienen der Unterbringung von Gastronomie, Büronutzungen sowie nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel und innenstadtrelevantem Einzelhandel am Brückenplatz. In den aufgesetzten Gebäudeteilen sind jeweils auch Wohnungen zulässig.

Der Freibereich um die geplante Bebauung soll für die Allgemeinheit zugänglich sein, um die Durchlässigkeit der Quartiere zu fördern sowie die Zugänglichkeit zu dem Langen See und der Grünen Mitte zu fördern. Dadurch entstehen ein belebter öffentlicher Raum und ein kompaktes Quartier.

Die vorgesehene Wasserfläche dient zum einen als Gestaltungselement im Flugfeldareal und zum anderen als abwassertechnische Anlage zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagwassers.

Die öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich bilden den zentralen Grünzug des Flugfeldes und dienen als Aufenthalts-, Spiel- und Sportflächen für die angrenzenden Bewohner des Flugfeldes.

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

5.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Querspange (Flugfeld-Allee). Über diese Haupteerschließungsstraße ist das Plangebiet an das Hauptverkehrsnetz der Städte Böblingen und Sindelfingen sowie an die Bundesautobahn BAB A 81 angeschlossen.

Über die Seebrücke erreichen Fußgänger und Radfahrer die südlich des Sees gelegene öffentliche Parkanlage sowie die südlichen Quartiere des Flugfeld-Areals und den S-Bahnhof. Entlang des Nordufers des „Langen Sees“ besteht mit der Seeuferpromenade eine Fußwegeverbindung mit regelmäßigen Anschlüssen an die Flugfeld-Allee. Der Radverkehr wird parallel zur Flugfeld-Allee auf einem Radweg geführt.

Das Plangebiet liegt etwa 1,0 bis 1,3 km vom Böblinger Bahnhof – einem Haltepunkt der S- und Regionalbahn – entfernt. Zudem führt die Bus-Linie 705 durch das Gebiet. Entlang der Flugfeld-Allee befinden sich in regelmäßigen Abständen

Bushaltestellen. Daher ist eine fußläufige Erreichbarkeit der einzelnen Bushaltestellen vom Plangebiet aus gewährleistet.

Die erforderlichen Stellplätze werden in Tiefgaragen innerhalb der Grundstücke vorgesehen. Eine oberirdische Inanspruchnahme der Bauflächen für Parkplätze in dieser exponierten Lage an der Seeuferpromenade ist hier aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht zulässig. Entlang der Flugfeld-Allee stehen zudem öffentliche Parkplätze für Besucher und Kunden zur Verfügung.

5.2 Technische Infrastruktur

In den Randbereichen des Flugfeldes sowie in den Haupterschließungsstraßen befinden sich die erforderlichen Versorgungsmedien mit einer für den Anschluss des Gesamtgebiets ausreichenden Kapazität. Noch nicht gebaute notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen lassen sich innerhalb der geplanten Querschnitte der öffentlichen Verkehrsflächen realisieren.

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

Weitere ggf. erforderliche Einrichtungen, wie z.B. Umspannstationen, sollen auf den Grundstücksflächen, vorzugsweise in die Tiefgaragen/Gebäude integriert, errichtet werden.

Auf dem Flugfeld wurde ein System zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung umgesetzt, das anfallendes Niederschlagswasser im Regelfall nach einer Vorreinigung zur Speisung des Sees nutzt. Die Baufelder haben jeweils Schmutzwasserhausanschlüsse, die angebunden sind an den öffentlichen Schmutzwasserkanal PP DN 200 und Regenwasserhausanschlüsse, die an den öffentlichen Regenwasserkanal Sb DN 600 angebunden sind. Beide öffentliche Kanalhaltungen verlaufen entlang der Flugfeldallee. Die Straßenentwässerung der Flugfeldallee erfolgt vorwiegend über Muldeneinläufe im begrünten Mittelstreifen. Diese Muldeneinläufe schließen an den DN 2000er Stauraumkanal im Bereich der nördlichen Fahrspuren an.

Um die dauerhafte Umsetzung dieses Systems zu sichern, trifft der Bebauungsplan geeignete Festsetzungen.

5.3 Richtfunktrassen

Über den Geltungsbereich verlaufen mehrere Richtfunktrassen. Aus den Rückmeldungen der Mobilfunkbetreiber zum parallel geführten BP-Verfahren „Flugfeld – Parkstadt West“ 8.0 wurde ersichtlich, dass voraussichtlich bei fünf Trassen Beeinträchtigungen, bis zum Totalausfall, entstehen können. Die laut Bebauungsplan zulässige Gebäudehöhe mit zulässigen Dachaufbauten ragen ggf. in den Schutzkorridor der Richtfunktrassen hinein.

Unter der Annahme, dass die Richtfunktrassen auf Grundlage einer ordnungsgemäß erteilten Genehmigung „gebaut“ und betrieben werden, besteht durch diese nach § 55 TKG erteilte Genehmigung in Form einer Frequenzzuteilung kein „Planungsverbot“ des Zweckverbandes. Die Rechtsposition der Genehmigungsinhaber muss allerdings in die Abwägung eingestellt werden; ihr stehen die abwägungsrelevanten Positionen des Zweckverbandes als Planungsträger und der Grundstückseigentümer gegenüber. Im vorliegenden Fall kann den Belangen der Richtfunkbetreiber nach einem störungsfreien Betrieb ihrer Trassen nicht der Vorrang eingeräumt werden. Einem Verzicht auf eine Bebauung der Fläche (zum Teil wird ein 25 m breiter Schutzabstand gefordert, der eine Bebauung nicht mehr möglich machen würde) kann nicht nachgekommen werden. Die Fläche ist Teil des Flugfeldes, dessen Bebauung aus städtebaulicher Sicht zwingend geboten ist; zum einen

aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten und der knappen Bauflächenverfügbarkeit in den Innenstädten, zum anderen um das städtebaulich gewünschte Gesamtkonzept des Flugfeldes realisieren zu können. Die Bebauung der Fläche dient der Stadtentwicklung des Zweckverbandsgebietes und der beiden Städte Böblingen und Sindelfingen. Auch eine Reduzierung der geplanten Gebäudehöhen zur Verringerung möglicher Beeinträchtigungen der Funkstrecken aus dem Schutzstreifen einiger Anlagen heraus, widerspricht dem städtebaulichen Konzept mit starken Raumkanten entlang der Seeuferpromenade und der städtebaulich angestrebten Baudichten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind daher die Beeinträchtigungen im Einzelfall zu prüfen und ggf. notwendige Maßnahmen zum Schutz der Trasse, deren Umlenkung oder Änderung zu ergreifen. Die Kostentragung hierfür ist ebenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Bei der Aufstellung von Kränen müssen die höhenmäßigen Beschränkungen durch die Mobilfunktrassen berücksichtigt werden.

6 Gutachten / Untersuchungen

6.1 Verkehrsgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Ingenieurbüro Schlothauer & Wauer, NL Tübingen Februar 2019, erstellt. Neben der Ermittlung der Verkehrserzeugung durch das Vorhaben wurden auch die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Flugfeld-Allee sowie die Anbindung der Ein- und Ausfahrtsbereiche der Tiefgaragen an die Flugfeld-Allee geprüft.

Als Ergebnis des Gutachtens lässt sich feststellen, dass durch die Ein- und Ausfahrten in die Tiefgaragen keine Leistungsfähigkeitseinschränkungen der je Fahrtrichtung zweiseitigen Flugfeld-Allee zu erwarten sind. Geringfügige Behinderungen durch die abbiegenden oder wendenden Verkehre stellen keine abnormale innerstädtische Verkehrssituation dar.

Allerdings sind die Ein- und Ausfahrten in die Tiefgaragen so anzuordnen, dass die Kreuzungsbereiche nicht behindert werden und die Ein- und Ausfahrten voneinander einen gewissen Abstand einhalten. Hierzu werden die im Verkehrsgutachten erarbeiteten möglichen Korridore je Baufeld als Ein- und Ausfahrtsbereiche in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen.

Des Weiteren sind die Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) für die ausfahrenden Autos zu beachten. Hochstamm-bäume gelten nicht als Sichtbehinderung und können im Bereich der Sichtfelder stehen. Dass zur Einrichtung der Ein- und Ausfahrten je ein Allee-Baum entfallen kann, wird im Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen.

Auch die Lage der Schrankenanlagen der Tiefgaragen und die damit verbundenen Einschränkungen auf den Verkehrsfluss der Flugfeld-Allee einerseits und Behinderungen des Fuß- und Radweges andererseits wurde im Gutachten untersucht. Auf die Ausführungen im Gutachten hierzu wird verwiesen. Prinzipiell ist es vorzuziehen, die Aufstellflächen innerhalb des Gebäudes unterzubringen, d.h. die Schrankenanlage nach innen zu versetzen. Sofern die Konzeption eine Aufteilung der Tiefgaragen in öffentliche Benutzer und private Benutzer vornimmt, muss durch die Lage der Schrankenanlage jedoch gewährleistet sein, dass bei den privaten

Tiefgaragen, die keine Gast-/Besucherstellplätze anbieten, Falscheinfahrer vermieden werden. Dies kann beispielsweise durch eine einsehbare Schranke in der Gebäudeflucht erreicht werden, wobei durch Chipsysteme und Fernbedienung hier schnelle Abfertigungen und somit eine Minimierung der Behinderungen des Fuß- und Radweges gesichert werden muss! Um die Verkehrssicherheit auf dem Fuß- und Radweg zu gewährleisten, werden im Wettbewerb zur Freianlagenplanung Lösungen zu finden sein, um die Unfallgefahr im Bereich des Fuß-/Radweges an der Flugfeld-Allee, insbesondere bei der Ausfahrt aus der TG, zu minimieren (z.B. Poller, Fahrradständer). Allerdings sind dies keine Regelungen die als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Auf die ausführlichen Darlegungen im Verkehrsgutachten Schlothauer & Wauer, ZV Flugfeld, Flugfeld 7.0: Verkehrsuntersuchung Seepromenade, Flugfeld 7.0: Baufeld 32 bis 37 - Verkehrsabwicklung Tiefgaragenzufahrten, NL Tübingen, Februar 2019 wird verwiesen.

6.2 Schalltechnisches Gutachten

Für den Bebauungsplan wurde ein Fachbeitrag Schall des Büros Modus Consult, Bruchsal, Mai 2019, erstellt. Das Bebauungsplangebiet ist durch verkehrliche und industrielle/gewerbliche Lärmimmissionen erheblich vorbelastet. So verlaufen insbesondere im Westen und Nordwesten (BAB A 81, genehmigte Planfeststellung des Ausbaus auf sechs Spuren) sowie im Norden (Flugfeld-Allee mit geplanter Anschlussstelle an die BAB A 81) Hauptverkehrsstraßen, deren Verkehrsgeräusche auf das Plangebiet einwirken. Zusätzlich wirken Anlagen- und Gewerbelärmgeräusche aus Westen und Nordwesten (Daimler AG, Flugfeld-Gewerbegebiet Nord) und Süden (Gewerbe- und Industriegebiet Hulb sowie geplantes Flugfeldklinikum) auf das Plangebiet ein. Von Osten her wirken zudem die Geräuschimmissionen des Festplatzes der Stadt Böblingen (Fläche für Volksfeste, Zirkusse, Flohmärkte sowie sonstige Freizeitveranstaltungen) auf das Plangebiet ein.

Das Gutachten behandelt folgende Themen: Gewerbe- und Industrielärmeinwirkungen auf das Plangebiet, die das Plangebiet beeinflussenden Verkehrslärmeinwirkungen und Freizeitlärmeinwirkungen.

Um dem Grundsatz **aktiver vor passiver Lärmschutz** gerecht zu werden, wurden in Kapitel 8 des Gutachtens aktive Maßnahmen an den Schallquellen, Einhaltung von Schutzabständen und sonstige aktive Maßnahmen zur Lärmabschirmung des Plangebietes geprüft.

Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrslärms an der Quelle wären die Verwendung von Flüsterasphalt oder Geschwindigkeitsreduzierung von 50 km/h auf 30 km/h. Die hierdurch reduzierten Lärminderungen würden jedoch die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet nicht soweit mindern können, dass auf weitergehende umfassende Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden könnte. Die Maßnahmen könnten mittel- bis langfristig umgesetzt werden und sind daher nicht im vorliegenden Bebauungsplan ansetzbar. Maßnahmen zur Schallreduzierung an der Quelle von Anlagen (Gewerbe und Industrie) kann nur für Anlagen innerhalb des Gebietes hier: Gastronomie angesetzt werden. Hier sind im Baugenehmigungsverfahren entsprechende organisatorische Maßnahmen (z.B. Betriebszeitenbeschränkung) vorzunehmen.

Des Weiteren wurde die Verlängerung des Lärmschutzwalls entlang der Autobahn untersucht. Durch die Verlängerung des Walls wäre nur eine sehr geringe Pegelminderung zu erzielen und sie dient ausschließlich der Abschirmung der Verkehrsgeräusche der BAB. Zudem bedeutet die Verlängerung des Walls eine Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr für das Flugfeld. Der nicht verbaute Bereich fördert

zudem das bodennahe Durchdringen der Hauptwindrichtungen in das Flugfeldareal und den Naherholungsbereich um den See.

Sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wänden oder Wällen zur Abschirmung der Anlagengeräusche sind aufgrund der flächenhaft weiten Ausdehnung der Emittenten mit städtebaulich vertretbaren Höhen nicht realisierbar.

Die Möglichkeit der Abschirmung durch Gebäuderiegel, um zumindest auf der lärmabgewandten Südseite die Anforderungen an den Immissionsschutz einzuhalten, wird durch das vorliegende Baukonzept aufgegriffen.

Im Bebauungsplan müssen passive Schallschutzmaßnahmen, wie der Verzicht auf Immissionsorte, Gebäudeausrichtung oder Grundrissorientierung festgesetzt werden. Schlafnutzungen sind zu den der Flugfeld-Allee orientierten oder senkrecht zu ihr stehenden Gebäudeseiten generell ausgeschlossen, es sei denn es wird z.B. durch belüftete vorgehängte Glasfassaden, Wintergärten o.ä. die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm vor dem geöffneten Fenster eingehalten. Auch tags sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm – der Gewerbelärm hält tags die maßgebenden Richtwerte ein – für Aufenthaltsräume und Büros zu ergreifen. Des Weiteren sind im Baugenehmigungsverfahren Nachweise zu erbringen, dass die Schallschämmanforderungen an Außenbauteile nach der DIN 4109 eingehalten werden. Durch die festgesetzten Maßnahmen und die Anforderungen im Genehmigungsverfahren sind ein Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen sichergestellt, die Ausübung der festgesetzten Nutzung möglich, sowie die Belange der umliegenden Nutzungen gewahrt. Im Rahmen einer Vorabstimmung wurde per Mail vom 19.07.2019 von Seiten der Daimler AG (Industriegebiet) bestätigt, dass die Belange der Firma durch die vorgeschlagenen Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren Flugfeld-Seeuferpromenade 7.0 hinreichend gewürdigt seien und eine Beeinträchtigung des Produktionswerkes durch die geplante Nutzung bei vollständiger Umsetzung der Festsetzungen aus schalltechnischer Sicht nicht zu erwarten sei.

Auf die ausführlichen Darlegungen des Gutachtens Modus Consult, ZV Flugfeld Böblingen / Sindelfingen Bebauungsplan „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 Fachbeitrag Schall, Bruchsal, Mai 2019, wird verwiesen.

6.3 Lufthygiene

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 wurde ein Luftschadstoffgutachten vom Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, erarbeitet. Das Gutachten Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0 – Luftschadstoffgutachten -, Karlsruhe, Dezember 2018 beurteilt, ob durch das Vorhaben zusätzliche Konflikte mit Beurteilungswerten der Luftschadstoffe an der bestehenden Bebauung, an benachbarten sensiblen Nutzungen und an geplanten baulichen Nutzungen führen.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: „Aus lufthygienischer Sicht sind die Planungen für den Bebauungsplan „Flugfeld – Mischgebiet Nord“ 7.0 bezogen auf die Beurteilungswerte der 39. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit nicht abzulehnen; sie führen nicht zu Konflikten mit den Beurteilungswerten an bestehenden und geplanten sensiblen Nutzungen; für die geplanten Tiefgaragen der Baufelder sind bodennahe Entlüftungen an den Gebäudefassaden zu vermeiden.“

Es sind demnach keine Festsetzungen zum Thema Lufthygiene in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Auf die ausführlichen Darlegungen des Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0 – Luftschadstoffgutachten -, Karlsruhe, Dezember 2018 wird verwiesen.

6.4 Artenschutz

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung des Büros Baader Konzept Mannheim, 26.07.2018 wurde geprüft, ob planungsrelevante Arten im Untersuchungsraum vorkommen und von Wirkungen des Vorhabens betroffen sein könnten. Die Untersuchungen erfolgten mit besonderem Augenmerk auf die in früheren Gutachten nachgewiesenen Arten.

Die Voruntersuchung kam zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlich relevanten Arten nachzuweisen waren. Die vorhandenen Vogelarten, die die Röhrichtbestände am Langen See zur Brut und Nahrungssuche nutzen, können in benachbarte Habitate ausweichen, die nicht durch die Bautätigkeiten gestört werden.

Durch das Vorhaben werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst.

Auf die ausführlichen Darlegungen des Büros Baader Konzept, Zweckverband Flugfeld Böblingen / Sindelfingen Bebauungsplan „Flugfeld – Mischgebiet Nord“ 7.0 Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Mannheim, 26. Juli 2018 wird verwiesen.

6.5 Geologie und Baugrund

Im Rahmen der Sanierung und Neuentwicklung des ehemaligen Flughafengeländes in Böblingen/ Sindelfingen wurden zwischen rund 1,0 m und 2,5 m mächtige Auffüllungen flächig ausgehoben, aufbereitet, entmunitioniert und nach Überprüfung und chemischer Untersuchung im Zuge des Geländeausgleichs wieder eingebaut. Beim Wiedereinbau des Materials in die entmunitionierten Bereiche wurde ein baureifes Gelände hergestellt, dessen geotechnische Eigenschaften nicht schlechter sind als in der Vergangenheit.

Das Plangebiet liegt innerhalb der seismischen Zone I nach DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten). Die Baugrundsituation für den Baubereich Gewerbegebiet Nord (incl. Baubereich entlang der Seeuferpromenade) ist im vom Büro ARCADIS Consult GmbH vom 17. Nov. 2006 zusammengestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass bauwerkspezifische Bauhauptgrundüberprüfung erforderlich wird.

Die Gründung der Gebäude erfordert höhere Aufwendungen. Grundsätzlich besteht am nördlichen Ufer des Fangedamms, d.h. seitlich der geplanten Bauwerke ein 4-schichtiger Baugrundaufbau aus vorwiegend halbfesten und festen Auffüllungen, anmoorige bzw. kiesige Talablagerungen sowie Torf, eiszeitlicher Fließerde und in tieferen Schichten auch Gipskeuper. Entsprechend der bei der Baudurchführung erforderlichen Baugrundüberprüfung sollten geeignete Maßnahmen für den Aushub der Baugrube bzw. der Bauwerkserstellung getroffen werden.

Die Spundwand zum See und die Baugrund- und Bodenverhältnisse mit Grundwasserständen erfordern entsprechende bauliche Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen, die im Einzelnen mit dem Zweckverband abzustimmen sind.

Das Baugeologische Gutachten für Baufeld 35 + 36 vom Geologisches Büro Dr. Behringer, Böblingen, Stuttgart, den 15.10.2018 liegt bereits vor und ist den Unterlagen des Bebauungsplans beigelegt.

7 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 2 Abs. 4 eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Aufgrund der geplanten zulässigen Grundfläche von 1,74 ha ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung des Einzelfalls gem. der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich.

Der Umweltbericht von Baader Konzept, Mannheim, 29.05.2019, ist Bestandteil der Begründung und als Anlage zum Bebauungsplan beigefügt.

8 Grünordnungsplan

Für den Vorentwurf des Gesamtbebauungsplans „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/ Sindelfingen“ vom 23.09.2003 wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung vom PLANUNGSBÜRO KOCH, 2003, und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz durch das Planungsbüro Dr. Michael Koch PLANUNG + UMWELT, 2004, durchgeführt.

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 Vereinbarung vom 30.06.2005 zwischen dem Zweckverband und der Unteren Naturschutzbehörde abgesichert.

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

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

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

Die Ausarbeitung des Grünordnungsplans zum Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 wurde vom Büro Baader Konzept, Mannheim

vorgenommen. Die darin erarbeiteten grünordnerischen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen. Der Grünordnungsplan von Baader Konzept, Mannheim, 29.05.2019, ist als Anlage den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Hinweis: Die im Grünordnungsplan eingetragenen Baumstandorte innerhalb der Grünen Mitte sind hinsichtlich Ihrer Lage nicht fixiert und können im Rahmen der Freiflächenplanung aufgrund von Detaillierungen in den Ausführungs- und Fachplanungen (z.B. Leitungstrassen) differenzieren.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Definitionen

Die zugelassenen nicht innenstadtbedeutsamen Sortimentsgruppen sind ein Auszug aus der Liste der nicht innenstadtrelevanten Sortimente des gemeinsamen Einzelhandelsentwicklungskonzepts Böblingen/ Sindelfingen, Oktober 2008. Zugelassen werden die Themencluster Einrichtung / Ausstattung, Groß-Campingartikel, Groß-Sportgeräte sowie Fahrräder, da diese Sortimentsgruppen geeignet sind, sich in die geforderte kleinteilige Strukturierung einzupassen. Sie sind demnach mit der städtebaulichen Struktur und dem Erscheinungsbild vereinbar und tragen zu dem gewünschten hochwertigen Nutzungsgefüge bei. In Anbetracht der ausschließlichen Zulässigkeit kleinflächiger Einzelhandelsnutzungen, schließt sich die Ansiedlung von Bau- und Gartenfachmärkten aus, da diese in der Praxis aufgrund der notwendigen großen Verkaufsflächen meist unter den großflächigen Einzelhandel fallen. Kfz-Zubehör sowie Tiermöbel und Lebewesen werden ausgeschlossen, da diese nicht dem gewünschten hochwertigen und belebten Nutzungsgefüge an dem Standort entsprechen. Die ausgeschlossenen Sortimentsgruppen sind an anderen Stellen in den Stadtgebieten Böblingen und Sindelfingen vorhanden bzw. zulässig.

Der Auszug aus der Liste der innenstadtrelevanten Sortimente des gemeinsamen Einzelhandelsentwicklungskonzepts Böblingen/ Sindelfingen, Oktober 2008 für das Plangebiet wurde in Anlehnung an den Katalog für den Leonardo-da-Vinci-Platz getroffen und soll auch hier in geringem Umfang Versorgungsmöglichkeiten des alltäglichen Bedarfs bieten.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Einzelhandelsnutzungen ist gewährleistet, dass die mit dem Verband Region Stuttgart abgestimmte und von der Verbandsversammlung beschlossene Einzelhandelskonzeption umgesetzt wird und die Verkaufsflächen beschränkt werden. Eine Gefahr für den Einzelhandelsbesatz der Städte Böblingen und Sindelfingen sowie der Nachbargemeinden ist mit diesen Festsetzungen nicht zu befürchten. Siehe auch ausführlich unter Kap 2.7.

Die Verkaufsfläche wird entsprechend der Entscheidung des BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, - 4 C 10.04 -, definiert.

Die Verkaufsflächenzahl (VKZ), vergleichbar der GRZ/GFZ, wird anstelle einer Gesamtverkaufsfläche festgesetzt. Damit wird klargestellt, wie viel Verkaufsfläche bezogen auf die bebaubare Grundstücksfläche zulässig ist. Es kommt somit nicht dazu, dass ein Grundstück die zulässige Gesamtverkaufsfläche ausnutzt und für das nächste kein Kontingent mehr zur Verfügung steht. (Windhundprinzip). Die Übertragungsmöglichkeit gewährt eine Flexibilität der Nutzungsverteilung. Nicht in Anspruch genommene Kontingente können somit in einem anderen Baufeld zu einer größeren Einzelhandelsnutzung betragen. Eine Großflächigkeit der Einzelhandelsnutzung ist durch die Festsetzung von Urbanen Gebieten ausgeschlossen.

Die sonstigen Definitionen dienen ebenso der Eindeutigkeit der Festsetzungen.

A1.2 MU – Urbanes Gebiet

Urbane Gebiete dienen gem. § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

Die Gebietsart wurde gewählt, da sie der städtebaulichen Zielstellung, der Entwicklung von urbanem Leben sowie einem kompakten Quartier entlang der Seeuferpromenade, entspricht. Die vorgesehene breit angelegte Nutzungsmischung soll die Entstehung eines lebendigen öffentlichen Quartiers fördern.

Wohnungen sind erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig, da durch diese nicht die gewünschte belebende Wirkung in den Sockelgeschosszonen erzielt werden kann. Die attraktiven Sockelgeschosse werden öffentlichkeitswirksamen und gewerblichen Nutzungen vorbehalten, die zu einer Belebung der Seeuferpromenade und der Flugfeld-Allee beitragen.

Einzelhandelsbetriebe mit **nicht** innenstadtbedeutsamen Sortimenten sind gem. Raumordnungsvertrag mit dem Regionalverband entlang der Seeuferpromenade (BF 32- 37) auf insg. 1.650 m² begrenzt zulässig. Siehe hierzu ausführlich unter Kap. 2.7. Dies entspricht einer VKZ von 0,086 (BF 32 bis 37: Fläche rund 19.300 m²).

Für Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtbedeutsamen Sortimenten ist die Zulässigkeit auf die an den Brückenplatz angrenzenden Baufelder 35 und 36 beschränkt, mit dem Ziel eine Belebung der Bereiche um den Platz durch eine Einzelhandelsnutzung zu fördern. Die VKZ von 0,04 entspricht einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 120 m² bezogen auf die abgegrenzten Teilflächen der Baufelder 35 und 36 von ca. 3000 m² (je 60 m² VKF pro Baufeld). Siehe hierzu auch Abbildung 2 auf folgender Seite.

Das Handwerkerprivileg wurde festgesetzt, da es der üblichen Praxis im Flugfeld entspricht, Handwerksbetrieben und produktiven Betrieben den Verkauf ihrer Produkte vor Ort auf einer dem Betrieb untergeordneten Fläche zu ermöglichen. Diese Einzelhandelsflächen sind zusätzlich zu den Flächen für Einzelhandelsbetriebe zulässig. Im vorliegenden Fall wurde die Definition des „untergeordnet -Seins“, d. h. des Verhältnisses der Verkaufsfläche zur Betriebsfläche von den im Flugfeld üblichen 15% auf 25 % angehoben, da in der städtebaulich vorgesehenen Bauweise entlang der Seeuferpromenade bezüglich Handwerker oder produktiven Betrieben eher kleinteiligere Betriebsstrukturen platziert werden. Diese benötigen eine im Verhältnis größere Verkaufsfläche als z.B. ein großflächiger Produktionsbetrieb im Gewerbegebiet zum Verkauf seiner Waren benötigen würde. Die kleinteiligen Strukturen sollen zur Belebung der Seeuferpromenade beitragen. Die Obergrenze von max. 200 m² handwerksbezogener Verkaufsfläche pro Betrieb bleibt als Festsetzung – wie auch im Raumordnungsvertrag definiert – bestehen.

Auch für Lebensmittelhandwerk wird - abweichend vom Raumordnerischen Vertrag - eine Zulässigkeit für kleinflächige Lebensmittelhandwerksbetriebe zugelassen. Die Gefährdung und Konkurrenz der Versorgungsbereiche wird nicht gesehen. Aufgrund der Baustruktur und der hohen Bodenpreise sind auch hier kleinteilige Betriebe zu erwarten, (z.B. Eismanufaktur, Konditorei ...). Die Gefahr von zusätzlicher Verkehrserzeugung wird nicht gesehen, da die Betriebe keine zugeordneten, großflächigen ebenerdigen Parkierungsflächen aufweisen können und sich die Baufelder vorwiegend an Fußgängerbereichen befinden. Zur Belebung der Seeuferpromenade und der Stärkung kleinerer Handwerksbetriebe wird daher das Handwerkerprivileg für max. 60 qm Verkaufsflächen je Baufeld für das Lebensmittelsegment geöffnet.

Siehe hierzu auch folgende Abbildung 2 sowie Kap. 2.7.



Abbildung 2: Räumliche Darstellung der Einzelhandelskontingentierung, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH 08.09.2020.

Ausgeschlossene Nutzungen

Die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben wird ausgeschlossen. Die Stadt Böblingen verfolgt ein Ansiedlungskonzept, das die grundsätzliche Zulässigkeit dieser Einrichtungen regelt. In anderen Böblinger Stadtbereichen sind diese Einrichtungen zulässig.

Lagerflächen werden ausgeschlossen, da sie nicht dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild und der Nutzung der Fläche als urbanes Stadtquartier entsprechen.

Der Ausschluss von Werbeanlagen, die nicht auf die Stätte der Leistung verweisen (Fremdwerbung), verhindert, dass zusätzliche Werbeflächen entstehen, die als gewerblicher Betrieb fremdvermietet werden. Die Festsetzung dient daher dem Ausschluss von Nutzungen, die sich nicht in das städtebaulich gewünschte Bild des Quartiers einfügen. Auch Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlage entsprechen nicht dem gewünschten städtebaulichen Bild.

Anlagen für sportliche Zwecke, in Form von offenen Anlagen sind ausgeschlossen, da ihr städtebauliches Erscheinungsbild nicht mit dem geplanten Stadtbild vereinbar ist.

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke in Form von Arztpraxen, Ärztehäuser werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Sie sind einerseits nicht zulässig, da im Zusammenhang mit dem Klinikum (im Bereich Parkstadt West 8.0), keine (zusätzliche) Konzentration von Arztpraxen erfolgen sollte, die die Versorgung der anderen Stadtteile schwächen könnte. Zum anderen wurde der Ausschluss zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen der Städte Böblingen und Sindelfingen getroffen, die auch der Einzelhandelskonzeption zugrunde liegen, nämlich dafür Sorge zu tragen, dass insbesondere im Innenstadtbereich, nach unserem allgemeinen Verständnis, eine stadtprägende Nutzung gesichert und weiterentwickelt werden soll. Dazu gehören die Einzelhandelsbetriebe in den Erdgeschoss und die Räume für freie Berufe (Ärzte, Zahnärzte, Steuerberater/Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte) in den ersten Obergeschossen. Hinzu kommt bei Arztpraxen, insbesondere bei solchen von Hausärzten, dass deren Standorte auch in größeren Wohn- oder Mischgebieten sinnvoll und gewünscht sind. Auf dem Flugfeld sind Arztpraxen zur Sicherung der Versorgung bereits in ausreichendem Umfang zulässig, z.B. im Bereich des Mischgebietes Süd, das überwiegend von Wohnnutzung geprägt ist, und des Tower Areal. Auf den übrigen Flächen ist daher der Ausschluss oder eine Einschränkung von weiteren Ansiedlungen städtebaulich zielführend.

Für stationäre Altenpflegeeinrichtungen und Pflegeheime sind bereits andere Standorte in den Städten Böblingen und Sindelfingen vorhanden, die durch den hiesigen Ausschluss gesichert werden sollen.

Anlagen für kirchliche Zwecke werden ausgeschlossen. Diese Anlagen sind in den historisch gewachsenen Kernbereichen der beiden Städte zulässig und städtebaulich vorgesehen.

Vergnügungsstätten sind entsprechend den Vorgaben der BauNVO ausgeschlossen. Sie stehen durch die von ihnen regelmäßig ausgehenden Beeinträchtigungen den angestrebten Entwicklungszielen für das Gebiet entgegen. An anderen Stellen sind diese zulässig.

Der Ausschluss von Tankstellen in den Baugebieten erfolgt, da diese ein erhebliches Verkehrsaufkommen erzeugen können und dies wegen der Zu- und Abfahrtsvorgänge die Leistungsfähigkeit der Straßen beeinträchtigen könnte. Daneben entsprechen Tankstellen und die meist damit verbundenen Tankstellenshops nicht den Entwicklungszielen für das Plangebiet und weisen kein entsprechendes

städtebauliches Erscheinungsbild auf. In den übrigen Stadtgebieten von Böblingen und Sindelfingen existiert zudem eine ausreichende Zahl an Tankstellenstandorten.

Fläche mit Höhengliederung nach Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung dient der Sicherung der baulichen Nutzung eines Urbanen Gebietes der auskragenden Gebäudeteile ab dem 2. Obergeschoss mit den entsprechenden Zulässigkeiten. Der Raum unter den Auskragungen ist entsprechend dem zeichnerischen Teil als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgelegten Maße orientieren sich am städtebaulichen Konzept für das Plangebiet sowie den Entwicklungszielen eine hohe Dichte zu erzielen im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

A2.1 Grundflächenzahl und Geschossfläche

Die festgesetzte GRZ von 1,0 überschreitet die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze des Maßes baulicher Nutzung für Urbanes Gebiete, die bei 0,8 liegt.

Die Überschreitung ist erforderlich, da die Grundstücke vollständig unterbaut werden. Zudem erfolgt auch oberirdisch eine nahezu vollständige Nutzung der Grundstücke durch die Hauptnutzungen (Außenbereiche der Gastronomie).

Aufgrund der auskragenden Bauteile, die über die private Grundstücksfläche hinausragen, wird im Bebauungsplan auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet und eine maximale Geschossfläche festgesetzt. Die festgesetzte Geschossfläche ist nicht grundstücksbezogen und darf daher auch entsprechend über das Grundstück hinausragen. Die geringen Grundstücksgrößen sowie die gewünschte Höhe der baulichen Anlagen zur Ausbildung einer urbanen Raumkante, erzeugen eine hohe Bebauungsdichte.

Die städtebauliche Konzeption der Seeuferpromenadenbebauung charakterisiert das Nordufer des Sees als verdichtetes, urbanes Quartier. Die bereits bestehenden großräumigen und qualitativ hochwertigen Freiflächen des Flugfeld Areals bestehend aus Wasser- und Grünfläche bilden einen direkten Ausgleich zu der hohen Dichte und rechtfertigen somit die Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 2 BauNVO. Die Gebäudestruktur trägt den Anforderungen an eine entsprechende Belichtung, Besonnung und Belüftung Rechnung, sodass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die dargestellte Höhenentwicklung wurde im Rahmen der Erstellung des Rahmenplans sowie der Wettbewerbsauslobungen für die Baufelder definiert. Ziel ist es, die Flugfeld-Allee durch Baukörper räumlich zu fassen und so eine Abschirmung des Seeufers und der Grünen Mitte gegenüber den Schallemissionen des Verkehrs zu erreichen.

Für die Ermittlung der Höhen werden Bezugshöhen entlang der Flugfeld-Allee im Plan festgesetzt. Die Bezugshöhen entsprechen nicht den Erdgeschossfußbodenhöhen, welche nicht festgesetzt werden.

Für technisch oder funktional bedingte Gebäudeteile wird eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhen unter definierten Bedingungen ausnahmsweise zugelassen. Die Festsetzung, dass die technischen Aufbauten einer luftrechtlichen Genehmigung bedürfen, dient vorrangig der Vermeidung der Gefährdung des Luftverkehrs. Die sichere Überflughöhe des Rettungshubschraubers des angrenzenden Klinikums beträgt 457,80 m ü.NN. Der Abstand zwischen der max. Flughöhe und der max. zulässigen Gebäudehöhe von 454,80 m ü.NN ist dabei mit 3 m sehr gering, so dass die Luftfahrtbehörde im Einzelfall prüfen muss, ob Dachaufbauten unter Wahrung der Flugsicherheit bis zur Überflughöhe des Hubschraubers möglich sind. Zusätzlich gilt eine Flächenbeschränkung und Einschränkung, dass die Anlagen vom öffentlichen Raum her nicht in Erscheinung treten. Die Beschränkungen dienen der Sicherung eines ansprechenden Erscheinungsbildes und sollen vermeiden, dass durch Dachaufbauten zu hohe Gebäudehöhen entstehen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist im Hinblick auf den Umweltschutz und die energetischen Anforderungen zu befürworten.

A3 Bauweise

Grundlegend für die Festsetzung der Bauweise ist das städtebauliche Konzept. Dieses sieht vor, die Flugfeld-Allee durch eine Raumkante mit entsprechend urbanen Baukörpern zu fassen und so eine Abschirmung des Seeufers und der „Grünen Mitte“ gegenüber den Schallemissionen des Verkehrs zu erreichen. Daher wird die Längenbeschränkung aufgehoben.

Der zweigeschossige Sockel wird durch die Mindestlänge gesichert. Darüber können die Gebäudeteile unterbrochen werden.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist entsprechend dem städtebaulichen Konzept festgesetzt. Die städtebauliche Konzeption sieht zum nördlichen Seeufer hin eine mögliche Auskragung der Gebäude vor. Die Möglichkeit oberirdisch ein auskragendes Bauteil zu errichten, wird durch eine gesonderte Baugrenze erst ab einer Höhe vom 7 m über der Bezugshöhe gewährt, sodass entlang der Seeuferpromenade eine lichte Höhe von 7 m frei bleibt.

Zudem sichern die Baufenster das Einfügen der baulichen Strukturen in die Grundkonzeption des Flugfeldes mit Körnung und Verzahnung mit der Grünen Mitte.

Die Baugrenzen gewähren etwas Spielraum in der Umsetzung, die maximale Gebäudetiefe des Sockelgeschosses wird über die örtliche Bauvorschrift reglementiert (auf die Ziff. B 1 wird verwiesen).

A5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

A5.1 Stellplätze und Garagen

Um die Umsetzung des Parkraumkonzeptes (Unterbringung aller erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen) zu ermöglichen, ist die Unterbauung des gesamten Baugrundstücks sowie eines Streifens der öffentlichen Verkehrsfläche mit Tiefgaragengeschossen erforderlich.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen entsprechend der angestrebten hochwertigen Nutzungen von Garagen und Stellplätzen freigehalten werden und im Wesentlichen öffentlichkeitswirksame Aufenthalts- und Spielbereiche sowie hochwertige Freianlagen aufnehmen. Daher wird auf den Baugebieten die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen, Carports und Garagen ausgeschlossen. Entlang der Flugfeld-Allee werden Parkierungsmöglichkeiten entstehen.

A5.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind in die Gebäude zu integrieren, sofern sie nicht dem Aufenthalt dienen. Die Festsetzung soll zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild beitragen und die Freiflächen mit einer hohen städtebaulichen Qualität belegen.

A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A6.1 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß und Rad

Ziel des Zweckverbandes ist es, durchgehend attraktiv und hochwertig gestaltetet Wegeverbindungen entstehen zu lassen. Die Flächen umfassen die Seeuferpromenade, die Brücke über den Langen See, den Südrandweg sowie Platzbereiche zwischen den Baufeldern. Sie dienen als Spiel- und Aufenthaltsfläche sowie der Verbindung der Quartiere untereinander und dem Anschluss an die Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs. Da es sich um öffentliche Verkehrsflächen handelt sind Leitungsführungen, das Befahren zu Rettungs- und Wartungszwecken sowie Möblierungen z.B. zu Mobilitätskonzepten (Rad- Infrastruktur, RegioRadStation) ebenfalls zulässig.

A6.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Brückenplatz

Der Brückenplatz bildet den zentralen Quartiersplatz der nördlichen Quartiere im Flugfeld. Die Brücke führt direkt auf den Platz, sodass ihm eine Entréefunktion zukommt. Zudem soll der Platz durch Außengastronomie und innenstadtrelevanten Einzelhandel bespielt werden. Neben der Seeuferpromenade kommt ihm eine hohe Bedeutung als Spiel- und Aufenthaltsbereich für das Quartier zu. Das Befahren zu Rettungs- und Wartungszwecken sowie Mobilitätsangebote und Leitungsführungen sind ebenfalls zulässig.

A6.3 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Die Festsetzung von Bereichen von denen auf die private Grundstücksfläche zugefahren werden darf, dient der Verkehrssicherheit, der Verkehrsberuhigung und der Gewährleistung des Verkehrsflusses auf den Erschließungsstraßen.

Der Festsetzung liegt die fachliche Untersuchung Schlothauer & Wauer, ZV Flugfeld, Flugfeld 7.0: Verkehrsuntersuchung Seepromenade, Flugfeld 7.0: Baufeld 32

bis 37 Verkehrsabwicklung Tiefgaragenzufahrten, NL Tübingen, Februar 2019, zugrunde.

A7 Grünflächen

Entsprechend dem Rahmenplan wird südlich des Langen Sees eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die die Grüne Mitte des Flugfeldareals ausbildet.

Der zentrale Grünzug „Grüne Mitte“ wird seiner geplanten Nutzung entsprechend als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz festgesetzt, um eine attraktive Gestaltung für möglichst alle Generationen zu ermöglichen.

Eine Verortung der Spielflächen wird nicht vorgenommen. Es muss innerhalb der gesamten Fläche mit entsprechenden „Lärmimmissionen“ gerechnet werden.

A8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Der in die zentrale öffentliche Parkanlage integrierte „Lange See“ besteht bereits und wird durch die Festsetzung gesichert. Er übernimmt neben der Funktion als abwassertechnische Anlage auch Funktionen zur Klimaregulierung, Ökologie und Gestaltung.

A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A9.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

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 und versiegelten Teilen des Baugrundstücks anfallende Niederschlagswasser dem dafür vorgesehenen Leitungsnetz in ausreichender Menge zuzuführen ist. Der Abflussbeiwert orientiert sich an den Abflusswerten bei extensiver Dachbegrünung (siehe hierzu auch Begründung zu A13.4).

Dachflächenwasser, das einer Vorreinigung bedarf, z.B. das überschüssige Wasser von Dächern mit intensiver Begrünung, ist aufgrund des Nähr- und Schadstoffeintrags nicht geeignet in den See abgeleitet zu werden und kann daher dem benötigten Abflussbeiwert auch nicht angerechnet werden.

A10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die privaten Freiflächen rund um die Baufenster entlang der Seeuferpromenade können z.B. durch Gastronomie genutzt werden. Sie sollen jedoch öffentlich

zugänglich sein, um somit die Durchlässigkeit zwischen den Quartieren und insbesondere die Zugänglichkeit zum Langen See und der Grünen Mitte zu erhöhen.

Das Fahrrecht sichert die Andienung des Sees und der Seeuferpromenade zu Rettungszwecken.

Das Verlegen von zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes ggf. erforderlichen Leitungen wird durch die Festsetzung von Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind, gesichert.

A11 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

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.

A12 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Die Festsetzungen wurden auf Grundlage des Fachbeitrags Schall von Modus Consult, Bruchsal, Mai 2019, getroffen. Nachdem sich aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund des von zwei Seiten einwirkenden Straßenverkehrs- sowie Industrie- und Gewerbelärms nicht zielführend umsetzen lassen (siehe hierzu ausführlich in Kap. 6.2), muss die Planung durch geeignete Gebäudestellungen bzw. Grundrissorientierungen auf die hohen Geräuschbelastungen reagieren.

Um im Zuge der Bauleitplanung spätere Lärmkonflikte zu vermeiden, erfordert der Belang des Schallimmissionsschutzes bei Gewerbe- und Anlagenlärmimmissionen einen Nachweis der Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der Summe aller Anlagen, für welche die TA Lärm gilt. Überschreitungen können, anders als bei Verkehrslärmeinwirkungen, nicht mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen und müssen planerisch vermieden werden.

Bei hohen Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm bzw. bei Überschreitungen der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an Gebädefassaden besteht die Möglichkeit, die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen, wie z. B. Wohn-, Schlaf und Büroräume an diesen Fassaden auszuschließen bzw. eine Orientierung nach weniger hoch belasteten Fassaden durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu regeln. Durch eine schalltechnisch optimierte Anordnung von Gebäuden können somit ruhige Bereiche geschaffen werden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit durch bauliche und technische Vorkehrungen wie z.B. Wintergärten, Loggien, Gasfassaden die Anforderungen zum Lärmschutz einzuhalten.

Die Festsetzung zum Schallschutz berücksichtigen somit zum einen den nächtlichen Lärmeintrag durch Verkehr und Gewerbe, indem Schlafräume zu den schallorientierten Gebäudeseiten ausgeschlossen werden, oder durch entsprechende bauliche Vorkehrungen die Immissionsschutzrichtlinien vor geöffnetem Fenster eingehalten werden können. Und zum anderen werden Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm am Tag getroffen und somit Aufenthalts- und Büroräumen ausreichend geschützt.

A13 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

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

A13.1 Pflanzfestsetzung 1 (PF 1): Begrünung der Baugrundstücke durch Bäume

Die Pflanzfestsetzung dient dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes. Sie lockern die Bebauung auf und binden sie in die öffentliche Parkanlage Grüne Mitte ein.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt und sind zahlenmäßig in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz eingestellt (siehe hierzu auch Umweltbericht S. 56). Einer Erwärmung des Quartiers wird durch Baumpflanzungen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

Die ausnahmsweise Regelung, dass ein Baum ggf. auch an anderer Stelle des Zweckverbandsgebiets zugelassen werden kann, soll sicherstellen, dass die erforderliche Anzahl an Bäumen in jedem Fall verwirklicht wird, auch wenn ein Baum z.B. aufgrund von technischen Zwängen bei der Tiefgaragenplanung oder aufgrund gestalterischen Vorgaben im Rahmen des gesamtheitlichen Freiflächenkonzeptes nicht zwischen den Baufeldern gepflanzt werden kann.

A13.2 Pflanzfestsetzung 2 (PF 2): Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen

Die Festsetzung stellt die Fortführung der Allee entlang der Flugfeld-Allee sicher und eröffnet eine ausreichende Flexibilität, um mit den Baumpflanzungen auf die

Tiefgaragenzufahrten reagieren zu können, unter Wahrung der laut Eingriffs-Ausgleichsbilanz erforderlichen Baumanzahl (siehe auch hier Ausführungen im Umweltbericht S. 56).

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung des Straßenraums.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

A13.3 Pflanzfestsetzung 3 (PF 3): Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzung ermöglicht dem Zweckverband die Freiflächengestaltung des Brückenplatzes je nach Wettbewerbsergebnis mit Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu versehen.

A13.4 Pflanzfestsetzung 4 (PF 4): Dachbegrünung

Die Wärmespeicherung der Vegetationsschicht begrünter Dächer verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Dachbegrünungen mit Pflanzgesellschaften, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten. Des Weiteren fügen sich begrünte Baukörper besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebietes.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung verhindert nicht die Konzeption im Flugfeld, den See mit Regenwasser zu speisen. Sie speichern zwar das Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und geben das Überfluswasser erst zeitverzögert in das Gewässer ab. Geringe Aufbauhöhen von ab 8 cm Substrat weisen jedoch nur begrenztes Speichervolumen auf. Ist dieses gefüllt, kommt der gleiche Abfluss wie bei anderen Dachtypen zum Abfluss. Gutachterlich wurde nachgewiesen, dass bei einer vollflächigen extensiven Dachbegrünung (Abflussbeiwert von 0,5) dem See noch ausreichend Wasser zugeführt wird (siehe hierzu Björnson Beratende Ingenieure GmbH, Flugfeld Böblingen / Sindelfingen, Prüfung einer Dachbegrünung der Flugfeldklinik und der Seepromenade, Speyer, 05. März 2019).

Eine Fläche mit intensiver Dachbegrünung muss aufgrund der Nähr- und Schadstoffeinträge durch Düngung etc. an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden und gilt somit für die Stadtentwässerung der Verbandsstädte als Fläche mit einem Abflussbeiwert für den See von 0,0. Daher ist die Zulässigkeit der Dachbegrünung in Verbindung mit der Festsetzung zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser zu sehen (vgl. Begründung zu A9.1).

A13.5 Pflanzfestsetzung 5 (PF 5): Baumerhalt

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbinding, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Bestehenden Bäume innerhalb der Grünfläche sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

A13.6 Pflanzfestsetzung 6 (PF 6): Erhalt Röhrichtzone Langer See

Die Festsetzung, die den Erhalt des sich auf der Südseite des Sees befindenden 8-10 m breiten Schilfgürtel sichert, dient neben der Wasserwirtschaft auch dem Schutz von Bruthabitaten für Vögel.

10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Gebäudetiefe

Die Festsetzung dient der Sicherstellung der gewünschten Körnung sowie zur Regulierung der städtebaulichen Dichte. Mit den Baugrenzen wird den Bauherren ein gestalterischer Spielraum eingeräumt. Mit der Regelung zur maximalen Bebauungstiefe soll eine zu hohe Bebauungsdichte vermieden werden.

B1.2 Dachgestaltung

Zur Schaffung eines homogenen Erscheinungsbildes der Bebauung wird die Dachneigung auf maximal 12° beschränkt. Berücksichtigt werden zudem die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

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

B1.3 Untergeordnete Bauteile / Dachaufbauten

Im Interesse eines attraktiven Stadtbildes werden Festsetzungen zur Zulässigkeit, Anordnung und/oder Gestaltung von Dachaufbauten (technisch und funktional notwendige Dachaufbauten, photovoltaische und thermische Solaranlagen sowie Mobilfunkanlagen) getroffen. Hiermit soll vermieden werden, dass diese Anlage aufgrund ihrer Anzahl und ihrer Konzentration bzw. durch ihre Wahrnehmbarkeit, Größe und farbige Ausgestaltung das Stadtbild beeinträchtigen.

B1.4 Garagengeschosse

Die hohen gestalterischen Anforderungen in diesem städtebaulich sensiblen Bereich erfordern die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen. Um sicherzustellen, dass die Ausbildung belebter Erdgeschosszonen nicht beeinträchtigt wird, wird festgesetzt, dass Garagengeschosse nicht über die Geländeoberfläche ragen dürfen.

B2 Werbeanlagen

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 Urbanen Gebiet vorhandenen Wohnnutzungen (z.B. vor Werbeanlagen mit wechselndem Licht). Die Vorschriften orientieren sich an Vorgaben der Städte Böblingen und Sindelfingen in vergleichbaren Gebieten, wohingegen der besonderen Situation entlang der Seeuferpromenade Rechnung getragen wird. Es werden zur besseren Auffindbarkeit und Repräsentanz der Gewerbebetriebe (z.B. Gastronomie) zur Flugfeld-Allee, zur Seepromenade sowie an den Stirnseiten der Gebäude Werbeanlagen ermöglicht. Daher sind je Betrieb drei Anlagen zugelassen, allerdings sind diese auf der See-Seite nur im Bereich des Sockels über den jeweiligen Gewerbeeinheiten zulässig und nicht an den überkragenden Gebäudeteilen. Somit wird diese über die gesamte Grüne Mitte sichtbare Fassadenseite nicht mit Werbeelementen belastet. Der Ausschluss von Fremdwerbung durch die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie die Beschränkungen der Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Größe verhindern eine Überfrachtung der Gebäude und eine zu starke Dominanz der Werbeanlagen.

Nicht von der Regelung zu Werbeanlagen erfasst werden Parkierungsleit- und Orientierungssysteme im öffentlichen Raum mit einer möglichen Abbildung von Firmenlogos.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Die Festsetzungen werden getroffen, um sicherzustellen, dass das die künftigen Bauvorhaben das angestrebte attraktive städtebauliche Gesamtbild der Flugfeldquartiere unterstützen.

B3.2 Gestaltungselemente und Stadtmobiliar

Die festgesetzte Farbe, mit der Ausstattungselemente und Stadtmobiliar aus metallischen Werkstoffen zu versehen sind, gilt als Flugfeldstandart und wurden bereits in den Gebieten Parkstadt Ost und West verwendet. Die Festsetzung erfolgt auch für den Bereich Seeuferpromenade, um eine farblich aufeinander abgestimmte Gestaltung sicherzustellen und ein homogenes öffentlich wirksames Gesamtbild zu erzeugen.

Des Weiteren dient die Festsetzung dazu den öffentlichen Raum durch Außenmöblierungselemente nicht zu verunstalten, die Bereiche, die öffentlich zugänglich sind, nicht abzuschirmen und eine einheitliche und offen wirkende Gestaltung zu erzielen.

B3.3 Einfriedungen

Einfriedungen von Baugrundstücken werden ausgeschlossen, um das angestrebte urbane Erscheinungsbild der Seeuferpromenadenbebauung zu erzielen sowie eine leichte Zugänglichkeit der Promenade für die Öffentlichkeit zu gewährleisten.

B4 Beschränkung oder Ausschluss der Verwendung von Außenantennen

Satellitenempfangsanlagen sind nur ausnahmsweise als Gemeinschaftsanlagen auf dem Dach zulässig, wenn ein außergewöhnliches Interesse an der Aufstellung nachgewiesen wird, um zu vermeiden, dass das Stadtbild durch die Anzahl und Konzentration solcher Anlagen beeinträchtigt wird.

Der Ausschluss von Mobilfunkantennen dient der hochwertigen Gestaltung des Gebietes aufgrund der Einsehbarkeit.

B5 Kenntnissgabeverfahren für genehmigungsfreie Vorhaben

Das Kenntnissgabeverfahren für genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 50 LBO wird vorgeschrieben, um zu vermeiden, dass diese Anlagen abweichend von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans errichtet werden.

B6 Stellplatzverpflichtung

Aus dem stetig steigenden Motorisierungsgrad der Bevölkerung resultiert ein stetig steigender KFZ- 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.

Im Flugfeld besteht zudem ein erheblicher Flächendruck, der durch die Lage im Ballungsraum Stuttgart und seine gute Anbindung an das Verkehrsnetz und die zahlreichen Arbeitsplätze in den Städten Böblingen und Sindelfingen resultiert. Ziel des Gesamtkonzeptes zur Überplanung des Flugfeldes ist es zum einen dem Nutzungsdruck nach Wohnraum und gewerblichen Flächen nachzukommen, zum Ausgleich hierzu jedoch auch qualitativ hochwertige Freiflächen zu schaffen, die der Wohn- und Aufenthaltsqualität der Gesamtfläche dienen und identitätsstiftend sind. Um nicht unnötig öffentlichen Raum für Stellplätze zu verbrauchen, sondern diesem Anspruch nach vielen hochwertigen Grünflächen nachzukommen, wird die Stellplatzverpflichtung aufgenommen, so dass die Unterbringung der privaten Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken zu leisten ist und nicht wertvolle öffentliche Flächen hierfür herangezogen werden müssen. Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO wird daher ein erhöhter, nach Wohnungsgrößen differenzierter Stellplatzschlüssel, festgesetzt.

Die Verpflichtung, zwei Fahrradstellplätze pro Wohneinheit errichten zu müssen orientiert sich an der vor dem 01.08.2019 geltenden Landesbauordnung Baden-Württemberg. Die ab dem 01.08.2019 geltende Fassung ist flexibler formuliert und soll in der VwV Stellplätze ausgestaltet werden; da dies zum derzeitigen Planungsstand (September 2019) noch nicht erfolgt ist, wird auf die bisherige Regelung zurückgegriffen. Der Radverkehr gewinnt für den Individualverkehr durch den Ausbau des Radnetzes und die Ergänzung durch Pedelecs immer mehr an Bedeutung. Der Notwendigkeit hierfür ausreichende Stellplätze vorhalten zu müssen, wird durch die Festsetzung entsprochen. Nur für nachvollziehbar begründete atypischen Ausnahmefälle, die auch in der Perspektive einen deutlichen geringeren Bedarf erwarten lassen (z.B. Altenwohnen oder Wohnungen für körperlich eingeschränkte Menschen), kann von der Verpflichtung abgewichen werden.

B7 Ordnungswidrigkeiten

Im Interesse der Umsetzung der Vorschriften der Satzung über örtliche Bauvorschriften wird ein Zuwiderhandeln als Ordnungswidrigkeit festgesetzt.

11 Nachrichtliche Übernahme

Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden:

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

12 Flächenstatistik

	in ha	in %
Geltungsbereich	10,97	100 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,44	4,0 %
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung	0,84	7,6 %
Öffentliche Grünfläche	4,53	41,3 %
Wasserfläche	3,41	31,1 %
Urbanes Gebiet	1,74	15,9 %
Nettobauland (überbaubare Grundstücksfläche)	1,56	14,2 %