



Bearbeiter/in:
Alexander Ranoarivony
Ina Tempel
11.06.2021

Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen
DRUCKSACHE NR. 10/2021

Stadt Böblingen
DRUCKSACHE NR. 21/158

Stadt Sindelfingen
BESCHLUSSVORLAGE NR. 182/2021

Vorlage

Verbandsversammlung Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen	24.06.2021	Vorberatung öffentlich
Technik- und Umweltausschuss, Sindelfingen	01.07.2021	Vorberatung öffentlich
Ausschuss für Technik, Umwelt und Straßenverkehr, Böblingen	07.07. 2021	Vorberatung öffentlich
Gemeinderat Sindelfingen	20.07.2021	Beschlussfassung öffentlich
Gemeinderat Böblingen	21.07.2021	Beschlussfassung öffentlich
Verbandsversammlung Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen	23.11.2021	Beschlussfassung öffentlich

Betreff

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0
- Satzungsbeschluss -

Anlagen

- Anlage 1: ABWÄGUNGSTABELLE der Stellungnahmen aus Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit vom 11.06.2021
- Anlage 2: Bebauungsplan „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 –Zeichnerischer Teil vom 11.06.2021
- Anlage 3: Bebauungsplan „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 – Textteil vom 11.06.2021
- Anlage 4: Bebauungsplan „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 – Begründung vom 11.06.2021
- Anlage 5: Bebauungsplan „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 Umweltbericht inkl. Anlage 5.1 „Bestandskarte Biotoptypen“, Baader Konzept, Mannheim, vom 29.05.2019
- Anlage 6: Bebauungsplan „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 Grünordnungsplan inkl. Anlage 6.1, Baader Konzept, Mannheim, vom 29.05.2019

Beschlussvorschlag:

Verbandsversammlung Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen am 24.06.2021

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands empfiehlt dem Gemeinderat der Stadt Böblingen und dem Gemeinderat der Stadt Sindelfingen, den Vertretern der Verbandsmitglieder des Zweckverbands Flugfeld Böblingen/Sindelfingen gem. § 13 Abs. 5 GKZ die Weisung zu erteilen, jeweils den folgenden Beschluss zu fassen:

1. Den Abwägungsvorschlägen entsprechend der Anlage 1 wird zugestimmt.
2. Den redaktionellen Änderungen vom 11.06.2021 gegenüber dem Entwurfsbeschluss wird gemäß dieser Vorlage zugestimmt.
3. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 bestehend aus zeichnerischem Teil und Textteil sowie der dazugehörigen Begründung in der Fassung vom 11.06.2021 wird nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist ein Umweltbericht (29.05.2019) beigelegt.

Beschlussvorschlag:

Gemeinderat der Stadt Sindelfingen am 20.07.2021

Gemeinderat der Stadt Böblingen am 21.07.2021

Der Gemeinderat folgt der Empfehlung der Verbandsversammlung vom 24.06.2021 und weist seine Vertreter in der Verbandsversammlung an, den folgenden Beschluss zu fassen:

1. Den Abwägungsvorschlägen entsprechend der Anlage 1 wird zugestimmt.
2. Den redaktionellen Änderungen vom 11.06.2021 gegenüber dem Entwurfsbeschluss wird gemäß dieser Vorlage zugestimmt.
3. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 bestehend aus zeichnerischem Teil und Textteil sowie der dazugehörigen Begründung in der Fassung vom 11.06.2021 wird nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist ein Umweltbericht (29.05.2019) beigelegt.

Beschlussvorschlag:

Verbandsversammlung Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen am 23.11.2021

Die Verbandsversammlung folgt der Weisung des Gemeinderats der Stadt Sindelfingen vom 20.07.2021 und der Weisung des Gemeinderats der Stadt Böblingen vom 21.07.2021 und fasst den folgenden Beschluss:

1. Den Abwägungsvorschlägen entsprechend der Anlage 1 wird zugestimmt.
2. Den redaktionellen Änderungen vom 11.06.2021 gegenüber dem Entwurfsbeschluss wird gemäß dieser Vorlage zugestimmt.
3. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 bestehend aus zeichnerischem Teil und Textteil sowie der dazugehörigen Begründung in der Fassung vom 11.06.2021 wird nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist ein Umweltbericht (29.05.2019) beigelegt.

1. Sachdarstellung

Im November 2017 wurde für die an der Seeuferpromenade gelegenen Baufelder 35 und 36 des städtebaulichen Rahmenplans ein nicht offener Realisierungswettbewerb ausgelobt, mit dem Ziel, diesen Stadtbaustein architektonisch zu konkretisieren. Die Wettbewerbsauslobung basierte auf den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs „Flugfeld – Mischgebiet Nord“ 7.0 vom 02.06.2008 und entwickelte diese zum Teil weiter. 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 zu differenzieren und architektonisch weiterzuentwickeln.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen, die sich auch im Auslobungstext für die Bebauung von Baufeld 35 und 36 wiederfinden und der veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen seit 2003, wurde das Bebauungsplanverfahren „Flugfeld – Mischgebiet Nord“ 7.0 als ein neues Verfahren unter dem Namen „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 begonnen.

Ziel der Städte Böblingen und Sindelfingen ist es, auf dem gesamten Flugfeld ein hochwertiges Gewerbe- und Dienstleistungsquartier mit einer Mischnutzung aus stadtnaher Produktion, Dienstleistung, Forschung, Bildung, Wohnen und Grünflächen zu entwickeln. Zentrales Element des städtebaulichen Rahmenplans ist die öffentliche Parkanlage „Grüne Mitte“ mit dem „Langen See“. Auf dessen Nordseite soll mit der Seeuferpromenade eine Stadtfront mit besonderer architektonischer Identität und Qualität mit Südorientierung zum „Langen See“ entstehen. Zur Flugfeld-Allee soll die Seeuferpromenade durch eine urbane Raumkante gefasst werden.

Diese dem Gesamt-Bebauungsplan „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“ zu Grunde gelegten Ziele und Zwecke der Planung werden für diesen Teilbereich durch die Entwicklung und planungsrechtliche Sicherung eines Urbanen Gebietes konkretisiert, welches:

- 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.

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.

Die bereits erfolgte Beteiligung der Öffentlichkeit vom 06.06.2007 bis 04.07.2007 und die der Behörden vom 30.05.2007 bis 13.07.2007, sowie die erneute Beteiligung vom 21.04.2009 bis 29.05.2009 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Flugfeld – Mischgebiet Nord“ 7.0 wurden als frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB im neuen Verfahren berücksichtigt.

Als Ergebnis stehen keine Belange der geplanten Nutzung und Bebauung entgegen. Aus Sicht der Raumordnung wird die geplante Nutzung als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar angesehen. Es wurden Hinweise unter anderem zur Wasserwirtschaft (insb. Kapazitäten der Kläranlage), Bodenschutz, Altlasten, Abfallwirtschaft, Geotechnik und Versorgungsleitungen übermittelt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in das Verfahren aufgenommen. Es wurden Gutachten zum Thema Schall, Lufthygiene, Verkehr und Artenschutz erstellt und die Erkenntnisse in den Entwurf des Bebauungsplans inklusive Umweltbericht und Grünordnungsplan eingearbeitet.

Aus den verkehrlichen Untersuchungen resultierende Vorgaben zur Gewährleistung einer ausreichenden Erschließung des Plangebietes wurden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Darüberhinausgehende Abstimmungen zum Einbezug der Planung in das großräumige Verkehrsnetz erfolgten parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Die Verbandsversammlung hat in öffentlicher Sitzung am 11.12.2020 die Erforderlichkeit für einen erneuten Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans festgestellt und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 1 LBO die erneute Aufstellung des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 beschlossen (Drucksache Nr. 01/2020; Drucksache Nr. 20/39 der Stadt Böblingen; Beschlussvorlage Nr. 100/2020 der Stadt Sindelfingen).

In derselben Sitzung wurde auch die Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf „Flugfeld - Seeuferpromenade“ 7.0 und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erteilt (Drucksache Nr. 01/2020; Drucksache Nr. 20/39 der Stadt Böblingen; Beschlussvorlage Nr. 100/2020 der Stadt Sindelfingen). Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte am 13.01.2021 in der Stadtzeitung der Stadt Sindelfingen und am 15.01.2021 im Amtsblatt der Stadt Böblingen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 08.09.2020 erfolgte vom 25.01.2021 bis 26.02.2021. Parallel erfolgte die Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Die Stellungnahmen und Anregungen, welche im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf beim Zweckverband eingingen, sind mit Abwägungsvorschlägen in der Abwägungstabelle zusammengestellt (siehe Anlage 1).

1.1 Ergebnisse der Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs

Zusammenfassung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und erneuten Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Abwägungsvorschlag:

Das Regierungspräsidium Stuttgart verweist auf den raumordnerischen Vertrag des Zweckverbands Flugfeld mit dem Verband der Region Stuttgart, der bzgl. der Regelungen zum Einzelhandel anzupassen ist. In der Stellungnahme des Verbands der Region Stuttgart wird hierauf ebenfalls verwiesen und die Geschäftsstelle des Regionalverbands zur Änderung des Vertrags ermächtigt. Die Änderung des raumordnerischen Vertrags wird bis zum Satzungsbeschluss unterzeichnet vorliegen.

Zum Thema Luftrecht wurde von Seiten des Regierungspräsidiums Stuttgart auf Auswirkungen durch den benachbarten Hubschrauberlandeplatz des Klinikums hingewiesen. Diese Hinweise sowie die Hinweise zur Beteiligung der Luftfahrtbehörden und des Bundesaufsichtsamts für Flugsicherung im Genehmigungsverfahren wurden in den Textteil übernommen. Das Regierungspräsidium bestätigt, dass ein sicherer Flugbetrieb mit der zulässigen Gebäudehöhe möglich ist, jedoch wurden Bedenken bzgl. der Zulässigkeit von technisch bedingten Dachaufbauten über der zulässigen Gebäudehöhe geäußert. Die Festsetzung wurde in Absprache mit dem Regierungspräsidium geändert. Die Grundzüge der Planung sind durch diese Änderung nicht berührt. Danach wurde die BBG als Grundstückseigentümer der Baufelder 35 und 36 im Rahmen der Betroffenenbeteiligung erneut beteiligt (gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB), worauf eine Vereinbarkeit der Belange der Flugsicherheit mit den geänderten Festsetzungen bestätigt wurde.

Den Anregungen des Landratsamts Böblingen zum Thema Immissionsschutz wurde zum Teil gefolgt. Für die Verträglichkeit der Außengastronomie mit dem darüberliegenden Wohnen wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen ist. Der Anregung, Zimmer- und Komfortkamine aufgrund der Luftschadstoffe auszuschließen, wurde nicht gefolgt, da gemäß Festsetzung A 11 die Verwendung von festen, flüssigen und gasförmigen Brennstoffen in Heizanlagen, Öfen, Kaminen und ähnlichen Verbrennungsanlagen ohnehin unzulässig ist und dies nicht dem Gleichheitsgrundsatz und der üblichen Handhabung auf dem Flugfeld entspricht.

Die Hinweise vom Landratsamt Böblingen zum Naturschutz und zu den Altlasten bzgl. der Freiflächengestaltung der Grünen Mitte wurden abgeglichen und in die Hinweise übernommen. Auch weitere Forderungen zum Artenschutz, Bodenschutz und zu den Altlasten wurden klarstellend ergänzt. Die Anregung bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung führt nicht zu einer Änderung der Festsetzung, wird jedoch zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wurden bereits zum Entwurf in den Textteil des Bebauungsplanes unter Hinweise aufgenommen und lediglich geringfügig ergänzt.

Die Einwände der Richtfunkbetreiber (Telefonica O2), dass zum Teil Beeinträchtigungen der Trassen durch die geplanten Gebäudehöhen zu erwarten sind, wird zur Kenntnis genommen und ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Beeinträchtigungen im Einzelfall zu prüfen und ggf. notwendige Maßnahmen zum Schutz der Trasse, deren Umlenkung oder Änderung zu ergreifen.

Bestehende und geplante Anlagen der Versorgungsunternehmen sind durch die Festlegung von öffentlichen Flächen bzw. gegebener Rechtsgrundlagen gesichert. Allerdings wurde auf die Anregung der Stadtwerke Sindelfingen, der Stadtwerke Böblingen und der Netze BW hin die Leitungstrasse in der Grünen Mitte, in der viele Leitungen gebündelt werden, im Bebauungsplan eingetragen, um die Berücksichtigung in der Freiflächenplanung zu sichern. Klarstellend wird aufgenommen, dass sich der Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der Gebäude nicht auf die Regelungen gem. §14 Abs. 2 BauNVO bezieht.

Der Anregung der Handwerkskammer das Handwerkerprivileg auf 90 qm Verkaufsfläche pro Baufeld für das Lebensmittelsegment zu erhöhen, wird nicht nachgekommen, da dies nicht dem Änderungsvertrag zum Raumordnungsvertrag des Zweckverbands mit dem Verband der Region Stuttgart entspricht.

Die beteiligten Nachbarstädte haben keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind, außer der Stellungnahme der Böblinger Baugesellschaft zur erneuten Betroffenenbeteiligung (s.o.), keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Bebauungsplan-Unterlagen werden entsprechend den genannten Hinweisen und klarstellenden Ergänzungen bzw. der Anpassung der Zulässigkeit der Dachaufbauten geändert und mit Datum vom 06.04.2021 versehen. Auf die in der Tabelle formulierten Abwägungen, detaillierten Ausführungen und aufgenommenen Klarstellungen wird verwiesen (siehe Anlage 1).

2. Schlussfolgerung und Planverwirklichung

Die im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen privaten und öffentlichen Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen. Die Abwägungsvorschläge sind in der Abwägungstabelle vom 11.06.2021 dargestellt (Anlage 1). Es wird festgestellt, dass keine Stellungnahmen eingegangen sind, die aus Sicht der Zweckverbandsverwaltung und der Verwaltungen beider Verbandsstädte die bisherige Konzeption in den Grundzügen der Planung in Frage stellen und eine grundlegende Änderung des Bebauungsplans bedingen würden.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Flugfeld - Seeuferpromenade“ 7.0 vom 11.06.2021 können von der Verbandsversammlung zur Satzung beschlossen werden.

Die Verbindlichkeit des Bebauungsplans tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Sindelfingen, den 24.06.2021



Dr. Bernd Vöhringer
Oberbürgermeister
der Stadt Sindelfingen
Stellvertretender
Verbandsvorsitzender
Zweckverband Flugfeld
Böblingen/Sindelfingen

Böblingen, den 24.06.2021



Dr. Stefan Belz
Oberbürgermeister
der Stadt Böblingen
Verbandsvorsitzender
Zweckverband Flugfeld
Böblingen/Sindelfingen

Flugfeld, den 24.06.2021



Alexander Grullini
Geschäftsführer
Zweckverband Flugfeld
Böblingen/Sindelfingen