Stadt Böblingen

Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

Stadt Sindelfingen

Bearbeiter/in:
Johanna Doepner

Zweckverband Flugfeld
DRUCKSACHE NR. 20/2013

Stadt Böblingen
DRUCKSACHE NR. 13/262

Stadt Sindelfingen
BESCHLUSSVORLAGE NR. 259/2013

Vorlage

Verbandsversammlung Zweckverband	**27.01.2014**	**Vorberatung öffentlich**
Ausschuss für Technik, Umwelt und Straßenverkehr / Böblingen	**12.02.2014**	**Vorberatung öffentlich**
Technik- und Umweltausschuss / Sindelfingen	**18.02.2014**	**Vorberatung öffentlich**
Gemeinderat Sindelfingen	**25.02.2014**	**Beschlussfassung öffentlich**
Gemeinderat Böblingen	**26.02.2014**	**Beschlussfassung öffentlich**
Verbandsversammlung Zweckverband	**März/April 2014**	**Beschlussfassung öffentlich**

Betreff
Flugfeld Böblingen/Sindelfingen:
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1
- Entwurfsbeschluss und Zustimmung zur öffentlichen Auslegung

Anlage/n

Anlage 1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange
Anlage 2	Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen vom 08.11.2013 und örtlichen Bauvorschriften vom 08.11.2013
Anlage 3	Begründung mit Umweltbericht vom 08.11.2013

<u>Beschlussvorschlag</u>
Verbandsversammlung Zweckverband am 27.01.2013

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

1. *Dem Vorschlag zur Berücksichtigung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 1) wird zugestimmt.*
2. *Dem Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen vom 08.11.2013 und dem Entwurf einer Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 08.11.2013 (Anlage 2) sowie der Begründung mit Umweltbericht vom 08.11.2013 (Anlage 3) wird zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.*

<u>Beschlussvorschlag</u>
Gemeinderat der Stadt Böblingen am 26.02.2014
Gemeinderat der Stadt Sindelfingen am 25.02.2014

Der Gemeinderat folgt der Empfehlung der Verbandsversammlung vom 27.01.2013 und weist seine Vertreter in der Verbandsversammlung an, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. *Dem Vorschlag zur Berücksichtigung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 1) wird zugestimmt.*
2. *Dem Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen vom 08.11.2013 und dem Entwurf einer Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 08.11.2013 (Anlage 2) sowie der Begründung mit Umweltbericht vom 08.11.2013 (Anlage 3) wird zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.*

<u>Beschlussvorschlag</u>
Verbandsversammlung Zweckverband im März/April 2014

Die Verbandsversammlung folgt der Weisung des Gemeinderates der Stadt Böblingen vom 26.02.2014 und der Weisung des Gemeinderates der Stadt Sindelfingen vom 25.02.2014 und fasst die folgenden Beschlüsse:

1. *Dem Vorschlag zur Berücksichtigung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 1) wird zugestimmt.*
2. *Dem Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen vom 08.11.2013 und dem Entwurf einer Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 08.11.2013 (Anlage2) sowie der Begründung mit Umweltbericht vom 08.11.2013 (Anlage 3) wird zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.*

Kurzfassung

Der städtebauliche Entwurf und der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1 wurden überarbeitet.

Die Änderungen setzen im Wesentlichen eine Zusammenlegung von Bauflächen zur Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten für hochwertige Nutzungen mit großem Flächenbedarf sowie daraus resultierend eine Anpassung des Erschließungssystems um. Darüber hinaus werden die Erfordernisse aus dem raumordnerischen Vertrag zum Einzelhandel sowie dem Vertrag zum Besonderen Artenschutz planungsrechtlich gesichert.

Sachdarstellung

A Ausgangslage

Die mit der Einleitung des Verfahrens für den Gesamt-Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“ begonnene Bebauungsplanung für das Flugfeld wird in einzelnen Teil-Bebauungsplänen fortgeführt.

Satzungsbeschluss Bebauungsplan vom 19.12.2006
In ihrer Sitzung am 19.12.2006 beschloss die Verbandsversammlung die Satzung des Teil-Bebauungsplans und die Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0 und stimmte den Abwägungsvorschlägen des Zweckverbands der im Zuge der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zu. Der Plan trat mit seiner öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Sindelfingen am 12.07.2007 und im Amtsblatt der Stadt Böblingen am 13.07.2007 in Kraft.

Vorentwurf Bebauungsplan vom 04.02.2009
In ihrer Sitzung am 04.02.2009 beschloss die Verbandsversammlung den Vorentwurf des Teil-Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1 und stimmte der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.04.2009. Für den Vorentwurf zu diesem Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften wurde in der Zeit vom 20. April bis 20. Mai 2009 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sowie über die Durchführung der Unterrichtung der Öffentlichkeit informiert und um Stellungnahme bis zum 29.05.2009 gebeten.

B Entwurf Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften vom 08.11.2013 (Anlage 2)

Im Osten des Gewerbegebietes soll eine Anpassung des städtebaulichen Entwurfs in Bezug auf eine Zusammenlegung von Baufeldern zur Schaffung größerer Grundstücke planungsrechtlich gesichert werden. In den vergangenen Monaten haben sich in diesem Bereich die Planungen bezüglich der östlichen Baufelder konkretisiert.

Im Zusammenhang mit dieser Anpassung werden bereits vertraglich fixierte Vereinbarungen zwischen dem Zweckverband und der Region Stuttgart bzw. zwischen dem Zweckverband und der Unteren Naturschutzbehörde planungsrechtlich gesichert.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurden im Wesentlichen folgende Änderungen vorgenommen:

1. Anpassung überbaubarer Grundstücksflächen

Im Zuge der Vermarktung und Aufsiedlung des Gewerbegebiets Nord hat sich herausgestellt, dass eine Anpassung der Bauflächen zur Schaffung größerer Grundstücke notwendig ist, um Ansiedlungsmöglichkeiten für hochwertige Nutzungen zu schaffen, die einen höheren Flächenbedarf haben.

Daher sollen die im nordöstlichen Bereich des Gewerbegebiets liegenden und im rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Umberto-Nobile-Straße getrennten Teilflächen GE 2.5/GE1.4 und GE 1.3 künftig zu einer Baufläche zusammengefasst werden. Dabei werden die Teilflächen GE 2.5/ GE1.4 und der davon südlich liegende und bisher als Umberto-Nobile-Straße geplante Verkehrsfläche zum GE 2.5 zusammengefasst.

Durch die Zusammenlegung der o.g. Straßen- und Bauflächen ergibt sich die Möglichkeit, eine Fläche mit einer Gesamtgröße von etwa 3 ha zu entwickeln. Sie bietet einem gewerblichen Nutzer, der einen repräsentativen Standort sucht und zugleich einen großen Flächenbedarf aufweist, einen idealen Standort.

2. Anpassung der Erschließungsstruktur

Das bisherige Erschließungskonzept des Gewerbegebiets Nord basiert auf der parallel zur Flugfeld-Allee verlaufenden Umberto-Nobile-Straße, von der aus ein flexibles Ringsystem die einzelnen Baufelder erschließt. Bei der oben beschriebenen Zusammenlegung der Bauflächen ist die Lisa-Döhle-Straße zur Erschließung nicht mehr notwendig. Die Erschließung des östlichen Bereichs des Gewerbegebiets soll künftig allein über die Thea-Rasche-Straße erfolgen.

Zur Sicherung einer funktionalen Binnenerschließung des Gewerbegebiets soll die Thea-Rasche-Straße verlängert und nördlich um das GE 2.4 herumgeführt werden. Damit bleibt das flexible Ringkonzept der Erschließung erhalten. Nördlich und östlich des GE 2.5 verbleibt künftig nur noch der zur Bewirtschaftung des Lärmschutzwalls und des Bodenfilterbeckens notwendige Wirtschaftsweg. Dieser dient gleichzeitig der Binnenerschließung des Gewerbegebiets für den Fuß- und Radverkehr.

3. Anpassung der Höhe in der Teilfläche GE 2.5

Der bisherige städtebauliche Entwurf sowie der rechtskräftigen Bebauungsplan sahen im rückwärtigen Bereich, am nordöstlichen Rand des Gewerbegebiets eine Teilfläche mit eine Mindesthöhe von 16,00 m vor. Dies sollte in der Ostansicht die städtebauliche Qualität sichern und einen klaren räumlichen Abschluss des Gewerbegebiets schaffen.

Künftig soll zur Flexibilisierung der Bebauungsmöglichkeiten auch hier die im GE 2 ansonsten einheitliche maximale Gebäudehöhe von 12,50 m festgesetzt werden. Da das Geländeniveau der angrenzenden Autobahnabfahrt deutlich niedriger als die Bauflächen liegt, bleibt die innere Bebauung des Gewerbegebiets auch bei geringeren Gebäudehöhen nicht einsehbar und die städtebauliche Qualität erhalten.

4. Festsetzung der zulässigen Einzelhandelsflächen

In 2008 haben der Zweckverband Flugfeld, die Städte Böblingen und Sindelfingen sowie der Verband Region Stuttgart einen raumordnerischen Vertrag über die Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen auf dem Flugfeld abgeschlossen. Dieser definiert für das gesamte Flugfeld Einzelhandels- bzw. Versorgungsschwerpunkte. Dem Vertrag entsprechend wird die Zulässigkeit von Einzelhandel im Gewerbegebiet Nord folgendermaßen beschränkt: Künftig

sollen nur nicht großflächige und nicht innenstadtrelevante Waren und Sortimente und nur im mittleren Abschnitt der der Flugfeld-Allee zugewandten Bauflächen zulässig sein. Insgesamt darf dabei eine Gesamtverkaufsfläche von 1.650 qm nicht überschritten werden. Aus städtebaulichen Gründen konkretisiert der Bebauungsplanentwurf diese räumliche Festlegung, in dem er das verfügbare Flächenkontingent ausschließlich in der Teilfläche GE 1.2 vorsieht.

Abweichend davon sollen zur Sicherung des sog. Handwerkerprivilegs auf allen Bauflächen des Plangebiets Handwerks- oder Gewerbebetriebe zulässig sein, die im Zusammenhang mit ihrer Betriebsstätte auf untergeordneter Fläche selbst hergestellte oder im Zusammenhang mit der angebotenen und ausgeübten handwerklichen und gewerblichen Leistung vertriebene Ware verkaufen; dies gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk. Als untergeordnet gelten maximal 15% der genehmigten gewerblichen oder handwerklich genutzten Geschossfläche, maximal jedoch 200 qm.

5. Sicherung der Ausgleichsfläche West (Besonderer Artenschutz) / Änderung des Ausgleichskonzepts

Anfang 2009 hat der Zweckverband mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und dem Landkreis Böblingen einen öffentlich-rechtlichen Vertrag „Besonderer Artenschutz Flugfeld“ abgeschlossen, der den „Grundvertrag Ausgleichsmaßnahmen“ ergänzt. Hierin ist festgehalten, dass der Zweckverband innerhalb der auf der nordwestlich des Knotens Calwer Straße/Flugfeld Allee gelegenen, ca. 1 ha großen Freifläche dauerhaft eine ca. 2.000 qm große schilfbestandene Bodenfilteranlage sowie eine teilweise vernässte Rohboden-/Kies- bzw. Wiesenfläche entwickelt. Die Gesamtfläche bleibt dauerhaft eingezäunt und wird lediglich zu Unterhaltungszwecken betreten. Auf die Bepflanzung der Fläche mit Großbäumen und Sträuchern wird dauerhaft verzichtet.

Grund dafür war, dass verschiedene streng geschützte Vogelarten die nordöstlichen Baufelder des Gewerbegebiets als Brut- und Ruhestätte genutzt haben. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz muss der Zweckverband für die betroffenen Arten, insbesondere den Kiebitz, Ersatzlebensräume schaffen und sichern. Dies ist Voraussetzung dafür, dass eine Ausnahmegenehmigung erteilt wird, die die Verfüllung und Aufsiedlung der vom besonderen Artenschutz betroffenen Teilflächen des Plangebiets ermöglicht.

Die im Vertrag fixierten Maßnahmen wurden bis Ende 2010 realisiert. Die Fläche soll nun planungsrechtlich gesichert werden.

6. Sicherung von Versorgungsflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Westen soll der Standort für eine Telekommunikationseinrichtung (Datacenter) gesichert werden. In 2008 übertrug der Zweckverband den Stadtwerken Sindelfingen und Böblingen die Aufgabe zur Errichtung einer innovativen und zukunftsfähigen IT-Infrastruktur auf dem Flugfeld. Für den Aufbau eines Glasfaserkabelnetzes war auf dem Flugfeld die Errichtung einer Übergabestation (Datacenter) notwendig. Diese wurde in Abstimmung mit den beiden Städten bereits in 2009 errichtet. Die Fläche soll nun planungsrechtlich gesichert werden.

7. Redaktionelle Änderungen

Darüber hinaus wurden gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf redaktionelle Ergänzungen bzw. Korrekturen sowie Klarstellungen und kleinteilige Ergänzungen innerhalb der textlichen Festsetzungen, der nachrichtlichen Übernahmen sowie der Hinweise und der Satzung über örtlichen Bauvorschriften vorgenommen.

C Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit textlichen Festsetzungen vom 08.11.2013, der Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 08.11.2013 sowie die Begründung mit Umweltbericht vom 08.11.2013 werden nach der Beschlussfassung durch die Verbandsversammlung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Anregungen vorgetragen werden, über die im Anschluss die Verbandsversammlung in öffentlicher Sitzung abschließend abwägt.

Dr. Bernd Vöhringer
Oberbürgermeister
Stadt Sindelfingen

Verbandsvorsitzender
Zweckverband Flugfeld
Böblingen/Sindelfingen

Wolfgang Lützner
Oberbürgermeister
Stadt Böblingen

Stellv. Verbandsvorsitzender
Zweckverband Flugfeld
Böblingen/Sindelfingen

Peter Brenner
Geschäftsführer
Zweckverband Flugfeld
Böblingen/Sindelfingen

Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen - Bebauungsplan "Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord" 2.1
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf vom 01.10.2008 gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 21.04.2009 wurden die Behörden und Dienststellen am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Soweit Anregungen vorgetragen wurden, sind diese im Folgenden zusammengefasst und kommentiert.

Lfd.Nr.	Behörde	Datum Aktenzeichen	Stellungnahmen der Behörden	Abwägung des Zweckverbandes	Beschlussantrag
01	Verband Region Stuttgart Kronenstraße 25 70174 Stuttgart	28.05.2009 / 18.06.2009 AZ: 45.1/166.2009/Str/wg Herr Streule	Aus regionalplanerischer Sicht können wir dieser Bebauungsplanänderung zustimmen, mit der nun die im Einzelhandelskonzept und in dem Mitte 2008 zwischen dem Zweckverband Flugfeld, den Städten Böblingen und Sindelfingen sowie dem Verband Region Stuttgart abgeschlossenen Raumordnerischen Vertrag getroffenen Regelungen zur Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandel umgesetzt werden. Im vorliegenden Bebauungsplan sind somit nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Waren und Sortimenten nur im mittleren Abschnitt der der Flugfeld-Allee zugewandten Bauflächen und nur bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.650 m² auf der Teilfläche GE 1.2 zulässig. Zudem wird wie bereits bisher eine Einschränkung der zulässigen Sortimente vorgenommen. Darüber hinaus sind max. 200 m² für Waren (außer Lebensmittel) zulässig, die ausschließlich im Zusammenhang der angebotenen und ausgeübten handwerklichen und gewerblichen Leistung von Handwerks- und Gewerbebetrieben stehen.“ Wir bitten, uns umgehend nach Rechtskraft ein Exemplar der Planunterlagen in Papierform zu überlassen. Zusätzlich auch in digitaler Form, möglichst im shape-/Geodatabase-Format (ESRI-Formate), hilfsweise im georeferenzierten dxf- oder dwg-Format und außerdem als pdf-Druckversion.	Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.

Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen - Bebauungsplan "Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord" 2.1
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf vom 01.10.2008 gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Lfd.Nr.	Behörde	Datum Aktenzeichen	Stellungnahmen der Behörden	Abwägung des Zweckverbandes	Beschlussantrag
02	Regierungspräsidium Stuttgart Postfach 800709 70507 Stuttgart	27.05.2013 AZ: 21-2434.2/BB EFG	Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt aus Sicht der Abteilung Umwelt sowie als höhere Raumordnungsbehörde zu der Planung Stellung: <u>Umwelt</u> Stellungnahme Abteilung 5: 55,56 Naturschutz: Der Bebauungsplan nimmt hinsichtlich der Herstellung der Maßnahmen für den besonderen Artenschutz Bezug auf den öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Regierungspräsidium vom 12.02.2009. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 2 dieses Vertrages die Planung, Herstellung und Unterhaltung der Fläche vom Zweckverband mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Dabei sind auch die zur Erfolgskontrolle erforderlichen Monitoring-Maßnahmen festzulegen. Nach dem Vertrag ist die Maßnahme bis Ende 2010 durchzuführen. Nach § 2 Abs. 3 des Vertrages ist der Zweckverband berechtigt, im Bereich der zur Bebauung anstehenden Flächen Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen, um die Störung bzw. Vernichtung von Gelegen oder Jungtieren zu vermeiden. Dabei gelten folgende Regelungen: - Vergrämungsmaßnahmen dürfen nur in den Bereichen erfolgen, in denen in der jeweiligen Brutperiode bauliche Maßnahmen oder Auffüllungen erfolgen müssen. - Mit den Vergrämungsmaßnahmen darf begonnen werden, wenn eine Vogelbrut zu erwarten ist. Alle Vergrämungsmaßnahmen sind so	Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Die beschriebenen Maßnahmen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bis Ende 2010 realisiert. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.

Lfd.Nr.	Behörde	Datum Aktenzeichen	Stellungnahmen der Behörden	Abwägung des Zweckverbandes	Beschlussantrag
			durchzuführen, dass Beeinträchtigungen außerhalb des Bereichs, auf den die Vergrämung wirken soll, ausgeschlossen sind. Die in der laufenden Brutperiode durchgeführten akustischen Vergrämungsmaßnahmen hatten nicht die beabsichtigte Wirkung. Bei einem Vor-Ort-Termin am 30.04.2008 wurde deshalb folgendes Vorgehen festgelegt: Auf dem Damm zischen den Becken werden die für Flussregenpfeifer-Brutplätze geeigneten Bereiche bis Mitte Juli mit Zäunen abgesperrt. Eine weitere Rohbodenfläche wird mit Pfosten gekennzeichnet. Diese Bereiche werden nicht befahren oder aufgefüllt. Die Flächen im Inneren der beiden Becken können weiterhin aufgefüllt werden, dabei erfolgt die Zufahrt über die bestehenden Baustraßen. Für Rückfragen: Herr Dr. Kratsch 0711/904-15500		
			<u>Raumordnung</u> 1. Das Plangebiet liegt in dem gebietsscharf in der Raumnutzungskarte dargestellten regionalbedeutsamen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen im Mittelbereich Böblingen/Sindelfingen „ehemaliges Flughafengelände“ (Tabelle zu PS 2.6.7(Z) Regionalplan 1998 Region Stuttgart). Diese regionalbedeutsamen Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen dienen der Sicherung und Entwicklung von Gewerbestandorten, die im regionalen und überregionalen Vergleich besondere Standortqualität aufweisen (PS 2.6.1 (Z) Regionalplan 1998 Region Stuttgart). Der Standort	Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.

Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen - Bebauungsplan "Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord" 2.1
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf vom 01.10.2008 gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Lfd.Nr.	Behörde	Datum Aktenzeichen	Stellungnahmen der Behörden	Abwägung des Zweckverbandes	Beschlussantrag
			„ehemaliges Flughafengelände“ mit regionsweiter Bedeutung ist zur gemeinsamen Nutzung durch die Städte Sindelfingen und Böblingen vorgesehen. In den Schwerpunkten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind neue Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsformen für Endverbraucher sowie Veranstaltungs- und Entertainment-Zentren nicht auszuweisen (PS 2.6.6 (Z) Regionalplan 1998 Region Stuttgart. Die Planung sieht vor, das nicht zentrenrelevanter Einzelhandel bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.650 m² und Einzelhandel im Bereich Kfz sowie Einzelhandel mit eigenen produzierten Waren der Handwerks- und Gewerbebetriebe in untergeordnetem Umfang zulässig sein soll. Diese Planung steht im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept und dem Raumordnerischen Vertrag zwischen dem Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen (vgl. S. 4 der „Ziele und Zwecke der Planung“). Im Hinblick auf die Rechtsprechung des BVerwG im Urteil vom 03.04.2008, AZ: 4 CN 3.07 wird jedoch angeregt, die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Festsetzungen nochmal zu überprüfen. 2. Durch die Planung wird die Grünzäsur Nr. 64/1 berührt. Grünzäsuren werden als nicht zu bebauende, naturnahe Freiflächen und Gliederungselemente der großflächig und dicht besiedelten Bereiche vor allem in den Entwicklungsachsen aber auch zwischen andren befestigten Flächen gesichert; die Erhaltung und Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen und die Verbesserung der wohnungsnahen landschaftsbezogenen Erholung haben Vorrang vor anderen Raumnutzungen (PS 3.1.2 (Z)	Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.

Lfd.Nr.	Behörde	Datum Aktenzeichen	Stellungnahmen der Behörden	Abwägung des Zweckverbandes	Beschlussantrag
			Regionalplan 1998 Region Stuttgart). Da in diesem Teilbereich des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt wird und ein Regenrückhaltebecken vorgesehen ist, bestehen insoweit keine Bedenken gegen die Planung. **Hinweis:** Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des RVP-Erlasses vom 28.07.2008 mit Formblatt zur „Beteiligung in Bauleitplanverfahren“ (http://www.rp-stuttgart.de/servlet/PB/Schow/1251406/rps-ref21-blpverf.pdf). Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon – soweit möglich auch in digitalisierter Form – im Originalmaßstab zugehen zu lassen.		
03	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg i. Br.	04.05.2009 2511//09-03980 Dr. Georg Seufert	Anlässlich der Offenlage des Planungsvorhabens verweisen wir auf unsere früheren Stellungnahmen (Az. 2511//08-05531 vom 10.07.2008, Az. 2511//07-04996 vom 20.06.2007 und Az, 2511//05-12161 vom 08.12.2005) zur Planung. Die dortigen Aussagen gelten sinngemäß auch für die vergrößerte Planfläche.	Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich. Verfahrenstechnische Anregung. Künftig wird mit den Entwürfen der Bauleitpläne eine Änderungssynopse an die Behörden übersendet, um die Prüfung der Änderungen im Vergleich zur Vorfassung zu erleichtern. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
04	Landratsamt Böblingen Bau- und Umweltschutzamt Postfach 1640	28.05.2009 AZ: 40-2009-0687a Elisabeth Zwanger-	Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Flugfelds zwischen der A 81 im Norden und der Flugfeld-Allee im Süden und ist bislang noch weitgehend unbebaut. Der Bebauungsplan wurde		

Lfd.Nr.	Behörde	Datum Aktenzeichen	Stellungnahmen der Behörden	Abwägung des Zweckverbandes	Beschlussantrag
	71006 Böblingen	Achilles	aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; es besteht dort bereits der rechtskräftige Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0. Zum Planentwurf mit Textteil und Begründung vom 01.08.2008 nehmen wir wie folgt Stellung: <u>Naturschutz</u> Die Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan bestehen überwiegend in der Verlegung einer Erschließungsstraße um ein größeres zusammenhängendes Baufenster zu erhalten. Weiterhin sollen die Grünflächen im Westen als Ausgleichsfläche für den besonderen Artenschutz bzw. für die Anlage von Bodenfiltern ausgewiesen werden. In dieser Fläche soll zudem ein Standort für eine Telekommunikationseinrichtung gesichert werden. Im Einvernehmen mit dem Kreisnaturschutzbeauftragten bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde keine grundlegenden Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplan, da er aus dem gültigen Flächennutzungsplan und der Gesamtkonzeption des Flugfeldes entwickelt wurde und das Gebiet bereits bislang rechtmäßig bebaubar war. Durch die geplanten Veränderungen bei den Baufenstern und deren Erschließung werden Belange des Naturschutzes nur unwesentlich berührt. Es wird angeregt, den genauen Standort für die Telekommunikationseinrichtung so zu wählen, bzw. im Vorfeld mit der Naturschutzbehörde abzustimmen, dass dieser keine Störung für die streng geschützten Vogelarten darstellt, die derzeit bereits diesen Bereich nutzen. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass die Absprachen mit dem Regierungspräsidium	Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.

Lfd.Nr.	Behörde	Datum Aktenzeichen	Stellungnahmen der Behörden	Abwägung des Zweckverbandes	Beschlussantrag
			Stuttgart bezüglich den derzeitig im Plangebiet vorhandenen streng geschützten Vogelarten weiterhin ihre Gültigkeit behalten und bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplans entsprechend berücksichtigt werden. Die Fachgutachten sind im weiteren Verfahren auf die veränderten Bedingungen hin zu prüfen und ggf. zu aktualisieren. Bei Berücksichtigung der o. g. Auflagen und Anregungen kann seitens des Naturschutzes der geplanten Bebauungsplanänderung zugestimmt werden.		
			<u>Immissionsschutz</u> Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde werden zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Die Stellungnahme bezieht sich nur auf die Ziele und Zwecke der Planung. Die örtlichen Bauvorschriften liegen nicht zur Stellungnahme vor.	Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
			<u>Altlasten und Bodenschutz</u> Es bestehen keine Bedenken zum Bebauungsplan. Es wird gebeten, die folgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen: - In den Baugenehmigungsverfahren ist entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung der nach der Bundesbodenschutzverordnung maßgebliche Wirkungspfad Boden-Mensch zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist im Bereich	Die Bedeckung nicht versiegelter Flächen mit einer 0,5 m mächtigen Schicht aus unbelastetem kulturfähigem Bodenmaterial gemäß DIN 19731 ist im Bebauungsplan festgesetzt.	Berücksichtigung.

Lfd.Nr.	Behörde	Datum Aktenzeichen	Stellungnahmen der Behörden	Abwägung des Zweckverbandes	Beschlussantrag
			von Freiflächen unbelastetes kulturfähiges Bodenmaterial (mindestens 0,50 m) aufzutragen (entsprechend DIN 19731). - Bei der Entsorgung/Verwertung von Aushubmaterial ist zu berücksichtigen, dass auf dem Gelände Bodenmaterial mit der Einstufung nach LAGA Z1.1 und Z1.2 anfallen kann. Die Entsorgung auf einer Erddeponie des Landkreises Böblingen ist mit dem Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaftsamt abzusprechen. - Vorhandene Grundwassermessstellen im Planungsgebiet sind grundsätzlich zu erhalten. Bauanträge sind mit einem Plan der die Grundwassermessstellen ausweist zu ergänzen.	Ein Hinweis zu dem möglichen Auftreten von Bodenmaterial mit der Einstufung nach LAGA Z1.1 und Z1.2 und der Notwendigkeit der Abstimmung der Entsorgung mit dem Wasserschutzamt des Landratsamtes Böblingen und zu den Grundwassermessstellen wurden aufgenommen.	Berücksichtigung.
			<u>Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung, Grundwasser, Oberirdische Gewässer</u> Es bestehen keine Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan.	Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
05	EnBW Regional AG Postfach 800343 70503 Stuttgart	19.05.2009 Bereich: TTPG Projekte Strom Vorgangsnummer: 2009.0357 Gerhard Flumm/zan	Mit Ihrem Schreiben benachrichtigen Sie uns von der öffentlichen Auslegung der Bebauungspläne. Unsere bisherigen Stellungnahmen haben weiterhin Gültigkeit. Nach Durchsicht der Planunterlagen ist festzustellen, dass sich zwischenzeitlich im Plangebiet nachfolgende Anlagen der EnBW befinden: - Mehrere 10-kV-Erdkabelleitungen - Mehrere 10-kV-Umspannungsleitungen - Mehrere Straßenbeleuchtungskabel	Die Leitungen der EnBW liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind durch Leitungsrechte gesichert. Eine Übernahme in den Bebauungsplan ist entbehrlich. Bei Eingriffen in das Erdreich durch Aufgrabungen und bei Baumpflanzungen werden die geltenden Vorschriften zum Schutz der Versorgungsleitungen beachtet. Eine bedarfsgerechte Projektierung der EnBW-Versorgungsleitungen ist anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits	Keine Berücksichtigung der nachrichtlichen Übernahme von Versorgungsnetzen.

Lfd.Nr.	Behörde	Datum Aktenzeichen	Stellungnahmen der Behörden	Abwägung des Zweckverbandes	Beschlussantrag
			- Zwei 110-kV-Erdkabelleitungen Unsere Anlagen sind aus beigefügten Plänen ersichtlich. Wir bitten, unsere Leitungsanlagen lagerichtig in den Bebauungsplänen aufzunehmen. Für Erdkabelleitungen, die sich außerhalb öffentlicher Straßen und Wege befinden, beantragen wir die Ausweisung eines Leitungsrechts gemäß § 9 Ans. 1 Nr. 21 BauGB. In welchem Umfang Änderungen an unseren Anlagen erforderlich werden, kann anhand der uns übersandten Planunterlagen nicht beurteilt werden. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Bebauungsplanverfahren zu beteiligen und uns entsprechende Detailpläne zu gegebener Zeit zur Verfügung zu zusenden. Gegen den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB haben wir keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	möglich.	
06	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Freistuhl 7 44137 Dortmund	ERNN-H-LH/X/ld/62.228/Bo/Lw Martin Iding	Im Planbereich verlaufen keine RWE-Hochspannungsleitungen. Planungen von Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Die Stellungnahme betrifft nur die von RWE betreuten Anlagen des 110,220, und 380-kV-Netzes. Es wird davon ausgegangen, dass die zuständigen Unternehmen bezüglich weiterer Versorgungsleistungen beteiligt wurden.	Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.

Lfd.Nr.	Behörde	Datum Aktenzeichen	Stellungnahmen der Behörden	Abwägung des Zweckverbandes	Beschlussantrag
07	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Postfach 502020 70369 Stuttgart	13.05.2009 PTI22/PB1-7 Hartmut Münkel Michael Ostertag	Um dem uns übertragenen Infrastrukturauftrag des Bundes Folge leisten zu können, ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich. Sollten die Verkehrswege vor der Erschließung noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet sein, benötigen wir daher die Genehmigung, unsere Telekommunikationslinien im Vorgriff auf die zu erwartende Widmung in die zukünftigen Verkehrswege, ggf. in Koordinierung mit anderen Versorgungsunternehmen, einbringen zu können. Des Weiteren bitten wir Sie, uns über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können. Diesbezügliche Informationen richten Sie an unsere örtlich zuständige PTI. Die Anschrift lautet: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest PTI 22 Stuttgart, PB1 Postfach 502020 70369 Stuttgart	Die Stadtwerke Sindelfingen und Böblingen betreiben auf dem Flugfeld bereits gemeinsam ein hochmodernes Glasfasernetz für Telekommunikation und Datenübertragung. Die Stadtwerke sind auch für die Verlegung neuer Telekommunikationslinien inklusive Leerrohre auf dem Flugfeld zuständig. Die Telekom ist über diesen Sachverhalt informiert worden.	Kenntnisnahme.
08	Zweckverband Ammertal-Schönbuchgruppe Wasserversorgung Daimlerstraße 1 71088 Holzgerlingen	04.05.2009 st/bs Astrid Stepanek, Geschäftsführerin	Der ZV Ammertal-Schönbuch-Gruppe ist nicht von der Planung berührt.	Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
09	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung Hauptstraße 163	28.04.2009 AZ: 47:2007/0389	Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der	Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.

Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen - Bebauungsplan "Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord" 2.1
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf vom 01.10.2008 gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Lfd.Nr.	Behörde	Datum Aktenzeichen	Stellungnahmen der Behörden	Abwägung des Zweckverbandes	Beschlussantrag
	70563 Stuttgart	Geschäftsleitung	BWV. Es werden keine Bedenken erhoben.		
10	Vermögen und Bau Baden-Württemberg Postfach 943 71609 Ludwigsburg	25.05.2009 AZ: 4710 BB Böblingen Frau Möhle	Es werden keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben. Landeseigene Interessen und Planungen sind hiervon nicht betroffen.	Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
11	Pflieger Reise- und Verkehrs-GmbH & Co. KG Wolf-Hirth-Straße 40 71034 Böblingen	28.05.2009 Ralf Schrepfer	Der Bebauungsplanentwurf berührt die Planungen für die künftige ÖPNV-Anbindung des Flugfeldes nicht bzw. berücksichtigt diese ausreichend.	Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
12	Evangelisches Dekanatamt Böblingen Schlossberg 13 71032 Böblingen	07.05.2009 Bernd Liebendörfer, Dekan	Wir haben die die Bebauungsplanänderungen zur Kenntnis genommen und verzichten auf eine detaillierte Stellungnahme, da wir unsere Interessen als nicht näher berührt empfinden.	Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
13	Stadt Böblingen Marktplatz 12 71032 Böblingen	26.05.2009 Christine Kraayvanger (Baubürgermeisterin)	Für den Bebauungsplanentwurf regen wir an, bei den textlichen Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung die neue Sortimentsliste entsprechend des gemeinsamen Einzelhandelsentwicklungskonzepts Böblingen/Sindelfingen bzw. entsprechend der aktualisierten Böblinger Einzelhandelskonzeption umzusetzen und dies auch in der Begründung mit aufzunehmen. Die entsprechenden Unterlagen haben Sie von uns mit dem Schreiben vom 09.04.2009 erhalten. Entsprechend unserer Diskussion um die Nutzung der „Spielhalle“ regen wir an, die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im GE 1 auf Diskotheken zu beschränken; im GE 2 sind	Die Sortimentsliste wurde entsprechend des Gemeinsamen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2009 (GEHEK) der Städte Böblingen und Sindelfingen angepasst. Spielhallen sind im vorliegenden Entwurf im GE 1 ausgeschlossen.	Berücksichtigung. Berücksichtigung.

Lfd.Nr.	Behörde	Datum Aktenzeichen	Stellungnahmen der Behörden	Abwägung des Zweckverbandes	Beschlussantrag
			Spielhallen vorstellbar.		
14	Gemeinde Ehningen Bürgermeisteramt Postfach 1129 71135 Ehningen	13.05.2009 AZ: 621.25 Br/St Sonja Braitling	Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 12.05.2009 mit dem Bebauungsplanverfahren befasst. Gegen die städtebaulichen Anweisungen erheben wir im Wesentlichen weder Anregungen noch Bedenken. Allerdings regen wir an, im Gewerbegebiet des Bebauungsplans „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0 ebenfalls wie bei den übrigen Bebauungsplänen „Flugfeld“ die zulässigen Einzelhandelsflächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Innenstadtrelevante Sortimente sollten, soweit sie nicht der Versorgung des Gebietes dienen, ausgeschlossen werden. Begründung: Ein weiterer Einzelhandelsschwerpunkt in Böblingen/Sindelfingen führt zu einer zusätzlichen Belastung der Innenstadt-Standorte in der näheren Umgebung. Davon ist auch die Gemeinde Ehningen betroffen. Wir bitten Sie deshalb, entsprechend dem Gutachten (Dr. Acocella) zu prüfen, ob im Planungsgebiet soweit städtebaulich begründbar – lediglich Nahversorgungsangebote und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden können. Die Verkehrsanbindungen des Planungsgebietes Flugfeld sind so zu regeln, dass im Hinblick auf die vielen vorgesehenen Arbeitsplätze für die Umlandgemeinden und damit auch für die Gemeinde Ehningen keine weiteren verkehrsmäßigen Beeinträchtigungen entstehen	Innenstadtrelevanter Einzelhandel ist im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen, die zulässigen Flächen für nicht innenstadtrelevante Sortimente sind deutlich begrenzt. Die Festlegung der Einzelhandelsflächen erfolgte auf Basis des Einzelhandelskonzeptes des Flugfelds sowie auf Basis eines raumordnerischen Vertrags mit der Region Stuttgart. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.

Lfd.Nr.	Behörde	Datum Aktenzeichen	Stellungnahmen der Behörden	Abwägung des Zweckverbandes	Beschlussantrag
			bzw. der Ausbau der A 81 zeitnah erfolgt. Unabhängig davon unterstützen wir alle Bemühungen, die eine Besiedlung des Flugfeldes mit Betrieben aus dem Bereich Dienstleistungs- und Produktionsgewerbe ermöglichen.		
15	Gemeinde Grafenau Bürgermeisteramt Postfach 1134 71117 Grafenau	10.06.2009 AZ. 621.49 Herr Buck	Planungen und Belange der Gemeinde Grafenau sind nicht berührt, so dass die Gemeinde keine Anregungen vorträgt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
16	Stadt Holzgerlingen Rathaus Böblinger Straße 5-7 71088 Holzgerlingen	05.05.2009 Az: 621.25 Nadine Reutter	Die seitens der Stadt Holzgerlingen und des Gemeindeverwaltungsverbandes wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden nicht berührt.	Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
17	Stadt Sindelfingen Rathausplatz 1 71063 Sindelfingen	27.05.2009 Johannes Mescher Baubürgermeister	Die Festsetzungen einer Verkaufsflächenoberbegrenzung betreffend verweisen wir auf ein Urteil des BVerwG (OVG Schleswig). U. U. ist das Urteil sinngemäß auf Gewerbegebiete übertragbar. (Ein sog. „Windhundrennen“ potenzieller Investoren und Bauantragssteller darf nicht möglich sein!) Mit Urteil vom 03.04.2008 (4 CN 3/07) hat das Bundesverwaltungsgericht die Unwirksamkeit einer Sondergebietsfestsetzung in einem Bebauungsplan damit begründet, dass die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unzulässig sei.	Die Festsetzungen bzgl. der Verkaufsoberflächen wurden mit Blick auf das Urteil vom 03.04.2008 überprüft.	Kenntnisnahme.

Lfd.Nr.	Behörde	Datum Aktenzeichen	Stellungnahmen der Behörden	Abwägung des Zweckverbandes	Beschlussantrag
			Eine derartige Festsetzung sei weder als Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zulässig, weil sie nicht mit Hilfe eines der von § 16 Abs. 2 BauNVO zugelassenen Parameter (Grundfläche, Geschossfläche) vorgenommen werden, noch sei sie eine nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO in sonstigen Sondergebieten zulässige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung.		
18	Gemeinde Schönaich Bürgermeisteramt Postfach 1161 71094 Schönaich	27.05.2009 AZ: 621.25-se Herr Schlecht	Die Gemeinde Schönaich erhebt zu den Bebauungsplänen keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings möchten wir auch zu diesen jetzt vorliegenden Teilbebauungsplänen für das Flugfeld – wie schon bei den Beteiligungen zu den bisherigen Teilbebauungsplänen – folgende Anregungen erneut vorbringen bzw. aufrecht erhalten: 1. Bezüglich der geplanten Ausweisung der Einzelhandelsflächen regt die Gemeinde Schönaich weiterhin an, die zulässigen Einzelhandelsflächen auf das unbedingt notwendige Maß im Rahmend der Nahversorgung zu beschränke und innenstadt-relevante Elemente grundsätzlich auszuschließen, da ansonsten die Nahversorgung in den Nachbargemeinden durchaus beeinträchtigt werden kann. Weitere Einkaufsschwerpunkte in Böblingen/Sindelfingen sind angesichts des bereits weit überdurchschnittlichen Angebots an Verkaufsflächen nicht angemessen. 2. Aus der Übersicht über bereits vorliegende umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“ ist zwar zu entnehmen, dass unsere Anregungen bezüglich	Innenstadtrelevanter Einzelhandel ist im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen, die zulässigen Flächen für nicht innenstadtrelevante Sortimente sind deutlich begrenzt. Die Festlegung der Einzelhandelsflächen erfolgte auf Basis eines Einzelhandelskonzeptes sowie auf Basis eines raumordnerischen Vertrags mit der Region Stuttgart. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.

Lfd.Nr.	Behörde	Datum Aktenzeichen	Stellungnahmen der Behörden	Abwägung des Zweckverbandes	Beschlussantrag
			des zeitnahen sechsspurigen Ausbaus der A 81 sowie eine Realisierung der westliche Querspange der B464 bis Leonberg berücksichtigt werden soll. Trotzdem möchten wir an dieser Stelle nochmals an den Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen appellieren, weiterhin mit Nachdruck darauf zu hinzuwirken, dass der Ausbau der der Planung zu Grunde liegenden Verkehrsadern zeitnah erfolgt.		

Bebauungsplan "Flugfeld - 1. Änderung Gewerbegebiet Nord" 2.1 - ENTWURF - Stand: 08.11.2013

Anlage 2
Zweckverband Flugfeld Drucksache Nr. 20/2013
Stadt Böblingen Drucksache Nr. 13/262
Stadt Sindelfingen Beschlussvorlage Nr. 259/2013

Die Planzeichnung wurde auf der Katasterkarte bzw. den Katasterkarten der Städte Böblingen und Sindelfingen, Stand: 10/2013 erstellt.

Die Katasterkarte enthält die neue Gemarkungsgrenze zwischen den Städten Böblingen und Sindelfingen.

Die Vereinbarung über die Änderung der Gemeindegrenze wurde am 20. Juni 2005 von den Städten unterzeichnet und vom Regierungspräsidium Stuttgart am 27. Juni 2005 genehmigt. Die Rechtswirksamkeit besteht seit 1. Juli 2005.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1	
2	3
4	
5	

1 = Art der baulichen Nutzung, Teilflächenbezeichnung, z. B. GE 1.1 = Gewerbegebiet 1, Teilfläche 1

2 = Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8

3 = Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß, z. B. 14,0

4 = Höhen der baulichen Anlagen, z. B. 12,5 - 23,0m

5 = Bauweise, z. B. a

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

Gewerbegebiet (GE), z. B. GE 1.1 = Gewerbegebiet 1, Teilfläche 1

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

Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8

Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß, z.B. 14,0

Höhen der baulichen Anlagen
- als Mindest- und Höchstmaß, z. B. 12,5 - 23,0 m
- als Höchstmaß, z. B. 12,5 m

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

a abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung

Baulinie

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Flächen für die Abwasserbeseitigung einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

RÜB Regenüberlaufbecken

Wechselzone Regenwasserspeicher und Versickerungsanlagen

Wechselzone Überlauf Wasserfläche

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Grünfläche für Lärmschutzmaßnahmen, Niederschlagswasserbeseitigung u. Ä.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

GFL FR SR Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche

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

N Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LÄRM-SCHUTZ Aktive Schallschutzmaßnahme (Wall, Wand, Wallwandkombination) gemäß textlicher Festsetzung

434,00 433,94 Lage der Wallkrone bzw. der Oberkante der Lärmschutzwand mit Höhenpunkten in Meter über NN, z. B. 434,00 m üNN

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

A A' Anpflanzlinie für Bäume gemäß textlicher Festsetzung

PB Pflanzbindung gemäß textlicher Festsetzung

Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Höhen der baulichen Anlagen

Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Grundwassermessstelle

Informelle Darstellung

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne

Strukturplan (Auszug)

Aufteilung der Straßenverkehrsflächen (Erschließungsplanung, Stand: 10/2013)

Baumpflanzungen (Erschließungsplanung, Stand: 10/2013)

Lärmschutzwall (RE-Planung, Stand: August 2003)

Die informellen Darstellungen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Anlage 2
Zweckverband Flugfeld Drucksache Nr. 20/2013
Stadt Böblingen Drucksache Nr. 13/262
Stadt Sindelfingen Beschlussvorlage Nr. 259/2013

Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1

Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO zum Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1

Entwurf vom 08.11.2013

Teil B	**Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1 - Textteil**	
1	**Art der baulichen Nutzung**	**3**
2	**Maß der baulichen Nutzung**	**6**
3	**Bauweise**	**7**
4	**Stellung baulicher Anlagen**	**7**
5	**Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**	**7**
6	**Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**	**7**
7	**Öffentliche Grünflächen**	**7**
8	**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**	**8**
9	**Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen**	**8**
10	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**	**8**
11	**Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**	**9**
	Nachrichtliche Übernahme	**11**
	Hinweise	**11**
Teil C	**Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO zum Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1**	
1	**Dächer**	**13**
2	**Werbeanlagen**	**13**
3	**Niederschlagswasser**	**13**
4	**Einfriedigungen**	**14**
5	**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Gestaltung der unbebauten Flächen**	**14**
6	**Kenntnisgabeverfahren für genehmigungsfreie Vorhaben**	**14**
7	**Ordnungswidrigkeiten**	**14**

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 21.06.2013 bzw. 20.09.2013

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013

Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2009 (GBl. I, Nr. 19, S. 615) in Kraft getreten am 1. März 2010

B	**Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1 - Textteil**	
1	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
	Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO
	Für die nachfolgenden Festsetzungen gelten folgende Definitionen:	
	Bordelle und bordellartige Betriebe sind Einrichtungen, in denen Prostituierte ihrer Tätigkeit nachgehen oder diese vorbereiten.	
	Diskotheken sind Vergnügungsstätten, die mit großen Musikanlagen ausgestattet sind, welche häufig mit Lichtorgeln und anderen Lichtanlagen gekoppelt sind.	
	Einzelhandelsbetriebe sind Einrichtungen, in denen im geschäftlichen Verkehr Waren an den Endverbraucher verkauft werden.	
	Speditionen sind Unternehmen, die den Transport von Gütern über die öffentlichen Verkehrswege organisieren und übernehmen sowie die Warenverteilung, Lagerung und Verladung und die An- und Abfahrt der Güter auf dem Betriebsgrundstück organisieren.	
	Spielhallen sind Vergnügungsstätten, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten oder der Veranstaltung anderer Spiele mit Gewinnmöglichkeit oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen.	
	Das Gewerbegebiet wird in die Teilflächen GE 1 und GE 2 gegliedert.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO
1.1	**Gewerbegebiet 1 (GE 1)** bestehend aus den Teilflächen GE 1.1, GE 1.2 und GE 1.3	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB** i. V. m. § 8 BauNVO
1.1.1	Allgemein zulässige Nutzungen	
	Im Baugebiet GE 1 sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und die nicht nach 1.1.2 nur ausnahmsweise zulässig oder nach 1.1.3 nicht zulässig sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und § 8 BauNVO

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 , 8 und 9 und § 8 BauNVO

Ausnahmsweise können im Baugebiet GE 1 zugelassen werden:

a. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in den Erdgeschossen in der Teilfläche GE 1.2 bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.650 qm mit folgenden nicht innenstadtbedeutsamen Branchen und Warengruppen:

- Möbel, einschließlich 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, Lebendtiere

Nicht benannte Branchen und Warengruppen gelten als innenstadtbedeutsam.

b. Handwerks- und Gewerbebetriebe, die im Zusammenhang mit ihrer Betriebsstätte auf untergeordneter Fläche selbst hergestellte oder im Zusammenhang mit der angebotenen und ausgeübten handwerklichen und gewerblichen Leistung vertriebene Ware verkaufen; dies gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk. Als untergeordnet gelten maximal 15 % der genehmigten, gewerblichen oder handwerklich genutzten Geschossfläche, maximal jedoch 200 qm.

c. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, soweit sie einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

d. Vergnügungsstätten als Diskotheken,

e. Lagerplätze, die einem Gewerbebetrieb als Nebenanlagen zugeordnet sind und nicht mehr als einen Anteil von 10 % der Baugrundstücksfläche einnehmen,

f. Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie in geschlossenen baulichen Anlagen errichtet und betrieben werden,

g. je Betrieb eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftsper-

sonen, die mit einem auf demselben Baugrundstück liegenden Gewerbebetrieb baulich verbunden ist und im Verhältnis zu der Netto-Betriebsfläche dieses Gewerbebetriebs im Gebäude deutlich untergeordnet ist. Eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig.

Deutlich untergeordnet im Sinne dieser Regelung ist eine Netto-Wohnfläche, die 1/5 der im Gebäude befindlichen Netto-Betriebsfläche des Gewerbebetriebs nicht überschreitet, maximal jedoch eine Netto-Wohnfläche von 70 qm aufweist.

1.1.3 Nicht zulässige Nutzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 , 8 und 9 und § 8 BauNVO

Nicht zulässig sind

- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Spielhallen
- Speditionen,
- Lagerplätze,
- öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, wenn diese nicht nach Ziffer 1.1.2 Buchstabe c ausnahmsweise zulässig sind.
- Anlagen für sportliche Zwecke, wenn diese nicht nach Ziffer 1.1.2 Buchstabe f ausnahmsweise zulässig sind,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

1.2 Gewerbegebiet 2 (GE 2) bestehend aus den Teilflächen GE 2.1, GE 2.2, GE 2.3, GE 2.4, GE 2.5 — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB** i. V. m. § 8 BauNVO

1.2.1 Allgemein zulässige Nutzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4-6, 8 und 9 und § 8 BauNVO

Im Baugebiet GE 2 sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen zulässig soweit sie nicht nach 1.2.2 nur ausnahmsweise zulässig oder nach 1.2.3 nicht zulässig sind.

1.2.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 , 8 und 9 und § 8 BauNVO

Ausnahmsweise können im Baugebiet GE 2 zugelassen werden:

a. Handwerks- und Gewerbebetriebe, die im Zusammenhang mit ihrer Betriebsstätte auf untergeordneter Fläche selbst hergestellte oder im Zusammenhang mit der angebotenen und ausgeübten handwerklichen und gewerblichen Leistung vertriebene Ware verkaufen; dies gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk. Als untergeordnet gelten maximal 15 % der genehmigten, gewerblichen oder handwerklich genutzten Geschossfläche, maximal jedoch 200 qm.

b. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, soweit sie einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

c. Vergnügungsstätten als Diskotheken,

d. Lagerplätze, die einem Gewerbebetrieb als Nebenanlagen zugeordnet sind und nicht mehr als einen Anteil von 20 % der Baugrundstücksfläche einnehmen,

e. Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie in geschlossenen baulichen Anlagen errichtet und betrieben werden,

f. je Betrieb eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die mit einem auf demselben Baugrundstück liegenden Gewerbebetrieb baulich verbunden ist und im Verhältnis zu der Netto-Betriebsfläche dieses Gewerbebetriebs im Gebäude deutlich untergeordnet ist. Eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig.

Deutlich untergeordnet im Sinne dieser Regelung ist eine Netto-Wohnfläche, die 1/5 der im Gebäude befindlichen Netto-Betriebsfläche des Gewerbebetriebs nicht überschreitet, maximal jedoch eine Netto-Wohnfläche von 70 qm aufweist.

1.2.3 Nicht zulässige Nutzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 , 8 und 9 und § 8 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Spielhallen
- Speditionen
- Lagerplätze
- Tankstellen
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, wenn diese nicht nach Ziffer 1.2.2 Buchstabe b ausnahmsweise zulässig sind.
- Anlagen für sportliche Zwecke, wenn diese nicht nach Ziffer 1.2.2 Buchstabe e ausnahmsweise zulässig sind.

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

2.1 Bezugspunkte für die Höhen der baulichen Anlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO

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

2.2 Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 2 BauNVO

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise zulässig

a. um bis zu 4,0 m durch technisch oder funktional bedingte Gebäudeteile wie Aufzüge, Schächte, Lüftungs- und Klimatisierungseinrichtungen u. Ä. die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind, nicht mehr als 10 v. H. der Dachflächen einnehmen und um mindestens 2,0 m gegenüber der Fassade zurückversetzt sind, sofern sie eingehaust und in das archi-

tektonische Gesamtkonzept integriert sind,

b. im Baugebiet GE 2 durch Hochregallager, bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 23,0 m.

3	**Bauweise**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
3.1	Abweichende Bauweise a	
	Für alle Baugebiete gilt die abweichende Bauweise a: Zulässig sind Gebäude mit oder ohne seitlichen Grenzabstand mit einer maximalen Baukörperlänge von 150 m.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO
4	**Stellung baulicher Anlagen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
4.1	Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass die Außenwände parallel oder senkrecht zu den Baugrenzen oder Baulinien stehen.	
5	**Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
5.1	In den Teilflächen GE 1 sind Nebenanlagen, die im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO Gebäude darstellen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sonstige Nebenanlagen, ebenerdige Stellplätze, Carports und Garagen sind nur in den zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung N zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO
5.2	Im Baugebiet GE 2 sind sämtliche Nebenanlagen sowie ebenerdige Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ebenerdige Stellplätze dürfen höchstens einen Anteil von 20 % der Baugrundstücksfläche einnehmen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO
6	**Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
6.1	In allen Baugebieten ist je Baugrundstück eine gemeinsame bzw. eine getrennte Zu- und Abfahrt mit einer Gesamtbreite von 8,0 m zulässig. Soweit die maßgebliche Grundstücksbreite an der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche 100 m übersteigt, ist für den übersteigenden Teil je angefangenen 100 m Grundstücksbreite zusätzlich eine weitere gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Gesamtbreite von 8,0 m zulässig.	
7	**Öffentliche Grünflächen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16 und 20 BauGB**
7.1	Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig: • Lärmschutzeinrichtungen bzw. -anlagen, • Bauliche und technische Anlagen für die Rückhaltung, Versickerung und Behandlung von Niederschlagswasser, • Befestigte Wege bis zu einer Breite von 3,5 m und die dafür erforderlichen Stützbauwerke und Böschungen, • Erdwälle, • technische Versorgungseinrichtungen (z. B. Umspannstationen, Datacenter), • Flächen bzw. Anlagen zur Regelung des Wasserabflusses, • Wasserflächen,	

- Löschwasserteiche.

7.2 Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie die für die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen getroffenen Anpflanzfestsetzungen werden insgesamt den Grundstücken in den Baugebieten bzw. Baugebietsteilflächen der Teil-Bebauungspläne zum Ausgleich zugeordnet.

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

8.1 Die mit GR FR LR gekennzeichneten Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

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

9.1 Die Verwendung von festen, flüssigen und gasförmigen Brennstoffen in Heizanlagen, Öfen, Kaminen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung ist unzulässig. Es ist auch nicht zulässig, Heizwärme oder Warmwasser primär mittels elektrischer Energie zu erzeugen.

Zulässig sind die Nutzung regenerativer Energien und die Verwendung von Fernwärme.

Der Betrieb haushaltsüblicher elektrischer Kleingeräte zur Warmwasserbereitung und Erzeugung von Heizwärme ist hiervon nicht betroffen.

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

10.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine aktive Schallschutzmaßnahme (Wall, Wand oder Wallwandkombination) zu errichten.

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

Zone	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R' $_{w, res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
			- Aufenthaltsräume von Wohnungen - Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten - Unterrichtsräume - u. Ä.	- Büroräume - u. Ä.
	[-]	[dB(A)]	[dB]	[dB]
A	III	61 bis 65	35	30
B	IV	66 bis 70	40	35

C	V	71 bis 75	45	40
D	VI	76 bis 80	50	45

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

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

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

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

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

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

11.3 Pflanzfestsetzung 1 (PF 1):
Begrünung der Baugrundstücke

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

11.3 Pflanzfestsetzung 2 (PF 2):
Begrünung der privaten Stellplatzflächen

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

Die Pflanzungen können auf die nach Festsetzung Nr. 11.3 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

11.5 Pflanzfestsetzung 3 (PF 3):
Baumreihe an der Umberto-Nobile-Straße

Entlang der mit den Buchstaben A und A’ bezeichneten Linie ist je angefangene 18 m ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung als Hochstamm mit Ballen mit einem Stammumfang von 20-25 cm anzupflanzen.

Die Pflanzungen können auf die nach Festsetzung Nr. 11.3 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

11.6 Pflanzfestsetzung 4 (PF 4):
Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 32 standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung mit Ballen mit einem Stammumfang von 20-25 cm anzupflanzen.

11.7 Pflanzfestsetzung 5 (PF 5):
Dachbegrünung

In den Teilflächen GE 1.1 bis GE 1.3 sind 50 % der Gesamtdachflächen extensiv mit einer Aufbauhöhe von 7-10 cm (oberhalb der Wurzelschutzschicht) standortgerecht zu begrünen.

11.8 Pflanzbindung (PB): Regenüberlaufbecken

Der Gehölzbestand auf der öffentlichen Grünfläche mit der Kennzeichnung PB ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Bei Abgang sind die Gehölze durch qualitativ gleichwertige zu ersetzen.

Nachrichtliche Übernahme **§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB**

1. Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen".

Die seit 18.12.2003 rechtskräftige Satzung ist beim Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen und den Baurechtsämtern der Städte Böblingen und Sindelfingen während der Sprechzeiten einsehbar.

2. Heilquellenschutzgebiet

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

Hinweise

1. Altlasten

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

Bei der Entsorgung/Verwertung von Aushubmaterial ist zu berücksichtigen, dass auf dem Gelände Bodenmaterial mit der Einstufung nach LAGA Z1.1 und Z1.2 anfallen kann. Die Entsorgung auf eine Erddeponie des Landkreises Böblingen ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abzusprechen.

2. Bauvorlagen

Die für ein Bauvorhaben erforderlichen Begrünungsmaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans sowie die zulässigen Einfriedungen nach den Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan sind in einem qualifizierten Grün- und Freiflächengestaltungsplan umfassend darzustellen. Der Grün- und Freiflächengestaltungsplan soll die Gestaltungsabsichten des Vorhabenträgers einschließlich der geplanten Nebenanlagen einschließlich der Bepflanzung und Materialwahl eindeutig zeigen. Der Grün- und Freiflächengestaltungsplan ist den Bauvorlagen beizufügen. Das vorhandene und geplante Gelände ist in Schnitten und Ansichten in den Bauvorlageplänen mit dem Anschluss an die Nachbargrundstücke und die öffentlichen Verkehrsflächen darzustellen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109[1] reduziert werden.

3. DIN-Vorschriften

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

---

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

den.

4. Geologie und Baugrund

Das Plangebiet liegt innerhalb der seismischen Zone I nach DIN 4149[2] (Bauten in deutschen Erdbebengebieten).

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

5. Grundwasser

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

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

6. Grundwassermessstellen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Grundwassermessstellen (GWM), deren Lage der Planzeichnung entnommen werden kann.

Die vorhandenen Grundwassermessstellen sind zu erhalten und von oberirdischer Bebauung frei und zugänglich zu halten. Bei einer erforderlichen Überbauung sind die betroffenen Grundwassermessstellen ordnungsgemäß zu verschließen und ggf. zu ersetzen.

Bauanträge sind mit einem entsprechenden Plan, der die Grundwassermessstellen ausweist, zu ergänzen.

7. Kampfmittel

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

---

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

C	**Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO zum Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1**	**§ 9 Abs. 4 BauGB** i.V.m § 74 LBO
6	**Dächer**	**§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**
	In den Baugebieten sind nur Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis maximal 7 Grad zulässig; in Baugebiet GE 2 sind zusätzlich Sheddächer zulässig.	
	Metalldächer sind nur in beschichteter, blendfreier Ausführung zulässig; sämtliche regenwasserableitenden Elemente aus metallischen Werkstoffen sind nur in beschichteter Ausführung zulässig.	
7	**Werbeanlagen**	**§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO**
2.1	Fahnen und Fahnengalgen sind als Werbeanlagen zu werten.	
2.2	Je Geschäft oder Firma sind zwei Werbeanlagen zulässig. Bei mehreren Firmen in einem Gebäude ist eine einheitliche Gemeinschaftsanlage zu erstellen.	
2.3	Unzulässig sind Projektionen aller Art, Laufschriften und Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige oder wechselndem Licht.	
2.4	Werbeanlagen dürfen nur an der Fassade von Gebäuden angebracht bzw. frei stehend errichtet werden. Unzulässig ist die Errichtung von Werbeanlagen auf der Dachfläche von Gebäuden.	
2.5	Die Gesamtlänge der einer Fassade zugeordneten Werbeanlage darf 1/3 der Fassadenlänge, bei Fassadenlängen von mehr als 40 m 1/5 der zugeordneten Fassadenlänge, nicht überschreiten. Die maximale Höhe der Werbeanlage darf 1/3 der Gebäudehöhe nicht überschreiten.	
2.6	Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Größe von 2,75 m x 3,75 m (Euroformat) nicht überschreiten. Der obere Abschluss der Werbeanlage darf nicht mehr als 10 m über der mittleren Höhe des entsprechenden Abschnitts der für die Erschließung des Baugrundstücks maßgebenden Verkehrsfläche liegen.	
2.7	Ausnahmsweise ist Großflächenwerbung (z. B. bedruckte Textilien und Kunststofffolien) auf fensterlosen Fassaden bis zu einer Größe von 200 qm zulässig, soweit diese Anlage im Zusammenhang mit einem besonderen Anlass steht (z. B. Jubiläum, Präsentation von Neuheiten, etc.) und die Dauer der Anbringung 6 Monate nicht überschreitet.	
2.8	Anlagen mit Fremdwerbung sind auf den Baugrundstücken innerhalb der Teilgebietsflächen des GE 1 nicht zulässig. In den Teilgebietsflächen des GE 2 sind Anlagen mit Fremdwerbung zulässig, wenn sie sich in die städtebauliche Eigenart der Umgebung einfügen und die Gestaltungsvorgaben des Zweckverband Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen oder dessen Rechtsnachfolger einhalten.	
8	**Niederschlagswasser**	**§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO**
3.1	Das auf den Dachflächen und auf den versiegelten Flächen der Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist der Regenwasserbewirtschaftung und den dafür vorgesehenen Leitungsnetzen zuzuführen. Möglicherweise erforderliche Anlagen zur Vorreinigung von	

	Niederschlagswasser sind auf dem Baugrundstück herzustellen.	
9	**Einfriedigungen**	**§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**
4.1	In allen Baugebieten sind Einfriedigungen in Form von Zäunen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m in Verbindung mit Hecken oder mit einer Begrünung aus Rank- bzw. Schlingpflanzen zulässig.	
4.2	Stacheldrahtzäune und Elektrozäune sind nicht zulässig.	
10	**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Gestaltung der unbebauten Flächen**	**§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBO**
5.1	Die nicht bebauten und nicht begrünten Grundstücksflächen (Hof-/ Lagerflächen, Stellplätze, Carports) sind in versiegelter Bauweise herzustellen.	
5.2	Die äußere Gestaltung und die Gestaltung der unbebauten Flächen ist vor Einleitung des Bauantragsverfahrens mit dem Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen oder dessen Rechtsnachfolger abzustimmen.	
5.3	Ausstattungselemente und Stadtmobiliar aus metallischen Werkstoffen, wie z.B. Poller, Laternen, Fahrradständer, Bänke u. ä. sind nur in der Farbe DB 703 (Eisenglimmer) zulässig.	
6	**Kenntnisgabeverfahren für genehmigungsfreie Vorhaben**	**§74 Abs. 1 Nr. 6 LBO**
6.1	Für gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans und dieser Satzung zulässige genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 50 LBO ist das Kenntnisgabeverfahren vorgeschrieben.	
7	**Ordnungswidrigkeiten**	**§ 75 LBO**
7.1	Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.	

Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1

Begründung mit Umweltbericht vom 08.11.13

Inhaltsverzeichnis ***Seite***

Teil 1 Städtebauliche Begründung

1. Bestehende Rechtsverhältnisse 5

2. Geltungsbereich 10

3. Erfordernis der Planaufstellung 11

3.1 Planungserfordernis 11

3.2 Ziele und Zwecke des Teil-Bebauungsplans 12

4. Realisierung 12

5. Städtebauliches Konzept 13

5.1 Bebauung und Freiraum 13

5.2 Verkehrserschließung 13

5.3 Technische Infrastruktur 15

6. Fachgutachten 16

6.1 Schalltechnische Untersuchung 16

7. Umweltprüfung 20

8. Grünordnungsplan 20

9. Bebauungsplanverfahren 20

9.1 Aufstellungsbeschluss 20

9.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB 21

9.3 Abwägung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange 21

10. Planungsrechtliche Festsetzungen 21

10.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 21

10.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 26

10.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.2) 31

10.4 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 32

10.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 32

10.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) 33

10.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16 und 20 BauGB) ... 33

10.8 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 33

10.9 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) 33

10.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 34

10.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) 35

11. Satzung über örtliche Bauvorschriften 35

11.1 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) 35

11.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) 35

11.3 Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO) 35

11.4 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) 36

11.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO) 36

11.6 Kenntnisgabeverfahren für genehmigungsfreie Vorhaben (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO) 36

11.7 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO) 36

12. Nachrichtliche Übernahme 36

Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1

Begründung mit Umweltbericht vom 08.11.13

13. Flächenstatistik 37

14. Aufstellung über die der Planung zu Grunde liegenden Fachgutachten 38

Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1

Begründung mit Umweltbericht vom 08.11.13

Teil 2 Umweltbericht

1 Ausgangsbedingungen 43

1.1 Änderung des Ausgleichskonzepts aus artenschutzrechtlichen Gründen 46

1.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Geltungsbereichs 49

1.3 Beschreibung der Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen außerhalb des Geltungsbereichs 51

1.4 Dokumentation der internen Ausgleichsmaßnahmen 55

1.5 Eingriffs-Ausgleichsbilanz: Vergleich des Planungskonzepts des Teil-Bebauungsplans mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003 55

1.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen 55

Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1

Begründung mit Umweltbericht vom 08.11.13

Teil 1 Städtebauliche Begründung

1. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Verbandsgebiet des Zweckverbandes Flugfeld Böblingen/Sindelfingen und liegt teilweise auf Gemarkung der Stadt Böblingen und teilweise auf Gemarkung der Stadt Sindelfingen.

Bebauungsplan

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

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

Das Vorgehen zur Ermittlung und Realisierung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs wird in einer am 07.12.04 von der Zweckverbandsversammlung beschlossenen und am 28./30.06.05 unterzeichneten Vereinbarung zwischen Zweckverband und Unterer Naturschutzbehörde geregelt. Diese wurde durch einen Vertrag zum Besonderen Artenschutz vom 12.01.2009 ergänzt.

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, 1. Änderung im Verfahren)
- Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – BAB Südrampen“ 3.0 (rechtskräftig)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Mischgebiet Süd“ 4.0 (rechtskräftig, 1. Änderung 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 – Mischgebiet Nord“ 7.0 (im Verfahren)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd, Abschnitt West“ 8.0, der als Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0 weitergeführt wird (im Verfahren)

Im Zuge der voranschreitenden Entwicklung des Flugfeld-Areals wurde es erforderlich, den Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0 und die Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Teilgebiet zu ändern, um die geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Teilgebiets planungsrechtlich auch zukünftig abzusichern.

Änderungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Basis für den Bebauungsplanentwurf „Flugfeld - 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1 ist der Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0 und der aktuelle städtebauliche Entwurf für das Flugfeld. Die Erarbeitung erfolgte in enger Abstimmung mit der Stadt Böblingen und der Stadt Sindelfingen. Er sieht im Wesentlichen in folgenden Bereichen Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan vor:

- Einzelhandelsnutzungen

Mit dem Bebauungsplanentwurf werden die im Einzelhandelskonzept und in dem Mitte 2008 zwischen dem Zweckverband Flugfeld, den Städten Böblingen und Sindelfingen und dem Verband Region Stuttgart abgeschlossenen raumordnerischen Vertrag getroffenen Regelungen zum Gewerbegebiet Nord umgesetzt. Dem Vertrag entsprechend wird die Zulässigkeit von Einzelhandel beschränkt.

Künftig sollen nicht innenstadtrelevante Waren und Sortimente nur im mittleren Abschnitt der der Flugfeld-Allee zugewandten Bauflächen und nur nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.650 qm zulässig sein. Aus städtebaulichen Gründen konkretisiert der Bebauungsplanentwurf diese räumliche Festlegung, indem er das verfügbare Flächenkontingent ausschließlich in der Teilfläche GE 1.2 vorsieht.

Auf allen Bauflächen des Plangebiets sollen Handwerks- oder Gewerbebetriebe zulässig sein, die im Zusammenhang mit ihrer Betriebsstätte auf untergeordneter Fläche selbst hergestellte oder im Zusammenhang mit der angebotenen und ausgeübten handwerklichen und gewerblichen Leistung vertriebene Ware verkaufen; dies gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk. Als untergeordnet gelten maximal 15% der genehmigten gewerblichen oder handwerklich genutzten Geschossfläche, maximal jedoch 200 qm.

- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Verkehrsflächen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Teilfläche der Umberto-

Nobile-Straße, die das Teilgebiet GE 1.3 von den Teilgebieten GE 1.4 und 2.5 trennte, sowie die Lisa-Döhle-Straße im Norden und Osten des Teilgebiets 1.4/2.5 wird in Baufläche umgewandelt. Diese Flächen werden im vorliegenden Entwurf zum Teilgebiet GE 2.5 zusammengefasst.

Um das flexible Erschließungssystem zu erhalten, wird im Gegenzug an Stelle des zuvor mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehenen Bereichs im Norden der Teilfläche GE 2.4 eine reguläre Erschließungsstraße vorgesehen.

Durch die Vereinigung der o.g. Straßen- und Bauflächen ergibt sich die Möglichkeit, eine Fläche mit einer Gesamtgröße von etwa 3 ha zu entwickeln. Sie bietet einem gewerblichen Nutzer, der einen repräsentativen Standort sucht und zugleich einen großen Flächenbedarf aufweist, einen idealen Standort.

Der inzwischen hergestellte Fuß-/Radweg im Bereich der Grünfläche nördlich des Knotens Calwer Straße/Flugfeld-Allee wird zeichnerisch festgesetzt.

- Öffentliche Grünflächen

Nördlich des Knotens Calwer Straße/Flugfeld-Allee ist die Herstellung der bisher bereits in der Grünfläche zulässigen Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung realisiert worden. Der gesamte vom Fuß- und Radweg umschlossene Bereich wird nun als Ausgleichsfläche (Besonderer Artenschutz) bzw. als Fläche für die Anlage von Bodenfiltern ausgewiesen.

- Flächen für die Versorgung

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Westen soll der Standort für eine Telekommunikationseinrichtung gesichert werden.

- Örtliche Bauvorschriften

Um im Plangebiet die Entstehung eines hochwertigen Arbeitsumfeldes zu fördern, werden gestalterische Vorgaben aufgenommen (DB 703).

- Umweltbericht

Die Baufelder GE 2.3, 2.4, 2.5 und 1.4 wurden von verschiedenen streng geschützten Vogelarten als Brut- und Ruhestätte genutzt. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz muss der Zweckverband für die betroffenen Arten, insbesondere den Kiebitz, Ersatzlebensräume schaffen und sichern. Dies ist Voraussetzung dafür, dass eine Ausnahmegenehmigung erteilt wird, die die Verfüllung und Aufsiedlung der vom besonderen Artenschutz betroffenen Teilflächen des Plangebiets ermöglicht. Hierzu hat der Zweckverband Flugfeld mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und dem Landkreis Böblingen Anfang 2009 einen öffentlich-rechtlichen Vertrag „Besonderer Artenschutz Flugfeld“ abgeschlossen. Im Umweltbericht sind die vereinbarten Regelungen und ihre Auswirkungen auf das Ausgleichskonzept dargestellt. Die Maßnahmen wurden bis Ende 2010 realisiert.

Flächennutzungsplan

Die wirksamen Flächennutzungspläne der Städte Böblingen und Sindelfingen stellen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans eine gewerbliche Baufläche sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage

dar.

Regionalplan

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets in der vorgesehenen Lage setzt die im Regionalplan der Region Stuttgart Ausweisung als hochwertiger Gewerbe- und Dienstleistungs- und Wohnstandort in Zuordnung zur S-Bahn in gemeinsamer Nutzung durch die Städte Böblingen und Sindelfingen um.

Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet dieses Teil-Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 2500, 2503/1, 9691, 9692, 9693, 9694, 9695, 9696, 9697 (Gemarkung Sindelfingen) und Teilflächen des Flurstücks 2222 (Gemarkung Böblingen).

Die Flurstücke 2500 und 2222 sind mit Auflassung am 26.09.2005 in das Eigentum des Zweckverbandes Flugfeld Böblingen/Sindelfingen übergegangen, das Flurstück 2503/1 befindet sich im Eigentum der Stadt Sindelfingen (Prüfung erfolgt), die übrigen sind in Privateigentum.

Sanierungsgebiet

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

Sonstige Bindungen

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

Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1

Begründung mit Umweltbericht vom 08.11.13

Straßennamen

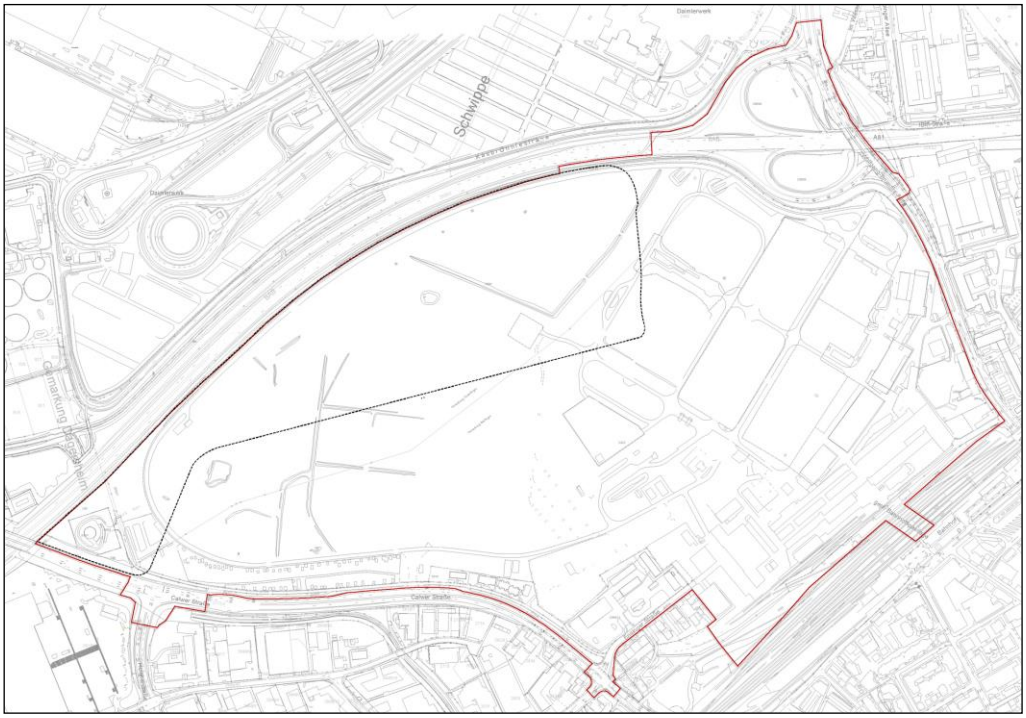
Der Gemeinderat der Stadt Sindelfingen hat in seiner Sitzung am 15.03.05, der Gemeinderat der Böblingen in seiner Sitzung am 16.03.05 dem zuvor von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes am 12.10.04 beschlossenen Straßennamen-Konzept zugestimmt.

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

Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1

Begründung mit Umweltbericht vom 08.11.13

2. Geltungsbereich



Der Geltungsbereich des Teil-Bebauungsplans „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1 wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten/Norden:	entlang des Südrandes der BAB A 81
Im Osten:	entlang der westlichen Grenze der geplanten neuen Südrampen der Anschlussstelle Böblingen/Sindelfingen (AS Böblingen/Sindelfingen) der BAB A 81,
Im Süden:	entlang der nördlichen Grenze der geplanten Querspange sowie der nördlichen Grenze der Calwer Straße

Der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze entlang der BAB A 81 und im Bereich der neuen Südrampen der AS Böblingen/Sindelfingen wurde mit dem Geltungsbereich des Planfeststellungsverfahrens für den Ausbau der BAB A 81 (Streckenabschnitt AS Sindelfingen-Ost – AS Böblingen-Hulb) abgestimmt. Sollten die Planfeststellungsgrenzen im Bereich der Südrampen im Verlauf des Verfahrens geändert werden, werden die damit verbundenen Anpassungen im Rahmen des Bebauungsplans „Flugfeld – BAB Südrampen“ 3.0 vorgenommen.

Geplante angrenzende Nutzungen

Gemäß Bebauungsplan-Vorentwurf grenzt südlich der Flugfeld-Allee das geplante Mischgebiet am Nordufer des geplanten Sees und im Osten an das östlich der geplanten neuen BAB Südrampen vorgesehene Sondergebiet „Hochhaus-Areal“ an.

3 Erfordernis der Planaufstellung

3.1 Planungserfordernis

Die mit der Einleitung des Verfahrens für den Gesamt-Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“ begonnene Bebauungsplanung für das Flugfeld wird in einzelnen Teil-Bebauungsplänen fortgeführt.

In ihrer Sitzung am 19.12.06 beschloss die Verbandsversammlung den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0 zur Satzung. Der Plan trat mit seiner öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Sindelfingen am 12.07.07 und im Amtsblatt der Stadt Böblingen am 13.07.07 in Kraft.

Im Zuge der weiteren Entwicklung des Gewerbegebiets soll dieser Bebauungsplan und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften in mehreren Punkten geändert werden:

- Planungsrechtliche Sicherung. des von der Verbandsversammlung beschlossenen und durch einen raumordnerischen Vertrag zwischen dem Zweckverband Böblingen/Sindelfingen, den Städten und dem Verband Region Stuttgart fixierte Einzelhandelskonzept.
- Planungsrechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche West (Besonderer Artenschutz) gemäß des Vertrags zwischen dem Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen und dem Regierungspräsidium Stuttgart vom 12.01.2009.
- Zusammenlegung der im Osten des Plangebiets liegenden Bauflächen unter Anpassung des Erschließungssystems zur Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten für hochwertige Nutzungen mit Bedarf nach größeren Grundstücken.

Vor diesem Hintergrund wurde ein neuer Teil-Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeitet.

Die Aufstellung des vorliegenden Teil-Bebauungsplans ist erforderlich, um im Plangebiet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

3.2 Ziele und Zwecke des Teil-Bebauungsplans

Die dem Gesamt-Bebauungsplan „Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen“ zu Grunde gelegten Ziele und Zwecke der Planung werden für den Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1 folgendermaßen konkretisiert:

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

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

4. Realisierung

Der Zweckverband hat bisher den ersten Bauabschnitt der Querspange – Teilbereich West und in der Fortführung die provisorische Anbindung an die Wolfgang-Brumme-Allee, die Umberto-Nobile-Straße sowie die internen Erschließungsstraßen im westlichen Bereich des Gewerbegebiets Nord hergestellt.

Darüber hinaus wurden der Lärmschutzwall entlang der BAB A 81 sowie große Teile der öffentlichen Grünfläche einschließlich der etwa 1 ha großen Fläche westlich der Flugfeld-Allee angelegt, die durch ihre Gestaltung und Pflege die Fortpflanzungsstätten des Flussregenpfeifers im räumlichen Zusammenhang sichert (Besonderer Artenschutz).

Stand der Aufsiedlung

Die beiden westlichen Baufelder (GE 1.1 und GE 2.1) wurden an einen privaten Investor verkauft, der auf dem Grundstück an der Flugfeld-Allee ein Spiel- und Wissenschaftscenter errichtete und seit Sommer 2008 betreibt. In 2010 eröffnete in einem Teilbereich des GE 2.2 eine Firma aus dem Bereich Hydraulik und Pneumatik, die Restfläche des GE 2.2 wurde in 2012 an einen In-

vestor aus dem Bereich Messtechnik veräußert, der hier die Errichtung seiner Firmenzentrale in Deutschland plant. Darüber hinaus wird derzeit auf einer Teilfläche im GE 1.2 ein Büro- und Dienstleistungsgebäude errichtet.

Das GE 2.3 wurde in 2012 von der Zweckverbandsversammlung zur Unterstützung des lokalen Mittelstands als Mittelstandsquartier beschlossen, erste Verkäufe wurden bereits in 2013 realisiert. Im Süden des GE 2.3 sind demnach die Errichtung einer Rettungswache sowie einer Kfz-Prüfstelle geplant.

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauung und Freiraum

Entlang der Querspange (Flugfeld-Allee) soll eine hoch verdichtete Baustruktur mit einer in der Höhe gestaffelte Raumkante entstehen. Gebäudehöhen zwischen 12,5 m bis 23,0 m an der Flugfeldallee (Querspange) sollen zur Ausbildung einer attraktiven, städtisch wirkenden, baulichen Raumkante entlang dieser Hauptverkehrsstraße beitragen.

In diesen Bereichen ist die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen mit einem hohen Anspruch an die Außenwirkung geplant, beispielsweise von Unternehmen aus den Bereichen Forschung, Entwicklung und Technologie, von Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen, Hauptsitzen von Firmen und von Hotels.

In den übrigen Bereichen des Gebiets soll eine größere Flexibilität in der Grundstücksnutzung und in der Ausbildung der Baukörper ermöglicht werden. So sollen zwischen der Umberto-Nobile-Straße und der BAB A 81 vor allem Standorte für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe, Forschungs-, Test- und Handwerksbetrieben entstehen.

Die im Gebiet liegenden öffentlichen Freiflächen dienen als Standort des Lärmschutzwalls und solcher Anlagen, die zur Sicherung der Ver- und Entsorgung des Plangebiets erforderlich sind. Eine differenzierte Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen soll zu einer hohen Qualität des Gewerbegebiets beitragen.

5.2 Verkehrserschließung

Das Verkehrskonzept sieht die Anbindung des Gewerbegebiets Nord an die Flugfeld-Allee (Querspange) an zwei Anschlusspunkten vor (Umberto-Nobile-Straße – Zufahrten West und Ost).

Aus Gründen der Verkehrssicherheit muss die Zufahrt von der Flugfeld-Allee auf die einzelnen Grundstücke ausgeschlossen werden. Die gesamte Binnenerschließung erfolgt daher über die parallel zur Querspange verlaufende Umberto-Nobile-Straße und von dort aus über ein flexibles Ringkonzept (Melli-Beese-, Erika-Naumann-, Margaret-Fusbahn- und Thea-Rasche-Straße). Diese Erschließung stellt sicher, dass bei Behinderung des Verkehrs eine Andienung aller Grundstücke erfolgen kann. Vervollständigt wird das Erschließungssystem durch einen Wirtschaftsweg südlich des Lärmschutzwalls.

Die geplanten Straßenquerschnitte mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m erlauben den Begegnungsfall LKW/LKW, alle Kreuzungsbereiche ermöglichen

Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1

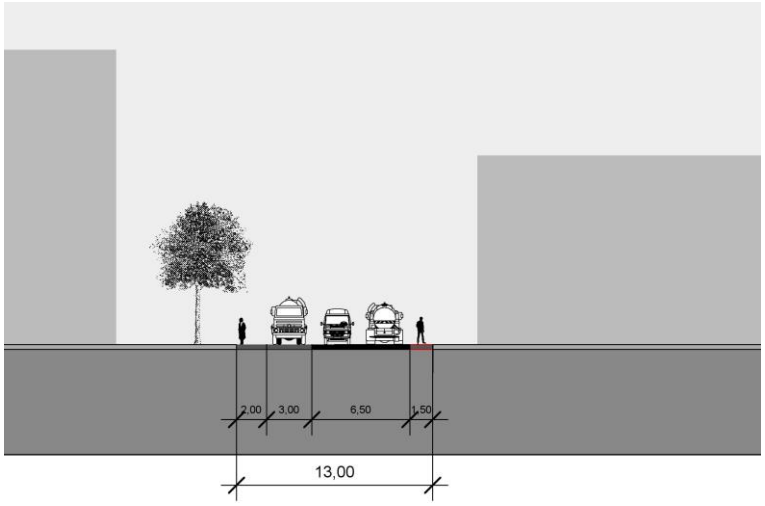
Begründung mit Umweltbericht vom 08.11.13

das Abbiegen von LKW ohne Benutzung der Gegenfahrbahn.

Die notwendigen öffentlichen Parkplätze werden entlang der Melli-Beese-Straße, der Erika-Naumann-Straße, der Margaret-Fusbahn-Straße und der Thea-Rasche-Straße gesichert (beidseitige Senkrechtaufstellung). Abstellflächen für LKW existieren in Form der Multifunktionsstreifen von 3,0 m Breite entlang der Umberto-Nobile-Straße und der Melli-Beese-Straße, der Erika-Naumann-Straße, der Margaret-Fusbahn- und der Thea-Rasche-Straße.

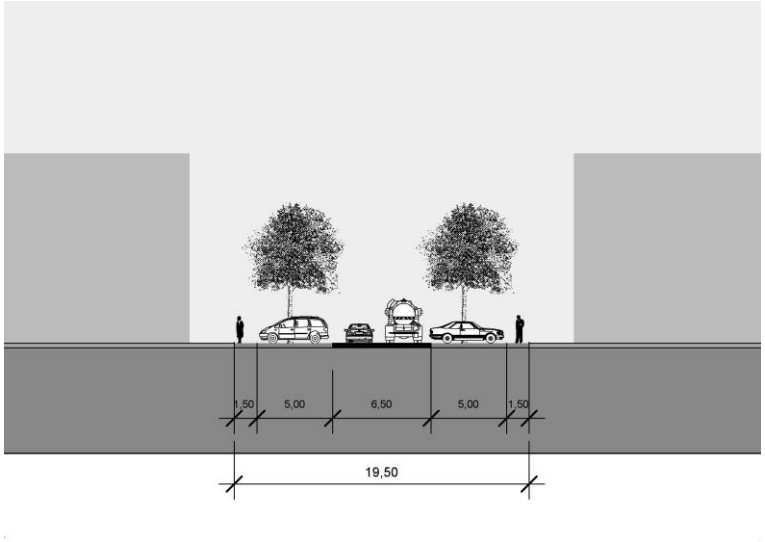
Alle straßenbegleitenden Fußwege weisen eine Breite von 1,50 m (Regelmaß) bzw. 2,0 m (am Multifunktionsstreifen entlang der Umberto-Nobile-Straße) auf.

Im Westen und Osten des Plangebiets sind in den öffentlichen Grünflächen Fuß- und Radwege vorgesehen.



Straßenquerschnitt

- Umberto-NobileStraße



Straßenquerschnitt

- Melli-Beese-Straße
- Erika-Naumann-Straße
- Thea-Rasche-Straße

ÖPNV

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

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

Realisierung der Verkehrsanbindung

Die das Plangebiet erschließende Umberto-Nobile-Straße sowie die Melli-Beese-Straße wurden 2007 hergestellt; der westliche Abschnitt der das Plangebiet im Süden begrenzenden Flugfeld-Allee wurde zweispurig ausgebaut. Im Sommer 2007 wurden diese Straßen dem öffentlichen Verkehr übergeben.

Nach heutigem Kenntnisstand wird frühestens 2017 mit dem Ausbau der BAB A 81 auf sechs Spuren begonnen. Sowohl der Bau der neuen Südrampen der Anschlussstelle wie auch der Anschluss der Flugfeld-Allee an die Wolfgang-Brumme-Allee/Querspange Ost stehen aber in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Autobahnausbau. Um vor diesem Hintergrund für die heutigen und künftigen Nutzer des Gewerbegebiets Nord eine angemessene Erschließung sicher zu stellen, hat der Zweckverband Flugfeld 2009 die Flugfeld-Allee provisorisch zweispurig in Richtung Osten verlängert und über die Festplatz-Zufahrt an die Wolfgang-Brumme-Allee angebunden.

In 2011 wurde die Flugfeld-Allee im Bereich zwischen der Calwer-Straße und der Anschlussstelle Südrampen vierspurig ausgebaut und noch im gleichen Jahr dem öffentlichen Verkehr übergeben.

5.3 Technische Infrastruktur

In den Randbereichen des Flugfeldes befinden sich die erforderlichen Versorgungsmedien mit einer für den Anschluss des Gesamtgebiets ausreichenden Kapazität. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen lassen sich innerhalb der geplanten Querschnitte der öffentlichen Verkehrsflächen realisieren. Weitere ggf. erforderliche Einrichtungen, wie z.B. Umspannstationen, können auf den Grundstücksflächen errichtet werden.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Ansiedlung einer Gashochdruckregelanlage im Bereich der öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

Das Konzept zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser im Regelfall nach einer Vorreinigung zur Speisung des Sees in der „Grünen Mitte“ zu nutzen. Um die spätere Umsetzung des Konzepts zu sichern, trifft der Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1 geeignete Festsetzungen.

Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1

Begründung mit Umweltbericht vom 08.11.13

6. Fachgutachten

6.1 Schalltechnische Untersuchung

Es wurden die folgenden schalltechnischen Auswirkungen dieses Bebauungsplans untersucht und beurteilt:

- Gewerbelärm: Ermittlung der Geräuscheinwirkungen auf die umgebenden schutzwürdigen Nutzungen – geplantes Mischgebiet am See - aufgrund der Schallabstrahlung des Gewerbegebiets
- Straßenverkehrslärm: Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms auf Gewerbenutzungen im Plangebiet

Gewerbelärm

Bezüglich des Gewerbelärms untersucht das Gutachten[1] zwei Alternativen, die eine jeweils unterschiedliche Betriebstätigkeit bei Nacht annehmen; außerdem wurden die Lärmemissionen des vorhandenen benachbarten DaimlerChrysler-Werksgeländes berücksichtigt. Bei angenommener freier Schallausbreitung (also ohne eine mögliche abschirmende Wirkung durch die künftige Gewerbe-Bebauung anzunehmen) und unter Zugrundelegung der DIN 18.005 vom Juli 2002 (vgl. Tabelle 1) sowie der Immissionswerte der TA Lärm vom August 1998 kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

- Die Immissionsrichtwerte im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets werden – berücksichtigt man eine mittlere nächtliche Betriebstätigkeit - eingehalten.
- Damit werden keine Festsetzungen zur Begrenzung der Schallabstrahlungen aus dem Gewerbegebiet erforderlich.
- Zusätzlich schirmt die vorgesehene geschlossene Bebauung entlang der Querspange mit Mindesthöhen von 12,5 m bzw. 16 m das südlich der Querspange gelegene Mischgebiet gegen den aus dem Gewerbegebiet Nord und den vom Werksgelände der DaimlerChrysler AG abgestrahlten Gewerbelärm ab.
- Sollten sich Betriebe mit verstärkter nächtlicher Betriebstätigkeit im Plangebiet ansiedeln, bietet die Anwendung der TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren Möglichkeiten zur Lösung möglicher Lärmkonflikte; dazu sind von den Betrieben Einzelnachweise zur schalltechnischen Verträglichkeit mit den schutzwürdigen Nutzungen vorzulegen.

1 IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord, Freinsheim 2004

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte/Orientierungswerte nach TA Lärm/DIN 18.005

Nr.	Gebietsart	Immissionsrichtwert in dB(A)	
		Tag (06.00-22.00)	Nacht (22.00-06.00)
1	Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45	35
2	Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	50	35
3	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO), Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)	55	40
4	Mischgebiete, Dorfgebiete und Kerngebiete (§§ 5, 6 und 7 BauNVO)	60	45
5	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	65	50
6	Industriegebiete (§ 9 BauNVO)	70	70

Straßenverkehrslärm

Die Untersuchung und Beurteilung des Straßenverkehrslärms berücksichtigt alle vorhandenen und geplanten Straßenverkehrswege. Angenommen wurde der Prognosehorizont 2020/25, der im Verkehrsgutachten des Büros Kölz dargestellte Planfall 4B (komplette Aufsiedlung des Flugfeldes, das gesamte für das Flugfeld geplante Straßennetz inkl. Querspange und Südspange sowie der 6-streifige Ausbau der BAB A 81 sind realisiert).

Zur Berechnung der maßgeblichen Emissionspegel für die untersuchten Planungsfälle wurden die Vorschriften der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)“ des Bundesministers für Verkehr herangezogen.

Zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen gelten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18.005 „Schallschutz im Städtebau“ für Verkehrslärm (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2:
Schalltechnische Orientierungswerte
für die städtebauliche Planung gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18.005 Teil 1

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

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Geht man – unter Berücksichtung des Lärmschutzwalls - von einer freien Schallausbreitung auf das Gebiet aus, werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte für Gewerbegebiete in der Nacht deutlich überschritten (Überschreitung zwischen 2,5 bis 12,5 dB(A).
- Tagsüber entsteht im Inneren des Plangebiets eine „Insel“, in der keine Überschreitung auftritt; in allen übrigen Teilbereichen beträgt die Überschreitung der Orientierungswerte bis zu 7,5 dB(A).
- Legt man der Untersuchung das vorgesehene Bebauungskonzept zu Grunde, werden tagsüber an den der BAB A 81 zugewandten Gebäudefronten und den bis zu 60 m weiter innen liegenden Bereichen die Orientierungswerte bis zu 7 dB(A) überschritten; ähnliches gilt für den westlichen und östlichen Rand des Plangebiets, entlang der Querspange sowie im Bereich der Planstraßen B und D (Überschreitungen bis zu 8,5 dB(A).
- In der Nacht kommt es nahezu im gesamten Planbereich zu einer Überschreitung der Orientierungswerte (z. T. um über 10 dB(A)).
- Die Auswertung der stockwerksbezogenen Pegel der Fassadenpunkte ergab keine signifikanten Unterschiede zwischen den Stockwerken.

Schallschutzmaßnahmen

Aktiven Schallschutzmaßnahmen – also solchen Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld der Geräuschquelle, die die Schallausbreitung von dieser zu den schutzwürdigen Gebieten und Gebäuden verringern (z.B. Schallschutzwänden, Erdwällen u. ä.), ist generell der Vorzug zu geben gegenüber passiven Schallschutzmaßnahmen (Maßnahmen an den schutzbedürftigen Gebäuden selbst: Grundrissorientierung, Dämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, Einbau von Schallschutzfenstern und schallgedämpften Lüftern). Für den Neubau von Straßen wird dies geregelt in § 41 BImSchG.

Im geplanten Baugebiet werden sich künftig schutzwürdige Aufenthaltsräume in Form von Büros etc. sowie ausnahmsweise Wohnnutzungen in Form von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsangehörige befinden.

Die vorgesehene aktive Schallschutzmaßnahme in Form eines Lärmschutzwalls (alternativ einer Lärmschutzwand oder einer Kombination aus Wall und Wand) hat auf Grund ihres Abstandes von der BAB A 81 sowie seiner Form nur eine geringe Abschirmwirkung gegen die von der BAB A 81 ausgehenden Lärmemissionen.

Der technische Aufwand für die Realisierung weitergehender aktiver Schallschutzmaßnahmen wäre sehr hoch. Auf Grund der Höhe der geplanten Bebauung könnte beispielsweise auch durch eine weitere Erhöhung des Walls keine ausreichende Schutzwirkung erzielt werden (dies gilt insbesondere für die oberen Geschosse der Gebäude). Zudem stünden die mit der Umsetzung

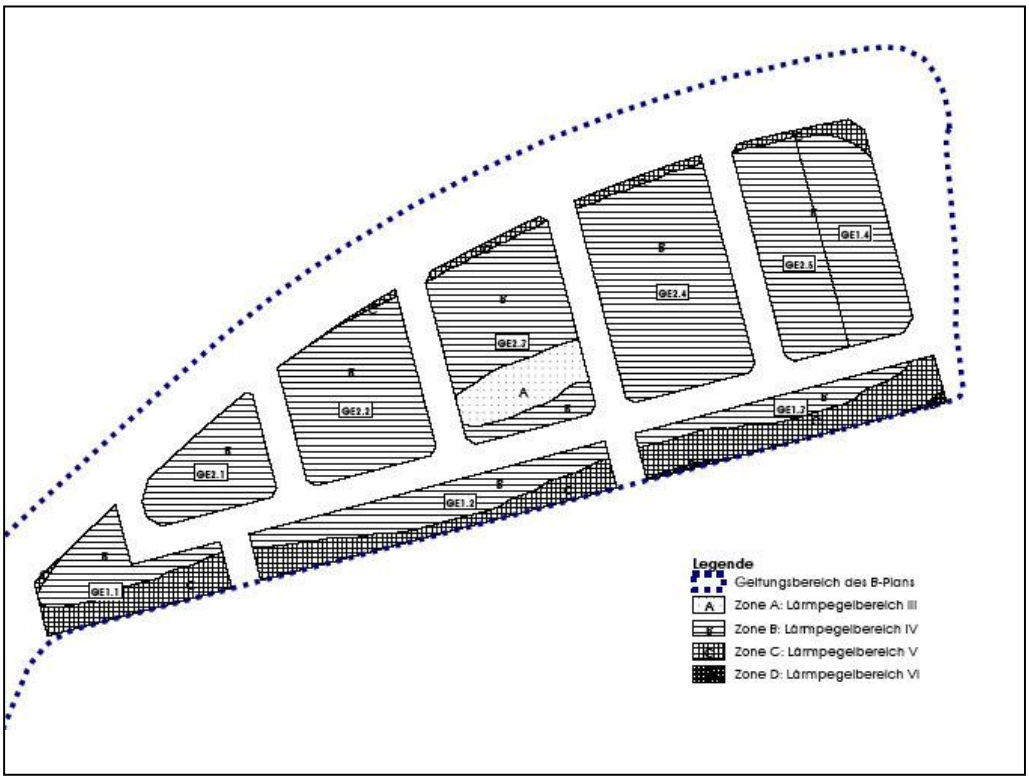
Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1

Begründung mit Umweltbericht vom 08.11.13

weiterer aktiver Schutzmaßnahmen einhergehenden Kosten in einem unangemessenen Verhältnis zum Schutzzweck.

Daher sind dort, wo nach Errichtung der aktiven Schallschutzmaßnahme die Orientierungswerte gemäß DIN 18.005 (Schallschutz im Städtebau) überschritten werden, passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen (Maßnahmen an den Außenbauteilen der schutzwürdigen Aufenthaltsräume, Schallschutzfenster). Mit der fortschreitenden Aufsiedlung des Gebiets reduzieren sich die schalltechnischen Anforderungen durch die zunehmende Eigenabschirmung der Bebauung.

Die folgende Abbildung zeigt die ermittelten Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung.



7. Umweltprüfung

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

Die wesentlichen Ergebnisse sind in Teil 2 (Umweltbericht) dargestellt. Dargestellt werden außerdem die zwischenzeitlich für das Flugfeld betroffenen Regelungen zum Besonderen Artenschutz.

8. Grünordnungsplan

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

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

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

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

9. Bebauungsplanverfahren

9.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Teil-Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1 wurde am 04.02.2009 von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes gefasst (amtliche Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 08. und 09.04.2009). Gleichzeitig wurde der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zugestimmt. Die amtliche Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 09.04.2009 im Amtsblatt der Stadt Böblingen sowie in der Stadtzeitung der

Stadt Sindelfingen.

9.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Für den Vorentwurf zu diesem Teil-Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften wurde in der Zeit vom 20.04. bis 20.05.2009 je einschließlich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB über die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und über die Unterrichtung der Öffentlichkeit informiert und um Stellungnahme bis 29.05.2009 gebeten.

9.3 Abwägung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen dieser Beteiligungsverfahren gingen keine Anregungen der Öffentlichkeit ein. Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise waren im Wesentlichen redaktioneller Art und wurden bei der Entwurfserarbeitung berücksichtigt. Darüber hinaus betreffen sie die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die in dem mit der Region Stuttgart vertraglich vereinbarten Rahmen bereits Bestandteil der Festsetzungen sind.

10. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

Das Gewerbegebiet gliedert sich in folgende Teilgebiete:

- Teilgebiet GE 1,
  bestehend aus den Teilflächen 1.1 bis 1.3
- Teilgebiet GE 2,
  bestehend aus den Teilflächen 2.1 bis 2.5.

Allgemein zulässige Nutzungen

Innerhalb der Baugebiete GE 1 und GE 2 sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen mit folgenden Einschränkungen und Ausnahmen allgemein zulässig.

Bedingt durch seine Lage an der Querspange und an den künftigen Südrampen der Autobahnabfahrt Böblingen/Sindelfingen der BAB 81 stellt das Baugebiet GE 1 einen adäquaten Standort für hochwertige Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe dar, die einen attraktiven und repräsentativen Standort benötigen und Geschossbauten bevorzugen. Hier sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Einschränkung trägt dem

Trennungsgrundsatz Rechnung und soll die südlich gelegenen Mischgebiete vor Lärmimmissionen schützen.

Das rückwärtige, direkt an der BAB A 81 gelegene Baugebiet GE 2 soll dagegen solchen Nutzern einen Standort bieten, die unterschiedlich große Baugrundstücke benötigen und die auf gute Erreichbarkeit und flexible Gestaltung ihres Baugrundstücks angewiesen sind. Hier sind allgemein in Gewerbegebieten zulässige Gewerbebetriebe zulässig. Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzungen ist durch diese Nutzungen nicht zu erwarten.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Der allgemein in Gewerbegebieten zulässige nicht großflächige Einzelhandel wird eingeschränkt. Grundlage dafür ist das mit dem Verband Region Stuttgart abgestimmte und von der Verbandsversammlung am 29.04.2008 beschlossene Einzelhandelskonzept des Zweckverbands für das Flugfeld-Areal sowie der in 2008 abgeschlossene Raumordnerische Vertrag zwischen dem Zweckverband Böblingen/Sindelfingen, den Städten Böblingen und Sindelfingen (als Zuständige für Baugenehmigungen auf dem Flugfeld) und dem Verband Region Stuttgart. Dieser konkretisiert die im Einzelhandelskonzept für das Flugfeld dargestellten nicht großflächigen Einzelhandelsregelungen. Der Raumordnerische Vertrag stellt sicher, dass die vom Vertrag gedeckten Vorhaben nicht zum Gegenstand von Zielabweichungsverfahren (ggf. Verstoß gegen Agglomerationsregelungen des damals bereits in Aufstellung befindlichen Regionalplans) werden.

Das Einzelhandelskonzept des Flugfelds beschränkt zum Schutz der Innenstädte Böblingens und Sindelfingens sowie der Nachbargemeinden die Zulässigkeit von innenstadtbedeutsamen Einzelhandel auf zwei Standorte, die in den Geltungsbereichen der Teil-Bebauungspläne „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1, „Flugfeld – Tower Areal“ 5.0 und „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0 gesichert werden. Die in diesen Plänen gesicherte Gesamtverkaufsfläche beträgt 3.500 qm.

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

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

Rein rechnerisch ließen sich unter Zugrundelegung der in der geplanten Teilfortschreibung des Regionalplans vorgesehenen 150 m-Abstände zwischen den Eingängen (Kriterium für Agglomerationsbildung) insgesamt etwa 25 Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbeflächen des Flugfeldes (also im Extremfall: 20.000 qm Verkaufsfläche für nicht großflächigen nicht innenstadtrelevanten

Einzelhandel) ansiedeln. Diese Ansiedlung würde nach Definition der mittlerweile beschlossenen Teilfortschreibung des Regionalplans des Verbandes Region Stuttgart keine Agglomeration entstehen lassen.

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

Daher sieht das Einzelhandelskonzept für das Flugfeld-Areal die Entwicklung von zwei Versorgungsschwerpunkten für nicht innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen im Gesamtgebiet vor. Neben dem Versorgungsschwerpunkt in der „Parkstadt West“ (Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0) ist hierfür der Standort „An der Flugfeld-Allee“ (Teil-Bebauungspläne „Flugfeld – Mischgebiet Nord“ 7.0 und „Flugfeld – 1.Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1) vorgesehen.

Insgesamt sollen im Geltungsbereich des vorliegenden Teil-Bebauungsplans daher maximal 1.650 qm Verkaufsfläche (nicht innenstadtrelevante Waren und Sortimente) in der Teilfläche GE 1.2 und nur in den Erdgeschossen realisiert werden können. Diese Teilfläche an der Flugfeld-Allee ist durch eine sehr gute Erreichbarkeit mit dem PKW sowie eine gute Wahrnehmbarkeit gekennzeichnet. Besondere Eignung besitzt dieser Bereich vor allem für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die - insbesondere in den Erdgeschosszonen - auch durch Läden und Geschäfte mit nicht innenstadtrelevanten Warensortimenten besetzt und belebt werden können.

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

Grundlage für die Festsetzung der in diesem Teil-Bebauungsplan zulässigen Sortimente ist das o.g. Einzelhandelskonzept des Zweckverbands bzw. seine Aktualisierung durch die gemeinsame Festlegung von innenstadtbedeutsamen und nicht innenstadtbedeutsamen Sortimenten im Gemeinsamen Einzelhandelsentwicklungskonzept Böblingen/ Sindelfingen (GEHEK) aus 2009.

Durch Ansiedlung der ausgewählten Waren und Sortimente auf einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.650 qm wird gemäß Aussage des Einzelhandelsgutachters bei keinem der Sortimente das Kongruenzgebot verletzt; eine Störung der zentralörtliche Funktion 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 innenstadtbedeutsame Sortimente 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, Lebendtiere

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

Der Verkauf von selbst hergestellten und im Zusammenhang mit der angebotenen und ausgeübten handwerklichen Leistung selbst vertriebenen Waren auf einer untergeordneten Fläche ist für Betriebe des Handwerks oder des produzierenden Gewerbes mit einer Größe von bis zu 200 qm zulässig. Diese Festsetzung trägt dem Handwerkerprivileg Rechnung und ermöglicht den Direktverkauf an Privatkunden. Betriebe des Lebensmittelhandwerkes sind hier-

von ausgenommen, entsprechende Waren und Güter sollen nur an den Standorten "Leonardo-da-Vinci-Platz" (Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1) und "Bahnhofspassage" (Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0) verkauft werden, um die Nahversorgungsfunktion dieser Standorte zu stärken.

Mit der Regelung zur Zulässigkeit von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke wird die gemeinschaftliche Errichtung solcher Anlagen durch mehrere Gewerbebetriebe (z.B. Betriebskindergärten) ermöglicht. Grundsätzlich sollen solche Anlagen jedoch innerhalb der im Teilbebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1 gesicherten Gemeinbedarfsfläche auf dem Flugfeld konzentriert werden.

Vergnügungsstätten sind als Diskotheken ausnahmsweise zulässig, wenn die Belange benachbarter Nutzungen dem nicht entgegenstehen. Damit kommt dem Gebiet eine Auffangfunktion für eigentlich kerngebietstypische, in Kerngebieten aber regelmäßig störende Nutzungen zu.

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

Anlagen für sportliche Zwecke können, wenn sie in geschlossenen baulichen Anlagen entstehen, in Kubatur, städtebaulicher Wirkung und Gestaltung sowie in dem durch sie verursachten Verkehrsaufkommen Gewerbebetrieben entsprechen und daher in anderen Gebieten störend sein. Zur Standortsicherung innerhalb der Stadtgebiete beider Städte sind sie daher ausnahmsweise zulässig.

Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind in beiden Baugebieten ausnahmsweise zulässig. In manchen Gewerbebetrieben werden - auch aus Sicherheitsgründen – tags und nachts Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen benötigt, um die Anlagen zu überwachen. Gewerbebetriebe mit diesen Anforderungen haben die Möglichkeit eine mit ihrem Gewerbebetrieb baulich verbundene Betriebswohnung zu errichten, deren Netto-Wohnfläche der jeweiligen Netto-Betriebsfläche deutlich untergeordnet sein muss und max. 70 qm betragen darf. Eine Intensivierung der in Gewerbegebieten allgemein nicht zulässigen Wohnnutzung in dem Gewerbegebiet ist zu vermeiden. Aus diesem Grund wird die Zahl der zulässigen Betriebswohnungen auf eine je Betriebsstätte beschränkt. Darüber hinaus müssen die Wohnungen den schalltechnischen Erfordernissen genügen (siehe dazu Kap. 10.10 bzw. Textliche Festsetzung Nr. 10.2).

Nicht zulässige Nutzungen

Die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben wird ausgeschlossen, da für diese Einrichtungen im Stadtgebiet Böblingen Standorte (u. a. im benachbarten Gewerbegebiet Hulb) ausgewiesen wurden, um sie innerhalb des Stadtgebiets räumlich zu konzentrieren.

Vergnügungsstätten als Spielhallen werden nicht zugelassen, um die mit

Ihnen einhergehenden Trading-Down-Effekte einerseits sowie andererseits die durch ihre Ansiedlung häufig entstehenden Bodenpreissteigerungen zu vermeiden und das Gebiet damit für klassische Gewerbebetriebe zu sichern.

In beiden Baugebieten werden Speditionen wegen des mit ihnen verbundenen nicht gebietsverträglichen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

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

Im Baugebiet GE 1 werden darüber hinaus öffentliche Betriebe ausgeschlossen, weil mit ihnen in der Regel eine extensive Flächennutzung einhergeht, die den Entwicklungszielen dieses Teilgebiets, insbesondere dem der Schaffung eines hoch verdichteten Bereiches zur Ansiedlung innovativer Unternehmen und zukunftsorientierter Arbeitsplätze, widerspricht.

Der Ausschluss von Tankstellen in beiden Baugebieten erfolgt, da diese ein erhebliches Verkehrsaufkommen erzeugen können und dies wegen der Zu- und Abfahrtsvorgänge im Bereich der hoch belasteten Querspange die Leistungsfähigkeit der Straße beeinträchtigen könnte. In die rückwärtigen Erschließungsstraßen soll kein zusätzlicher Verkehr durch solche Einrichtungen gezogen werden. Daneben entsprechen Tankstellen und die meist damit verbundenen Tankstellenshops nicht den Entwicklungszielen für das Plangebiet und verfügen auch nicht über ein entsprechendes städtebauliches Erscheinungsbild. Die Stadtgebiete von Böblingen und Sindelfingen weisen zudem eine hohe Zahl an Tankstellenstandorten auf.

Anlagen für kirchliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Diese Anlagen sind in den historisch gewachsenen Kernbereichen der beiden Städte zulässig und in fußläufiger Entfernung vorhanden. Der Ausschluss der Anlagen für kirchliche Zwecke soll das Entstehen neuer konkurrierender Standorte vermeiden und dazu beitragen, die bestehenden Standorte zu stabilisieren.

Anlagen für kulturelle Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden nicht zugelassen. Neue kulturelle Einrichtungen sollen in den historisch gewachsenen Kernbereichen der Städte angesiedelt werden, die Raum für weitere Ansiedlungen bieten und durch Neuansiedlungen gestärkt werden können. Auf dem Flugfeld sollen kulturelle Nutzungen im geplanten Sondergebiet „Tower Areal“ am Bahnhof Böblingen entstehen; das Gewerbegebiet soll weder mit diesem noch mit den bestehenden innerstädtischen Zentren konkurrieren.

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

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

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

- Baumassenzahl (BMZ).

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

Für die Ermittlung der Höhen werden Bezugspunkte festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Höhe der baulichen Anlagen

Baugebiet GE 1

Im Baugebiet GE 1 werden am Nordrand der Querspange und entlang der neuen Südrampen der AS Böblingen/Sindelfingen jeweils in einem 14 m tiefen Baufeld Mindest- und Höchstmaße für die baulichen Anlagen festgesetzt. In den rückwärtigen Bereichen des Baugebiets GE 1 wird jeweils die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß festgesetzt.

Den differenzierten Ansprüchen unterschiedlicher Gewerbenutzer entsprechend sind folgende Höhen vorgesehen:

- Festgesetzt wird eine Mindesthöhe von 12,5 m und eine Maximalhöhe von 23,0 m im westlichen Abschnitt der Querspange – bei einer angenommenen Geschosshöhe von 3,5 m - ermöglicht dies die Realisierung von drei bis sechs Vollgeschossen und beinhaltet eine Reserve von 2,0 m für einen Sockel bzw. die Traufausbildung;
- m östlichen Abschnitt der Querspange erlaubt die Mindesthöhe von 16,0 m und die Maximalhöhe von 23,0 m die Realisierung von vier bis sechs Vollgeschossen zuzüglich Sockel/Traufe;

Die festgesetzte Höhenentwicklung entlang der Querspange und entlang der neuen Südrampen der AS Böblingen/Sindelfingen entspricht der Lagegunst dieser Bauflächen; das Höhenkonzept trägt zur Schaffung einer hochwertigen Bau- und Freiraumstruktur bei, indem es die nördliche Kante des Straßenraums der Querspange – als Gegenüber der im städtebaulichen Entwurf geplanten „Grünen Mitte“ und der südlich der Querspange geplanten Solitärgebäude – räumlich fasst. An der Querspange soll auf diese Weise ein attraktiver Stadteingang ins Flugfeld entstehen. Außerdem entspricht die vorgesehene Staffelung und räumliche Zonierung von Bauflächen mit unterschiedlichen Mindest- und Maximalhöhen den Anforderungen der künftigen Bauherren und Nutzer, die sich in Gunstlagen – an der Querspange – ansiedeln wollen und dabei unterschiedliche Anforderungen an die Ausnutzung ihres Baugrundstücks und an die Gebäudehöhen stellen.

Baugebiet GE 2

Im Baugebiet GE 2 soll die Festsetzung einer Maximalhöhe von 12,5 m die Ansiedlung von typischen Gewerbenutzungen mit Hallenstrukturen und eine flexible Ausnutzung der Baugrundstücke erlauben.

Baugebiete GE 1 und GE 2

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Sonderbauteile und Hochregallager ist ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzung soll eine größere Flexibilität bei der baulichen Gestaltung der Gewerbebauten ermöglichen. Überschreitungen der Höhe für Sonderbauteile sind jedoch nur dann zulässig, wenn sie eingehaust und in das architektonische Gesamtkonzept integriert sind, um in der Gesamtwirkung ein attraktives städtebauliches Erscheinungsbild zu sichern.

Baumassenzahl

Im als GE 1 festgesetzten Teil des Geltungsbereiches wird eine Baumassenzahl von 14,0 festgesetzt, die die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 10,0 überschreitet.

Diese Überschreitung ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen möglich, wenn

- die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und
- nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Überschreitung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes aus dem Jahr 2000 dient als Vorgabe für den Bebauungsplan und weicht von städtebaulichen Standardlösungen deutlich ab: Das Konzept schafft in der Verteilung von stark verdichteten Bauflächen und großzügigen Grünbereichen, den Bauhöhen, der Verkehrskonzeption, der Einbeziehung des Bestandes und der stadt- und landschaftsräumlichen Umgebung eine städtebauliche Ausnahmesituation, für die weder im unmittelbaren Umfeld noch in der Region ein vergleichbares Gebiet existiert. In dem aus dem Wettbewerbsergebnis entwickelten städtebaulichen Entwurf wird für den Überschreitungsbereich eine kompakte und dichte Bebauung entlang der Querspange vorgeschlagen, die mit attraktiven und hochwertigen Nutzungen insbesondere aus den Bereichen Verwaltungen, Dienstleistungen sowie Forschung und Entwicklung belegt werden soll.

Im vorliegenden Teil-Bebauungsplan werden bei nahezu vollständiger Überbauung der Grundstücksflächen (GRZ 0,8) Gebäudehöhen zwischen 12,5 m und 23 m Höhe vorgeschlagen. Bei vollständiger Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die in § 17 BauNVO genannte Höchstgrenze für die Baumassenzahl von 10,0 schon bei der festgesetzten Mindesthöhe erreicht (Grundstücksgröße z. B. 5.000 m^2; überbaubare Grundstücksfläche bei GRZ = 0,8 entspricht 4.000 m^2; die zulässige Baumasse bei einer BMZ von 10,0 entspricht einer Baumasse von 50.000 m^3, diese Baumasse von

50.000 m^3 wird bereits bei einer (Mindest-)Bauhöhe von 12,5 m erreicht (Baumasse von 50.000 m^3 dividiert durch überbaubare Grundstücksfläche von 4.000 m^2 ergibt 12,5 m).

Von dieser hohen Baudichte werden positive planerische und gestalterische Auswirkungen auf das Gesamtgebiet erwartet. So soll z.B. der Gebäuderiegel im Überschreitungsbereich die nördliche Kante des weniger dicht und weniger hoch bebauten Bereiches am nördlichen Seeufer darstellen, den Straßenraum der Querspange fassen und einen Stadteingang ins Flugfeld markieren. Außerdem soll der Überschreitungsbereich durch seine Bauhöhe deutlich sichtbar zu einem Merkzeichen des Flugfeldes werden.

Die hohe Nutzungsdichte entspricht der Verpflichtung zum Ressourcenschutz, insbesondere dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden: In einer der attraktivsten und am besten erschlossenen Lagen im künftigen Gesamtgebiet soll ein Maximum an Nutzflächen bereitgestellt werden, um die zu schaffenden Infrastruktureinrichtungen wie die neue Autobahnabfahrt, die Querspange, den ÖPNV (S-Bahn am Bahnhof, Buslinien), aber auch den Landschaftsraum um den geplanten See zu sichern und eine angemessene Nutzung dieser Einrichtungen sicher zu stellen. Daneben kann durch die Verdichtung Grundstücksfläche sowohl im Gebiet als auch auf anderen Bauflächen außerhalb des Plangebiets eingespart werden.

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

- Eine Belichtung und Belüftung der Gebäude ist sowohl von Süden als auch von Norden sehr gut möglich; südlich und nördlich des Überschreitungsbereiches befinden sich die Querspange bzw. eine gebietsinterne Erschließungsstraße. Die Freistellung der Gebäude im Norden und Süden des Überschreitungsbereiches erlaubt die ordnungsgemäße Belichtung, Besonnung und Belüftung der dort entstehenden Arbeits- und Wohnstätten. Die bauliche Beschaffenheit der Gebäude, der Arbeits- und Wohnstätten ist so auszuführen, dass insbesondere die Beeinträchtigungen durch den Verkehrs- und Gewerbelärm das Ziel der gesunden Arbeits- und Wohnverhältnisse nicht gefährden. Die Stellung der Gebäude im Überschreitungsbereich berücksichtigt die klimatischen Wechselwirkungen und sicher das Funktionieren der wichtigen Durchlüftungsbahnen.
- Die verkehrsgünstige Lage und das vorgesehene Erschließungskonzept ermöglichen eine gute Abwicklung des an- und abfahrenden Verkehrs ohne zusätzliche Belastung von Randbereichen und unter Vermeidung von Umwegebeziehungen. Der Überschreitungsbereich ist unmittelbar über die Querspange an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden (Haltepunkte an der Querspange). Die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen ist auch vor dem Hintergrund der hohen Dichte gutachterlich nachgewiesen. Die im südlichen Bereich des Flug-

feldes geplanten, in ein Mischgebiet integrierten Wohnungen ermöglichen eine günstige Zuordnung von Wohnungen und Arbeitsstätten; dadurch wird das Verkehrsaufkommen verringert. Der S-Bahn-Halt am Bahnhof Böblingen in Verbindung mit den örtlichen Buslinien stellt die Verknüpfung mit dem regionalen öffentlichen Personennahverkehr sicher.

- Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt (insbesondere UVP, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz, Grünordnungsplan). Als Ausgleich für die hohe Baudichte nördlich der Querspange sind die großzügigen Freibereiche südlich des geplanten Sees und die umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets zu werten. Daneben sind bis zu 50 % der Dachflächen zu begrünen. Die im Gesamtbebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003 und dem Grünordnungsplan bzw. in den Teil-Bebauungsplänen und der Vereinbarung nach § 1 a BauGB mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegten Ausgleichsmaßnahmen sichern den Ausgleich der mit der besonderen baulichen Dichte im Überschreitungsbereich verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt.
- Die Baugrundstücke sind gut zugänglich; aus verkehrstechnischen und gestalterischen Gründen wird ihre Anfahrbarkeit und Andienung nur von Norden aus organisiert. Fußgänger und Radfahrer können die Grundstücke sowohl von Süden als auch von Norden erreichen. ÖPNV-Haltepunkte sind unmittelbar am Überschreitungsbereich vorgesehen.

Durch die Überschreitung werden auch sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt:

- Die geplante bauliche Verdichtung auf dem Flugfeld ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.
- Die Ergänzung des vorhandenen Siedlungsgefüges durch die Aufsiedlung des Flugfeldes berücksichtigt die vorhandenen Stadtbilder und das Landschaftsbild der Städte Böblingen und Sindelfingen und bezieht die auf dem Flugfeld vorhandenen Kulturdenkmale mit ein.
- Durch das gewählte städtebauliche Konzept der Verdichtung in den baulichen Bereichen und der Schaffung von attraktiven Freiflächen insbesondere um den See kann die Lage in einem durch Immissionen (Gewerbe-, Verkehrslärm) vorbelasteten Bereich aufgefangen bzw. kompensiert werden.
- Planungen oder Festsetzungen nach anderen Rechtsvorschriften werden durch die Überschreitung der Baumassenzahl nicht beeinträchtigt bzw. bei der Planung berücksichtigt.

Schließlich ist festzustellen, dass die Baumassenzahl im Überschreitungsbereich zwar Überschreitungen um bis zu 40 % des in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Höchstwerts ermöglicht, im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches aber eine Baumassenzahl von 8,0 unterhalb der Höchstgrenze 10,0

festgesetzt wird. Eine Gegenüberstellung der Festsetzung Baumassenzahl 10,0 für den gesamten Geltungsbereich des Teil-Bebauungsplans "Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord" 2.1 mit der getroffenen Festsetzung von 14,0 bzw. 8,0 in den jeweiligen Teilbereichen zeigt, dass die getroffenen Festsetzungen die Festsetzungs-Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für den gesamten Geltungsbereich nur geringfügig überschreiten.

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

Bauweise

Um ein hohes Maß an Flexibilität bei der Ansiedlung von Gewerbenutzern zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die Errichtung von Gebäuden mit oder ohne seitlichen Grenzabstand mit einer maximalen Baukörperlänge von 150 m auf den Baugrundstücken ermöglicht. Die Beschränkung der maximalen Länge der Baukörper soll zur Entstehung eines abwechslungsreichen städtebaulichen Erscheinungsbildes beitragen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Baugebiet GE 1 durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch festgesetzt.

Zur Herstellung einer einheitlichen Bauflucht und um eine Konzentration der Hauptnutzungen entlang der Querspange, an deren Einmündungsbereichen in die Planstraßen B und D sowie an den Südrampen der Anschlussstelle Böblingen/Sindelfingen zu erreichen, werden in diesen Bereichen Baulinien festgesetzt.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen des Baugebiets GE 1 erfolgt die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich durch Baugrenzen.

Im Baugebiet GE 2 werden die überbaubaren Grundstückflächen ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Es entstehen großzügige Baufelder, die eine flexible Nutzung der Baugrundstücke ermöglichen; lediglich 3,0 m breite Vorzonen zwischen Bauflächen und Straßenrand werden von Bebauung freigehalten.

Stellung baulicher Anlagen

Dem städtebaulichen Entwurf entsprechend sollen Baukörper ausschließlich parallel oder senkrecht zu den Grundstücksgrenzen errichtet werden. Zur Orientierung dienen die festgesetzten Baugrenzen bzw. –linien.

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

Um die Entstehung der angestrebten hochwertigen Bau- und Freiraumstruktur entlang der Querspange zu fördern, sind in den Baugebieten GE 1.1 – 1.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Diese befinden sich an der Umberto-Nobile-Straße, über die auch die Erschließung der Baugrundstücke erfolgen wird. Entlang der Querspange sollen die Hauptnutzungen untergebracht werden.

Um die in den Baugebieten GE 2.1 – 2.5 vorgesehene 3,0 m breite Vorzone freizuhalten, sind alle Arten von Nebenanlagen sowie Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Flächeninanspruchnahme durch Nebenanlagen und Stellplätze

Die Beschränkung des Flächenanteils der Baugrundstücke, der maximal durch ebenerdige Stellplätze beansprucht werden darf, folgt dem Ziel der baulichen Verdichtung des Gewerbegebiets und soll zur Entstehung eines dem angestrebten Gebietscharakter adäquaten städtebaulichen Erscheinungsbildes beitragen. Es wird die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen oder Garagen bzw. Garagengeschossen angestrebt.

10.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Straßen, die der Erschließung der Baugebiete dienen, werden als Verkehrsflächen festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

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

Entlang der Querspange, in ihren Kreuzungsbereichen mit der Umberto-Nobile-Straße sowie im Bereich der Kreuzungen der Umberto-Nobile-Straße mit den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen Melli-Beese-Straße, Erika-Naumann-Straße, Margret-Fusbahn-Straße und Thea-Rasche-Straße dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke angelegt werden.

Befestigte Wege in der öffentlichen Grünfläche sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ausgewiesen.

10.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Westen des Geltungsbereiches wird ein bestehendes Regenüberlaufbecken (Fl.St.Nr. 330/1) durch Ausweisung einer Fläche für die Versorgung gesichert.

Darüber hinaus werden die geplanten Anlagen zur Regenwasserspeicherung und Versickerung festgesetzt.

10.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16 und 20 BauGB)

Es wird eine öffentliche Grünfläche für Lärmschutzmaßnahmen, Niederschlagswasserbeseitigung u. ä. festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche können bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen errichtet werden, die der Nutzung und Pflege der Grünflächen selbst oder der Ver- und Entsorgung (z.B. Wege, Anlagen zur Regenrückhaltung u. ä., Umspannstationen, Telekommunikationseinrichtungen wie ein Datacenter u. ä.) oder dem Schutz der Baugebiete vor Verkehrslärm (Erdwall, Lärmschutzeinrichtungen bzw. -anlagen) dienen.

Sollte je im Bereich des Flugfeldes die Verlegung und Öffnung vorhandener Fließgewässer (Murkenbach, Aischbach) vorgesehen werden, lassen die Festsetzungen des Bebauungsplans dies zu.

10.8 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entlang der nördlichen Grenze der Baugebiete werden die künftigen Baugrundstücke, die direkt an den Lärmschutzwall grenzen, in einer Breite von 5,0 m mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger belastet, um die Erschließbarkeit des Flugfeldes zu sichern.

Auf den Flächen werden zudem Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um die Erschließung und Unterhaltung des nördlich davon geplanten Lärmschutzwalls und der Anlagen zur Rückhaltung, Versickerung und Behandlung von Niederschlagswasser zu ermöglichen sowie die Option auf eine Änderung bzw. Ergänzung des Erschließungssystems zu sichern.

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

Das bisherige Verbrennungsverbot von festen Brennstoffen wird im allgemeinen öffentlichen Interesse der Verbesserung des Klimas zugunsten der Nutzung von regenerativen Energien und von Fernwärme um den Ausschluss von flüssigen und gasförmigen Brennstoffen sowie der Nutzung elektrischer Energie für die Erzeugung von Heizwärme und Warmwasser ergänzt. Der Betrieb haushaltsüblicher Kleingeräte zur Warmwasserbereitung und Erzeugung von Heizwärme ist hiervon nicht betroffen.

Das Planungsgebiet ist vollständig an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen. Den Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes wird Rechnung getragen.

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

Für beide Baugebiete wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt[2].

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird die Errichtung einer aktiven Schallschutzmaßnahme (Wall, Wand oder Wall-Wand-Kombination) für die Abschirmung gegen den von der BAB A 81 ausgehenden Verkehrslärm vorgesehen.

Die Errichtung des Lärmschutzwalls minimiert den Schalleintrag auf die geplanten Nutzungen. Eine ausreichende Schalldämmung wird durch diese Maßnahme jedoch nicht bewirkt. Des Weiteren stellen die übrigen Straßen, insbesondere der Querspange (Flugfeld-Allee) wesentliche Schallquellen dar.

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

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

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

2 IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord, Freinsheim 2004

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

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

11. Satzung über örtliche Bauvorschriften

11.1 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Mit der Festsetzung von Dachformen soll die Entstehung eines Gewerbegebieten angemessenen und geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes gefördert werden.

Im Baugebiet GE 1 sind lediglich Flachdächer und gering geneigte Dächer zulässig; im Baugebiet GE 2 sollen die zulässigen Dachformen – entsprechend der unterschiedlichen Nutzungs- und Gestaltungsanforderungen in beiden Gebieten - ein größeres Maß an Flexibilität ermöglichen.

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

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

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

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

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

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

Die zulässige Höhe von Zäunen wird begrenzt, um in den Baugebieten ein angemessenes städtebauliches Erscheinungsbild entstehen zu lassen. Elektrozäune und die Verwendung von Stacheldraht werden zudem aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen.

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

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

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

Grundsätzlich ist die Gestaltung der Außenanlagen vor Einleitung des Bauantragsverfahrens mit dem Zweckverband abzustimmen. Es soll hierdurch sichergestellt werden, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die ergänzenden Richtlinien zur Gestaltung des Flugfelds eingehalten werden, um ein attraktives und stimmiges städtebauliches Erscheinungsbild sicherzustellen. Aus diesem Grund erfolgt ebenfalls die Farbfestsetzung für Ausstattungselemente und Stadtmobiliar aus metallischen Werkstoffen.

11.6 Kenntnisgabeverfahren für genehmigungsfreie Vorhaben (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

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

11.7 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

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

12. Nachrichtliche Übernahme

Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden:

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

Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1

Begründung mit Umweltbericht vom 08.11.13

13. Flächenstatistik

	Fläche in ha	Fläche in %
Geltungsbereich	22,41	100,0
Verkehrsflächen, gesamt	2,80	12,5
davon: Verkehrsflächen	2,66	11,9
Verkehrsflächen besonderer Zweck-bestimmung	0,14	0,6
Öffentliche Grünflächen	6,34	2,1
Flächen für die Abwasserbeseitigung etc.	0,46	28,3
Nettobauland	12,81	57,1
davon: Gewerbegebiet	12,81	57,1

14. Aufstellung über die der Planung zugrundeliegenden Fachgutachten – Stand November 2013

Weiterführende Planungen, z. B. zur Ausführung von Anlagen, sowie Einzelstellungnahmen sind nicht aufgeführt, können aber beim ZV (Geschäftsstelle bzw. Baubüro) nach Vereinbarung eingesehen werden.

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

Nr.	Sachgebiet + Auftraggeber (anderer als Städte, PV EFG, ZV EFG)	Gutachten	Verfasser	erstellt
		bereichen		
4.3		Dokumentation und Einschätzung der Plausibilität aktueller ehrenamtlich erhobener avifaunistischer Daten und Hinweise auf weitere ggf. relevante Artenvorkommen	AG f. Tierökologie + Planung, J. Trautner	01/2008
4.4		Artenschutzfachliche Beratung Flugfeld Böblingen/Sindelfingen	Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus	04/2008
4.5		Bewertung externer Ausgleichsflächen und aktueller Zustandsbericht der internen Ausgleichsflächen	Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus	05/2008
4.6		Flussregenpfeifer auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen – Ökologische Baubegleitung und Schutzprojektierung 2009	Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol.	05/2009
5	**Schutzgut Klima und Luft**			
5.1		Untersuchung und Bewertung der klimatischen Verhältnisse auf dem EFG	Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltplanung, Stuttgart	01/2002
5.2		Untersuchung und Bewertung der lufthygienischen Verhältnisse auf dem EFG - Vorabzug	Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltplanung, Stuttgart	04/2002
5.3		Planungsverfahren Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen – Klimatisch-lufthygienische Betrachtungen	Ingenieurbüro Lohmeyer - Immissionsschutz, Klima, Aerodynamik, Umweltsoftware	09/2004
6	**Schutzgut Lärm/Schall**			
6.1		Einschätzung der Lärmsituation	Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltplanung, Stuttgart	07/2001
6.2		Stellungnahme: Lärmschutzwall entlang der BAB A 81	Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltplanung, Stuttgart	01/2003
6.3		Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen „Querspange“ und „Südrampe“	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	06/2004
6.4		Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	06/2004
6.5		Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Flugfeld – Mischgebiet Süd“	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	02/2005
6.6		Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	04/2006

Nr.	Sachgebiet + Auftraggeber (anderer als Städte, PV EFG, ZV EFG)	Gutachten	Verfasser	erstellt
6.7	Auftraggeber Stadt Böblingen	Umbau Bahnhof Böblingen, Aufstellung des Bebauungsplans 'Talstraße', Schalltechnisches Gutachten	Ingenieurgemeinschaft Bauphysik Rudolph + Welschedel GbR, Kreßberg	2004
6.8		Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Flugfeld – südlich Konrad-Zuse-Straße“	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	03/2007
6.9		Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Flugfeld – Mischgebiet Nord“	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	03/2007
6.10		Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd – Abschnitt West“	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	03/2007
6.11		Schalltechnischer Untersuchungsbericht Mischgebiet Süd - Berechnung des einwirkenden Verkehrslärms des öffentlichen Straßen- und Schienenverkehrs; Vergleich und Beurteilung der Geräuschwirkung Prognose Null-Fall 2020 und Planfall 1 2020 mit den vorhandenen Prognoseergebnissen	Ingenieurbüro H. Maler für Bauphysik – Schall-, Wärme-, Feuchteschutz	05/2010
6.12	ZV Flugfeld	Außengastronomie im Bereich Altes Empfangsgebäude	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	12/2011
6.13	ZV Flugfeld	Lärmschutz Flugfeld Tower-Areal 5.0 Böblingen/Sindelfingen - Schalltechnische Untersuchung zum BP „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0	ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Manfred Spinner, Riedlingen	10/2012
7	**Schutzgut Boden / Altlasten, Lärmschutzwall**			
7.1		Bodensanierung und Erdbau / Geländemodell – Ausführungsplanung -	Ingenieurgemeinschaft EFG: Rauschmaier Ingenieure GmbH Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen, Bietigheim-Bissingen / Smoltczyk Partner	07/2003
7.2		Sanierungsplan nach BodSchG Abschlussdokumentation Sanierung	Arcadis Consult GmbH , Stuttgart	12/2003 11/2007
7.3		Bodensanierung und Erdbau / Lärmschutzwall / Ergänzung zum Sanierungsplan – Entwurfsplanung -	Ingenieurgemeinschaft EFG: Rauschmaier Ingenieure GmbH Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen, Bietigheim-Bissingen / Smoltczyk Partner	8/2003
7.4		Bericht Boden- und Grundwasseruntersuchungen zur Erstellung der Eckpunkte Boden und Grundwasser EFG	Arcadis Consult GmbH , Stuttgart	01/2003

Nr.	Sachgebiet + Auftraggeber (anderer als Städte, PV EFG, ZV EFG)	Gutachten	Verfasser	erstellt
7.5		Geotechnisches Gutachten	Ingenieurgemeinschaft EFG: Rauschmaier Ingenieure GmbH Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen, Bietigheim-Bissingen / Smoltczyk Partner	08/2003
7.6	Bundesvermögensamt Stuttgart	Massenmanagement- und Kampfmittelräumkonzept für das EFG	Spiekermann GmbH, Beratende Ingenieure, Stuttgart + IFAH, Institut für angewandte Hydrogeologie GbR, Garbsen	08/2003
8	**Schutzgut Wasser Entwässerung / See**			
8.1	Zweckverband Kläranlage Böblingen/Sindelfingen	Entwässerungskonzepte für das EFG	Ingenieurbüro Henne/ISWA – Universität Stuttgart	03/2001
8.2		Machbarkeitsstudie zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung EFG - Text und Pläne	Ingenieurbüro Kraft, Beratende Ingenieure für Wasserwirtschaft, Berlin	01/2001
8.3		Vorplanung zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung EFG – vorläufiger Schlussbericht – Text und Pläne	Ingenieurbüro Kraft, Beratende Ingenieure für Wasserwirtschaft, Berlin	09/2003
8.4		Entwurfsplanung Entwässerung	Planungsgruppe EFG – Spiekermann GmbH, Beratende Ingenieure, Stuttgart – ENBW Regional AG	01/2005
8.7		Regenwasserbewirtschaftung auf dem Flugfeldgelände – Gutachterleistungen Regenwasserbewirtschaftung und Langer See	Björnsen Beratende Ingenieure, Koblenz	08/2006
9	**Verkehrsplanung**			
9.1	ZV mit Stadt Böblingen	RE-Vorentwurf Querspange Böblingen/Sindelfingen	Lahmeyer International GmbH, Projektbüro Stuttgart	07/2003
9.2		RE-Vorentwurf Anschlussstelle Böblingen/Sindelfingen (Bestand) – Verlegung der südlichen Rampen und Umbau der nördlichen Rampen	Lahmeyer International GmbH, Projektbüro Stuttgart	01/2003
9.3		Verkehrsuntersuchung Querspange Böblingen/Sindelfingen: Stichwortartige Erläuterungen zur verkehrlichen Funktion und Wirksamkeit der geplanten Querspange Böblingen/Sindelfingen / Ableitung von Schlussfolgerungen	Planungsbüro Kölz – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Objektplanung, Stuttgart	06/2001
9.4		Fortschreibung Verkehrsuntersuchung EFG – stichwortartige Erläuterungen zur stufenweisen Entwicklung des EFGs und Ableitung verkehrlicher Konsequenzen für relevante Querschnitte	Planungsbüro Kölz – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Objektplanung, Stuttgart	06/2003

Nr.	Sachgebiet + Auftraggeber (anderer als Städte, PV EFG, ZV EFG)	Gutachten	Verfasser	erstellt
		und Verknüpfungsbereiche		
9.5		Ergänzende Verkehrsuntersuchungen im Rahmen des Bebauungsplans „Mischgebiet Süd“	Planungsgruppe Kölz – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Objektplanung, Stuttgart	02/2005
9.6		Entwurfsplanung Verkehrsanlagen	Planungsgruppe EFG – Spiekermann GmbH, Beratende Ingenieure, Stuttgart – ENBW Regional AG	01/2005
9.7	Stadt Böblingen	Verkehrskonzept 2009 – Generalverkehrsplan der Stadt Böblingen	Modus Consult Freie Architekten und Stadtplaner	09/2009
10	**Energieversorgung**			
10.1		Energiekonzept für das EFG – Endbericht	Steinbeis-Transferzentrum Energie-, Gebäude- und Solartechnik (EGS), Stuttgart/Braunschweig	8/2003
10.2		Studie über die Anwendung innovativer Energietechnologien und die Umsetzung dezentraler Versorgungsstrukturen für das Flugfeld Böblingen/Sindelfingen	Steinbeis-Transferzentrum Energie-, Gebäude- und Solartechnik (EGS), Stuttgart/Braunschweig	11/2004
10.3		Entwurfsplanung Medienversorgung	Planungsgruppe EFG – Spiekermann GmbH, Beratende Ingenieure, Stuttgart – ENBW Regional AG	01/2005
11	**Kulturdenkmale**			
11.1		Schreiben des Landesdenkmalamts Baden-Württemberg vom 12.04.2000; Textbeitrag des Landesdenkmalamts Baden-Württemberg zum Investorenwettbewerb 2003	Landesdenkmalamt Baden-Württemberg	2000/2003
11.2		Machbarkeitsstudie: Denkmalgeschützter Gebäudebestand EFG – Bestandsuntersuchung + Anlagen	Obermeyer Planen + Beraten	10/2003
12	**Nutzungsarten**			
12.1		Ansiedlungsmöglichkeiten für das Flugfeld Böblingen/Sindelfingen unter besonderer Berücksichtigung der Ansiedlung von Einzelhandel	Dr. Donato Acocella, Lörrach	10/2004
12.2		Machbarkeits-/Verträglichkeitsuntersuchungen für Ansiedlungen auf dem Flugfeld	Dr. Donato Acocella, Lörrach	04/2005

Teil 2 Umweltbericht

1 Ausgangsbedingungen

Grundlagen: Unterlagen Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003

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

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt[3]. Die Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003 enthält als gesonderten Teil einen Umweltbericht[4], der die wichtigsten Ergebnisse der durchgeführten Umweltverträglichkeitsprüfung sowie aller anderen durchgeführten umweltrelevanten Untersuchungen und Bewertungen enthält. Zum Nachweis der erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensation wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz[5] erstellt, in der die Eingriffe den im Grünordnungsplan festgelegten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenüber gestellt wurden. Diese Berichte und Untersuchungen bauen auf zahlreichen Unterlagen auf, die innerhalb des bisherigen Planungsprozesses erarbeitet und dokumentiert wurden und stellen die Grundlage für die Erarbeitung der auf dem Bebauungsplan-Vorentwurf aufbauenden Teil-Bebauungspläne dar.

Die vorliegenden Unterlagen wurden auf der Grundlage des Baugesetzbuches seit 1999 erarbeitet. Es liegen die im Laufe der Bearbeitungszeit angepassten Anforderungen an die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung (insbesondere § 1 a BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 2 Abs. 4 BauGB) zu Grunde. Zusammenfassend ist festzustellen, dass sie der seit Juli 2004 in § 2 Abs. 4 BauGB geforderten Umweltprüfung unter Berücksichtigung der Anlage zum Baugesetzbuch entsprechen. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan-Vorentwurf gilt in seinen wesentlichen Aussagen auch für den Geltungsbereich des nun aus dem Bebauungsplan-Vorentwurf entwickelten Teil-Bebauungsplans; dies betrifft insbesondere die in der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB genannten zusätzlichen Angaben.

Für den nun fortzuführenden Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1 werden die wesentlichen, plangebietsbezogenen Erkenntnisse und Verfahrensregelungen der Umweltprüfung im Folgenden

---

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

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

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

ergänzend zum Umweltbericht als Teil der Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.03 dargestellt.

Kompensation durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen

Der nach den Bestimmungen des § 1 a BauGB erforderliche Ausgleich ist für die geplante Aufsiedlung des Flugfeldes nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Vorentwurfes zu realisieren. Bei der Realisierung aller im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfes vorgeschlagenen (internen) Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt nach der rechnerischen Eingriffs-Ausgleichsbilanz ein Ausgleichsdefizit in einer Größenordnung von etwa 24 ha Kompensationsfläche[6].

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

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

---

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

Maßnahmenpool für externe Ausgleichsmaßnahmen

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

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

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

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

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

Bisherige Vorgehensweise

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

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

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

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

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

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

1.1 Änderung des Ausgleichskonzepts aus artenschutzrechtlichen Gründen

1.1.1 Mitteilung nach § 4 Abs. 3 BauGB

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

> „Im Bereich des Bebauungsplans „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ haben sich mehrere teichartige Gewässer gebildet, z.T. mit Schilf- und Rohrkolbenbeständen und Flachwasserbereichen. In diesem Gebiet haben in die-

sem Jahr gemäß plausibler Angaben örtlicher Ornithologen der Kiebitz (streng geschützte Art, mind. 2 Brutpaare mit mind. 5 flüggen Jungen) und der Flussregenpfeifer (streng geschützte Art, mind. 1 Brutpaar mit mind. 3 flüggen Jungen) erfolgreich gebrütet. Weiterhin dient das Gelände als Rastplatz weiterer streng geschützter Vogelarten (u.a. Waldwasserläufer, Flussuferläufer, Bruchwasserläufer, Bekassine, Baumfalke) sowie weiterer Wat- und Wasservogelarten. Daneben haben sich in dem Gelände Populationen verschiedener besonders geschützter Libellenarten (Frühe Heidelibelle, Kleine Königslibelle, Kleine Pechlibelle, Südlicher Blaupfeil) eingestellt.

Hinsichtlich der Brutvogelarten Kiebitz und Flussregenpfeifer ist zu prüfen, ob für Maßnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensstätten führen können (Entwässerung, Baumaßnahmen), eine artenschutzrechtliche Befreiung nach § 62 BNatSchG erforderlich ist.“

1.1.2 Änderungen am Ausgleichskonzept

Der Zweckverband Flugfeld hat mit den Behörden die Sachlage erörtert und eine Ausgleichskonzeption entwickelt, die insbesondere auf den Kiebitz abzielt. Ziel dabei sollte sein, die mit der Monetarisierung der Ausgleichsmaßnahmen aufgehobene schutzgutbezogene Bewältigung der Eingriffe wieder aufzunehmen. Dies bedeutet, dass die begonnenen gewässerbezogenen Ausgleichsmaßnahmen fertiggestellt und die noch zur Verfügung stehenden Mittel des Kompensationsbetrags für die dauerhafte Schaffung von Lebensräumen insbesondere für die bodenbrütenden Kiebitze aufgewendet werden. Die Suche nach entsprechenden geeigneten Flächen war allerdings nicht von Erfolg gekrönt, die Maßnahmen konnten nicht umgesetzt werden.

In einem Vertrag mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und dem Landratsamt Böblingen vom 12.01.2009 wurden geregelt, mit welchen Maßnahmen die zuständige Behörde in die Lage versetzt werden können, eine Ausnahme nach § 43 (§ 45) Abs. 8 BNatSchG zu erteilen. Dabei wurden Maßnahmen im Geltungsbereich mit einer Monetarisierung der geplanten, aber nicht realisierbaren Maßnahmen für die bodenbrütenden Kiebitze kombiniert.

Innerhalb des Zweckverbandsgebiets sind demnach folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Auf der nordwestlich des Knotens Calwer Straße/Flugfeld Allee gelegenen, ca. 1 ha großen Freifläche werden dauerhaft eine ca. 2.000 m² große schilfbestandene Bodenfilteranlage sowie eine teilweise vernässte Rohboden-/Kies- bzw. Wiesenfläche entwickelt.
- Die Gesamtfläche bleibt dauerhaft eingezäunt und wird lediglich zu Unterhaltungszwecken betreten.
- Auf die Bepflanzung der Fläche mit Großbäumen und Sträuchern wird dauerhaft verzichtet.
- Die Planung, Herstellung und Unterhaltung der Fläche wird der Zweckverband mit der Unteren Naturschutzbehörde abstimmen.

- Diese Maßnahmen werden bis Ende 2010 realisiert sein.
- Der Zweckverband ist berechtigt, im Zweckverbandsgebiet Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen, um die Störung bzw. Vernichtung von Gelegen oder Jungtieren zu vermeiden. Dabei gelten folgende Regelungen:
- Vergrämungsmaßnahmen dürfen nur in den Bereichen erfolgen, in denen in der jeweiligen Brutperiode bauliche Maßnahmen oder Auffüllungen erfolgen müssen.
- Mit den Vergrämungsmaßnahmen darf begonnen werden, wenn eine Vogelbrut zu erwarten ist.
- Alle Vergrämungsmaßnahmen sind so durchzuführen, dass Beeinträchtigungen außerhalb des Bereichs, auf den die Vergrämung wirken soll, ausgeschlossen sind.
- Durch die Maßnahmen nach Abs. 1 ist sichergestellt, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungsstätten des Flussregenpfeifers im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und somit bezüglich dieser Art gemäß § 42 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ein Verstoß gegen § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht vorliegt.

Da die Zerstörung der Brutstätten des Kiebitzes im räumlichen Zusammenhang nicht ausgeglichen werden kann, ist es zur Erteilung der Ausnahme erforderlich, dass sich der Erhaltungszustand der Population nicht verschlechtert. Die Ausführung notwendiger Maßnahmen zu diesem Zweck außerhalb des Plangebiets wird durch die Erträge einer Stiftung dauerhaft sichergestellt. Für das Stiftungsvermögen stellt der Zweckverband einen Betrag von 550.000 EUR zur Verfügung. Die aus den Erträgen der Stiftung durchzuführenden Maßnahmen zur Stützung der Kiebitzpopulation werden im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium festgelegt. Die Ausnahmegenehmigung wurde 16.01.2009 durch das Regierungspräsidium Stuttgart erteilt.

Mit dem o.g. Vertrag vom 12.01.2009 wurde der Grundvertrag vom 30.06.2005 zwischen dem Zweckverband und der unteren Naturschutzbehörde und damit die Ausgleichskonzeption hinsichtlich der extern durchzuführenden Maßnahmen geändert.

Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1

Begründung mit Umweltbericht vom 06.11.13

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

Die nachfolgenden Vermeidungs-/Verminderungs- (V) und Ausgleichsmaßnahmen (A) werden im Naturschutzrechtlichen Kompensationsplan[7] für den Geltungsbereich genannt. Für die Ermittlung von Flächen bzw. Stückzahlen wird der Teil-Bebauungsplan-Entwurf für das Gewerbegebiet Nord in der Fassung der 1. Änderung vom 08.11.2013 bzw. die Darstellungen des Kompensationsplanes zu den Bebauungsplänen für das Flugfeld Böblingen/Sindelfingen[8] zu Grunde gelegt.

VERMEIDUNG/ VERMINDERUNG	
V 2 Dachbegrünung	B-Plan-Entwurf: In den Teilflächen 1.1 bis 1.3 des GE 1 sind 50 % der Gesamtdachflächen extensiv mit einer Aufbauhöhe von 7-10 cm standortgerecht zu begrünen **Fläche: 1,53 ha**
V 4 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen	B-Plan-Entwurf: Entsprechend § 9 LBO sind nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke zu begrünen (= ca. 20 % der Baugrundstückflächen) PF 1: je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen PF 2: je angefangene 5 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen PF 3: entlang der Planstraße C (A bis A´) ist je angefangene 18 m ein Laubbaum zu pflanzen **Fläche: 2,88 ha**
V 7 öffentliche Grünfläche – Gehölz- und Sukzessionsfläche am RÜB	B-Plan-Entwurf: PB 1: der Gehölzbestand auf der öffentlichen Grünfläche mit der Kennzeichnung PB 1 ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen **Fläche: 0,51 ha**

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

8 Planung + Umwelt, Planungsbüro Dr. Koch, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan-Vorentwurf „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“ vom 23.09.03, Stuttgart 01.06.2004, zuletzt ergänzt zum Entwurf des Bebauungsplans „Flugfeld -1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1 vom 08.11.2013 durch ap plan gmbh, Stuttgart/Berlin

Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1

Begründung mit Umweltbericht vom 06.11.13

AUSGLEICH	
A 1 Herstellung einer extensiven Glatthaferwiese	Grünordnungsplan: Die im Plan als A 1 bezeichneten Ausgleichsflächen sollen als offene standortgerechte Glatthaferwiese angelegt werden **Fläche: 1,74 ha**
A 4 Pflanzung von großkronigen heimischen Einzelbäumen	B-Plan-Entwurf: PF 4: innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 32 Laubbäume zu pflanzen **Anzahl: 32**
A 5 Lärmschutzwall mit Gehölzpflanzung	Grünordnungsplan: entlang der BAB A 81 wird ein Lärmschutzwall angelegt **Fläche: 2,67 ha**
A 6 Gehölz- und Sukzessionsfläche am Überlauf See	Grünordnungsplan: Vegetationsfläche zwischen Regenüberlaufbecken und Querspange (A 6) **Fläche: 0,34 ha**
A 7 Wechselzone Land-Wasser: Überlauf See (Kaskade)	Grünordnungsplan: Wasserkaskade mit wechselfeuchter Zone am Seeüberlauf **Fläche: 0,18 ha**
A 8 Wechselzone Land-Wasser: Regenwasserspeicher/ Versickerungsanlagen	Grünordnungsplan: Regenwasserreinigungsanlage mit Absetzbecken und bepflanztem Bodenfilter **Fläche: 1,0 ha**
A 11 Entwässerungsgraben am Lärmschutzwall	Grünordnungsplan: Entwässerungs- und Rezirkulationsgraben an den Böschungsfußflächen südlich an den Lärmschutzwall angrenzend **Länge: 810 m**

1.3 Beschreibung der Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen <u>außerhalb</u> des Geltungsbereichs

Für die Teil-Bebauungspläne auf dem Flugfeld werden auf der Gemarkung Böblingen folgende externe Kompensationsmaßnahmen (B1 bis B7) und auf der Gemarkung Sindelfingen die nachfolgend beschriebenen externen Kompensationsmaßnahmen (S1 bis S7) vorgeschlagen.

Die Liste ist Bestandteil der Vereinbarung zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zwischen Zweckverband und Unterer Naturschutzbehörde vom 30.06.2005. Sie ist als Auswahlliste zu verstehen, aus der Maßnahmen in der Größenordnung des Kostenäquivalent-Anteils realisiert werden sollen.

Externer Kompensationspool - Maßnahmenübersicht gemäß Grundvertrag Ausgleichsflächen „Flugfeld“ vom 30.06.2005:

	Maßnahme	EUR	Priorität
Böblingen			
B 1	Renaturierung Hulbgraben	Maßnahme entfällt nach Vertrag vom 12.01.2009	
B 2	Murkenbach Bereich Waldrand bis Murkenbachsee	Maßnahme entfällt nach Vertrag vom 12.01.2009	
B 3	**Zimmerschlagweiher/Wasserberggraben**	**817.000**	**1**
B 4	Waldrand südlich Dagersheim	Maßnahme entfällt nach Vertrag vom 12.01.2009	
B 5	**Butzengraben**	**570.000**	**2**
B 6	Murkenbach – Öffnung der Verdolung; entfällt	Maßnahme entfällt nach Vertrag vom 12.01.2009	
B 7	Wolfgang-Brumme-Allee (Baum-Allee/Grünverbindung)	Maßnahme entfällt nach Vertrag vom 12.01.2009	
Sindelfingen			
S 1	Diebskarrenbach	Maßnahme entfällt nach Vertrag vom 12.01.2009	
S 2	Sommerhofenbach Bereich A	Maßnahme entfällt nach Vertrag vom 12.01.2009	
S 3	Goldbach Bereich C	Maßnahme entfällt nach Vertrag vom 12.01.2009	
S 4	**Bleichgraben Bereich A**	**274.000**	**1**
S 5	Affalterriedgraben Bereich A	Maßnahme entfällt nach Vertrag vom 12.01.2009	
S 6	Bereich Klostersee	Maßnahme entfällt nach Vertrag vom 12.01.2009	
S 7	Feldflur	Maßnahme entfällt nach Vertrag vom 12.01.2009	

Mit dem Vertrag zwischen Regierungspräsidium Stuttgart und dem Landrats-

amt Böblingen vom 12.01.2009, mit dem die Maßnahmen für die im Zweckverbandsgebiet festgestellten, nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie geschützten Vogelarten geregelt werden, reduzierte sich diese Auswahlliste deutlich (siehe kursiv dargestellte Bereiche in der oben stehenden Tabelle), weil wesentliche Teile des Kompensationsbetrags für die artenschutzrechtlich erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen eingesetzt wurden.

Aus der Auswahlliste wurden nur noch die Maßnahmen fertig gestellt, mit deren Umsetzung bereits begonnen war. Dies bedeutet, dass der Zweckverband die im Zusammenhang mit der Erschließung bereits Ende 2006/Anfang 2007 begonnenen und in beiden Städten als Priorität 1 eingestuften externen Ausgleichsmaßnahmen (B 3 Zimmerschlagweiher/Wasserberggraben und S 4 Bleichgraben) umgesetzt hat. Die Durchführung erfolgte abgestimmt auf die zwischenzeitlich zur Satzung beschlossenen Teil-Bebauungspläne[9]. Diese Maßnahmen sind abgeschlossen und abgerechnet. Die Maßnahme B 5 Butzengraben wurde zwar fachplanerisch untersucht; Teile davon wurden von der Stadt Böblingen realisiert. Die dafür bis heute anzurechnenden Kosten betragen 28.735,16 EUR.

Nach Abzug des für den artenschutzrechtlichen Ausgleich erforderlichen Betrags von 550.000 EUR stehen für die in der Auswahlliste aufgeführten Maßnahmen noch 1,05 Mio. EUR zur Verfügung. Dieser Betrag ist mit der Umsetzung der Maßnahmen B 3 und S 4 sowie der Vorplanung für die Maßnahme B 5 aufgebraucht.

Der durch den planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan „Flugfeld – BAB-Südrampen“ ausgelöste externe Ausgleichsbedarf wird, wie mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Regierungspräsidium vereinbart, durch Realisierung einer definierten Teil-Maßnahme der Maßnahme B 3 (B 3.4/ M 5: Schaffung von Feuchtbiotopen westlich des Damms beim Zimmerschlagweiher, Kostenäquivalent 15.750 EUR) erfolgen.

Die Maßnahmen B3 und S4 umfassen folgende Teilmaßnahmen:

[9] „Flugfeld – Querspange“ 1.0, „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0, „Flugfeld – BAB-Südrampen“ 3.0; „Flugfeld – Mischgebiet Süd“ 4.0, „Flugfeld – Tower Areal" 5.0, „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße" 6.0

Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1

Begründung mit Umweltbericht vom 06.11.13

Gemarkung Böblingen

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

Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1

Begründung mit Umweltbericht vom 06.11.13

B 3 Zimmerschlagweiher / Wasserberggraben			
B 3.9	Fettwiese im Bereich des Knicks	Entwicklung und Herstellung von Gewässerrandstreifen, Feuchtbereichen, Bachverlauf naturnah gestalten, Extensivgrünland	Herstellung naturnaher Gewässerbegleitvegetation Herstellung eines naturnahen Bachlaufes
B 3.10	Krautig-grasreiche Brache, Gehölz östlich Tiergartenstraße	Entwicklung und Herstellung von Extensivgrünland, Gewässerrandstreifen, Gehölz entwickeln	Herstellung naturnaher Gewässerbegleitvegetation

Gemarkung Sindelfingen

S 4 Bleichgraben Bereich A			
S 4.1	verbauter Bachabschnitt bei Stadthalle	Sohlverbau und Sicherung des Böschungsfußes zurückbauen und mit ingenieurbiologischen Bauweisen sichern, Sohlabstürze in raue Rampe auflösen, Entwicklung eines standortgerechten Gehölzsaumes, Schaffung örtlicher Aufweitungen zur Erhöhung der Breitenvarianz	Verbesserung der Durchgängigkeit, Herstellung naturnaher Gewässerstrukturen
S 4.2	Durchlass Vaihinger Straße	Ausstattung mit rauer Sohle	Verbesserung der Durchgängigkeit
S 4.3	Bereich bei Friedhof	Sohlverbau und Sicherung des Böschungsfußes zurückbauen und mit ingenieurbiologischen Bauweisen sichern, Entwicklung des Gehölzsaumes, Schaffung örtlicher Aufweitungen zur Erhöhung der Breitenvarianz	Verbesserung der Durchgängigkeit, Herstellung naturnaher Gewässerstrukturen
S 4.4	Durchlass Bleichmühlestraße	Ausstattung mit rauer Sohle	Verbesserung der Durchgängigkeit

1.4 Dokumentation der internen Ausgleichsmaßnahmen

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

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

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

In dem Vertrag vom 30.06.2005 verpflichtet sich der Zweckverband gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde, diese Maßnahmen auch tatsächlich zu vollziehen. Auf den privaten Grundstücken geschieht dies durch Auflagen in der Baugenehmigung, bei Maßnahmen in öffentlichen Bereichen im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließung bzw. der Gestaltung der Baugebietsflächen.

1.5 Eingriffs-Ausgleichsbilanz: Vergleich des Planungskonzeptes im Teil-Bebauungsplan mit dem Gesamt-Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003

Der Geltungsbereich des Teil-Bebauungsplanes umfasst ca. 22,41 ha.

Im Vergleich zum Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0 kommt es zu geringfügigen Veränderungen der Flächenzuordnung. Die Verkehrsflächen verringern sich um 0,53 ha zugunsten der Vergrößerung des Nettobaulands um 0,42 ha und der Grünflächen um 0,11 ha. Der Versiegelungsgrad der Flächen wird nicht erhöht. Im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 23.09.2003 für das Gesamtgebiet treten nur äußerst geringfügige Flächenverschiebungen auf. Es entstehen aufgrund der Veränderungen keine zusätzlichen Ausgleichserfordernisse.

1.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

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

ben, die aber an einer anderen Stelle kompensiert werden können.

Werden nun die in der Bebauungsplanung festgelegten Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, hätte der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen, die so nicht gewollt und damit auch nicht vorgesehen waren. Um dies zu vermeiden, soll die Durchführung dieser Maßnahmen überwacht werden. Für eine sachgerechte Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen und die Realisierung der umfangreichen Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird auf das Instrument der Erfolgskontrolle (Nachweis der Realisierung der Maßnahmen, Zustandsbeschreibung) verwiesen, da dadurch eine effiziente Kontrolle der Umsetzung und der fachlich richtigen Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen stattfinden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine tatsächlich adäquate Kompensation erst nach Abschluss der im Rahmen der Bilanzierung festgelegten Zeiträume zur Wertentfaltung erfolgen kann. Es ist daher wichtig, dass die Ausgleichsmaßnahmen die vorgesehene Zielentwicklung auch tatsächlich vollziehen (können). Geschieht dies nämlich nicht, wird auch kein Ausgleich erzielt und es verbleiben langfristig immer auch erhebliche Umweltauswirkungen. Insofern ist die Durchführung der Erfolgskontrolle die wesentliche Monitoring-Maßnahme.

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

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

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

Die Gefahr, dass die der Bewertung dieser Umweltauswirkungen zugrunde liegenden Prognosen fehlschlagen können, besteht vor allem bzgl. der Verkehrs-, Schadstoff- und Lärmbelastung innerhalb der Baugebiete und ihrer Randbereiche. Soweit solche Beeinträchtigungen Folgen der zukünftigen Verkehrsbelastungen sind, müssen diese nach Realisierung der Vorhaben durch entsprechende Verkehrszählungen und ggf. auch durch Gutachten überprüft werden. Dies gilt insbesondere für die Verkehrsbelastungen im Bereich der Elly-Beinhorn-Straße, der Konrad-Zuse-Straße sowie der Calwer Straße mit

ihren Knotenpunkten. Würden bei diesen Straßen in Folge einer stärkeren Verkehrsbelastung die in den vorliegenden Untersuchungen ermittelten Belastungen deutlich überschritten, könnten Einschränkungen in den angrenzenden Mischgebietsnutzungen, der Aufenthaltsqualität in der Grünen Mitte und der Leistungsfähigkeit des Straßensystems die Folge sein.

Diese Überprüfungen führt der Zweckverband durch, sobald und soweit Anzeichen für ein erhebliches Abweichen von den Prognosewerten erkennbar sind. Daneben ist nach der Realisierung der zulässigen gewerblichen Nutzungen zu überprüfen, ob und inwieweit der auf die Wohnnutzungen im Mischgebiet einwirkende Gewerbelärm von den bei der Planung angenommenen Werten abweicht. Entsprechendes gilt auch für die in den östlich des Mischgebiets geplanten Sondergebietsflächen vorgesehenen Einrichtungen für die Veranstaltung von publikumsintensiven Ereignissen (Messeplatz, Großveranstaltungen usw.).

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

Zu den unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen der Bebauungspläne auf dem Flugfeld können aber auch Auswirkungen zählen, die erst nach Inkrafttreten der Bebauungspläne entstehen oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten. Derartige, im engeren Sinn unvorhergesehene Auswirkungen der Bebauungspläne können nicht systematisch und flächendeckend durch den Zweckverband permanent überwacht und erfasst werden.

Da der Zweckverband keine umfassenden Umweltüberwachungs- und -beobachtungssysteme betreibt, ist er auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden vor allem der Städte Böblingen und Sindelfingen sowie des Landkreises Böblingen angewiesen, die ihre etwaigen Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen auf die Umwelt dem Zweckverband zuleiten müssen.

Interne Eingriffs-/ Ausgleichmaßnahmen
zu den Bebauungsplänen für das Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen
Dokumentation des Realisierungsgrads (Stand: 08.11.2013)

Anlage 3
Zweckverband Flugfeld Drucksache Nr. 20/2013
Stadt Böblingen Drucksache Nr. 13/262
Stadt Sindelfingen Beschlussvorlage Nr. 259/2013

Tabelle 1: Interne Ausgleichsmaßnahmen
Teil 1

Interne Ausgleichsmaßnahmen nach BP-Vorentwurf 23.09.2003 für das Gesamtgebiet 94 ha				**Interne Ausgleichsmaßnahmen 1. Teil-BP "Flugfeld - Querspange“ 1.0 6,22 ha**				**Interne Ausgleichsmaßnahmen 2. Teil-BP "Flugfeld - 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1 - Entwurf vom 08.11.2013 22,41 ha**			
Nr.	**Maßnahme nach E/A-Bilanz**	**erforderliche Größe**		**erforderlich im Teil-BP***	**erbracht** Kompensationsplan November 2013	**erbracht in %**	**Rest insgesamt** Kompensationsplan November 2013	**erforderlich im Teil-BP***	**erbracht** Kompensationsplan November 2013	**erbracht in %**	**Rest insgesamt** Kompensationsplan November 2013
V2	Dachbegrünung	**3,3 ha**		_			**3,30 ha**	0,79 ha	1,53 ha	194%	**1,77 ha**
V3	Intensiv begrünte Innenhöfe	**1,9 ha**		_			**1,90 ha**	_			**1,90 ha**
V4	Grünflächenanteil nicht überbaubarer Grundstücksflächen	**1,7 ha**		_			**1,70 ha**	0,41 ha	2,88 ha	702%	**0,00 ha**
	(nur BP für Campus-Areal)	**4,5 ha**		_			**4,50 ha**	_			**4,50 ha**
V5	Pflanzbindung für Einzelbäume Calwer Str.	**73 St.**		_	5 St		**68 St.**	_	11 St.		**57 St.**
V6	Öffentliche Grünfläche Autobahnauffahrt (Nord)	**1,7 ha**		_	0,08 ha		**1,62 ha**	_			**1,62 ha**
V7	Öffentl. Grünfläche am Regenrückhaltebecken	**0,51 ha**		_			**0,51 ha**	0,51 ha	0,51 ha	100%	**0,00 ha**
V8	Erhaltung Anpflanzung vorhandenes Regenüberlaufbecken	**0,45 ha**		_			**0,45 ha**	0,45 ha	0,45 ha	100%	**0,00 ha**
A1	Herstellung Glatthaferwiesen	**7,87 ha**		_			**7,87 ha**	1,88 ha	1,74 ha	93%	**6,13 ha**
A2	Parkanlage mit großkronigen Laubbäumen	**1,3 ha**		_			**1,30 ha**	_			**1,30 ha**
A3	Rasen	**1,54 ha**		_			**1,54 ha**	_			**1,54 ha**
A4	Pflanzung großkroniger Einzelbäume	**553 St.**		37 St.	126 St.	341%	**427 St.**	132 St.	32 St.	24%	**395 St.**
A5	Gehölzfläche am Lärmschutzwall	**3,1 ha**		_			**3,10 ha**	0,74 ha	2,67 ha	361%	**0,43 ha**
A6	Gehölz am Überlauf See	**0,33 ha**		_			**0,33 ha**	0,33 ha	0,34 ha	103%	**0,00 ha**
A7	Zone Land-Wassser Überlauf See	**0,38 ha**		_			**0,38 ha**	0,38 ha	0,18 ha	48%	**0,20 ha**
A8	Zone Land Wasser Regenwasserspeicher	**1,31 ha**		_			**1,31 ha**	1,31 ha	1,00 ha	76%	**0,31 ha**
A9	Schilfgürtel	**1,1 ha**		_			**1,10 ha**	_			**1,10 ha**
A10	See	**3 ha**		_			**3,00 ha**	_			**3,00 ha**
A11	Entwässerungsgraben (Lärmschutzwall)	**810 m**		_			**810,00 m**	810 m	810 m	100%	**0,00 m**
	(See)	**979 m**		_			**979,00 m**	_			**979,00 m**
G1	Verkehrsgrün	**1,3 ha**		0,08 ha	1,09 ha	1368%	**0,21 ha**	_	0,17 ha		**0,04 ha**

* zu erbringender durchschnittlicher Anteil (zu realisierende Maßnahme gesamtgebiet multipliziert mit Bruttofläche TeilBP dividiert durch Bruttofläche BP-Vorentwurf)
** einzelne Teilflächen wurden im Verfahren von dem Geltungsbereich eines Teil-Bps in einen anderen übernommen, daher konnen sich Übertrag bzw. Flächen- und Maßnahmenanteile noch entsprechend verändern

Interne Eingriffs-/ Ausgleichmaßnahmen
zu den Bebauungsplänen für das Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen
Dokumentation des Realisierungsgrads (Stand: 08.11.2013)

Tabelle 1: Interne Ausgleichsmaßnahmen
Teil 2

Interne Ausgleichsmaßnahmen nach BP-Vorentwurf 23.09.2003 für das Gesamtgebiet 94 ha				**Interne Ausgleichsmaßnahmen 3. Teil-BP "Flugfeld - BAB Südrampen“ 3.0 1,35 ha**				**Interne Ausgleichsmaßnahmen 4. Teil-BP „Flugfeld - 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1 - Entwurf vom 16.04.2012 13,42 ha**			
Nr.	**Maßnahme nach E/A-Bilanz**	**erforderliche Größe**	**Übertrag aus Teil 1**	**erforderlich im Teil-BP***	**erbracht** Kompensationsplan November 2013	**erbracht in %**	**Rest insgesamt** Kompensationsplan November 2013	**erforderlich im Teil-BP***	**erbracht** Kompensationsplan November 2013	**erbracht in %**	**Rest insgesamt** Kompensationsplan November 2013
V2	Dachbegrünung	**3,3 ha**	**1,77 ha**	_			**1,77 ha**	_			**1,77 ha**
V3	Intensiv begrünte Innenhöfe	**1,9 ha**	**1,90 ha**	_			**1,90 ha**	0,28 ha	1,60 ha	571%	**0,30 ha**
V4	Grünflächenanteil nicht überbaubarer Grundstücksflächen	**1,7 ha**	**0,00 ha**	_			**0,00 ha**	0 ha	1,60 ha		**0,00 ha**
	(nur BP für Campus-Areal)	**4,5 ha**	**4,50 ha**	_			**4,50 ha**	_			**4,50 ha**
V5	Pflanzbindung für Einzelbäume Calwer Str.	**73 St.**	**57 St.**	_			**57 St.**	11 St.	20 St.	182%	**37 St.**
V6	Öffentliche Grünfläche Autobahnauffahrt (Nord)	**1,7 ha**	**1,62 ha**	_			**1,62 ha**	_			**1,62 ha**
V7	Öffentl. Grünfläche am Regenrückhaltebecken	**0,51 ha**	**0,00 ha**	_			**0,00 ha**	_			**0,00 ha**
V8	Erhaltung Anpflanzung vorhandenes Regenüberlaufbecken	**0,45 ha**	**0,00 ha**	_			**0,00 ha**	_			**0,00 ha**
A1	Herstellung Glatthaferwiesen	**7,87 ha**	**6,13 ha**	_	0,39 ha		**5,74 ha**	_			**5,74 ha**
A2	Parkanlage mit großkronigen Laubbäumen	**1,3 ha**	**1,30 ha**	_			**1,30 ha**	_	0,50 ha		**0,80 ha**
A3	Rasen	**1,54 ha**	**1,54 ha**	_			**1,54 ha**	_	0,48 ha		**1,06 ha**
A4	Pflanzung großkroniger Einzelbäume	**553 St.**	**395 St.**	_			**395 St.**	81 St.	134 St.	165%	**261 St.**
A5	Gehölzfläche am Lärmschutzwall	**3,1 ha**	**0,43 ha**	_			**0,43 ha**	_			**0,43 ha**
A6	Gehölz am Überlauf See	**0,33 ha**	**0,00 ha**	_			**0,00 ha**	_			**0,00 ha**
A7	Zone Land-Wassser Überlauf See	**0,38 ha**	**0,20 ha**	_			**0,20 ha**	_			**0,20 ha**
A8	Zone Land Wasser Regenwasserspeicher	**1,31 ha**	**0,31 ha**	_			**0,31 ha**	_			**0,31 ha**
A9	Schilfgürtel	**1,1 ha**	**1,10 ha**	_			**1,10 ha**	_			**1,10 ha**
A10	See	**3 ha**	**3,00 ha**	_			**3,00 ha**	_			**3,00 ha**
A11	Entwässerungsgraben (Lärmschutzwall)	**810 m**	**0,00 m**	_			**0,00 m**	_			**0,00 m**
	(See)	**979 m**	**979,00 m**	_			**979,00 m**	_			**979,00 m**
G1	Verkehrsgrün	**1,3 ha**	**0,04 ha**	_	0,20 ha		**0,00 ha**	_	0,39 ha		**0,00 ha**

* zu erbringender durchschnittlicher Anteil (zu realisierende Maßnahme gesamtgebiet multipliziert mit Bruttofläche TeilBP dividiert durch Bruttofläche BP-Vorentwurf)
** einzelne Teilflächen wurden im Verfahren von dem Geltungsbereich eines Teil-Bps in einen anderen übernommen, daher konnen sich Übertrag bzw. Flächen- und Maßnahmenanteile noch entsprechend verändern

Interne Eingriffs-/ Ausgleichmaßnahmen
zu den Bebauungsplänen für das Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen
Dokumentation des Realisierungsgrads (Stand: 08.11.2013)

Tabelle 1: Interne Ausgleichsmaßnahmen
Teil 3

Interne Ausgleichsmaßnahmen nach BP-Vorentwurf 23.09.2003 für das Gesamtgebiet 94 ha				Interne Ausgleichsmaßnahmen 5. Teil-BP "Flugfeld - Tower-Areal“ 5.0** 14,6 ha				Interne Ausgleichsmaßnahmen 6. Teil-BP „Flugfeld - Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0 ** 1,89 ha			
Nr.	**Maßnahme nach E/A-Bilanz**	**erforderliche Größe**	**Übertrag aus Teil 2**	**erforderlich im Teil-BP***	**erbracht** Kompensationsplan November 2013	**erbracht in %**	**Rest insgesamt** Kompensationsplan November 2013	**erforderlich im Teil-BP***	**erbracht** Kompensationsplan November 2013	**erbracht in %**	**Rest insgesamt** Kompensationsplan November 2013
V2	Dachbegrünung	**3,3 ha**	**1,77 ha**	_			**1,77 ha**	_			**1,77 ha**
V3	Intensiv begrünte Innenhöfe	**1,9 ha**	**0,30 ha**	_			**0,30 ha**	_			**0,30 ha**
V4	Grünflächenanteil nicht überbaubarer Grundstücksflächen	**1,7 ha**	**0,00 ha**	_			**0,00 ha**	_	0,44 ha		**0,00 ha**
	(nur BP für Campus-Areal)	**4,5 ha**	**4,50 ha**	_			**4,50 ha**	_			**4,50 ha**
V5	Pflanzbindung für Einzelbäume Calwer Str.	**73 St.**	**37 St.**	_			**37 St.**	_			**37 St.**
V6	Öffentliche Grünfläche Autobahnauffahrt (Nord)	**1,7 ha**	**1,62 ha**	_			**1,62 ha**	_			**1,62 ha**
V7	Öffentl. Grünfläche am Regenrückhaltebecken	**0,51 ha**	**0,00 ha**	_			**0,00 ha**	_			**0,00 ha**
V8	Erhaltung Anpflanzung vorhandenes Regenüberlaufbecken	**0,45 ha**	**0,00 ha**	_			**0,00 ha**	_			**0,00 ha**
A1	Herstellung Glatthaferwiesen	**7,87 ha**	**5,74 ha**	1,19 ha	1,45 ha	122%	**4,29 ha**	_			**4,29 ha**
A2	Parkanlage mit großkronigen Laubbäumen	**1,3 ha**	**0,80 ha**	0,19 ha		0%	**0,80 ha**	_			**0,80 ha**
A3	Rasen	**1,54 ha**	**1,06 ha**	_	0,79 ha		**0,27 ha**	_	0,23 ha		**0,05 ha**
A4	Pflanzung großkroniger Einzelbäume	**553 St.**	**261 St.**	84 St.	161 St.	192%	**100 St.**	_	5 St		**95 St.**
A5	Gehölzfläche am Lärmschutzwall	**3,1 ha**	**0,43 ha**	_			**0,43 ha**	_			**0,43 ha**
A6	Gehölz am Überlauf See	**0,33 ha**	**0,00 ha**	_			**0,00 ha**	_			**0,00 ha**
A7	Zone Land-Wassser Überlauf See	**0,38 ha**	**0,20 ha**	_			**0,20 ha**	_			**0,20 ha**
A8	Zone Land Wasser Regenwasserspeicher	**1,31 ha**	**0,31 ha**	0,19 ha	0,52 ha	272%	**0,00 ha**	_			**0,00 ha**
A9	Schilfgürtel	**1,1 ha**	**1,10 ha**	0,16 ha		0%	**1,10 ha**	_			**1,10 ha**
A10	See	**3 ha**	**3,00 ha**	_			**3,00 ha**	_			**3,00 ha**
A11	Entwässerungsgraben (Lärmschutzwall)	**810 m**	**0,00 m**	_			**0,00 ha**	_			**0,00 m**
	(See)	**979 m**	**979,00 m**	_			**979,00 ha**	_			**979,00 m**
G1	Verkehrsgrün	**1,3 ha**	**0,00 ha**	_	0,38 ha		**0,00 ha**	_			**0,00 ha**

* zu erbringender durchschnittlicher Anteil (zu realisierende Maßnahme gesamtgebiet multipliziert mit Bruttofläche TeilBP dividiert durch Bruttofläche BP-Vorentwurf)
** einzelne Teilflächen wurden im Verfahren von dem Geltungsbereich eines Teil-Bps in einen anderen übernommen, daher konnen sich Übertrag bzw. Flächen- und Maßnahmenanteile noch entsprechend verändern

Interne Eingriffs-/ Ausgleichmaßnahmen
zu den Bebauungsplänen für das Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen
Dokumentation des Realisierungsgrads (Stand: 08.11.2013)

Tabelle 1: Interne Ausgleichsmaßnahmen

Teil 4

Interne Ausgleichsmaßnahmen nach BP-Vorentwurf 23.09.2003 für das Gesamtgebiet 94 ha				**Interne Ausgleichsmaßnahmen 7. Teil-BP "Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0** 12,67 ha**				**Interne Ausgleichsmaßnahmen 8. Teil-BP „Flugfeld - Gewerbegebiet Süd“ 8.0 8,79 ha**			
Nr.	**Maßnahme nach E/A-Bilanz**	**erforderliche Größe**	**Übertrag aus Teil 3**	**erforderlich im Teil-BP***	**erbracht** Kompensationsplan November 2013	**erbracht in %**	**Rest insgesamt** Kompensationsplan November 2013	**erforderlich im Teil-BP***	**erbracht** Kompensationsplan November 2013	**erbracht in %**	**Rest insgesamt** Kompensationsplan November 2013
V2	Dachbegrünung	**3,3 ha**	**1,77 ha**	_			1,77 ha	_	2,50 ha		0,00 ha
V3	Intensiv begrünte Innenhöfe	**1,9 ha**	**0,30 ha**	_			0,30 ha	_	1,25 ha		0,00 ha
V4	Grünflächenanteil nicht überbaubarer Grundstücksflächen	**1,7 ha**	**0,00 ha**	_			0,00 ha	_	1,25 ha		0,00 ha
	(nur BP für Campus-Areal)	**4,5 ha**	**4,50 ha**	_			4,50 ha	_			4,50 ha
V5	Pflanzbindung für Einzel-bäume Calwer Str.	**73 St.**	**37 St,**	_			37 St.	7 St.	38 St.	543%	0 St.
V6	Öffentliche Grünfläche Autobahnauffahrt (Nord)	**1,7 ha**	**1,62 ha**	_			1,62 ha	_	0,26 ha		1,36 ha
V7	Öffentl. Grünfläche am Regenrückhaltebecken	**0,51 ha**	**0,00 ha**	_			0,00 ha	_			0,00 ha
V8	Erhaltung Anpflanzung vorhandenes Regenüberlaufbecken	**0,45 ha**	**0,00 ha**	_			0,00 ha	_			0,00 ha
A1	Herstellung Glatthaferwiesen	**7,87 ha**	**4,29 ha**	1,04 ha	2,54 ha	244%	1,75 ha	_			1,75 ha
A2	Parkanlage mit großkronigen Laubbäumen	**1,3 ha**	**0,80 ha**	_	0,76 ha		0,04 ha	_			0,04 ha
A3	Rasen	**1,54 ha**	**0,05 ha**	0,2 ha	2,45 ha	1224%	0,00 ha	_	0,62 ha		0,00 ha
A4	Pflanzung großkroniger Einzelbäume	**553 St.**	**95 St.**	75 St.	69 St.	92%	26 St.	52 St.	42 St.	81%	0 St.
A5	Gehölzfläche am Lärmschutzwall	**3,1 ha**	**0,43 ha**	_			0,43 ha	_			0,43 ha
A6	Gehölz am Überlauf See	**0,33 ha**	**0,00 ha**	_			0,00 ha	_			0,00 ha
A7	Zone Land-Wassser Überlauf See	**0,38 ha**	**0,20 ha**	_			0,20 ha	_			0,20 ha
A8	Zone Land Wasser Regenwasserspeicher	**1,31 ha**	**0,00 ha**	_	0,11 ha		0,00 ha	_			0,00 ha
A9	Schilfgürtel	**1,1 ha**	**1,10 ha**	1,1 hah	0,81 ha	74%	0,29 ha	_			0,29 ha
A10	See	**3 ha**	**3,00 ha**	3 ha	2,74 ha	91%	0,26 ha	_			0,26 ha
A11	Entwässerungsgraben (Lärmschutzwall)	**810 m**	**0,00 m**	_			0,00 m	_			0,00 m
	(See)	**979 m**	**979,00 m**	_			979,00 m	91,5 m		0%	979,00 m
G1	Verkehrsgrün	**1,3 ha**	**0,00 ha**	_			0,00 ha	_	0,08 ha		0,00 ha

* zu erbringender durchschnittlicher Anteil (zu realisierende Maßnahme gesamtgebiet multipliziert mit Bruttofläche TeilBP dividiert durch Bruttofläche BP-Vorentwurf)

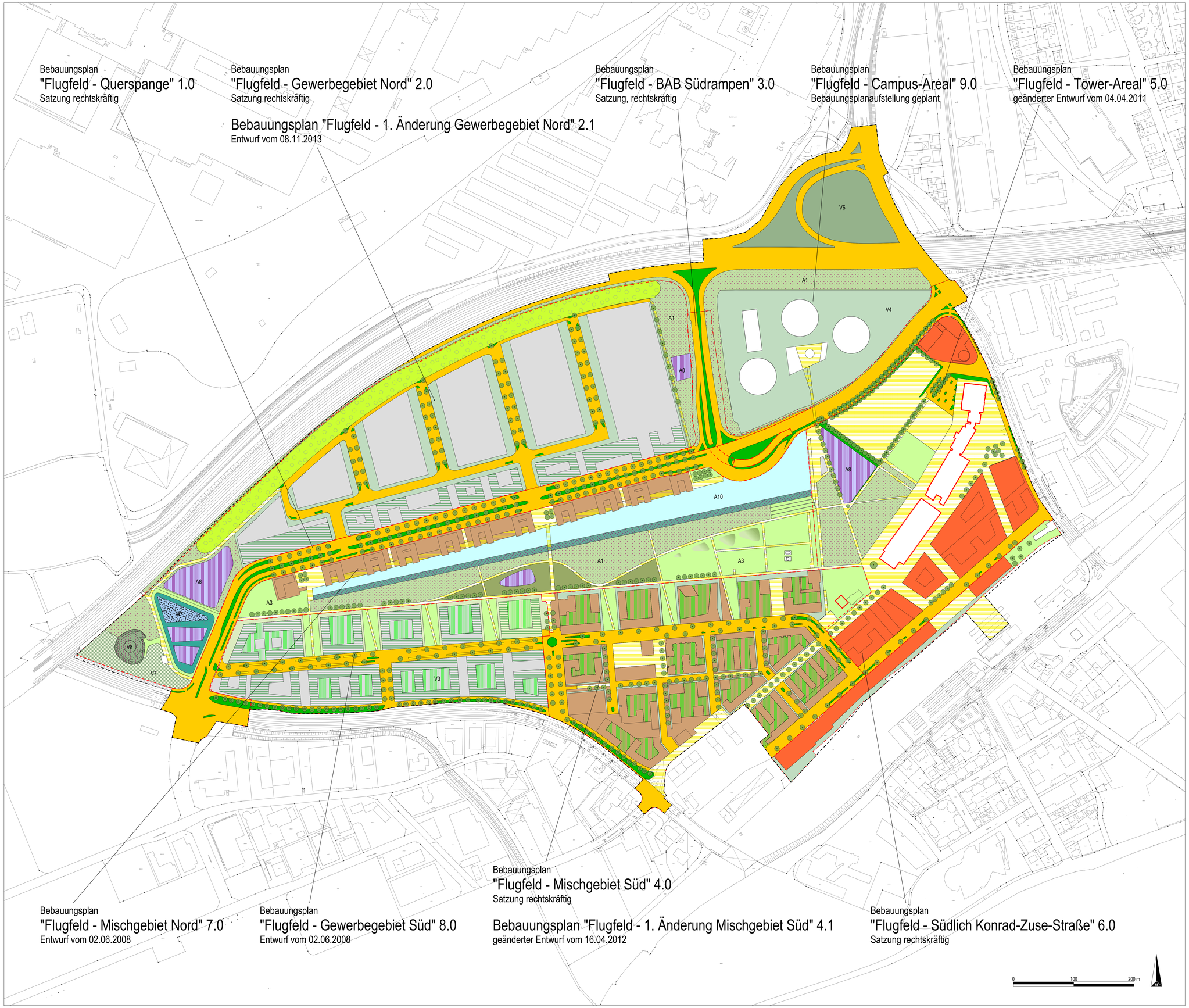
** einzelne Teilflächen wurden im Verfahren von dem Geltungsbereich eines Teil-Bps in einen anderen übernommen, daher konnen sich Übertrag bzw. Flächen- und Maßnahmenanteile noch entsprechend verändern

Interne Eingriffs-/ Ausgleichmaßnahmen
zu den Bebauungsplänen für das Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen
Dokumentation des Realisierungsgrads (Stand: 08.11.2013)

Tabelle 1: Interne Ausgleichsmaßnahmen
Teil 5

Interne Ausgleichsmaßnahmen nach BP-Vorentwurf 23.09.2003 für das Gesamtgebiet 94 ha				Interne Ausgleichsmaßnahmen 9. Teil-BP "Flugfeld - Campus-Areal"** Bebauungsplanaufstellung geplant			
Nr.	**Maßnahme nach E/A-Bilanz**	**erforderliche Größe**	**Übertrag aus Teil 4**	**erforderlich im Teil-BP***	**erbracht** Kompensationsplan November 2013	**erbracht in %**	**Rest insgesamt** Kompensationsplan November 2013
V2	Dachbegrünung	**3,3 ha**	**0,00 ha**	_			0,00 ha
V3	Intensiv begrünte Innenhöfe	**1,9 ha**	**0,00 ha**	_			0,00 ha
V4	Grünflächenanteil nicht überbaubarer Grundstücksflächen	**1,7 ha**	**0,00 ha**	_			0,00 ha
	(nur BP für Campus-Areal)	**4,5 ha**	**4,50 ha**	_	4,11 ha		0,39 ha
V5	Pflanzbindung für Einzel-bäume Calwer Str.	**73 St.**	**0,00 St,**	_			0 St.
V6	Öffentliche Grünfläche Autobahnauffahrt (Nord)	**1,7 ha**	**1,36 ha**	_	2,01 ha		0,00 ha
V7	Öffentl. Grünfläche am Regenrückhaltebecken	**0,51 ha**	**0,00 ha**	_			0,00 ha
V8	Erhaltung Anpflanzung vorhandenes Regenüberlaufbecken	**0,45 ha**	**0,00 ha**	_			0,00 ha
A1	Herstellung Glatthaferwiesen	**7,87 ha**	**1,75 ha**	_	1,95 ha		0,00 ha
A2	Parkanlage mit großkronigen Laubbäumen	**1,3 ha**	**0,04 ha**	_			0,04 ha
A3	Rasen	**1,54 ha**	**0,00 ha**	_			0,00 ha
A4	Pflanzung großkroniger Einzelbäume	**553 St.**	**0 St.**	_			0 St.
A5	Gehölzfläche am Lärmschutzwall	**3,1 ha**	**0,43 ha**	_			0,43 ha
A6	Gehölz am Überlauf See	**0,33 ha**	**0,00 ha**	_			0,00 ha
A7	Zone Land-Wassser Überlauf See	**0,38 ha**	**0,20 ha**	_			0,20 ha
A8	Zone Land Wasser Regenwasserspeicher	**1,31 ha**	**0,00 ha**	_			0,00 ha
A9	Schilfgürtel	**1,1 ha**	**0,29 ha**	_			0,29 ha
A10	See	**3 ha**	**0,26 ha**	_			0,26 ha
A11	Entwässerungsgraben (Lärmschutzwall)	**810 m**	**0,00 m**	_			0,00 m
	(See)	**979 m**	**979,00 m**	_			979,00 m
G1	Verkehrsgrün	**1,3 ha**	**0,00 ha**	_	0,10 ha		0,00 ha

* zu erbringender durchschnittlicher Anteil (zu realisierende Maßnahme gesamtgebiet multipliziert mit Bruttofläche TeilBP dividiert durch Bruttofläche BP-Vorentwurf)
** einzelne Teilflächen wurden im Verfahren von dem Geltungsbereich eines Teil-Bps in einen anderen übernommen, daher konnen sich Übertrag bzw. Flächen- und Maßnahmenanteile noch entsprechend verändern



Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung

- V2 – Dachbegrünung (Rechnerischer Ansatz: 50 % von GR)
- V3 – Begrünung Innenhöfe (Rechnerischer Ansatz: 20 % von GR)
- V4 – Grünflächenanteil nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Rechnerischer Ansatz: 20 % von GR)
- V5 – Erhalt von Bäumen
- V6 – Pflanzbindung Verkehrsgrün
- V7 – Pflanzbindung Gehölz- und Sukzessionsfläche
- V8 – Pflanzbindung Regenüberlaufbecken

Ausgleichsmaßnahmen

- A1 – Glatthaferwiese
- A2 – Parkanlage
- A3 – parkartiger Rasen
- A4 – Pflanzung von Bäumen
- A5 – Lärmschutzwall
- A6 – Gehölz- und Sukzessionfläche
- A7 – Wechselzone: Überlauf Wasserfläche
- A8 – Wechselzone: Regenwasserspeicher und Versickerunganlagen
- A9 – Schilfgürtel
- A10 – Wasserfläche
- A11 – Entwässerungsgraben

Gestaltungsmaßnahmen

- G1 – Verkehrsgrün

nachrichtliche Übernahme B-Plan Vorentwurf (Stand: 23.09.2003)

- Towers
- Denkmalschutz
- Straße
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Baugrenze
- Baulinie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Vorentwurf (Stand: 23.09.2003)
- Gewerbegebiet
- Mischgebiet
- Sondergebiet
- Kita/Schule

Grenzen

- BP-Grenzen

Interne Eingriffs/- Ausgleichsmaßnahmen - Bilanz

Erstellung zum Bebauungsplan-Vorentwurf "Ehemaliges Flughafengelände" vom 23.09.2003:

PLANUNG UMWELT
Hauptsitz Stuttgart:
Felix-Dahn-Straße 6
70597 Stuttgart
Telefon: 0711/ 9 76 68 - 0
Fax: 0711/ 9 76 68 - 33
E-Mail: Info@planung-umwelt.de

Aktualisierung 2013:

ap plan - mory - ostmeier - velmo
architekten- und ingenieurgesellschaft mbH
Esslenstraße 30
70182 Stuttgart
Tel.: 0711/ 876-0
Hellmirstr. Stuße 10
D-10711 Berlin
Tel.: 030- 3180443 -0

Kreis: Böblingen

Stadt: Böblingen/Sindelfingen

Gemarkung: Böblingen/Sindelfingen

Auftraggeber:

ZWECKVERBAND FLUGFELD
Böblingen/ Sindelfingen
Stuttgarter Straße 8
71 032 Böblingen

Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

Projekt: FLUGFELD BÖBLINGEN/ SINDELFINGEN

Planinhalt:

Flächenbilanzierung
Interne Eingriffs/- Ausgleichsmaßnahmen zum Umweltbericht 2012
Grundlage: Städtebaulicher Rahmenplan teilweise aktualisiert 11/2013, ap plan gmbh

Bearbeitet	kn/applan	Stand: 08.11.2013	Maßstab: 1 : 2000
Gezeichnet	kn/applan		
Geprüft	kn/applan		Plan-Nr.: 001
Rap2_1-2013-11-08-EABilanz			