

Zweckverband Flugfeld Böblingen / Sindelfingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„FLUGFELD – SEEUFERPROMENADE“ 7.0

Entwurf vom 08.09.2020

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 4 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- D HINWEISE
- E Verfahrensvermerke

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

3 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung**
- **Umweltbericht**, Zweckverband Flugfeld Böblingen / Sindelfingen Bebauungsplan „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0, Baader Konzept, Mannheim, 29. Mai 2019
- **Grünordnungsplan**, Zweckverband Flugfeld Böblingen / Sindelfingen Bebauungsplan „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0, Baader Konzept, Mannheim, 29. Mai 2019
- **Artenschutzrechtliche Vorprüfung**, Zweckverband Flugfeld Böblingen / Sindelfingen Bebauungsplan „Flugfeld – Mischgebiet Nord“ 7.0, Baader Konzept, Mannheim, 26. Juli 2018
- **Luftschadstoffgutachten**, Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Dezember 2018
- **Fachbeitrag Schall**, ZV Flugfeld Böblingen / Sindelfingen Bebauungsplan „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0, Modus Consult, Bruchsal, Mai 2019
- **Verkehrsuntersuchung** Seepromenade, Flugfeld 7.0: Baufeld 32 bis 37 - Verkehrsabwicklung Tiefgaragenzufahrten, Schlothauer & Wauer, NL Tübingen, Februar 2019

- **Prüfung einer Dachbegrünung der Flugfeldklinik und der Seepromenade**, Flugfeld Böblingen / Sindelfingen, BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH, Speyer, 05. März 2019
- **Baugrundsituation** auf dem ehemaligen Flughafengelände Böblingen / Sindelfingen (Flugfeld) - Baubereich Gewerbegebiet Nord, ARCADIS Consult GmbH, Stuttgart, 17. November 2006
- **Baugeologisches Gutachten** – BV Seeuferbebauung, Baufeld 35 + 36, Geologisches Büro Dr. Behringer, Böblingen, Stuttgart, den 15.10.2018

4 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 Definitionen

1. Im Geltungsbereich zulässige Einzelhandelssortimente (Auszug der nicht innenstadtbedeutsamen Sortimentsliste der Städte Böblingen und Sindelfingen):
 - Möbel einschl. Küchen, Büro- und Gartenmöbel
 - Büromaschinen
 - Sanitär-/Badeinrichtungen und Zubehör
 - Elektrogroßgeräte („weiße Ware“), Herde, Öfen
 - Beleuchtungskörper, Lampen
 - Elektroinstallationsbedarf, Beschläge, Eisenwaren
 - Rollläden und Markisen
 - Fußbodenbeläge wie Teppiche, Fliesen, usw., Tapeten, Malereibedarf
 - Groß-Campingartikel
 - Groß-Sportgeräte
 - Fahrräder, Fahrradzubehör
2. Im Geltungsbereich zulässige Einzelhandelssortimente (Auszug der innenstadtbedeutsamen Sortimentsliste der Städte Böblingen und Sindelfingen):
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Arzneimittel, Reformwaren, Drogerie- und Kosmetikwaren, Sanitätswaren
 - Haushaltswaren wie Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Keramik, Glas, Porzellan, kunstgewerbliche Artikel, Bilder und -rahmen, Korb- und Flechtwaren
 - Papier- und Schreibwaren, Geschenkartikel, Schul- und Bastelbedarf, Büroartikel
 - Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Briefmarken
 - Musikalien, Musikinstrumente
 - Spielwaren
 - Fotogeräte, Fotozubehör
 - Blumen
3. Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich des Kassenvorraums, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, sowie diejenigen Bereiche, die von den Kunden aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für sie sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke usw.) und in denen das Verkaufspersonal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt, mit Ausnahme der Kundensozialräume.
4. Die Verkaufsflächenzahl (VKZ) gibt an wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter maßgeblicher Grundstückfläche gem. § 19 BauNVO zulässig sind.
Die Verlagerung von nicht baulich in Anspruch genommenen Verkaufsflächen auf ein anderes Grundstück innerhalb der Seeuferpromenade ist ausnahmsweise zulässig, sofern durch Baulast gesichert wird, dass das übertragene Kontingent insgesamt nur einmal in Anspruch genommen wird.

5. Stationäre Altenpflegeeinrichtungen sind Einrichtungen in öffentlicher oder privater Trägerschaft, in denen vor allem ältere Menschen, dauerhaft stationär gepflegt werden.
6. Bordelle und bordellartige Betriebe sind Einrichtungen, in denen Prostituierte ihrer Tätigkeit nachgehen oder diese vorbereiten.

A1.2 MU – Urbanes Gebiet

(§ 6a BauNVO)

1. **Zulässig sind** (§ 6a Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6, Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO):
 - Wohnungen, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen (Ziff. 3) aufgeführt werden (die Festsetzungen unter A12 sind zu beachten),
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe mit **nicht** innenstadtbedeutsamen Sortimenten (Definitionen Siehe A1.1 Ziff. 1) in den Erdgeschossen mit einer Verkaufsflächenzahl VKZ von bis zu 0,086,
 - Einzelhandel von selbst hergestellter oder im Zusammenhang mit der angebotenen und ausgeübten handwerklichen und gewerblichen Leistung vertriebener Ware (außer Lebensmittel), als Verkaufsstelle von Handwerks- und Gewerbebetrieben, soweit sich dieser unterordnet. Als untergeordnet gelten bis zu 25 % der genehmigten, gewerblichen oder handwerklich genutzten Geschossfläche, maximal jedoch 200 m² Verkaufsfläche,
 - Einzelhandel von selbst hergestellter oder im Zusammenhang mit der angebotenen und ausgeübten handwerklichen Leistung vertriebener Lebensmittelware, als Verkaufsstelle von Handwerksbetrieben, soweit sich dieser unterordnet. Als untergeordnet gelten bis zu 25 % der genehmigten, handwerklich genutzten Geschossfläche, mit einer maximalen Verkaufsflächenzahl VKZ von bis zu 0,017 für die Baufelder 33-36 und einer VKZ von bis zu 0,018 für Baufeld 37.
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe, soweit sie nicht unter den unzulässigen Nutzungen (Ziff. 3) aufgeführt sind,
 - Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie in geschlossenen baulichen Anlagen errichtet und betrieben werden,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen (Ziff. 3) aufgeführt werden.
2. **Zusätzlich** zu den Nutzungen nach Ziff. 1 ist in dem mit **zEH** gekennzeichneten Bereich (Baufelder 35 und 36) zulässig:
 - nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtbedeutsamen Sortimenten (Definitionen Siehe A1.1 Ziff. 2) in den Erdgeschossen mit einer Verkaufsflächenzahl VKZ von bis zu 0,04.
3. **Nicht zulässig** sind (§ 1 Abs. 4, Abs. 5, Abs. 6, Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO)
 - Wohnen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss,
 - sonstiger, nicht unter Ziff. 1 und 2 aufgeführter Einzelhandel,
 - Bordelle und bordellartige Betriebe,
 - Lagerflächen,

- Werbeanlagen, die nicht auf die Stätte der Leistung verweisen (Fremdwerbung),
 - Mobilfunkanlagen,
 - sonstige, nicht unter Ziff. 1 aufgeführte Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke in Form von Praxen für niedergelassene Ärzte oder Zahnärzte, Arzthäusern, stationären Altenpflegeeinrichtungen und Pflegeheimen,
 - Anlagen für kirchliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten,
 - Tankstellen.
4. **Fläche mit Höhengliederung** nach Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- In den pink schraffierten Bereichen sind ab dem 2. Obergeschoss die Nutzungen nach A 1.2 Ziff. 1 zulässig bzw. nach A 1.2 Ziff. 3 nicht zulässig.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Geschossfläche,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 Grundflächenzahl und Geschossfläche

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossfläche (GF) sind der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

1. Die Höhe der baulichen Anlage (HbA) ist entsprechend den Planeinschrieben als Mindest- und Maximalwert festgesetzt. Sie bemisst sich zwischen der jeweils festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika.
2. Die Mindesthöhe von 19 m über BZH ist für mind. 50 % der Grundfläche der baulichen Anlage einzuhalten.
3. Die Bezugshöhen (BZH) sind über Normalnull (üNN) entsprechend Planeinschrieb festgesetzt.
4. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe der baulichen Anlage ist durch technische oder funktional bedingte Gebäudeteile (insbesondere Aufzüge, Schächte, Lüftungs- und Klimatisierungseinrichtungen), die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind und nicht mehr als 10 v. H. der Gesamtfläche aller Dachflächen einer baulichen Anlage einnehmen, um bis zu 4,00 m zulässig. Die untergeordneten Bauteile müssen von der Gebäudeaußenkante zum öffentlichen Raum um 2,00 m zurückversetzt sein.

5. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf der gesamten Dachfläche zulässig, sofern sie 2 m vom Dachrand zurückversetzt sind und die Höhe des Daches nicht mehr als 1,5 m überschreiten.

A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

- a: abweichende Bauweise: in Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung. Bis zu einer Gebäudehöhe von 7 m über BZH gilt eine Mindestgebäudelänge von 100 m. Ab einer Gebäudehöhe von größer 7 m über BZH ist keine Mindestlänge vorgegeben.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt. Die Bereiche in denen die oberirdische Bebauung erst ab 7 m über BZH zulässig ist, sind im zeichnerischen Teil mit einer gesonderten Baugrenze festgesetzt.
2. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die das Gelände lediglich unterbauen (Tiefgaragen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

A5.1 Stellplätze und Garagen

(§12 Abs. 6 BauNVO)

1. Garagengeschosse sind nur als Tiefgaragen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.
2. Offene, ebenerdige Stellplätze sowie oberirdische Garagengeschosse sind in den urbanen Gebieten unzulässig.

A5.2 Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

1. Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sowie die für die Ver- und Entsorgung der Teilflächen des Baugebietes erforderlichen Anlagen und Einrichtungen sind in die Gebäude zu integrieren.
2. Ausgenommen hiervon sind Spielplätze mit Spielgeräten, sowie Aufenthaltsbereiche mit dazugehöriger Möblierung.
3. Ausnahmsweise sind außerhalb der Gebäude nicht überdachte Nebenanlagen in Form von Fahrradbügeln zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A6.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß und Rad

Zulässig sind die folgenden Nutzungen:

- Spiel- und Aufenthaltsbereiche,
- Fußgänger- und Radverkehr.

A6.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Brückenplatz

Zulässig sind die folgenden Nutzungen:

- Spiel- und Aufenthaltsbereiche,
- Fußgänger- und Radverkehr,
- Außengastronomie.

A6.3 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu- bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Je Bau Feld ist nur eine (1) Zu- und Abfahrt mit einer maximalen Breite von 10 m zulässig.

A7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage sind folgende Anlagen zulässig.

- befestigte, wasserdurchlässige Wege und die dafür erforderlichen Stützbauwerke und Böschungen,
- Flächen für Aufenthalt und Spielflächen mit Spielgeräten sowie Kinderspielflächen,
- bauliche und technische Anlagen für die Rückhaltung, Versickerung und Behandlung von Niederschlagswasser,
- Flächen bzw. Anlagen zur Regelung des Wasserabflusses,
- Wasserflächen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

In der Wasserfläche „Langer See“ (Regenrückhaltebecken) sind zulässig:

- technische Bauwerke zur Herstellung des Sees, der Uferbefestigungen incl. Treppen, Stege, Brüstungen, Absturzsicherungen etc.
- bauliche und technische Anlagen für die Rückhaltung, Versickerung und Behandlung von Niederschlagswasser,
- die Ausbildung eines Schilfbeets (Röhrichtzone).

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A9.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen und auf den versiegelten Flächen der Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist der Regenwasserbewirtschaftung und den dafür vorgesehenen Leitungsnetzen zuzuführen. Der Abflussbeiwert der Gesamtfläche aller Dachflächen einer baulichen Anlage hat hierbei mindestens 0,5 zu betragen.

Dachwasser, das einer Vorreinigung bedarf, muss über den Hausanschluss an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, diese Teildachflächen sind mit einem Abflussbeiwert von 0,0 anzurechnen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten:

GR – Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

FR – Fahrrecht zugunsten der Rettungsdienste

LR – Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger bis Oberkante Tiefgaragendecke.

A11 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)

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.
2. Zulässig sind die Nutzung regenerativer Energien und die Verwendung von Fernwärme.
3. Der Betrieb haushaltsüblicher elektrischer Kleingeräte zur Warmwasserbereitung und Erzeugung von Heizwärme oder der Betrieb von Zimmerkaminen sind hiervon nicht betroffen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Im Urbanen Gebiet (MU) sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit überwiegender Schlafnutzung (Immissionsorte) im Sinne der DIN 4109 an den zur Flugfeld-Allee hin orientierten Nordfassaden sowie den senkrecht dazu angeordneten West- bzw. Ostfassaden unzulässig;
sie sind zulässig, wenn
 - a) im Falle von Eigenabschirmung (z.B. lärmabgeschirmte Innenhöfe) und/oder
 - b) mittels technischer nicht öffentlicher Vorkehrungen (vorgehängte und hinterlüftete Glaswände, hinterlüftete Loggien oder Balkone, etc.)

durch Berechnungen nach DIN-ISO 9613-2 nachgewiesen wird, dass 0,5 m mittig vor dem geöffneten Fenster ein Beurteilungspegel aus dem Gewerbelärm von 45 dB(A) in der Nacht für Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung (entsprechend dem Immissionsrichtwert Nacht nach Kap. 6.1c TA Lärm 1998 in der geänderten Fassung vom 09.06 2017) eingehalten wird.

2. Im MU ist zusätzlich an den zur Flugfeld-Allee orientierten Nordfassaden eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass keine zur Belüftung der Räume

notwendigen Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen (Wohn- und Büroräume) vorgesehen werden.

Hiervon kann gem. §31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden,

- a) wenn durch konkrete bauliche nicht offenbare Schallschutzmaßnahmen (vorgehängte und hinterlüftete Glaswände, hinterlüftete Loggien oder Balkone, etc.) sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 64 dB(A) entsprechend dem Tagesgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete nicht überschreitet,
- b) wenn die Grundrisse so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume in Wohnungen oder Büros von einer lärmabgewandten Fassadenseite belüftet werden können, an der der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 64 dB(A) entsprechend dem Tagesgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete nicht überschreitet,
- c) wenn durch nicht offenbare schallgedämmte Belüftungseinrichtungen ein ausreichender Luftaustausch sichergestellt ist.

A13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Nachfolgende Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb derselben Pflanzperiode in vergleichbarer Qualität zu ersetzen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 12,5 m² anzulegen.

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

Je angefangene 800 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen. Abgänge sind mit gleichwertigen Bäumen zu ersetzen. Auf Dachflächen von Tiefgaragen muss die Aufbauhöhe der Vegetationstragschicht im Bereich des Wurzelraums mindestens 80 cm betragen. Pro Baum sind mindestens 12 m³ Wurzelraum vorzusehen.

Sofern die bestimmungsgemäße Nutzung der Grundstücke bzw. Gebäude die zuvor genannte Baumpflanzung nicht zulässt, kann ausnahmsweise - bei entsprechendem Nachweis im Baugenehmigungsverfahren - eine Pflanzung einzelner Bäume an anderer Stelle innerhalb des Zweckverbandsgebietes zugelassen werden. Bei Pflanzung an anderer Stelle muss die Zustimmung des jeweiligen Grundstückseigentümers, die dauerhafte Sicherung mittels Grunddienstbarkeit und die Aufnahme der Pflanzung als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung erfolgen.

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

1. Von den zeichnerisch festgesetzten Allee-Bäumen kann je Baufeld ein Baum im Bereich der künftigen Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen entfallen. Es sind jedoch mindestens 32 Stück als standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm anzupflanzen.
2. Zusätzlich sind entlang der Flugfeld-Allee auf Höhe des Brückenplatzes weitere Bäume entlang der Allee zulässig.

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

Im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind Baumpflanzungen sowie die Anlage von Pflanzflächen zulässig.

A13.4 Pflanzfestsetzung 4 (PF 4): Dachbegrünung

Flachdächer und bis zu 12° geneigte Dächer (incl. Dachaufbauten) sind zu mindestens 25% mit einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 8 cm dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist zulässig.

(Auf die Festsetzung zur Regenwasserbewirtschaftung A9.1 wird verwiesen.)

A13.5 Pflanzfestsetzung 5 (PF 5): Baumerhalt

Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche bereits bestehenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Gehölze innerhalb derselben Pflanzperiode in vergleichbarer Qualität zu ersetzen.

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

Die innerhalb der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft auf einer Fläche von 7.300 m² bestehende Röhrichtzone ist in ihrer Funktion als Wasserreinigungsanlage zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

B **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 **Gebäudetiefe**

Die maximal zulässige Gebäudetiefe beträgt für die Sockelgeschosse (bis 7 m Gebäudehöhe) 20 m. Unterirdische Geschosse und Gebäudeteile über 7 m über BZH sind hiervor ausgenommen, sie dürfen die gesamte Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der Fläche für Tiefgaragen überbauen.

B1.2 **Dachgestaltung**

1. In den Baugebieten sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 12 Grad zulässig.
2. Metaldächer sind nur in beschichteter, blendfreier Ausführung zulässig; sämtliche regenwasserableitenden Elemente aus metallischen Werkstoffen sind nur in beschichteter Ausführung zulässig.

B1.3 **Untergeordnete Bauteile / Dachaufbauten**

Technisch oder funktional bedingte Dachaufbauten (insbesondere Aufzüge, Schächte, Lüftungs- und Klimatisierungseinrichtungen) sind zu ummanteln und gestalterisch in die Architektur und Materialität des Hauptbaukörpers einzubinden (Einhausung).

B1.4 **Garagen und Garagengeschosse**

Die Tiefgaragen dürfen nicht über die Geländeoberfläche hinausragen.

Hinweis auf Lüftungsgitter unter D 11.

B2 **Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

B2.1 **Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen**

1. Werbeanlagen dürfen nur an der Fassade von Gebäuden und ihren Bauteilen (z.B. Dachaufbauten) angebracht werden. Unzulässig ist die Errichtung von Werbeanlagen auf der Dachfläche von Gebäuden. Über die Gebäudeoberkante hinausragende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
2. An den Richtung Süden (Seeseite) ausgerichteten Fassaden sind Werbeanlagen ab einer Höhe von sieben Metern Gebäudehöhe (über dem Gebäudesockel) nicht zulässig.
3. Je Geschäft oder Firma sind drei Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

4. Bei mehreren Firmen in einem Gebäude sind die Werbeanlagen aufeinander abzustimmen bzw. in ein einheitliches Gestaltungskonzept zu integrieren.
5. Die Werbeanlagen müssen in Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe aufeinander, auf das Stadtbild und den öffentlichen Raum abgestimmt sein.
6. Es können selbst leuchtende, angestrahlte oder hinterleuchtete Werbeanlagen verwendet werden. Von leuchtenden oder beleuchteten Werbeanlagen darf keine Blendung bzw. Gefährdung des Verkehrs oder der Fußgänger ausgehen.

Die nachfolgenden Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke dürfen von der Werbebeleuchtung nicht überschritten werden:

Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke E_F in der Fensterebenen von Wohnungen bzw. bei Balkonen oder Terrassen, den Begrenzungsflächen für die Wohnnutzung, hervorgerufen von Beleuchtungsanlagen, ausgenommen öffentliche Straßenbeleuchtungsanlagen.

Gebietsart nach § BauNVO Beleuchtungsstärke E_F in lx

	06 - 22 Uhr	22 – 06 Uhr
Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	1	1
Mischgebiet (MI)	5	1
Gewerbegebiet (GE)	15	5

(Auszug ‚Hinweis zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen, Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz vom 13.09.2012).

7. Unzulässig sind Projektionen aller Art, Laufschriften und Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige oder wechselndem Licht, Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben und Anlagen mit auf Gehwegflächen projizierten Lichtzeichen.

B2.2 Werbeanlagen parallel zur Fassade

B2.2.1 Sockelbereich (bis zu sieben Meter Gebäudehöhe über BZH)

1. Im Bereich des Gebäudesockels sind Werbeanlagen über der jeweiligen Laden- und Geschäftseinheit unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses oder im Bereich der Fensterflächen zulässig.
2. Es sind Werbeanlagen in Form von Einzelementen und Schriftzüge bis zu einer maximalen Höhe im Mittel von 60 cm zulässig. Je Fassade darf die Länge der Werbeanlagen eines Betriebes 2/3 der ihm zugeordneten Fassadenbreite nicht überschreiten.

B2.2.2 Sonstige Werbeanlagen parallel zur Fassade

1. Sonstige Werbeanlagen, außer den unter B2.2.1 genannten, sind als Gemeinschaftsanlagen zu erstellen.
2. Die Gesamtlänge der einer Fassade zugeordneten Gemeinschaftsanlage darf
 - bei waagerechter Anordnung 1/3 der Fassadenlänge, bei Fassadenlängen von mehr als 40 m 1/5 der zugeordneten Fassadenlänge nicht überschreiten. Die maximale Höhe der Werbeanlage darf 1/3 ihrer Länge, maximal 3,75 m, nicht überschreiten.
 - bei senkrechter Anordnung 2/3 der Fassadenhöhe nicht überschreiten. Die maximale Breite der Werbeanlage darf 1/3 ihrer Höhe, maximal 3,75 m, nicht überschreiten.

Die maximale Höhe der Einzelanlage innerhalb der Gemeinschaftsanlage darf 60 cm nicht überschreiten.

Die Festsetzung B2.1 Ziff. 2, wonach an der der Seeuferpromenade zugeordneten Fassadenseite oberhalb des Gebäudesockels keine Werbeanlagen zulässig sind, bleibt hiervon unberührt.

B2.3 Werbeanlagen rechtwinklig zur Fassade (Stechschilder / Ausleger)

1. Ausleger bzw. Stechschilder, die rechtwinklig zur Fassade angebracht werden, sind nur im Bereich des Gebäudesockels (bis zu sieben Meter Gebäudehöhe über BZH), jedoch nicht an der Seeuferpromenadenseite zulässig.
2. Stechschilder dürfen maximal 1,0 m auskragen. Einzelanlagen sind bis zu einer Höhe von 80 cm und einer Konstruktionsbreite von 25 cm zulässig.
Bei einer Ausbildung der Stechschilder als Sammelanlage, darf die Gesamthöhe aller übereinander angebrachten Stechschilder 4,0 m nicht überschreiten.
3. Vom Gehweg bis zur Unterkante des Auslegers bzw. Stechschildes muss der Abstand den verkehrsrechtlichen Anforderungen entsprechen, d.h. die lichte Höhe muss mindestens 3,0 m sowie der Abstand zum Fahrbahnrand – äußerste Kante des Schildes - mindestens 0,7 m betragen.

B2.4 Freistehende Werbeanlagen

1. Sonstige freistehende Werbeanlagen in Form von Stelen können ausnahmsweise zusätzlich zu den Werbeanlagen gemäß Ziffer B 2.1 Ziff. 3 zugelassen werden, sofern die besondere Grundstückssituation, z. B. eine Solitärlage mit mehreren Zugängen oder Zufahrten, dies erfordert. Die Stelen dürfen maximal 1,80 m Höhe x 0,80 m Breite betragen und sind auf den privaten Baugrundstücken zu errichten.
2. Fahnen und Fahnenanlagen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

1. Die Oberflächen aller privaten unbebauten Flächen einschließlich der Zugänge zu den Gebäuden (Wege, Treppen, Rampen) mit Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß der Vorgaben des Zweckverbands Flugfeld Böblingen/Sindelfingen oder dessen Rechtsnachfolgers herzustellen.
2. Auf den Hinweis D10 zur Streupflicht-Satzung wird verwiesen.
3. Erfordert die Herstellung einer Grundstücksein- und -ausfahrt das Kreuzen eines Geh- und Radweges, der erhöht entlang der Straße geführt wird, muss der öffentliche Geh- und Radweg auf konstantem Niveau weitergeführt und durchgehend einheitlich gestaltet werden. Im Einfahrts-/ Querungsbereich sind Einfahrtsschwellensteine zu verwenden, um Bürgersteigabsenkungen zu vermeiden.

B3.2 Gestaltungselemente und Stadtmobiliar

1. Ausstattungselemente und Stadtmobiliar aus metallischen Werkstoffen, wie z.B. Poller, Laternen, Fahrradständer, Bänke u. ä. sind nur in der Farbe DB 703 (Eisenglimmer) zulässig.
2. Gastronomische Außenbereiche (auf privaten und öffentlichen Flächen) haben je Betrieb ein einheitliches Gestaltungskonzept aufzuweisen. Das verwendete Material zur Möblierung (Tische, Sitzgelegenheiten und Sonnenschirme) muss qualitativ hochwertig sein z. B. aus Holz, Metall oder Geflecht und in Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe aufeinander, auf das Stadtbild und den öffentlichen Raum abgestimmt sein.
3. Ausnahmsweise kann die Herstellung eines Windschutzes aus transparentem Material sowie die Aufstellung von Pflanzkübeln zur Eingrünung zugelassen werden, sofern der Charakter einer Einzäunung und Abgrenzung vom öffentlichen Raum vermieden wird. Effektbeleuchtungen, Lauflichter, Projektionen u. ä. sind grundsätzlich nicht zulässig.
4. Auf den Hinweis D14 zu den Sondernutzungsrichtlinien wird verwiesen.

B3.3 Einfriedungen

Einfriedungen der Baugrundstücke und auf den Baugrundstücken sind nicht zulässig.

B4 Beschränkung oder Ausschluss der Verwendung von Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

1. Ausnahmsweise ist pro Gebäude eine Satellitenempfangsanlage als Gemeinschaftsanlage auf dem Dach zulässig, wenn ein außergewöhnliches, den allgemeinen Informationsbedarf überschreitendes Interesse an der Aufstellung nachgewiesen wird, das nicht über alternative Empfangsmöglichkeiten gestillt werden kann. Die Anlage ist um mindestens 2,0 m von der Gebäudefassade zurückversetzt zu errichten.
2. Die Errichtung von Mobilfunkanlagen ist nicht zulässig.

B5 Kenntnissgabeverfahren für genehmigungsfreie Vorhaben

(§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Für genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 50 LBO ist das Kenntnissgabeverfahren vorgeschrieben.

B6 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 und 6 LBO)

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

- 2 Zi-WE: 1,0 KfZ-Stellplatz
- 3 Zi-WE: 1,5 KfZ-Stellplätze
- 4 Zi-WE: 2,0 KfZ-Stellplätze
- Je Wohnung: 2 Fahrradabstellplätze, es sei denn, diese sind nach Art der Wohnung nicht oder nicht in dieser Anzahl erforderlich.

B7 Ordnungswidrigkeiten

Wer ordnungswidrig gemäß § 75 Abs. 3 LBO handelt, d.h. vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt, wird mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

C1 Sanierungsgebiet

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

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

C2 Heilquellenschutzgebiet

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

C3 Grundwassermessstellen

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

Bei einer erforderlichen Überbauung sind die betroffenen Grundwassermessstellen nach vorheriger Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt des Landratsamts Böblingen ordnungsgemäß zu verschließen und ggf. zu ersetzen.

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

D HINWEISE

D1 Bodendenkmale

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

D2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

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

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

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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

D3 Geologie und Baugrund

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

Der Untergrund des Plangebietes besteht überwiegend aus Talablagerungen der Schwippe (Torf, Auelehm, Talsand und -kies), die bei Belastung durch Bauwerke meist in hohem Maße zu Setzungen neigen. Im Südostteil des Gebietes sowie unter den Talablagerungen bilden verwitterte Tonsteine des Gipskeupers (grusiger Schluss) mit unterschiedlicher Konsistenz und Setzungsfähigkeit des Untergrunds.

Der Flurabstand des Grundwassers, das durch Gipsauslaugung im Untergrund betonangreifend wirken kann, ist meist gering. Insgesamt liegen ungünstige Baugrundverhältnisse vor; für die geplanten Bauwerke werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 dringen empfohlen.

Für die Baufelder 35 und 36 liegt bereits ein Baugrundgutachten vor, das den Unterlagen des Bebauungsplans beigelegt ist. Weitere bereits erstellte Baugrunduntersuchungen können beim Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen und bei den Baurechtsämtern der Städte Böblingen und Sindelfingen während der Sprechzeiten eingesehen werden.

D4 Grundwasser

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

Die Grundwassermessstellen, die sich im Plangebiet befinden werden verschlossen. Sie sind nachrichtlich in die Planzeichnung und den Textteil aufgenommen.

D5 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.

D6 Altlasten

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

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

D7 Fernwärmeversorgung

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

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

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

D8 Schallschutz DIN 4109

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Gewerbe- und Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

Hinweis: Auf den Fachbeitrag Schall der Modus Consult Dr. Frank Gericke GmbH, wird verwiesen. In dieser ist die Darstellung der Lärmpegelbereiche sowie der maßgebenden Außenlärmpegel als Grundlage für die Ermittlung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm enthalten.

D9 DIN Vorschriften

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

D10 Streusalzsatzung

Auf die Streupflicht-Satzung des Zweckverbandes wird verwiesen.

D11 Lüftungsgitter

Lüftungsgitter, Lüftungsanlagen und Lichtschächte im öffentlich begehbaren Raum werden nicht genehmigt.

D12 Pflanzlisten

Hinsichtlich der zu verwendenden Arten wird auf den GOP von Kienle (2004) verwiesen. Zur intensiven Dachbegründung enthält der GOP keine Vorgaben.

D13 Seeplanung

Bei der Errichtung von Gebäuden in den Baugebieten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen zum Schutz des Seebauwerkes (z.B. Drainage, Stützbauwerke, Fangedamm) erforderlich. Die notwendigen Maßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen im Einzelnen mit der zuständigen Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

D14 Sondernutzungsrichtlinien

Zusätzlich zu den Örtlichen Bauvorschriften wird auf die Sondernutzungsrichtlinien zur Erteilung von Sondernutzungserlaubnissen auf den öffentlichen Verkehrsflächen des Flugfeldes Böblingen / Sindelfingen verwiesen.

D15 Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz

Flächen für interne Ausgleichsmaßnahmen mit Anpflanzungen (A1 -A3 Glatthaferwiese, Parkanlage, Rasen) sind nach tiefer Bodenlockerung mit einer mindestens 0,5 m mächtigen Schicht aus unbelastetem kulturfähigem Bodenmaterial entsprechend DIN 19731 zu bedecken.

Eine Ökologische Baubegleitung ist bei der Überplanung der südlichen Grünfläche hinzuzuziehen.

Sofern Gehölze gerodet werden, sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu berücksichtigen, dass Rodungen nur außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September stattfinden dürfen.

E VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat

§ 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

§ 2 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung vom 04.06.2007 bis 04.07.2007 und erneuter öffentlicher Auslegung vom 20.04.2009 bis 20.05.2009

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen vom 30.05.2007 bis 13.07.2007 und vom 21.04.2009 bis 29.05.2009

Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung.....

§ 3 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

§ 3 Abs. 2 BauGB

Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange zum Planentwurf und

Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung

§ 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes

§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften

§ 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Zweckverbandes entspricht (Ausfertigung).

, den

Zweckverbandsvorsitzender

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

durch ortsübliche Bekanntmachung

§ 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften

durch ortsübliche Bekanntmachung

§ 10 Abs. 3 BauGB

Zweckverband Flugfeld Böblingen / Sindelfingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„FLUGFELD – SEEUFERPROMENADE“ 7.0

Entwurf vom 08.09.2020

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

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

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Planungserfordernis

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

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

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

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

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

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

1.2 Ziele und Zwecke des Teil-Bebauungsplans

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

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

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

- bedarfsgerecht und stufenweise erschlossen, parzelliert sowie bebaut werden kann,
- eine den künftigen Nutzungen angemessene hochwertige Bau- und Freiraumstruktur aufweist und ein differenziertes Angebot an Nutzungsformen aufnehmen kann,
- bestehende und künftige Emissionsquellen berücksichtigt und
- zu einem attraktiven Image des Flugfeldes beiträgt und die Vermarktung des gesamten Areals durch den Zweckverband unterstützt,
- das südlich an die „Grüne Mitte“ angrenzende Mischgebiet in seinen Funktionen ergänzt.

1.3 Planungsalternativen und Auswirkungen der Planung

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

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

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

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Bebauungsplan

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

Am 25.11.2003 beschloss die Verbandsversammlung des Zweckverbandes „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“ (im Mai 2004 umbenannt in den Zweckverband „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“) für ihr Verbandsgebiet die Aufstellung des Gesamt-Bebauungsplans und örtlicher Bauvorschriften „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“ und stimmte dem Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003 zu. Am 19.09.2005 beschloss die

Verbandsversammlung die Änderung der Bezeichnung des Bebauungsplan-Vorentwurfs und der Satzung über örtliche Bauvorschriften in „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“.

Nach Vorliegen der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurden die zum Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeiteten Unterlagen ergänzt und als Grundlagen für die weitere Bebauungsplanung im Flugfeld am 27.07.2004 beschlossen (insbesondere die Begründung mit Umweltbericht, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und der Grünordnungsplan).

Das Vorgehen zur Ermittlung und Realisierung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs wird in einer am 07.12.2004 von der Zweckverbandsversammlung beschlossenen und am 28./30.06.2005 unterzeichneten Vereinbarung zwischen Zweckverband und Unterer Naturschutzbehörde geregelt.

Orientiert an sinnvollen Erschließungsabschnitten sowie an den Vermarktungserfordernissen wird das Gesamt-Bebauungsplanverfahren für die Teilbereiche des Flugfeldes in einzelne Verfahren (Teil-Bebauungspläne) aufgeteilt und fortgeführt.

Bisher wurden aus dem Gesamt-Bebauungsplan-Vorentwurf folgende Teil-Bebauungspläne entwickelt:

- Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – Querspange“ 1.0 (rechtskräftig)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0 (rechtskräftig)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1 (im Verfahren)
- Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – BAB Südrampen“ 3.0 (rechtskräftig)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Mischgebiet Süd“ 4.0 (rechtskräftig)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Mischgebiet Süd - 1. Änderung“ 4.1 (im Verfahren)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Tower Areal“ 5.0 (im Verfahren)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0 (rechtskräftig)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd, Abschnitt West“ 8.0, der zwischenzeitlich als Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0 und nun als „Zweckverband Flugfeld – Parkstadt West“ 8.0 weitergeführt wird (rechtskräftig)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Mischgebiet Nord“ 7.0, zwischenzeitlich umbenannt in „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 (im Verfahren)

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

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

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

2.2 Regionalplan

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

2.3 Flächennutzungsplan

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

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

2.4 Eigentumsverhältnisse

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

2.5 Sanierungsgebiet

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

2.6 Sonstige Bindungen

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

2.7 Einzelhandel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Flugfeld Seeuferpromenade“ 7.0 soll diese Verteilung umgesetzt und die Stellungnahme des Verbands der Region Stuttgart bezüglich des innenstadtrelevanten Einzelhandels eingeholt werden. Bei Bedarf wird der Raumordnerische Vertrag angepasst bzw. dem Regionalverband ein Nachweis der Verlagerung übermittelt.

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

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

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

Innenstadtbedeutsame Sortimente sind:

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

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

Nicht innenstadtbedeutsam sind:

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

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

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

3

Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

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

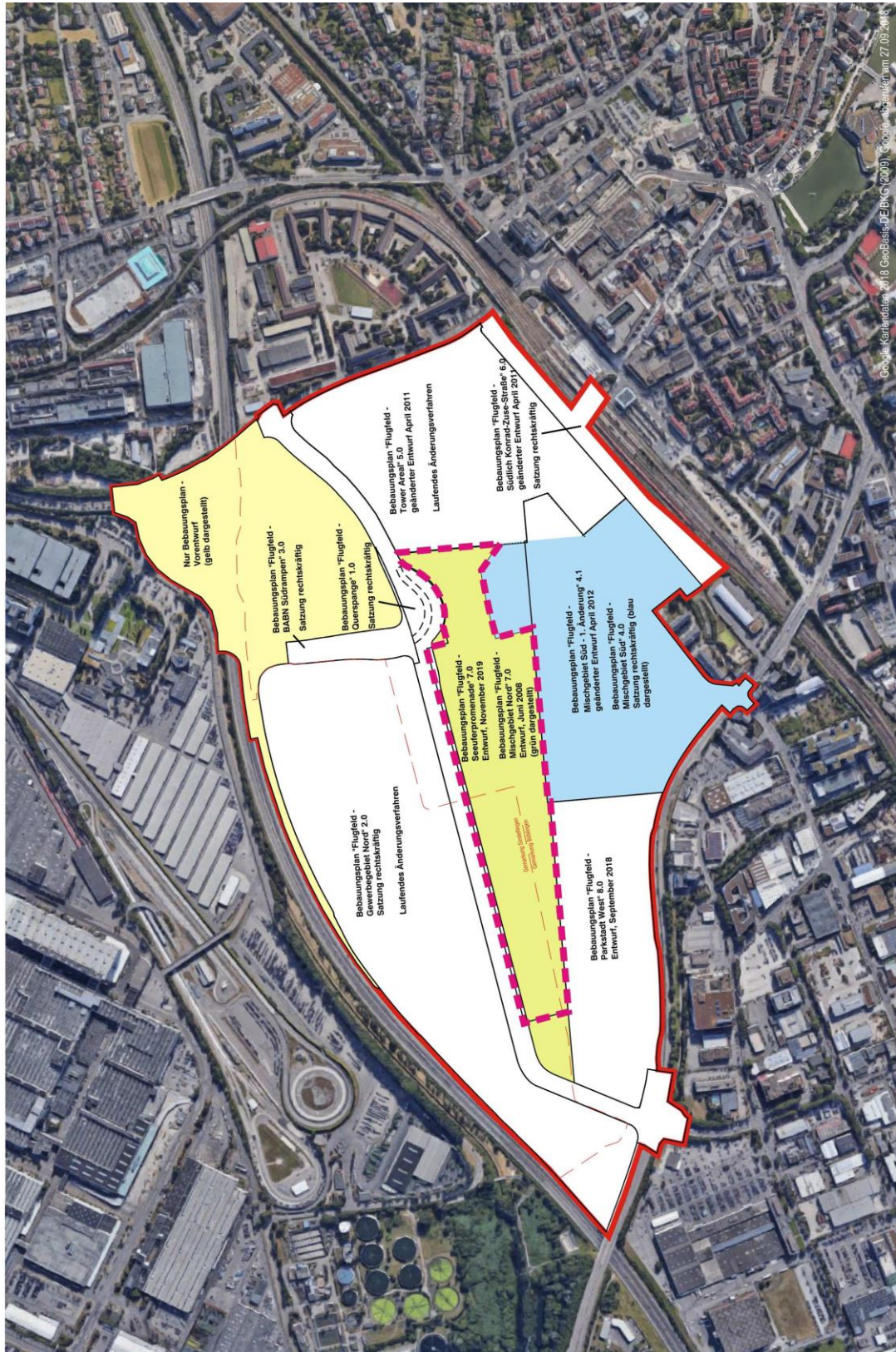


Abbildung 1: Übersicht Flugfeldbebauungspläne mit Plangebiet „Flugfeld-Seeuferpromenade“ 7.0 (magenta Umrandung)

3.2 Topographie

Die Höhenlage ist in Längsrichtung durch den Höhenverlauf der Flugfeld-Allee geprägt. Der Höhenverlauf steigt bis kurz nach dem Kreuzungspunkt des Brückenplatzes mit der Flugfeld-Allee an und fällt danach nach Osten wieder leicht ab. Das Gefälle in Richtung See beträgt ca. 4 %. Die Höhen werden im Süden an der Seeuferpromenade mit dem künstlich angelegten "Langen See" bestimmt.

3.3 Bestehende Nutzung

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

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

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

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

3.4 Angrenzende Nutzungen

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

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Bebauung

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

Der Rahmenplan sieht entlang der Seeuferpromenade sechs Baufelder vor, wovon fünf Baufelder im vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Aufbauend auf dem Rahmenplan wurde im November 2017 für die Baufelder 35 und 36 ein Realisierungswettbewerb von der Böblinger Baugesellschaft mbH ausgeschrieben, mit dem Ziel die städtebauliche Konzeption der

Seeuferpromenadenbebauung weiter zu qualifizieren. Für die übrigen Baufelder sind weitere Wettbewerbe geplant.

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

4.2 Nutzung

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

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

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

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

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

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

5.1 Verkehr

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

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

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

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

5.2 Technische Infrastruktur

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

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

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

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

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

5.3 Richtfunktrassen

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

Unter der Annahme, dass die Richtfunktrassen auf Grundlage einer ordnungsgemäß erteilten Genehmigung „gebaut“ und betrieben werden, besteht durch diese nach § 55 TKG erteilte Genehmigung in Form einer Frequenzuteilung kein „Planungsverbot“ des Zweckverbandes. Die Rechtsposition der Genehmigungsinhaber muss allerdings in die Abwägung eingestellt werden; ihr stehen die abwägungsrelevanten Positionen des Zweckverbandes als Planungsträger und der Grundstückseigentümer gegenüber. Im vorliegenden Fall kann den Belangen der Richtfunkbetreiber nach einem störungsfreien Betrieb ihrer Trassen nicht der Vorrang eingeräumt werden. Einem Verzicht auf eine Bebauung der Fläche (zum Teil wird ein

25 m breiter Schutzabstand gefordert, der eine Bebauung nicht mehr möglich machen würde) kann nicht nachgekommen werden. Die Fläche ist Teil des Flugfeldes, dessen Bebauung aus städtebaulicher Sicht zwingend geboten ist; zum einen aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten und der knappen Bauflächenverfügbarkeit in den Innenstädten, zum anderen um das städtebaulich gewünschte Gesamtkonzept des Flugfeldes realisieren zu können. Die Bebauung der Fläche dient der Stadtentwicklung des Zweckverbandsgebietes und der beiden Städte Böblingen und Sindelfingen. Auch eine Reduzierung der geplanten Gebäudehöhen zur Verringerung möglicher Beeinträchtigungen der Funkstrecken aus dem Schutzstreifen einiger Anlagen heraus, widerspricht dem städtebaulichen Konzept mit starken Raumkanten entlang der Seeuferpromenade und der städtebaulich angestrebten Baudichten.

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

6 Gutachten / Untersuchungen

6.1 Verkehrsgutachten

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

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

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

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

Auch die Lage der Schrankenanlagen der Tiefgaragen und die damit verbundenen Einschränkungen auf den Verkehrsfluss der Flugfeld-Allee einerseits und Behinderungen des Fuß- und Radweges andererseits wurde im Gutachten untersucht. Auf die Ausführungen im Gutachten hierzu wird verwiesen. Prinzipiell ist es vorzuziehen, die Aufstellflächen innerhalb des Gebäudes unterzubringen, d.h. die Schrankenanlage nach innen zu versetzen. Sofern die Konzeption eine Aufteilung der Tiefgaragen in öffentliche Benutzer und private Benutzer vornimmt, muss durch die Lage der Schrankenanlage jedoch gewährleistet sein, dass bei den privaten Tiefgaragen, die keine Gast-/Besucherstellplätze anbieten, Falscheinfahrer vermieden werden. Dies kann beispielsweise durch eine einsehbare Schranke in der Gebäudeflucht erreicht werden, wobei durch Chipsysteme und Fernbedienung hier schnelle Abfertigungen und somit eine Minimierung der Behinderungen des Fuß- und Radweges gesichert werden muss! Um die Verkehrssicherheit auf dem Fuß- und Radweg zu gewährleisten, werden im Wettbewerb zur Freianlagenplanung Lösungen zu finden sein, um die Unfallgefahr im Bereich des Fuß-/Radweges an der Flugfeld-Allee, insbesondere bei der Ausfahrt aus der TG, zu minimieren (z.B. Poller, Fahrradständer). Allerdings sind dies keine Regelungen die als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

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

6.2 Schalltechnisches Gutachten

Für den Bebauungsplan wurde ein Fachbeitrag Schall des Büros Modus Consult, Bruchsal, Mai 2019, erstellt. Das Bebauungsplangebiet ist durch verkehrliche und

industrielle/gewerbliche Lärmimmissionen erheblich vorbelastet. So verlaufen insbesondere im Westen und Nordwesten (BAB A 81, genehmigte Planfeststellung des Ausbaus auf sechs Spuren) sowie im Norden (Flugfeld-Allee mit geplanter Anschlussstelle an die BAB A 81) Hauptverkehrsstraßen, deren Verkehrsräusche auf das Plangebiet einwirken. Zusätzlich wirken Anlagen- und Gewerbelärmgeräusche aus Westen und Nordwesten (Daimler AG, Flugfeld-Gewerbegebiet Nord) und Süden (Gewerbe- und Industriegebiet Hülb sowie geplantes Flugfeldklinikum) auf das Plangebiet ein. Von Osten her wirken zudem die Geräuschimmissionen des Festplatzes der Stadt Böblingen (Fläche für Volksfeste, Zirkusse, Flohmärkte sowie sonstige Freizeitveranstaltungen) auf das Plangebiet ein.

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

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

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

Des Weiteren wurde die Verlängerung des Lärmschutzwalls entlang der Autobahn untersucht. Durch die Verlängerung des Walls wäre nur eine sehr geringe Pegelminderung zu erzielen und sie dient ausschließlich der Abschirmung der Verkehrsräusche der BAB. Zudem bedeutet die Verlängerung des Walls eine Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr für das Flugfeld. Der nicht verbaute Bereich fördert zudem das bodennahe Durchdringen der Hauptwindrichtungen in das Flugfeldareal und den Naherholungsbereich um den See.

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

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

Im Bebauungsplan müssen passive Schallschutzmaßnahmen, wie der Verzicht auf Immissionsorte, Gebäudeausrichtung oder Grundrissorientierung festgesetzt werden. Schlafnutzungen sind zu den der Flugfeld-Allee orientierten oder senkrecht zu ihr stehenden Gebäudeseiten generell ausgeschlossen, es sei denn es wird z.B. durch belüftete vorgehängte Glasfassaden, Wintergärten o.ä. die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm vor dem geöffneten Fenster eingehalten. Auch tags sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm – der Gewerbelärm hält tags die maßgebenden Richtwerte ein – für Aufenthaltsräume und Büros zu ergreifen. Des Weiteren sind im Baugenehmigungsverfahren Nachweise zu erbringen, dass die Schalldämmanforderungen an Außenbauteile nach der DIN 4109 eingehalten werden. Durch die festgesetzten Maßnahmen und die Anforderungen im

Genehmigungsverfahren sind ein Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen sichergestellt, die Ausübung der festgesetzten Nutzung möglich, sowie die Belange der umliegenden Nutzungen gewahrt. Im Rahmen einer Vorabstimmung wurde per Mail vom 19.07.2019 von Seiten der Daimler AG (Industriegebiet) bestätigt, dass die Belange der Firma durch die vorgeschlagenen Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren Flugfeld-Seeuferpromenade 7.0 hinreichend gewürdigt seien und eine Beeinträchtigung des Produktionswerkes durch die geplante Nutzung bei vollständiger Umsetzung der Festsetzungen aus schalltechnischer Sicht nicht zu erwarten sei.

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

6.3 Lufthygiene

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

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

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

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

6.4 Artenschutz

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

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

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

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

6.5 Geologie und Baugrund

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

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

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

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

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

7 Umweltbericht

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

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

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

8 Grünordnungsplan

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

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde zu Beginn der Aufsiedlung des Flugfelds einvernehmlich geregelt, dass der erforderliche Ausgleich nicht im Rahmen der einzelnen Teil-Bebauungspläne, sondern auf der Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs vom 23.09.2003 im Zuge der Gesamtauf siedlung des Flugfelds erbracht wird. Diese Vorgehensweise ist durch eine entsprechende Vereinbarung vom 30.06.2005 zwischen dem Zweckverband und der Unteren Naturschutzbehörde abgesichert.

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

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

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

Die Ausarbeitung des Grünordnungsplans zum Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 wurde vom Büro Baader Konzept, Mannheim vorgenommen. Die darin erarbeiteten grünordnerischen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen. Der Grünordnungsplan von Baader Konzept, Mannheim, 29.05.2019, ist als Anlage den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Definitionen

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

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

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

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

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

Die sonstigen Definitionen dienen ebenso der Eindeutigkeit der Festsetzungen.

A1.2 MU – Urbanes Gebiet

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

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

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

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

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

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

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

Siehe hierzu auch folgende Abbildung 2 sowie Kap. 2.7.

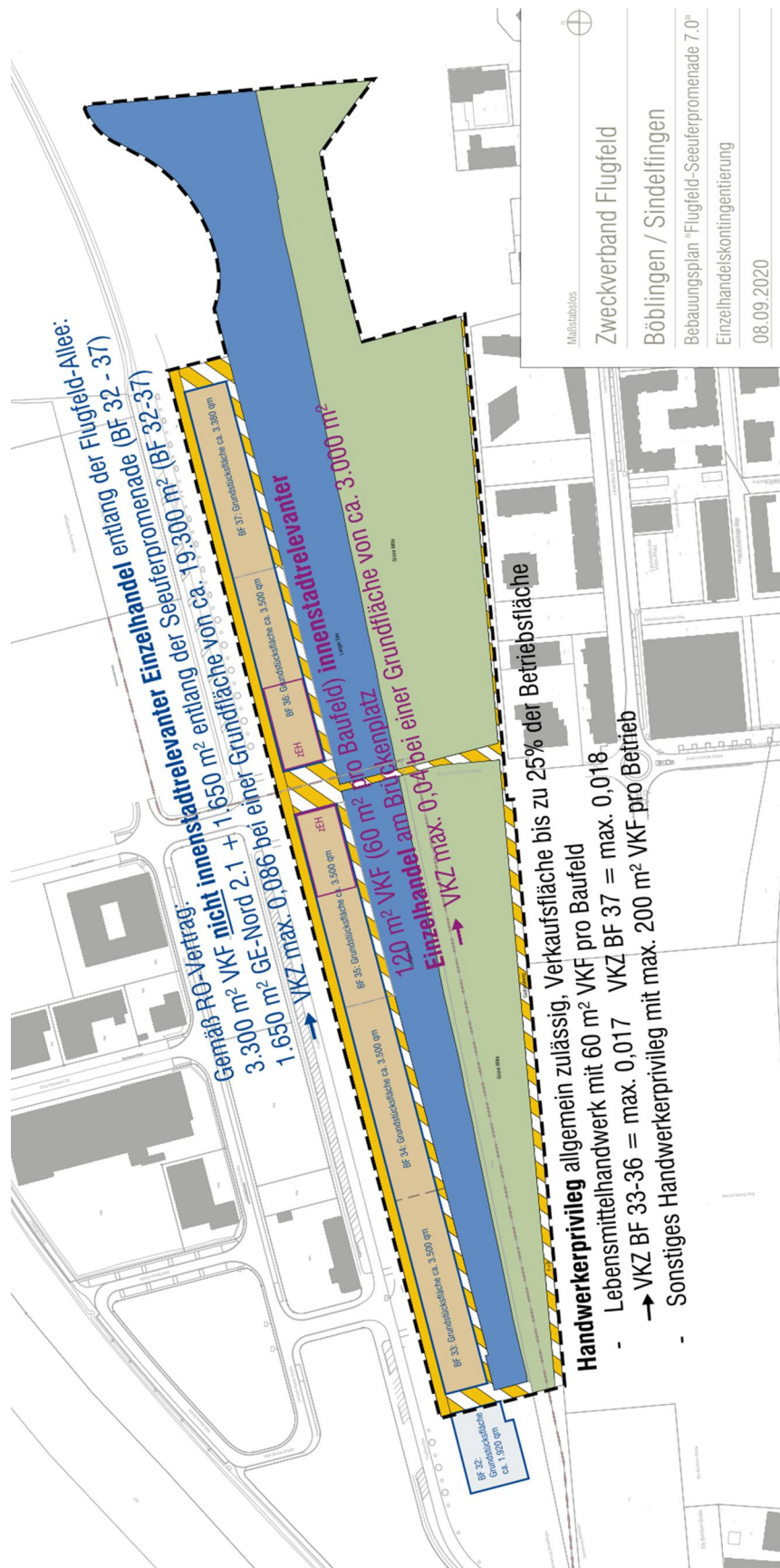


Abbildung 2: Räumliche Darstellung der Einzelhandelskontingentierung, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH 08.09.2020.

Ausgeschlossene Nutzungen

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

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

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

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

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke in Form von Arztpraxen, Ärztehäuser sind hier nicht zulässig, da eine Konzentration der Nutzungen auf dem Flugfeldareal die Versorgung der anderen Stadtteile schwächt. Für stationäre Altenpflegeeinrichtungen und Pflegeheime sind bereits andere Standorte in den Städten Böblingen und Sindelfingen vorhanden, die durch den hiesigen Ausschluss gesichert werden sollen.

Anlagen für kirchliche Zwecke werden ausgeschlossen. Diese Anlagen sind in den historisch gewachsenen Kernbereichen der beiden Städte zulässig und in fußläufiger Entfernung vorhanden.

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

Der Ausschluss von Tankstellen in den Baugebieten erfolgt, da diese ein erhebliches Verkehrsaufkommen erzeugen können und dies wegen der Zu- und Abfahrtsvorgänge die Leistungsfähigkeit der Straßen beeinträchtigen könnte. Daneben entsprechen Tankstellen und die meist damit verbundenen Tankstellenshops nicht den Entwicklungszielen für das Plangebiet und weisen kein entsprechendes städtebauliches Erscheinungsbild auf. In den übrigen Stadtgebieten von Böblingen und Sindelfingen existiert zudem eine ausreichende Zahl an Tankstellenstandorten.

Fläche mit Höhengliederung nach Art der baulichen Nutzung

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

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

A2.1 Grundflächenzahl und Geschossfläche

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

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

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

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

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

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

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

Für technisch oder funktional bedingte Gebäudeteile wird eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhen unter definierten Bedingungen ausnahmsweise zugelassen. Jedoch mit einer Flächenbeschränkung und Einschränkung, dass die Anlagen vom öffentlichen Raum her nicht in Erscheinung treten. Die Beschränkungen dienen der Sicherung eines ansprechenden Erscheinungsbildes und sollen vermeiden, dass durch Dachaufbauten zu hohe Gebäudehöhen entstehen.

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

A3 Bauweise

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

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

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

A5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

A5.1 Stellplätze und Garagen

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

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

A5.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen und die für die Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen Anlagen und Einrichtungen sind in die Gebäude zu integrieren, sofern sie nicht dem Aufenthalt dienen. Die Festsetzung soll zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild beitragen und die Freiflächen mit einer hohen städtebaulichen Qualität belegen.

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

A6.1 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß und Rad

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

A6.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Brückenplatz

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

A6.3 Ein- und Ausfahrtsbereiche

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

Der Festsetzung liegt die fachliche Untersuchung Schlothauer & Wauer, ZV Flugfeld, Flugfeld 7.0: Verkehrsuntersuchung Seepromenade, Flugfeld 7.0: Baufeld 32 bis 37 Verkehrsabwicklung Tiefgaragenzufahrten, NL Tübingen, Februar 2019, zugrunde.

A7 Grünflächen

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

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

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

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

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

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

A9.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept sieht die Sammlung wesentlicher Teile des innerhalb des Geltungsbereiches anfallenden Niederschlagswassers und die Ableitung in den See der Grünen Mitte vor. Um sicher zu stellen, dass für die Ausbildung und dauerhafte Erhaltung des Sees ausreichende Mengen an Niederschlagswasser zur Verfügung stehen, wird festgesetzt, dass das auf den Dachflächen und versiegelten Teilen des Baugrundstücks anfallende Niederschlagswasser dem dafür vorgesehen Leitungsnetz in ausreichender Menge zuzuführen ist. Der Abflussbeiwert orientiert sich an den Abflusswerten bei extensiver Dachbegrünung (siehe hierzu auch Begründung zu A13.4).

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

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

Die privaten Freiflächen rund um die Baufenster entlang der Seeuferpromenade können z.B. durch Gastronomie genutzt werden. Sie sollen jedoch öffentlich zugänglich sein, um somit die Durchlässigkeit zwischen den Quartieren und insbesondere die Zugänglichkeit zum Langen See und der Grünen Mitte zu erhöhen.

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

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

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

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird den Belangen der Luftreinhaltung Rechnung getragen: Das Emissionskataster Mittlerer Neckar zeigt eine starke Belastung der Innenstadtbereiche durch Emissionen des Hausbrands. Bei der Verbrennung der Heizmaterialien Kohle und Holz entsteht - bei gleicher Heizleistung – ein Mehrfaches an Schadstoffen als bei der Verbrennung von Gas und Öl.

Deshalb wird ein Verbrennungsverbot von festen Brennstoffen für Heizzwecke festgesetzt. Unter definierten Bedingungen, nämlich der Ausdehnung der Vorschriften für Feuerungsanlagen mit einer Nennleistung von mehr als 15 kW auf Anlagen mit bis zu 15 kW, wird die Verbrennung fester Brennstoffe zugelassen.

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

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

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

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

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

A13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

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

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

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

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

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

Die Festsetzung stellt die Fortführung der Allee entlang der Flugfeld-Allee sicher und eröffnet eine ausreichende Flexibilität, um mit den Baumpflanzungen auf die Tiefgaragenzufahrten reagieren zu können, unter Wahrung der laut Eingriffs-Ausgleichsbilanz erforderlichen Baumanzahl (siehe auch hier Ausführungen im Umweltbericht S. 56).

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

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume

eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

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

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

A13.4 Pflanzfestsetzung 4 (PF 4): Dachbegrünung

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

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

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

A13.5 Pflanzfestsetzung 5 (PF 5): Baumerhalt

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

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

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

10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Gebäudetiefe

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

B1.2 Dachgestaltung

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

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

B1.3 Untergeordnete Bauteile / Dachaufbauten

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

B1.4 Garagengeschosse

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

B2 Werbeanlagen

Gewerbenutzer und Dienstleister haben ein großes Interesse daran, Werbeanlagen im Zusammenhang mit den angebotenen Leistungen und Produkten außenwirksam an Gebäuden, Zäunen, Mauern etc. anzubringen oder auf Freiflächen aufzustellen. Die Regelungen zu Art, Gestalt und Maß von Werbeanlagen tragen diesen Interessen Rechnung. Sie unterstützen zugleich die Entstehung eines attraktiven Stadtbildes und schützen die im Urbanen Gebiet vorhandenen Wohnnutzungen (z.B. vor Werbeanlagen mit wechselndem Licht). Die Vorschriften orientieren sich an Vorgaben der Städte Böblingen und Sindelfingen in vergleichbaren Gebieten, wohingegen der besonderen Situation entlang der Seeuferpromenade Rechnung getragen wird. Es werden zur besseren Auffindbarkeit und

Repräsentanz der Gewerbebetriebe (z.B. Gastronomie) zur Flugfeld-Allee, zur Seepromenade sowie an den Stirnseiten der Gebäude Werbeanlagen ermöglicht. Daher sind je Betrieb drei Anlagen zugelassen, allerdings sind diese auf der See-Seite nur im Bereich des Sockels über den jeweiligen Gewerbeeinheiten zulässig und nicht an den überkragenden Gebäudeteilen. Somit wird diese über die gesamte Grüne Mitte sichtbare Fassadenseite nicht mit Werbeelementen belastet. Der Ausschluss von Fremdwerbung durch die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie die Beschränkungen der Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Größe verhindern eine Überfrachtung der Gebäude und eine zu starke Dominanz der Werbeanlagen.

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

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

B3.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

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

B3.2 Gestaltungselemente und Stadtmobiliar

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

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

B3.3 Einfriedungen

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

B4 Beschränkung oder Ausschluss der Verwendung von Außenantennen

Satellitenempfangsanlagen sind nur ausnahmsweise als Gemeinschaftsanlagen auf dem Dach zulässig, wenn ein außergewöhnliches Interesse an der Aufstellung

nachgewiesen wird, um zu vermeiden, dass das Stadtbild durch die Anzahl und Konzentration solcher Anlagen beeinträchtigt wird.

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

B5 Kennntnisgabeverfahren für genehmigungsfreie Vorhaben

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

B6 Stellplatzverpflichtung

Aus dem stetig steigenden Motorisierungsgrad der Bevölkerung resultiert ein stetig steigender KFZ- Stellplatzbedarf. Der Stellplatzschlüssel für Wohnungen nach LBO genügt diesen Anforderungen nicht. Dies führt in vielen Gebieten zu erheblichen Störungen des Verkehrsablaufs und der öffentlichen Sicherheit.

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

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

B7 Ordnungswidrigkeiten

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

11 Nachrichtliche Übernahme

Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden:

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

12 Flächenstatistik

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



Zweckverband Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen

BEBAUUNGSPLAN "FLUGFELD - SEEUFERPROMENADE" 7.0

Umweltbericht

Mannheim, den 29. Mai 2019

Aktenzeichen: 18185-1



Allgemeine Projektangaben

Auftraggeber:	Zweckverband Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen	Konrad-Zuse-Platz 1 71034 Böblingen
Auftragnehmer:	Baader Konzept GmbH www.baaderkonzept.de	N7, 5-6 68161 Mannheim
Projektleitung:	Dipl. Geogr. Dr. M. Gonser	
Projektbearbeitung:	Dipl. Landschaftsökologin C. Holzmann Dipl. Ing. Landschafts- und Freiraumplanung A. König	
GIS:	B. Eng. Umweltsicherung L. Mehring B. Sc. Biologie J. Almqvist	
Datei:	z:\az\2018\18185-1 bebauungsplan flugfeld-mischgebiet nord\gu\umweltbericht\190529_flugfeld böblingen_7_0_umweltbericht.docx	
Datum:	Mannheim, den 29. Mai 2019	
Aktenzeichen:	18185-1	

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplan	8
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	8
1.2	Plangebiet	8
1.3	Art des Vorhabens	9
1.4	Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Grund und Boden	10
1.5	Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans	10
1.5.1	MU – Urbanes Gebiete	10
1.5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
1.5.3	Verkehrskonzept	13
2	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
3.1	Allgemeines	16
3.2	Umweltaspekt Biologische Vielfalt	17
3.2.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes	17
3.2.2	Bestandsaufnahme (Ist-Situation)	17
3.2.2.1	Flora	18
3.2.2.2	Fauna	19
3.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	20
3.2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	22
3.2.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	22
3.3	Umweltaspekt Boden	23
3.3.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes	23
3.3.2	Bestandsaufnahme (Ist-Situation)	24
3.3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	25
3.3.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	26
3.3.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	26
3.4	Umweltaspekt Fläche	27



3.4.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes	27
3.4.2	Bestandsaufnahme (Ist-Situation)	28
3.4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	29
3.4.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	29
3.4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29
3.5	Umweltaspekt Wasser	30
3.5.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes	30
3.5.2	Bestandsaufnahme (Ist-Situation)	30
3.5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	31
3.5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	31
3.5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	31
3.6	Umweltaspekt Klima, Luft und Klimawandel/- anpassung	32
3.6.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes	32
3.6.2	Bestandsaufnahme (Ist-Situation)	33
3.6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	34
3.6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	36
3.6.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	37
3.7	Umweltaspekt Landschaft/ innerstädtischer Freiraum/ Stadtbild	37
3.7.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes	37
3.7.2	Bestandsaufnahme (Ist-Situation)	38
3.7.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	38
3.7.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	39
3.7.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	39



3.8	Umweltaspekt Bevölkerung und menschliche Gesundheit	39
3.8.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes	39
3.8.2	Bestandsaufnahme (Ist-Situation)	41
3.8.3	Lärm-/ Geräuschemissionen	41
3.8.4	Geruchsbelastung	42
3.8.5	Kampfmittel	42
3.8.6	Erholung/ Freizeit	42
3.8.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	43
3.8.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	47
3.8.10	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	47
3.9	Umweltaspekt Kultur- und Sachgüter	47
3.9.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes	47
3.9.2	Bestandsaufnahme (Ist-Situation)	48
3.9.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	48
3.9.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	48
3.9.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	48
3.10	Weitere Umweltbelange	48
3.10.1	Wechselwirkungen	49
4	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB).....	50
4.1	Gesetzliche Grundlagen der Eingriffsbilanzierung	50
4.2	Bisherige Vereinbarungen zur Eingriffsbilanzierung für den B-Plan „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0	50
4.3	Maßnahmenpool für externe Ausgleichsmaßnahmen	51
4.4	Beschreibung der Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Geltungsbereichs	53
4.5	Beschreibung der Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen außerhalb des Geltungsbereichs	58
4.6	Dokumentation der internen Ausgleichsmaßnahmen	62
5	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) ...	63

6	Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf aufgetretenen Schwierigkeiten	65
7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	66
7.1	Einleitung	66
7.2	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	66
7.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	66
7.4	Eingriffs- Ausgleichsbilanz	75
8	Quellenverzeichnis	76

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bedarf an Grund und Boden (Entwurf zum Bebauungsplan „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 vom 27.02.2019)	10
Tabelle 2:	Gegenüberstellung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen des Kompensationsplans und des Teilbebauungsplans	53
Tabelle 3:	Gegenüberstellung von Ausgleichsmaßnahmen des Kompensationsplans und des Teilbebauungsplans	54
Tabelle 4:	Kompensationspool – Maßnahmenübersicht gemäß Grundvertrag Ausgleichsflächen „Flugfeld“ vom 30.06.2005	58
Tabelle 5:	Gemarkung Böblingen: Maßnahme B 3 Zimmerschlagweiher/ Wasserberggraben	60
Tabelle 6:	Gemarkung Sindelfingen: S 4 Bleichgraben Bereich A	61

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Planzeichnung zum Bebauungsplan „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0, Stand: 29.05.2019 (Quelle: BALDAUF ARCHITEKTEN UND STADTPLANER GMBH).	9
Abbildung 2:	Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche in ha pro Tag (BMUB 2017)	28
Abbildung 3:	Schematische Darstellung umweltbezogener Gesundheitsdeterminanten (KNETSCHKE ET AL. 2014)	41

Anhangsverzeichnis

Anhang 1: Interne Ausgleichsmaßnahmen zu den Bebauungsplänen für das Flugfeld
Böblingen/ Sindelfingen, Dokumentation des Realisierungsgrads

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Bestandskarte Biotoptypen Bebauungsplan „Flugfeld – Seeuferpromenade“
7.0

1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplan

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

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

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

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

Auch für die übrigen Baufelder der Seeuferpromenade sollen Realisierungswettbewerbe für die Ausgestaltung der Seeuferbebauung ausgelobt werden, um die städtebauliche Struktur aus dem Rahmenplan aus dem Jahr 2003 auszudifferenzieren und architektonisch weiter zu entwickeln. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen, die sich auch in dem Auslobungstext von Baufeld 35 und 36 wiederfinden, wird das Bebauungsplanverfahren „Flugfeld – Mischgebiet Nord“ 7.0 unter dem Namen „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 zu Ende geführt. Aufgrund der veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen seit 2003 wird erneut ein Aufstellungsbeschluss gefasst.

1.2 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden durch die südliche Grenze der Fahrbahnfläche der Flugfeld-Allee begrenzt, im Osten durch die westliche Grenze des Bebauungsplans „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0, im Westen durch die östliche Grenze des Baufeldes 33 und im Süden durch die nördliche Grenze des Bebauungsplans des „Flugfeld-Mischgebiets Süd“ 4.1 sowie des Bebauungsplans „Flugfeld – Parkstadt West“ 8.0.

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

4 %. Die Höhen werden im Süden an der Seeuferpromenade mit dem künstlich angelegten „Langen See“ bestimmt.

Das Plangebiet stellt einen Teilbereich des Gesamtbebauungsplanes „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen-Sindelfingen“ dar, welcher insgesamt eine Fläche von 94 ha abdeckt. Die Fläche des Bebauungsplan 7.0. „Flugfeld –Seeuferpromenade“ liegt bei ca. 10,97 ha.

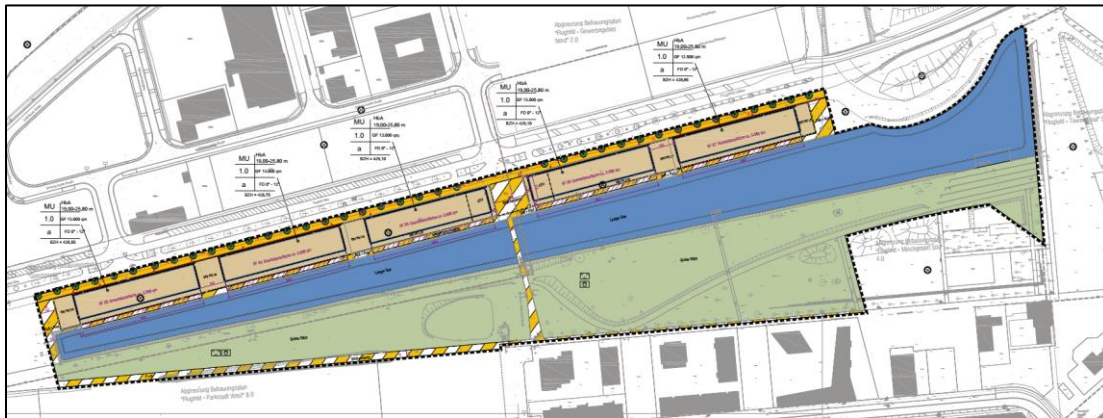


Abbildung 1: Planzeichnung zum Bebauungsplan „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0, Stand: 29.05.2019 (Quelle: BALDAUF ARCHITEKTEN UND STADTPLANER GMBH).

1.3 Art des Vorhabens

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

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

- im Schnittpunkt zwischen intensiver gewerblicher Nutzung im Norden und großzügigen Freiräumen im Süden eine besondere Standortqualität für attraktive Nutzungen in repräsentativer Lage, wie z.B. Ausstellungsflächen, Gastronomie und Beherbergung, Büros, Forschungs- und Entwicklungsstätten und das Wohnen ausweist,
- einen hohen baulichen Verdichtungsgrad aufweist und den Verbrauch von Grund und Boden begrenzt,
- bedarfsgerecht und stufenweise erschlossen, parzelliert sowie bebaut werden kann,
- eine den künftigen Nutzungen angemessene hochwertige Bau- und Freiraumstruktur aufweist und ein differenziertes Angebot an Nutzungsformen aufnehmen kann,
- bestehende und künftige Emissionsquellen berücksichtigt und
- zu einem attraktiven Image des Flugfeldes beiträgt und die Vermarktung des gesamten Areals durch den Zweckverband unterstützt,

- das südlich an die „Grüne Mitte“ angrenzende Mischgebiet in seinen Funktionen ergänzt.

1.4 Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Grund und Boden

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden (Entwurf zum Bebauungsplan „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 vom 27.02.2019)

Nutzungsart	überbaubare Fläche bei voller GRZ-Ausnutzung [m²]	Nicht überbaubare Fläche [m²]	Fläche gesamt [m²]	Versiegelungsgrad [%]
Verkehrsflächen (10 % Verkehrsbegleitgrün und 90% versiegelte Fläche)	11.631	1.292	12.923	90
Öffentliche Grünfläche	0	45.259	45.259	0
Wasserfläche	0	34.146	34.146	0
Urbanes Gebiet	17.406	0	17.406	100

1.5 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans

Die folgenden Ausführungen stammen aus dem Entwurf des B-Plans „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 vom 27.02.2019.

1.5.1 MU – Urbanes Gebiete

Im Geltungsbereich wird ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

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

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

Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtbedeutsamen Sortimenten sind gem. Raumordnungsvertrag mit dem Regionalverband entlang der Seeuferpromenade (BF 32-37) auf insgesamt 1.650 m² begrenzt zulässig. Dies entspricht einer VKZ von 0,086 (BF 32 bis 37: Fläche rund 19.301 m²).

Für Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtbedeutsamen Sortimenten ist die Zulässigkeit der innenstadtrelevanten Sortimente auf die an den Brückenplatz angrenzenden Baufeldseiten beschränkt mit dem Ziel eine Belebung des Platzes durch eine Einzelhandelsnutzung zu fördern. Die VKZ von 0,105 entspricht einer Gesamtverkaufsfläche (Fläche ca. 1186 m²) von ca. 120 m².

Das Handwerkerprivileg ist unschädlich und wird zugelassen.

Nicht zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke, Bordelle und bordellartige Betriebe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke in Form von Praxen für niedergelassene Ärzte oder Zahnärzte, Ärzthäuser, stationären Altenpflegeeinrichtungen und Pflegeheimen, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Vergnügungsstätten und Tankstellen.

1.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächen- und Geschossflächenzahl

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

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

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

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

Höhe der baulichen Anlagen

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

Für die Ermittlung der Höhen werden Bezugspunkte entlang der Flugfeld- Allee im Plan festgesetzt.

Für technisch oder funktional bedingte Gebäudeteile wird eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhen unter definierten Bedingungen ausnahmsweise zugelassen. Jedoch mit einer Flächenbeschränkung und Einschränkung, dass die Anlagen vom öffentlichen Raum her nicht in Erscheinung treten. Die Beschränkungen dienen der Sicherung eines ansprechenden Erscheinungsbildes und sollen vermeiden, dass durch Dachaufbauten zu hohe Gebäudehöhen entstehen.

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

Bauweise

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

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

Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Die Festsetzung wird im Vorgriff auf die Novellierung der Landesbauordnung getroffen, die Stand Mai 2019 zeitnah erfolgen soll. Ziel ist es, die Bebauung in den Urbanen Gebieten nicht nur hinsichtlich der zulässigen GFZ, sondern auch in Bezug auf die Abstandsflächen städtischer gestalten zu können. Die Festsetzung ermöglicht es, die Abstandsflächenregelung der des

Kerngebietes anzugleichen. Da im Kerngebiet ebenfalls gewohnt werden kann, ist davon auszugehen, dass die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse weiterhin ausreichend gewahrt sind.

1.5.3 Verkehrskonzept

Stellplätze und Garagen

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

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

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß und Rad

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

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Brückenplatz

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

Ein- und Ausfahrtsbereiche

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

Verkehrsgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Ingenieurbüro SCHLOTHAUER & WAUER (2019) erstellt. Neben der Ermittlung der Verkehrserzeugung durch das Vorhaben wurden auch die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Flugfeld-Allee sowie die Anbindung der Ein- und Ausfahrtsbereiche der Tiefgaragen an die Flugfeld-Allee geprüft.

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

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

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

Auch die Lage der Schrankenanlagen der Tiefgaragen und die damit verbundenen Einschränkungen auf den Verkehrsfluss der Flugfeld-Allee einerseits und Behinderungen des Fuß- und Radweges andererseits wurde im Gutachten untersucht. Auf die Ausführungen im Gutachten hierzu wird verwiesen. Prinzipiell ist es vorzuziehen, die Aufstellflächen innerhalb des Gebäudes unterzubringen, d.h. die Schrankenanlage nach innen zu versetzen. Sofern die Konzeption eine Aufteilung der Tiefgaragen in öffentliche Benutzer und private Benutzer vornimmt, muss durch die Lage der Schrankenanlage jedoch gewährleistet sein, dass bei den privaten Tiefgaragen, die keine Gast-/Besucherstellplätze anbieten, Falscheinfahrer vermieden werden. Dies kann beispielsweise durch eine einsehbare Schranke in der Gebäudeflucht erreicht werden, wobei durch Chipsysteme und Fernbedienung hier schnelle Abfertigungen und somit eine Minimierung der Behinderungen des Fuß- und Radweges gesichert werden muss! Um die Verkehrssicherheit auf dem Fuß- und Radweg zu gewährleisten, werden im Wettbewerb zur Freianlagenplanung Lösungen zu finden sein, um die Unfallgefahr im Bereich des Fuß-/Radweges an der Flugfeld-Allee, insbesondere bei der Ausfahrt aus der TG, zu minimieren (z. B. Poller, Fahrradständer). Allerdings sind dies keine Regelungen die als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Auf die ausführlichen Darlegungen im Verkehrsgutachten SCHLOTHAUER & WAUER, Stand Februar 2019 wird verwiesen.

2 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sollen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs und unter Beachtung der Planungsziele geprüft werden. Außerdem sollen die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl angegeben werden.

Das Baufeld 32 am westlichen Rand der Seeuferpromenade wird, aufgrund von starken äußeren Einwirkungen durch Schall- und lufthygienischen Immissionen in Kombination mit der geplanten Nutzung einer Kita, aus dem vorliegenden Bebauungsplan ausgenommen. Für dieses Baufeld soll im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs eine neue städtebauliche Konzeption entwickelt werden, die auf die Gegebenheiten reagiert und der exponierten Lage dieses Baufeldes gerecht wird. Im Vergleich zu dem Geltungsbereich des Entwurfsstandes von 2008 hat sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans zudem am südlichen Rand verändert. Hier entfällt die private Grünfläche mit Sportanlagen, da diese bereits innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Mischgebiet Süd“ 4.0 rechtskräftig gesichert.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind in der Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Nach Art und Umfang des Vorhabens und aufgrund der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind auf der Basis der Analyse des vorhandenen Datenmaterials voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Unter Auswertung der bestehenden Rahmenplanungen, der jeweiligen Fachgesetze und der örtlichen Situation werden in den folgenden Kapiteln für den Geltungsbereich des Bebauungsplans für die Schutzgüter des UVPG zunächst übergeordnete Zielvorstellungen dargestellt sowie jeweils schutzgutbezogen die ursprünglichen Umweltzustände (Ist-Zustand) betrachtet. Daran schließt sich eine Prognose über die Entwicklung der Umweltzustände bei Durchführung und weiterhin bei Nichtdurchführung der geänderten Planung (Null-Variante) an. Abschließend werden die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt.

In der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Planfall) werden die Auswirkungen des Vorhabens getrennt nach bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen betrachtet.

Als baubedingte Wirkfaktoren während der Bauphase sind vorwiegend folgende Wirkungen zu erwarten:

- Emissionen von Schall, Erschütterungen, Staub oder Abgasen durch die Bautätigkeit, durch Baustellenverkehr und Massentransport
- Rodung von Gehölzbeständen und Verlust von Vegetationsflächen im Zuge der Baufeldfreimachung
- Temporäre Flächeninanspruchnahmen für Baustelleneinrichtungsflächen (BE- Flächen)
- Bodenbewegungen durch Umlagerung von Boden und Gesteinen während der Bauphase

Allgemein anlagenbedingte Wirkfaktoren sind durch bauliche Anlagen (Gebäude und Nebenanlagen, Straßen, Wege, Plätze) bedingt. Die Intensität und die Reichweite der Wirkungen sind wesentlich von der Bauart und den Abmessungen der baulichen Anlagen abhängig:

- Flächeninanspruchnahme und Versiegelung im Bereich der Baufelder und der zu errichtenden Straßenverkehrsflächen

Als allgemein nutzungsbedingt werden jene Wirkfaktoren bezeichnet, die mit der Nutzung und der Unterhaltung eines Siedlungsgebietes einhergehen. Im vorliegenden Fall sind dies:

- Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht) durch Verkehr, Wohnbebauung und Gewerbe (Besucherverkehr und Anlieferung)
- Störungen von Tieren durch menschliche Nutzung des Flughafengeländes (Bewegungsunruhe, Schallemissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen)

3.2 Umweltaspekt Biologische Vielfalt

3.2.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft, die biologische Vielfalt und die Fläche, sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistung- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz gelten grundsätzlich folgende Zielvorgaben:

- „Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich (...) so zu schützen, dass (1.) die biologische Vielfalt, (...) auf Dauer gesichert [ist]“ (§1 (1) BNatSchG)
- „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten [sind] auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ (§1 (3) BNatSchG)
- Auch im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände, wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln. (§ 1 BNatSchG)

Nach ROG, LplG und LEP 2002 kommt dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen im Allgemeinen eine besondere Bedeutung zu. Dies betrifft im Besonderen die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart bzw. die großräumige Freiraumstruktur in ihrer Bedeutung u.a. für die Tier- und Pflanzenwelt. Hervorgehoben wird hierbei die Wichtigkeit eines großräumigen Freiraum- bzw. Biotopverbunds, der die Leistungs- und Regenerationsfähigkeit des Landschaftshaushaltes sichern helfen soll.

3.2.2 Bestandsaufnahme (Ist-Situation)

Das Vorkommen von Biotoptypen, Pflanzen und Tieren wurde getrennt ermittelt und wird im Folgenden beschrieben.

3.2.2.1 Flora

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte durch Baader Konzept am 16.07.2018 sowie am 08.01.2019. Die Ergebnisse werden hier zusammengefasst. Kartographisch sind sie in Anlage 1 dargestellt.

In der Mitte des Untersuchungsgebiets liegt der Lange See. Nördlich, westlich und auch südlich des Langen Sees finden sich überwiegend ruderalisierte Grünlandstandorte mit weitgehend geschlossener Vegetationsbedeckung. Das Nordufer des Langen Sees ist naturfern mit einem geschotterten Fußweg ausgebaut - dieser verläuft parallel zum See. Nördlich der Flugfeld-Allee sowie auf dem Mittelstreifen befinden sich jeweils Baumreihen.

Größtenteils finden sich im Plangebiet ca. 3 ha Fettwiesen mittlerer Standorte, die regelmäßig von einer Schafherde beweidet werden. Kennzeichnende Arten dieser Fettwiese sind z.B. *Lolium perenne*, *Glechoma hederacea*, *Trifolium repens*, *Plantago media* und *Rumex acetosa*. Im südwestlichen Teil des Untersuchungsraums grenzt ein Entwässerungsgraben an das Plangebiet "Flugfeld – Parkstadt - West" 8.0 an, der teilweise wasserführend, teils trockengefallen ist. Zwischen dem Langen See und dem Entwässerungsgraben bestand zum Zeitpunkt der Kartierung eine Rohbodenfläche.

Auf der Südseite des Langen Sees ist ein ca. 8-10 m breiter Schilfgürtel über die gesamte Länge des Sees ausgebildet. Kennzeichnende Arten dieses Ufer-Schilfröhrichts sind z.B. *Phragmites australis*, *Juncus sp.* und *Typha latifolia*. Gesäumt wird der Schilfgürtel im Süden von einer Hochstaudenflur (*Phragmites australis*, *Salix sp.*), nach Osten hin überwiegt das Vorkommen von Nasswiesen, welche von *Juncus inflexus* dominiert werden.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich hauptsächlich Zierrasen, der u.a. von den Arten *Plantago lanceolata*, *Achillea millefolium*, *Poa annua* und *Lolium perenne* geprägt wird. Ein Freizeitgelände (Kinderspielplatz) und Fettwiesen mittlerer Standorte werden von einem Wegenetz aus wassergebundenem Schotter abgegrenzt. Parallel zur nördlichen Seite des Langen Sees verläuft eine betonierte Kaimauer neben einem wassergebundenen Schotterweg. Zwischen der Flugfeld-Allee und dem Schotterweg befindet sich eine ausgedehnte Fettwiese mittlerer Standorte bis zum westlichen Ende des Plangebietes. Am Tiefpunkt geht die Fettwiese in eine Nasswiese über. Kennzeichnende Arten sind *Deschampsia cespitosa*, *Juncus inflexus*, *Plantago media* und *Plantago lanceolata*.

Im südzentralen Bereich des Untersuchungsgebietes liegt eine ruderalisierte Fläche, die als annuelle Ruderalvegetation bezeichnet werden kann und von Arten wie *Hypericum perforatum*, *Cerastium arvense*, *Geum urbanum*, *Galium sp.*, *Achillea millefolium* und *Dactylis glomerata* geprägt ist.

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten wurden im Rahmen der durchgeführten Begehung nicht nachgewiesen.

3.2.2.2 Fauna

Vögel

Innerhalb der Grenzen des B-Planes finden sich nur wenige für Vögel geeignete Bruthabitate. Hier sind vor allem die Röhrichbestände auf der Südseite des Langens Sees zu nennen, die für Arten, wie z.B. Rohrammer, Teichrohrsänger, Teichhuhn, Bläßralle und Haubentaucher geeignet sind. Daneben nutzen auch Graureiher den Langen See zur Nahrungssuche.

Aufgrund der dichten, geschlossenen Vegetationsdecke sowie der Störungen durch intensive Freizeitnutzung können Brutvorkommen des Flussregenpfeifers auf den untersuchten Flächen ausgeschlossen werden, geeignete Bruthabitate mit offenen vegetationsfreien Flächen mit grober Oberflächenstruktur fehlen nahezu vollständig. Ungestörte Bruten sind auch wegen der regelmäßigen Schafbeweidung hier kaum möglich. Zudem liegen aus der Vergangenheit für die untersuchten Flächen keine Brutnachweise des Flussregenpfeifers vor, alle erbrachten Brutnachweise befanden sich nördlich der aktuell betrachteten Fläche (QUETZ 2010).

Westlich der Flugfeld-Allee befinden sich, außerhalb der betrachteten Bereiche, in einem eingezäunten Areal geeignete Brutflächen für den Flussregenpfeifer.

Für den Kiebitz, der 2007 mit 2-3 Brutpaaren nachgewiesen wurde (GÖG 2008), ist aktuell kein geeignetes Bruthabitat mit offenen Feuchflächen vorhanden. Auch hier trägt neben der intensiven Freizeitnutzung die Schafbeweidung dazu bei, dass sich keine Kiebitze ansiedeln. Zudem geht von der Flugfeld-Allee durch den Fahrzeug- und Parkbetrieb ein hohes Störungspotential aus. Von einem aktuellen Vorkommen ist nicht mehr auszugehen.

Ebenso wird ein Brutvorkommen von Feldlerchen vollständig ausgeschlossen, da für diese Art keine geeigneten Strukturen vorhanden sind und zudem im Rahmen mehrerer Begehungen 2017 und 2018 keine Feldlerchen nachgewiesen wurden.

Wenige vorhandene Bäume nördlich der Flugfeld-Allee werden nicht von Vögeln zur Brut genutzt. Hier wurden keine Nester ausgemacht.

Zudem sind die Bäume an der Flugfeld-Allee noch nicht alt genug, um größere Höhlungen, die für Vögel und auch Fledermäuse als Quartiere geeignet sind, auszubilden. Hier wurden keine Höhlen nachgewiesen.

Freie Flächen wurden auch vom Turmfalken sowie von Rabenkrähen und Straßentauben zur Nahrungssuche genutzt.

Für Reptilien gibt es kaum geeignete Habitate, es fehlen grabbare Substrate und geeignete Sonnplätze. Die gesamten Flächen wurden am 25.09.2017, am 23.04.2018, am 16.07.2018 und am 23.07.2018 bei jeweils geeigneter Witterung (trocken und wechselhaft bzw. sonnig, Temperaturen über 20°C) begangen und auf ein Vorkommen von Reptilien kontrolliert. Hierbei konnten keine Reptilien nachgewiesen werden. Mit einem Vorkommen streng geschützter Eidechsen ist somit nicht zu rechnen.

Lebensräume für sonstige artenschutzrechtlich bedeutsame Arten sind nicht vorhanden, es sind keine geeigneten Gewässer vorhanden, die artenschutzrechtlich relevanten Fischen, Amphibien und Libellen als Lebensraum dienen können. Zudem wird der Lange See nicht unmittelbar vom Vorhaben beansprucht. Für Fledermäuse sind keine Quartierstrukturen vorhanden, sodass die untersuchten Flächen nur als Jagdhabitat ohne artenschutzrechtliche Relevanz dienen können. Auch für andere streng geschützte Insektenarten, wie Wildbienen, Tag- und Nachtfalter oder Käfer ist kein geeigneter Lebensraum vorhanden, so dass ein Vorkommen streng geschützter Insektenarten ebenfalls ausgeschlossen werden kann. Ein aktuelles Vorkommen des nach § 7 BNatSchG streng geschützten Nachtkerzenschwärmers (*Proserpinus proserpina*), das nach TRAUTNER (2008) nicht ausgeschlossen wird, ist sehr unwahrscheinlich, weil die charakteristischen Futterpflanzen (*Epilobium spec.*, *Oenothera biennis*) in den überwiegend kurzrasigen Bereichen des untersuchten Areals weitestgehend fehlen. Auch Vorkommen des Großen Feuerfalters (*Lycaena dispar*) sowie des Dunklen Ameisen-Wiesenknopfbläulings (*Glaucopsyche nausithous*) werden ausgeschlossen. Für den Dunklen Wiesenknopf Ameisen-Bläuling fehlen neben den Futter- und Eiablagepflanzen (*Sanguinea officinalis*) vor allem die für die Entwicklung notwendigen Ameisenarten (*Myrmica spp.*).

Aktuelle Vorkommen des Feuerfalters werden aufgrund der regelmäßigen Mahden und der zusätzlichen Beweidung (2-mal jährlich) der Wiesenflächen ausgeschlossen. Durch diese regelmäßigen Mahden werden die Entwicklungsbedingungen der Raupen zeitlich unterbrochen und die Nahrungsbedingungen für die Imagines sehr stark eingeschränkt.

3.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Baubedingte Faktoren:

- Zur Andienung der Baustelle wird das öffentliche Straßennetz und die bestehenden Verbindungswege genutzt.
- Potentiell kann es zu Schadstoffeinträgen durch Baufahrzeuge und ggf. zu Unfällen oder Havarien während der Bauarbeiten kommen.

Anlagenbedingte Faktoren:

- Flächenverlust/ Flächeninanspruchnahme durch Straßenflächen, Baukörper und technische Anlagen
- Beseitigung oder Beeinträchtigung von Gehölzen
- Veränderung von Lebensräumen und Habitaten (z.B. Verlust oder Zerschneidung/Barrierewirkung durch Bauwerke)
- Visuelle Störungen

Nutzungsbedingte Faktoren:

- Schadstoffeinträge durch Gewerbebetrieb (Logistik, Besucherverkehr)
- Optische Reize (Störungen durch Beleuchtung/ Lichtreflexe)

Flora

Als wesentliche anlagebedingte Wirkung auf das Schutzgut Pflanzen sind Flächenverlust und Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung im Bereich der geplanten Baufelder sowie der neu anzulegenden Straßen zu nennen.

Positive Wirkungen entstehen durch die Anlage des Langen Sees und der Anpflanzung von Einzelbäumen.

Insgesamt gibt es durch den Bebauungsplanentwurf keine nennenswerte Erhöhung der versiegelten Fläche. Eine detaillierte Bilanz der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen ist dem Kapitel 4.4 zu entnehmen.

Durch den Grünordnungsplan zum vorliegenden Bebauungsplan wird die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen A 1 – A 4 und A9 aufgeführt, die geeignet sind, die erheblichen Beeinträchtigungen für die Vegetation zu kompensieren. Diese landschaftspflegerischen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt (Gegenüberstellung Eingriff – Ausgleich vgl. Kapitel 4.4).

Da kein Eingriff in nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotope noch in Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH- Richtlinie stattfindet, kommt es zu keinem Verlust dieser aus Naturschutzsicht sehr hochwertigen und geschützten Vegetationsflächen. Es wurden auch keine gefährdeten Pflanzenarten erfasst.

Durch die Umsetzung der Planung sind keine erheblichen nutzungsbedingten Beeinträchtigungen der Vegetationsbestände zu erwarten. Die festgesetzten Grünflächen und Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft sind bei Bedarf regelmäßig zurück zu schneiden. Die Pflege der Grünflächen und der Rückschnitt von Gehölzbeständen sind nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu werten.

Fauna

Bei der Auswertung wurde ein Wirkraum betrachtet, der im Süden an den Bebauungsplan 8.0 „Flugfeldklinikum“ grenzt, im Norden und Westen von der Flugfeld-Allee begrenzt wird und im Osten in Höhe des östlichen Endes des Langen Sees abschließt.

Die Anzahl an nachgewiesenen Vogelarten lässt auf eine sehr geringe avifaunistische Diversität schließen. Störungsempfindliche Arten fehlen und Arten der Vorwarnliste in Baden-Württemberg (Turmfalke) wurden nur als Nahrungsgast nachgewiesen. Die in den Schilfbeständen am Südufer des Langen Sees potentiell vorkommenden Arten Rohrammer, Teichrohrsänger, Teichralle, Bläßralle sowie Haubentaucher können in andere, ungestörte Bereiche des Langen Sees ausweichen. Da die Schilfflächen nicht unmittelbar beansprucht werden, sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu befürchten.

Unterstützend wird eine ökologische Baubegleitung sicherstellen, dass während der Bauarbeiten keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten zu Schaden kommen. Die Häufigkeit der Durchführung dieser Baubegleitung liegt im Ermessen des Fachgutachters und richtet sich nach Art und Umfang des Bauprozesses.

Mit der Überbauung von Grünland, Brach- und Ruderalflächen gehen Lebensräume verloren. Durch die Neuanlage gleichwertiger Biotope im Geltungsbereich (A4 Baumneupflanzungen, A1 Anlage Glatthaferwiese) und außerhalb des Geltungsbereiches (B3, B5, S4, vgl. Kapitel 4.5) ist der Eingriff als ausgeglichen zu betrachten.

Die Vermeidungsmaßnahme Vo gewährleistet, dass keine Tiere zu Schaden kommen: Die Rodung von Gehölzen ist zum Schutz von Vogelbruten und Fledermausquartieren ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Auch Röhrichte dürfen nur während dieses Zeitraumes zurückgeschnitten werden.

3.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Unter Annahme eines Ausbleibens jeglicher Pflegemaßnahmen ist von einer natürlichen Sukzession bis hin zur Entstehung von Wald in einem Klimaxstadium auszugehen. Die Artenvielfalt wird aufgrund der ungestörten Entwicklungsmöglichkeit kurzfristig voraussichtlich zunehmen. Im weiteren Verlauf der Gehölzsukzession wird sich das Artenspektrum von Offenland zu waldprägenden Lebensgemeinschaften verschieben. Ob und in welchem Maße die Artenvielfalt zunimmt ist von der Ausprägung der sich einstellenden Biotopkomplexe abhängig.

3.2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungsmaßnahmen Flora

- Einhalten der Vorgaben gemäß der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
- Dachbegrünung
- Erhalt von Einzelbäumen

Ausgleichsmaßnahmen Flora

- Baumpflanzungen auf Baugrundstücken
- Baumpflanzungen auf Parkanlagen
- Baumpflanzungen in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche
- Anlage Glatthaferwiesen

Vermeidungsmaßnahmen Fauna

- Bauzeitenbeschränkung Gehölzrodung
- Durchführung einer Ökologische Baubegleitung

Ausgleichsmaßnahmen Fauna

- Baumpflanzungen auf Baugrundstücken und öffentlichen Straßenverkehrsflächen (A4), Dachbegrünung (V2)
- Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen B3 Zimmerschlagweiher/ Wasserberggraben, B5 Butzengraben und S4 Bleichgraben Bereich A

3.3 Umweltaspekt Boden

3.3.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der natürlich gewachsene Boden ist als Grundlage jeglicher Landnutzung sowie als prägende Basis der Lebensräume unserer heimischen Tier- und Pflanzenwelt ein schutzwürdiges Naturgut. Er ist in seiner Vielfalt der Bodenarten, Strukturen, Aufbau, Nährstoff- und Bodenwasserhaushalt nicht vermehrbar und daher grundsätzlich sparsam zu nutzen, zu erhalten und vor Funktionsverlusten zu schützen.

Bei allen Eingriffen sind daher grundsätzlich die Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu beachten und insbesondere dauerhafter Funktionsverlust durch z.B. Versiegelung, Schadstoffakkumulation und Erosion zu vermeiden bzw. zu minimieren. Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen und als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen. Weitere Ziele sind die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachte Gewässerverunreinigungen.

Das BauGB verpflichtet zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel).

Gemäß BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Mit allen Naturgütern ist, soweit sie sich nicht erneuern, sparsam und schonend umzugehen.

Von besonderer Bedeutung für die Bodenerhaltung bzw. den Bodenschutz sind vor allem Flächen mit einer hohen Ausgleichsfunktion, einer hohen Filter- und Pufferkapazität, einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit und stark erosions- und rutschungsgefährdete Flächen.

3.3.2 Bestandsaufnahme (Ist-Situation)

Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraums Obere Gäue, welcher Teil der Großlandschaft "Neckar- und Tauber-Gäuplatten" ist. Die Oberen Gäue sind gegliedert in einen kuppenreichen westlichen Teil mit überwiegend flachgründigen skelettreichen Standorten und zahlreichen Hecken (Heckengäu) und einen von Lettenkeuper und Löß geprägten, besser ackerbaulich nutzbaren östlichen Teil (Korngäu) (MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ 2018).

Im Verlauf der zivilen und militärischen Nutzung des Flugfeldes kam es seit Beginn des 20. Jahrhunderts bis in die 2000er Jahre vorwiegend durch Abbau und Aufschüttungstätigkeiten zu einer Vielzahl von Geländemodellierungen (z.B. Torfabbau, Verfüllung von Bombentrichtern, Aufschüttungen und Planierungen). Der größte Teil des Geländes ist heute von Auffüllungen unterschiedlicher Herkunft und Zusammensetzung überdeckt.

Die nahezu flächendeckenden Auffüllungen liegen überwiegend in Mächtigkeiten von 0,5 bis 2 m vor. Dabei handelt es sich vorwiegend um schluffig tonigen Erdaushub mit wechselnden Sand-, Kies- und untergeordnet Steinanteilen. Im Bereich der Freiflächen wurden außerdem Beimengungen von Ziegelbruch und vereinzelte Schlackereste gefunden.

Unterhalb der Auffüllungen wurden quartäre Ablagerungen nachgewiesen. Diese wurde größtenteils aus Talauen-Ablagerungen (Tal-Lehme) der Schwippe gebildet. Im südlichen Geländeabschnitt wurden Lößlehmschichten nachgewiesen. In Teilen der Freifläche, insbesondere im nördlichen Bereich zur Autobahn hin, gehen die Tal-Lehme in Torfhorizonte über. Durch die Überformung (Auffüllungen, Bodenverdichtung) herrschen in einigen Teilbereichen des Untersuchungsgebiets staunasse Verhältnisse vor.

Kampfmittel und Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flugfeld – Seeuferpromenade 7.0 und der Gesamtbereich des ehemaligen Flugfeldes waren ursprünglich mit Kampfmitteln belastet. Im Zeitraum 2004 bis 2005 wurde im gesamten Gelände eine Kampfmittelräumung durchgeführt. Zudem erfolgte die Beseitigung von Altlasten und Bodenverunreinigungen gemäß dem Sanierungsplan vom 30.01.2004. Als Hauptschadstoffe wurden Mineralölkohlenwasserstoffe (MWK) und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) angetroffen, die im Zuge der Sanierung ordnungsgemäß beseitigt wurden. Aufgrund der durchgeführten Sanierungsarbeiten ist der Geltungsbereich heute frei von Kampfmitteln, Altlasten und Bodenverunreinigungen.

Geologie und Baugrund

Das Plangebiet liegt innerhalb der seismischen Zone I nach DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten), d.h., dass eine geringe Gefährdung für Erdbeben besteht.

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten (ARCADIS CONSULT GMBH 2006) erstellt, das beim Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen und bei den Baurechtsämtern der Städte Böblingen und Sindelfingen während der Sprechzeiten eingesehen werden kann. Weiterhin liegt ein Baugeologisches Gutachten für Baufeld 35 + 36 vom GEOLOGISCHEN BÜRO DR. BEHRINGER (2018) vor und ist den Unterlagen des Bebauungsplans beigelegt.

Bewertung

Die anstehenden Böden werden in Anlehnung an die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2012) nach ihrer funktionalen Leistungsfähigkeit bewertet. Hierfür werden die Bodenfunktionen natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe und Sonderstandort für naturnahe Vegetation herangezogen. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Flugfeld Seeuferpromenade“ im baurechtlichen Innenbereich befindet, liegen keine Bodendaten vor, die als Grundlage für die Bewertung der Bodenfunktionen dienen könnten. Daher werden die im Plangebiet anstehenden Böden pauschal in die Bewertungsklasse 1 eingestuft. Dies bedeutet, dass die Böden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine geringe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für Schadstoffe und als Sonderstandort für naturnahe Vegetation aufweisen.

3.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Baubedingte Wirkungen:

- Aufgrund der eingeschränkten Bodenfunktionen ist baubedingt für das Gesamtvorhaben nicht mit erheblichen zusätzlichen Belastungen für den Boden zu rechnen. Kleinräumig sind Beeinträchtigungen jedoch nicht auszuschließen. Sie ergeben sich durch Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen mit möglichen Verdichtungserscheinungen für den Boden.
- Zudem besteht die Gefahr möglicher Stoffeinträge in den Boden bei unsachgemäßem Umgang mit Gefahrstoffen und Treibstoff, sowie Leckagen an Baumaschinen.

Anlagebedingte Wirkungen:

- Durch die geplante Überbauung mit Gebäuden, Nebenanlagen und Straßen kommt es zu einer Versiegelung von bisher unbebauten Böden. Auf den versiegelten Flächen gehen sämtliche Bodenfunktionen vollständig verloren; es entsteht ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden, der durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

Nutzungsbedingte Wirkungen:

- Nutzungsbedingte Wirkungen entstehen durch den möglichen Eintrag von Schadstoffen in den Boden nach Abschluss der Baumaßnahmen. Hiervon sind insbesondere die

Randbereiche der Flugfeld-Allee betroffen. In der Regel nimmt der Schadstoffgehalt von Böden durch Eintrag aus Straßenverkehr innerhalb weniger Meter stark ab, so dass insbesondere die Bankette betroffen sind. Insgesamt ist die Belastung durch eine Zunahme des verkehrsbedingten Schadstoffeintrags in den Boden als gering einzustufen.

3.3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine Verdichtung von Böden während der Bauphase vermieden werden. Durch Ausbleiben zusätzlicher Bebauung würden keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden; die eingeschränkten Bodenfunktionen könnten auf diesen Flächen weiterhin ungestört ablaufen.

3.3.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Eine wesentliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme für das Schutzgut Boden ergibt sich durch die Realisierung der „Seeuferpromenade“ auf einem überwiegend anthropogen veränderten und vorbelasteten Standort. Dadurch wird der Forderung des § 1a (2) BauGB nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit der Ressource Boden durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen Rechnung getragen. Die Inanspruchnahme von natürlich gewachsenen Böden, die nicht wiederherstellbar sind, wird so weitgehend vermieden.
- Bei der Befestigung von Flächen sollte auf einen möglichst geringen Versiegelungsgrad hingewirkt werden. Auf den Baufeldern kann eine Teilversiegelung, z.B. durch Pflaster mit breiten Fugen, Rasenpflaster, Schotterbeläge oder wasserdurchlässige Decken die Beeinträchtigung des Bodens minimiert werden.
- Die Bauarbeiten sind gemäß DIN 18915 durchzuführen. Dazu gehören die Minimierung des Baufeldes und der Schutz der umgrenzenden Flächen. Der Oberboden ist von allen Auftrags- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen, fachgerecht in Mieten zwischenzulagern und bei Eignung nach Abschluss der Bauarbeiten aufzubringen. Auf bauzeitlich beanspruchten Böden sind ortsfremde Materialien zu entfernen und Verdichtungen des Bodens zu lockern. Die allgemeinen Vorschriften zur Vermeidung von Bodenverunreinigungen sind zu beachten.
- Altlasten: Sollte es im Zuge der Bauphase oder im Zuge der Nutzung des Baugebietes zu einem Verdacht auf Bodenverunreinigungen kommen, ist das Wasserwirtschaftsamt des Landkreises Böblingen zu verständigen.
- Bei nasser Jahreszeit oder zu erwartenden Niederschlägen oder Frost darf das Planum nicht offen liegen. Bei gefrorenem Untergrund darf nicht gegründet werden.

- Bei der Entsorgung/Verwertung von Aushubmaterial ist zu berücksichtigen, dass auf dem Gelände Bodenmaterial mit der Einstufung nach LAGA (Mitteilung 20, Stand: 1997) Z 1.1 und Z 1.2 sowie im Bereich der derzeit vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen von maximal Z 2 anfallen kann. Bei der Wiederverwertung von belastetem Bodenmaterial bis zur Einstufung Z 2 ist die Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 (GABl. Nr. 4, S. 172) in Kraft getreten am 14. März 2007 zu beachten. Höher belastete Böden sind grundsätzlich fachgerecht und vorschriftsmäßig zu entsorgen. Die Entsorgung auf eine Erddeponie des Landkreises Böblingen ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abzusprechen.
- Bodenschutz: Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.
- Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

3.4 Umweltaspekt Fläche

3.4.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das neue Schutzgut Fläche ist nicht als Teil des Schutzguts Boden, sondern in eigenständiger Weise zu berücksichtigen. Für den Flächenverbrauch (Indikator "Siedlungs- und Verkehrsfläche", siehe Abbildung 2) als eine wichtige Größe der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung im Sinne der Agenda 2030, liegt mit einer Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme auf max. 30 ha/Tag bis 2030 eine klar definierte Zielgröße (gleitender 4-Jahresdurchschnitt: 66 ha) vor. Gebäude-, Betriebs- und Erschließungsflächen machen den größten Teil am Flächenverbrauch aus (UVP-GESELLSCHAFT 2015).

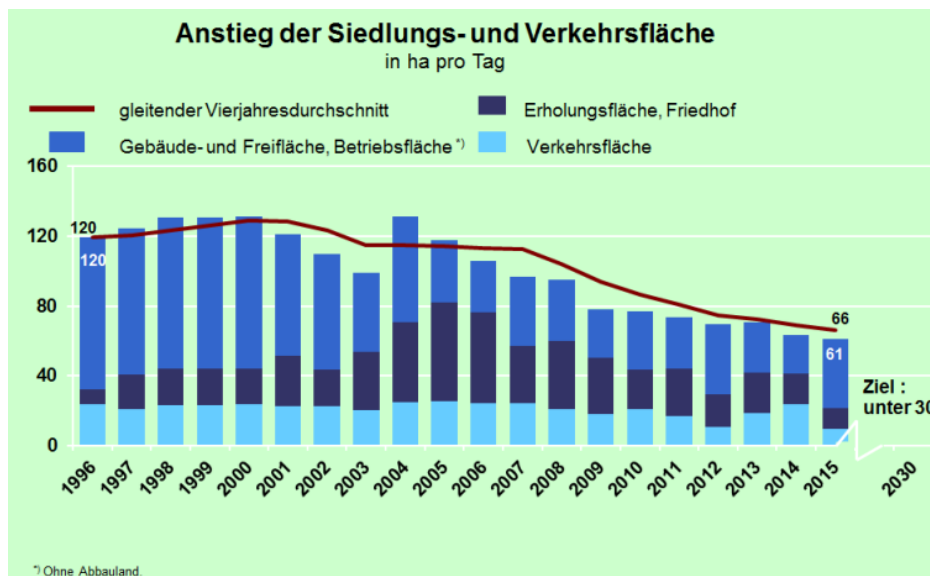


Abbildung 2: Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche in ha pro Tag (BMUB 2017)

Darüber hinaus ist durch das Raumordnungsgesetz und das Baugesetzbuch der Schutz der Flächen zu sichern und die Nutzung der Fläche nachhaltig zu gestalten.

Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist zu vermindern, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen (vgl. ROG §2 (6)).

In den Zielen und Grundsätzen der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und Ordnung der Region wird ausgeführt, dass die natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft zu sichern sind. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren, die Landschaft ist in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiterzuentwickeln. Dazu ist die Nutzung von Freiräumen für Siedlungen, Verkehrswege und Infrastruktureinrichtungen durch Konzentration, Bündelung, Ausbau vor Neubau sowie Wiedernutzung von Brachflächen auf das für die weitere Entwicklung notwendige Maß zu begrenzen.

3.4.2 Bestandsaufnahme (Ist-Situation)

Die Vorhabenfläche befindet sich vollständig auf dem Gebiet des ehemaligen Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen. Die gesamte Fläche wurde von 1915 bis 1945 Jahre als Flugplatz genutzt. Damit verbunden waren Fahrzeugbewegungen (Flugzeuge, LKW), Bau von Gebäuden und Infrastruktureinrichtungen (z.B. Hangar). Die Nutzung als Flughafen wurde 1945 aufgegeben. Nach dem zweiten Weltkrieg bis zum Jahr 1992 wurde das Flughafengelände von

der US-Armee, u.a. als Reparaturwerk für Fahrzeuge genutzt. In den nachfolgenden Jahren befand sich das Gelände im Eigentum der Bundesvermögensverwaltung. Zahlreiche der inzwischen abgebrochenen Gebäude und viele Freiflächen waren durch vorübergehende Zwischennutzungen belegt. 2001 beschlossen die Kommunen Böblingen und Sindelfingen die Konversion des Ehemaligen Flughafengeländes in ein modernes Stadtviertel. Die Beplanung, Sanierung, Erschließung und Vermarktung wird seit 2002 durch den Zweckverband „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/ Sindelfingen“ vorangetrieben.

Die anthropogene Überformung des gesamten Geländes ist hoch, insbesondere in Form von Bodenverdichtung. Bodenversiegelung ist im Verhältnis zur Flächengröße des Plangebietes nur in einem geringen Ausmaß und sehr verstreut zu verzeichnen, z.B. durch die bereits angelegten asphaltierten Fußwege im Bereich der Grünen Mitte.

3.4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die geplanten Baufelder werden ca. 1,74 ha Fläche in Anspruch genommen und zu 100 % versiegelt, weiterhin werden Verkehrsflächen auf ca. 1,17 ha realisiert. Dabei handelt es sich aber nicht um eine Neuinanspruchnahme von Fläche, da die Vorhabenfläche der Vermeidung der Inanspruchnahme bisher nicht genutzter/ landwirtschaftlicher Flächen entspricht.

3.4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Es würde keine Inanspruchnahme neuer Flächen stattfinden, wenn das Urbane Gebiet an einem anderen Ort ebenfalls auf einer Brachfläche mit Vornutzung realisiert werden kann. Würde das Urbane Gebiet auf einer landwirtschaftlichen Fläche angrenzend an die städtische Bebauung errichtet werden, könnte das Ziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs nicht erreicht werden bzw. das Vorhaben kann nicht dazu beitragen.

Wenn das Urbane Gebiet auf dem ehemaligen Flugfeld nicht gebaut werden würden, würden innerstädtische Freiflächen in einer Größenordnung von ca. 1,74 ha erhalten bleiben. Diese innerstädtischen Freiflächen würden aber auch nicht für eine Nachverdichtung genutzt werden.

3.4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Eine wesentliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme für das Schutzgut Fläche ergibt sich durch die Realisierung des Urbanen Gebietes auf einem überwiegend anthropogen veränderten und vorbelasteten Standort. Dadurch wird der Forderung des § 1a (2) BauGB nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen Rechnung getragen. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich bzw. als Wald genutzter Flächen im Außenbereich, wird so weitgehend vermieden.

- Um den Flächenverbrauch zu minimieren, bleiben große Teilbereiche des Plangebietes als öffentliche Grünflächen erhalten.
- Für die Überbauung bisheriger Freiflächen werden geeignete Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

3.5 Umweltaspekt Wasser

3.5.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Ziele des BNatSchG sind die Bewahrung der Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen und der Erhalt ihrer natürlichen Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik. Dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen, für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG).

Das Wasserhaushaltsgesetz sieht eine Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als nutzbares Gut vor (§ 1 WHG). Gewässer (Grundwasser sowie oberirdische Gewässer) sind so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustandes vermieden wird und ein guter ökologischer wie chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird (WHG §§ 27, 47).

Gemäß Landeswassergesetz sind Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu bewahren und mit der Verwendung des Wassers sparsam umzugehen. Die Bewirtschaftung von Gewässern soll dem Wohl der Allgemeinheit dienen. Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung des Bodens oder anderer Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden. Bei Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind demnach die Belange der Grundwasserneubildung und Gewässerökologie zu berücksichtigen.

3.5.2 Bestandsaufnahme (Ist-Situation)

Am Südrand des Geltungsbereiches verlaufen Teile eines Entwässerungsgrabens, der temporär wasserführend ist. Als Herzstück der Regenwasserbewirtschaftung des gesamten Flugfelds gilt der zentral im Plangebiet liegende Lange See. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes 111150 Stuttgart. Weiterhin ist das Plangebiet als ehemaliger Moorstandort von hohen Grundwasserständen geprägt.

3.5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Baubedingte Faktoren

- Im Zuge der Baumaßnahmen sind Schadstoffeinträge ins Grundwasser möglich, insbesondere in Bereichen in denen es z.B. durch Tiefgaragen zum Abtrag von Deckschichten kommt.
- Bei der Offenlegung der Baugrube besteht die Gefahr eines hydraulischen Grundbruchs.

Anlagebedingte Faktoren:

- Der Entwässerungsgraben am Südrand des Bebauungsplans wird überbaut werden.
- Anlagebedingte Wirkungen resultieren aus dem Verlust an Grundwasserneubildungsfläche durch die Neuversiegelung.

Nutzungsbedingte Faktoren:

- Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und aufgrund der Stellplatzflächen ist ein Schadstoffeintrag ins Grundwasser theoretisch möglich. Auch unfallbedingt sind Schadstoffeinträge potentiell möglich.
- Die Versiegelung verursacht einen erhöhten Oberflächenwasserabfluss. Bei Ableitung in die Kanalisation kann dies zu einer Erhöhung der Abflussspitzen des angeschlossenen Vorfluters Schwippe führen und diesen damit hydraulisch und ggf. auch die Gewässerqualität belastet.

3.5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Unter Annahme der Nicht-Durchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung der Ist-Situation zu erwarten.

3.5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungsmaßnahmen:

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

Diese Muldeneinläufe schließen an den DN 2000er Stauraumkanal im Bereich der nördlichen Fahrpuren an.

- Für die Entwässerung des Plangebietes steht ein dreigliedriges Trennsystem zur Verfügung. Unbelastetes Regenwasser der Dachflächen ist in den Dachwasserkanal einzuleiten. Belastetes Dachflächenwasser z.B. durch extensive Begrünung mit Nährstoffkonzentration im Eluat (bezogen auf Phosphor gesamt) über 40 Mikrogramm pro Liter, wasserlösliche Düngergaben, Einsätze von Pflanzenschutzmitteln oder sonstigen Chemikalien oder durch intensive Begrünung sowie sonstige befestigte Freiflächen sind dem Straßenwasserkanal und somit der Vorklärung anzuschließen. Sonstiges Schmutzwasser ist dem Schmutzwasserkanal anzuschließen.
- Gutachterlich wurde nachgewiesen, dass bei einer vollflächigen extensiven Dachbegrünung (Abflussbeiwert von 0,5) dem See noch ausreichend Wasser zugeführt wird (siehe hierzu BJÖRNSSEN BERATENDE INGENIEURE GMBH, Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen, Prüfung einer Dachbegrünung der Flugfeldklinik und der Seeuferpromenade, Speyer, 05. März 2019). Eine Fläche mit intensiver Dachbegrünung muss aufgrund der Nähr- und Schadstoffeinträge durch Düngung etc. an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden und gilt somit für die Stadtentwässerung der Verbandsstädte als Fläche mit einem Abflussbeiwert für den See von 0,0. Daher ist die Zulässigkeit der Dachbegrünung in Verbindung mit der Festsetzung zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser zu sehen.
- Das erhöhte Wasserrückhaltevermögen der Substratschicht der Dachbegrünung trägt zur Stabilisierung des Wasserhaushaltes bei, da ein Teil des Regenwassers direkt auf den Dächern versickern kann.
- Das Grundwasser ist vor Schadstoffeintrag zu schützen, Baustellenabwässer sind aufzufangen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Warten, Reinigen und Betanken der Baustellenfahrzeuge darf nur auf geeigneten Flächen erfolgen.
- Vorhandene Grundwassermessstellen im Planungsgebiet sind grundsätzlich zu erhalten. Bauanträge sind mit einem Plan der die Grundwassermessstellen ausweist zu ergänzen.
- Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist beim Landratsamt Böblingen – Bereich Wasserwirtschaft – rechtzeitig anzuzeigen und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserfreilegung und-absenkung ist nicht zulässig.

3.6 Umweltaspekt Klima, Luft und Klimawandel/- anpassung

3.6.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Grundziel für die Schutzgüter Klima und Luft ist die nachhaltige Sicherung bioklimatischer Regulationsleistungen. Für den Klimaschutz sollen lokalklimatisch bedeutsame

Ventilationsbahnen und Flächen mit geländeklimatischer Ausgleichswirkung sowie die klimawirksame Durchgrünung von bebauten Flächen erhalten und entwickelt werden.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz hat den Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens schädlicher Immissionen zum Ziel (§ 1 Abs. 1 BImSchG). Die TA Luft (Technische Anleitung Luft) konkretisiert die Ziele im Sinne eines Schutzes der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll zudem im Rahmen der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

3.6.2 Bestandsaufnahme (Ist-Situation)

Im Raum Böblingen liegt die mittlere Jahrestemperatur bei 7,5 - 8,0 °C; die Jahresniederschläge betragen 670 mm (MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ 2018). Es herrschen südwestliche Windrichtungen vor. Untergeordnet treten auch nördliche und nordöstliche Windrichtungen auf. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt 2,2 m/s. Die Verfrachtung von Emissionen erfolgt entsprechend der Hauptwindrichtung insbesondere in nordöstliche Richtungen.

Das vom INGENIEURBÜRO LOHMEYER GMBH & CO. KG (2018) ausgearbeitete Gutachten zu Luftschadstoffen beinhaltet die Betrachtung der verkehrsbedingten Luftschadstoffe, für die in der 39. BImSchV Grenzwerte genannt sind, und die die jeweiligen Grenzwerte am deutlichsten ausschöpfen, was insbesondere auf Stickstoffdioxid (NO₂) und eingeschränkt auf Feinstaub (PM₁₀) zutrifft.

Aus dem Daten- und Kartendienst der LUBW lassen sich folgende Aussagen zur Immissionsvorbelastung für das Plangebiet ableiten: Im Bereich des Flugfelds unterschreitet die Immissionskonzentration im Jahresmittel für das Bezugsjahr 2010 den Immissionsgrenzwert von 40 µg/m³ der 39. BImSchV für den Schadstoff Feinstaub PM₁₀ deutlich: Für das Plangebiet wird eine mittlere Immissionskonzentration von > 18 - 20 µg/m³ angegeben (LUBW 2018).

Auch im Hinblick auf die Kurzzeitbelastung mit Feinstaub (Anzahl der Überschreitung eines Tagesmittelwerts von 50 µg/m³) wird der Immissionsgrenzwert der 39. BImSchV bei 12 bis 14 gegebenen im Vergleich zu 35 zulässigen Überschreitungen sicher eingehalten. Für den Schadstoff Stickstoffdioxid NO₂ unterschreitet die Immissionskonzentration im Jahresmittel für das Bezugsjahr 2010 den Immissionsgrenzwert von 40 µg/m³ der 39. BImSchV. Die mittlere NO₂-Belastung für das Flugfeld Böblingen liegt im Bereich > 24 - 27 µg/m³ (LUBW 2018).

Im Betrachtungsgebiet werden im Referenzfall die höchsten Konzentrationen an den stark frequentierten Hauptverkehrsstraßenabschnitten berechnet. Das betrifft die Flugfeld-Allee, an deren bestehender gewerblicher Randbebauung NO₂- Immissionen bis 36 µg/m³ berechnet sind. Im bislang nicht bebauten Bereich des Bebauungsplangebietes sind überwiegend NO₂- Konzentrationen bis 34 µg/m³ berechnet, am westlichen Rand bis ca. 40 µg/m³ (LOHMEYER GMBH & CO. KG 2018).

Die Frischluft- und Kaltluftschneise verläuft in West- Ost-Richtung durch die sich über das Flugfeld erstreckende zentrale öffentliche Parkanlage „Grüne Mitte“ mit dem „Langen See“.

Hinsichtlich des Klimawandels, d.h. des globalen Anstiegs der Temperaturen durch die zunehmende Emission von Treibhausgasen, trägt der Status quo - eine unbebaute innerörtliche Freifläche - nicht zum Ausstoß von Treibhausgasen und nicht zum Klimawandel bei.

3.6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Baubedingte Faktoren:

- Durch den Baustellenverkehr ist während der Bauzeit mit Staub- bzw. Schadstoffemissionen durch Baumaschinen zu rechnen. Da die Baumaßnahmen vorübergehend, zeitlich beschränkt und lokal auf den unmittelbaren Baustellen- bzw. Vorhabenbereich begrenzt sind, ist nur mit geringen Belastungen der Luftqualität zu rechnen. Es ist daher nicht von erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Klima und Luft auszugehen.

Anlagebedingte Faktoren:

- Der Neubau von Gebäuden kann in Einzelfällen zu Luftstauwirkungen sowie zu weiteren Emissionen durch vermehrten Verkehr führen. Aufgrund der Begrünung der Dächer wird von einer geringfügigen Beeinträchtigung ausgegangen. Auch die Gebäudeanordnung sowie der Lange See wirken sich positiv auf den Luftaustausch aus.

Bezüglich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion bleibt außerdem festzuhalten, dass anlagebedingt keine größeren zusammenhängenden Gehölzbestände mit lufthygienischer Gunstwirkung (Filter- und Pufferwirkung für Luftschadstoffe) verloren gehen.

- Grünflächen, Langer See und neue Baumpflanzungen wurden eingeplant und mindern die Aufheizung des Geländes.

Die für den Bereich des ehemaligen Flughafengeländes relevanten Klimafunktionen (Belüftung, thermisch-hygrische Ausgleichsfläche) bleiben auch nach der Bebauung erhalten. Realisiert wird dies durch die zentrale Lüftungsschneise mit Grünflächen und Wasserfläche im Zentralbereich.

Wesentliche und insbesondere nachteilige Veränderungen der typischen Klimaparameter (Windverhältnisse, Temperaturverhältnisse, Feuchteverhältnisse), sind im Bereich des

ehemaligen Flugfeldes auch nach der Bebauung nicht zu erwarten. Durch die Bebauung in der vorgesehenen Form ergeben sich lediglich kleinere (z.T. auch nur lokale und temporäre, von den großräumigen Wetterbedingungen abhängige) Modifikationen der derzeitigen Klimaverhältnisse. Durch die Abschottung (Lärmschutz) zur Autobahn sind auch ungünstige lufthygienische Auswirkungen durch die Nähe zur vielbefahrenen A 81 nur in geringem Umfang zu erwarten. Negative klimatische Auswirkungen auf angrenzende Siedlungsbereiche, insbesondere Böblingens, können ebenfalls weitestgehend ausgeschlossen werden.

Nutzungsbedingte Faktoren:

Laut des INGENIEURBÜRO LOHMEYER GMBH & CO. KG führt die geplante Bebauung zu Einschränkungen der bodennahen Ausbreitungsverhältnisse und zudem sind Beiträge des Betriebs der Tiefgaragen der einzelnen Baufelder mit bodennahen Entlüftungsöffnungen zur Flugfeld-Allee und zum See berücksichtigt. Auch im Planfall sind an der bestehenden gewerblichen Randbebauung nördlich der Flugfeld-Allee NO_2 -Konzentrationen bis $36 \mu\text{g}/\text{m}^3$ berechnet. An den zur Flugfeld-Allee orientierten Gebäudeseiten im Bebauungsplangebiet „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 sind überwiegend NO_2 -Konzentrationen bis $38 \mu\text{g}/\text{m}^3$ prognostiziert, im Nahbereich der angesetzten Entlüftungsöffnungen allerdings über $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Zusätzlich wurde die Auswertung der NO_2 -Konzentrationen auch für das Bezugsjahr 2026 durchgeführt, da mit der möglichen Fertigstellung des 6-streifigen Ausbaus der A81 das bestehende Tempolimit eventuell aufgehoben wird und damit deutliche Erhöhungen der verkehrsbedingten Schadstoffbeiträge der Autobahn verbunden sind, während bei unveränderter Verkehrsstärke auf den anderen Straßen im Betrachtungsgebiet deutlich verringerte verkehrsbedingte Beiträge prognostiziert werden. Danach sind im Bezugsjahr 2026 zwar im Nahbereich der A 81 höhere NO_2 -Konzentrationen dargestellt, aber im Bebauungsplangebiet „Flugfeld-Seeuferpromenade“ 7.0 sind durchweg geringere NO_2 -Konzentrationen prognostiziert. An den zur Flugfeld-Allee orientierten Gebäudeseiten im Bebauungsplangebiet sind überwiegend NO_2 -Konzentrationen bis $34 \mu\text{g}/\text{m}^3$ dargestellt, wobei nahe der angesetzten Tiefgaragenentlüftungen höhere Konzentrationen zu erwarten sind.

Insgesamt ist aus den berechneten NO_2 -Konzentrationen für den Planfall abzuleiten, dass mit Ausnahme der Nahbereiche der angesetzten Tiefgaragenabluftöffnungen der einzelnen Baufelder an der geplanten Bebauung keine NO_2 -Jahresmittelwerte über $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ zu erwarten sind. Dementsprechend sind aus lufthygienischer Sicht andere Entlüftungskonzepte der geplanten Tiefgaragenabluft zu empfehlen, wie z.B. das Ableiten über dem Dachniveau oder in größerem Abstand zu den geplanten Gebäuden. Der NO_2 -Grenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahresmittel zum Schutz der menschlichen Gesundheit kann für geplante Wohnnutzungen eingehalten werden.

Im Planfall 2021 führt die geplante Bebauung zu Einschränkungen der bodennahen Ausbreitungsverhältnisse. Auch im Planfall sind an der bestehenden gewerblichen

Randbebauung nördlich der Flugfeld-Allee PM₁₀-Konzentrationen bis 22 µg/m³ prognostiziert, im Nahbereich der angesetzten Entlüftungsöffnungen bis 24 µg/m³.

Der PM₁₀-Grenzwert von 40 µg/m³ im Jahresmittel zum Schutz der menschlichen Gesundheit und der jahresmittlere Schwellenwert von 29 µg/m³ zur Ableitung der Kurzzeitbelastung werden im Referenzfall und im Planfall an der bestehenden Bebauung im Betrachtungsgebiet entsprechend der Berechnungen im Bezugsjahr 2021 deutlich nicht erreicht und nicht überschritten. An der geplanten Bebauung im Bebauungsplangebiet „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 werden die PM₁₀-Beurteilungswerte deutlich nicht erreicht und nicht überschritten.

- Kleinere Emissionsquellen sind z.B. durch die Nutzung von Privat-PKWs und des Lieferverkehrs zu erwarten. Diese Emissionen tragen jedoch aufgrund der geringen Höhe nicht maßgeblich zu den Immissionen im Geltungsbereich bei.

- Hinsichtlich des Klimawandels bzw. des globalen Anstiegs der Temperaturen werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die darauf abzielen, die Emission von Treibhausgasen zu beschränken und damit den Beitrag des Bauvorhabens zum Klimawandel möglichst gering zu halten. So ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Verwendung von festen, flüssigen und gasförmigen Brennstoffen in Heizanlagen, Öfen, Kaminen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung unzulässig ist. Es ist auch nicht zulässig, Heizwärme oder Warmwasser primär mittels elektrischer Energie zu erzeugen. Zulässig ist stattdessen die Nutzung regenerativer Energien und die Verwendung von Fernwärme. Der Geltungsbereich wird, wie auch die restlichen Baugebiete des Flugfeldes, werden durch ein Fernwärmenetz und Prozessleitungen erschlossen. Zur Sicherung der Fernwärmeversorgung wird der Zweckverband Flugfeld bei Veräußerung von Grundstücken in den Kaufverträgen vereinbaren, dass zugunsten derjenigen Stadt, auf deren Gemarkung sich das zu veräußernde Grundstück befindet, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit als Anschlussverpflichtung in das Grundbuch eingetragen wird. Für das einzelne Grundstück ist die individuelle Wärme- und Brauchwasserversorgung unter Benutzung regenerativer Energiequellen dabei nicht ausgeschlossen.

Durch diese Energieformen wird der CO₂ - Ausstoß minimiert. Somit trägt das Bauvorhaben zur Reduzierung von Treibhausgasen und zum Klimaschutz bei. Es ist davon auszugehen, dass sich durch die Anlage und die Nutzung keine maßgeblichen negativen Folgen für den Klimawandel ergeben.

3.6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die höchsten PM₁₀-Immissionen wurden an der gewerblichen Randbebauung der Flugfeld-Allee bis 22 µg/m³ berechnet. Südlich der Flugfeld-Allee wurden im Bereich des bislang nicht

bebauten Bebauungsplangebiet überwiegend PM₁₀-Konzentrationen bis 20 µg/m³ berechnet, am westlichen Rand bis ca. 22 µg/m³.

Unter der Annahme der Nicht-Durchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung der Ist- Situation zu erwarten, was bedeutet, dass die Belastung mit Schadstoffen entlang der großen Straßen bestehen bleiben würde. Zudem ist durch die Baumneupflanzungen und die Begrünung der Dächer mit positiven Effekten auf das Klima zu rechnen, die bei Nicht-Durchführung der Planung entfallen würden.

3.6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Bei den Arbeiten sind die Abgas- und Staubemissionen entsprechend dem Stand der Technik möglichst gering zu halten. Der Einsatz schadstoffarmer Baumaschinen und -fahrzeuge minimiert die baubedingten Emissionen auf ein unerhebliches Maß.
- Die öffentliche Grünfläche „Grüne Mitte“, der Lange See und die Dachbegrünung werden dazu führen, dass sich die kleinklimatischen Verhältnisse innerhalb des Planraums nur um ein unerhebliches Maß erhöhen werden.
- Unzulässigkeit fossiler Brennstoffe für Heizanlagen. Zulässigkeit der Nutzung regenerativer Energien und der Verwendung von Fernwärme, um dem Klimawandel entgegenzuwirken.
- Für die geplanten Tiefgaragen der Baufelder sind bodennahe Entlüftungen an den Gebäudefassaden zu vermeiden, das Ableiten der Abluft sollte über Dachniveau erfolgen (INGENIEURBÜRO LOHMEYER GMBH & CO. KG 2018).

3.7 Umweltaspekt Landschaft/ innerstädtischer Freiraum/ Stadtbild

3.7.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das BNatSchG zielt im Rahmen des Schutzgutes Landschaft auf den Schutz, die Pflege und die Entwicklung sowie ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft ab (§ 1 Abs. 1 BNatSchG). Demnach sind die freie und besiedelte Landschaft als Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen so zu schützen, zu pflegen, zu gestalten und zu entwickeln, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig gesichert werden. Im Sinne des Gesetzes ist somit neben dem Landschaftsbild als äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft auch die Funktion der freiraumbezogenen Erholung als Schutzziel verankert. Der Erholungsaspekt wird im Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit behandelt (vgl. Kapitel 3.8). Das Landschaftsbild wird sowohl durch die einzelnen Elemente

(Landschaftsbildelemente) gebildet, die den Aufbau der Landschaft bestimmen, als auch durch deren Zusammentreten zu einem räumlichen Beziehungsgefüge, den Landschaftsbildeinheiten. Grundsätzlich ist bei Eingriffen in die Landschaft insbesondere eine weitere Zerschneidung und Fragmentierung zusammenhängender naturnaher Landschaftsteile zu vermeiden und eine sparsame Flächeninanspruchnahme anzustreben.

3.7.2 Bestandsaufnahme (Ist-Situation)

Die Calwer Straße im Süden des Untersuchungsraumes sowie die Flugfeld-Allee im Norden grenzen das Flugfeld im Hinblick auf das Landschaftsbild nach außen hin ab. Im Osten bildet das neue Wohnquartier/ Industriegebiet Hulb weitere markante Einschnitte. Auch die Sichtbeziehungen auf das Plangebiet sind aufgrund der ebenen Landschaftsform nur von geringer Wertigkeit. Das Landschaftsbild des Umlandes ist stark anthropogen geprägt und besitzt eine geringe Naturnähe mit hoher Strukturarmut. Deswegen hat das Plangebiet eine sehr geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

3.7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Baubedingte Wirkungen:

- Als baubedingte Wirkungen sind die bauzeitlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholung durch Baufahrzeuge, Baueinrichtungsflächen und Baukörper im Entstehungsprozess zu nennen. Da diese Wirkungen jedoch zeitlich begrenzt sind und der Raum durch den Verlauf der umgebenden Bundesstraßen vorbelastet ist, sind die baubedingten Wirkungen zu vernachlässigen.

Anlagebedingte Wirkungen:

- Durch das geplante Urbane Gebiet wird sich das derzeit vorhandene Landschaftsbild ändern. Im Umfeld sind jedoch mehrere, weithin sichtbare Gebäude vorhanden (Schornsteine des Mercedes Benz Gebäudekomplexes, der alte Tower des Flugfeldes, das neu errichtete Wohngebäude im Osten).
- Durch die vorgesehene verdichtete Bauweise gehen die Freiflächen im Norden des Geltungsbereich des Teilbebauungsplans 7.0 verloren. Vorhandene Sichtbeziehungen zu dem angrenzenden Stadtbild gehen damit ebenfalls größtenteils verloren und können nur teilweise entlang der Straßen erhalten bleiben. Die Anlage des Langen Sees kann inmitten des Flugfeldes als Kernstück der Freiraumgestaltung angesehen werden. Abgerundet mit den grünordnerischen Festsetzungen innerhalb der einzelnen Teilgebiete kann sich für das Gesamtpaket Flugfeld in den wesentlichen Punkten Vielfalt, Eigenart und Schönheit eine Aufwertung für das innerstädtische Landschaftsbild und die innerstädtische Erholungsnutzung einstellen.

Nutzungsbedingte Wirkungen:

- Nutzungsbedingte Wirkungen können von Anwohner- und Gewerbeverkehr ausgehen. Allerdings sind diese Beeinträchtigungen zeitlich begrenzt und beeinträchtigen das Landschaftsbild nicht dauerhaft.

3.7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Seit Aufgabe der Nutzung als Flughafen konnte sich zwischenzeitlich durch Ruderalisierung und Entsiegelung, der einsetzenden Sukzession sowie der kurzfristigen Schafbeweidung eine beginnende landschaftsprägende Naturnähe entwickeln. Mit dem Einsetzen der umgebenden städtebaulichen Maßnahmen und Bauprojekte war dieser Eindruck jedoch rückläufig und das geplante Urbane Gebiet gliedert sich gut in das Landschaftsbild des Gesamtkonzeptes Flugfeld ein.

3.7.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Gezielte Verknüpfung zu den umgebenden Stadträumen über Wege, Straßen und Plätze.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen entsprechend der angestrebten hochwertigen Nutzungen von Garagen und Stellplätzen freigehalten werden und im Wesentlichen öffentlichkeitswirksame Aufenthalts- und Spielbereiche sowie hochwertige Freianlagen aufnehmen. Eine Errichtung von oberirdischen Stellplätzen, Carports und Garagen wird ausgeschlossen.
- Die bereits bestehenden großräumigen und qualitativ hochwertigen Freiflächen des Flugfeld Areals bilden einen direkten Ausgleich zu der hohen Gebäudedichte.

3.8 Umweltaspekt Bevölkerung und menschliche Gesundheit

3.8.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Es sind neben chemischen, physikalischen und biologischen ebenso sozialräumliche und -kulturelle Aspekte zu betrachten (siehe Abbildung 3).

Dies umfasst den Erhalt gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz der Wohnnutzung, des Wohnumfeldes sowie der dem Wohnumfeld zuzuordnenden Funktionsbeziehungen (besiedelte Gebiete und ihre direkte Umgebung) und den Gemeinbedarfsflächen (hier: Krankenhaus). Weiterhin beinhaltet dies den Erhalt von Flächen für die Nah- und Ferienerholung sowie für

sonstige Freizeitgestaltung. Zu betrachten sind hier mögliche Auswirkungen von Schall (Verkehrslärm, Gewerbelärm, Freizeitlärm), Erschütterungen, Gerüchen und Kampfmitteln im Untergrund.

„... zum Zweck der Erholung sind ... geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. ...“ (§ 1 Abs. 4 BNatSchG).

Das BNatSchG zielt mit Blick auf den Erholungsaspekt auch auf den Schutz, die Pflege und die Entwicklung sowie ggf. Wiederherstellung der Landschaft ab, aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswerte von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 1 BNatSchG).

Das Bundesimmissionsschutzgesetz formuliert den Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, des Klimas und der Atmosphäre sowie der Kultur – und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Gerüche, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen) als Ziel.

Auf Basis der vorhabenbedingten Wirkfaktoren sind hier insbesondere mögliche Auswirkungen von Schall (hier: Verkehrslärm), Erschütterungen, Gerüchen und Kampfmitteln im Untergrund zu betrachten. Die Einhaltung der Grenzwerte nach BImSchV und der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) wird berücksichtigt.

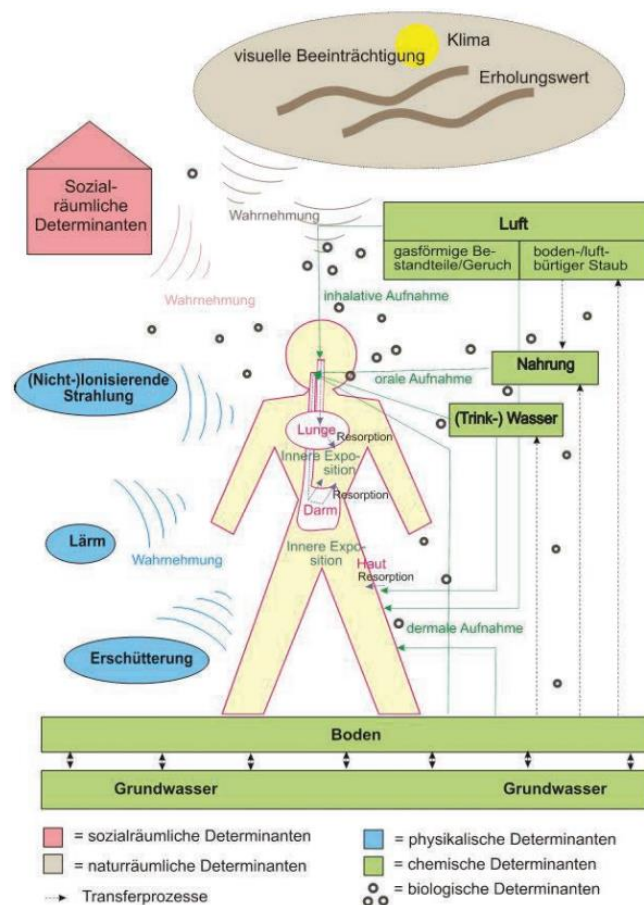


Abbildung 3: Schematische Darstellung umweltbezogener Gesundheitsdeterminanten (KNETSCHKE ET AL. 2014)

3.8.2 Bestandsaufnahme (Ist-Situation)

Unter dem Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit werden die Naherholung und Freizeitnutzung, die Immissionen und die Kampfmittelbelastung subsummiert. Bezüglich der Klimaverhältnisse wird auf die Ausführungen in Kapitel 3.6 verwiesen. Ebenso betreffen die Aspekte Landschaft (vgl. Kapitel 3.7) und Erholung/ Freizeit das Schutzgut Mensch.

3.8.3 Lärm-/ Geräuschemissionen

Für den Bebauungsplan wurde ein Fachbeitrag Schall des Büros MODUS CONSULT (2019) erstellt. Dieser stellt fest, dass der Geltungsbereich durch verkehrliche und industriell/ gewerbliche Lärmimmissionen erheblich vorbelastet ist. So verlaufen insbesondere im Westen und Nordwesten (BAB A 81) sowie im Norden (Flugfeld-Allee mit geplanter Anschlussstelle an die BAB A 81) Hauptverkehrsstraßen, deren Verkehrsgeräusche auf das Plangebiet einwirken.

Zusätzlich wirken Anlagen- und Gewerbelärmgeräusche aus Westen und Nordwesten (Daimler AG, Flugfeld-Gewerbegebiet Nord) und Süden (Gewerbe- und Industriegebiet Hulb sowie geplantes Flugfeldklinikum) auf das Plangebiet ein. Von Osten her wirken zudem die Geräuschimmissionen des Festplatzes der Stadt Böblingen (Fläche für Volksfeste, Zirkusse, Flohmärkte sowie sonstige Freizeitveranstaltungen) auf das Plangebiet ein.

3.8.4 Geruchsbelastung

Nordwestlich der Autobahn 81 und nordwestlich des Bebauungsplangebietes „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 in Böblingen befindet sich in ca. 500m Abstand die Kläranlage Zweckverband Sindelfingen Böblingen. Die Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL, nennt Beurteilungsgrößen für Geruchsstundenhäufigkeiten für unterschiedliche Nutzungen. In den letzten Jahren war für die o.g. Kläranlage kein Erfordernis der Erstellung eines Geruchsgutachtens gegeben. Mittels einfacher Abschätzung unter Berücksichtigung der vorherrschenden Windverhältnisse kann festgestellt werden, dass Winde aus nordwestlichen Richtungen, die zu Geruchsimmissionen bedingt durch die Kläranlage im Gebiet des Bebauungsplans „Flugfeld – Seeuferpromenade“ führen können, zu weniger als 10% der Jahresstunden auftreten. Damit sind im Bebauungsplangebiet keine wesentlichen Konflikte mit den Beurteilungsgrößen für Geruchsstundenhäufigkeiten der GIRL zu erwarten (INGENIEURBÜRO LOHMEYER GMBH & CO. KG 2018).

3.8.5 Kampfmittel

Ausführungen zum Thema Kampfmittel finden sich im Kapitel 3.3.2.

Die Kampfmittelfreiheit wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nach Abschluss der Räumung bestätigt.

Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen", beschlossen durch die Zweckverbandsversammlung am 09.12.2003, in Kraft getreten mit der Veröffentlichung vom 18.12.2003. Die Satzung ist beim Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen und den Baurechtsämtern der Städte Böblingen und Sindelfingen einsehbar.

3.8.6 Erholung/ Freizeit

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind insbesondere das Naherholungsgebiet „Grüne Mitte“ um den Langen See sowie das Landschaftsschutzgebiet Böblingen im Nordwesten des Plangebietes für die siedlungsnahe Erholungsnutzung von Bedeutung.

Als wertmindernder Faktor ist die Nähe zu den Hauptverkehrsstraßen BAB 81 im Westen, der Flugfeld-Allee im Nordwesten, sowie der Calwer Straße im Süden einzustufen. Zusätzlich sind

Betriebsgeräusche der Daimler AG sowie des Industriegebietes Hulb Lärmfaktoren, die auf das Gebiet einwirken.

3.8.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Lärm- und Geräuschimmissionen

Hinsichtlich baubedingter Wirkungen wird es während der Bauphase insbesondere für die Anwohner im nahen Umfeld zu Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen von Baufahrzeugen und -maschinen, Baueinrichtungsflächen und Baukörpern im Entstehungsprozess kommen. Zu berücksichtigen ist, dass die bauzeitlichen Lärmimmissionen für die Anwohner zeitlich begrenzt sind. Für den Zeitraum der Bauphase wird ein Schallschutzkonzept erstellt, das darauf abzielt die Lärmimmissionen für die Wohnbebauung in der unmittelbaren Umgebung so gering wie möglich zu halten.

Anlage- und baubedingte Wirkungen werden im Fachbeitrag Schall von MODUS CONSULT (2019) untersucht. MODUS CONSULT (2019) behandeln in ihrem Gutachten drei Teilaspekte:

- Gewerbe- und Industrielärmeinwirkungen, die auf das Plangebiet wirken
- Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet
- Freizeitlärmeinwirkungen auf das Plangebiet

Gewerbe- und Industrielärmeinwirkungen

Für den Gewerbe- und Industrielärm von außerhalb des Plangebietes muss sichergestellt werden, dass die schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet nicht belästigt werden. Als Maßstab zur Beurteilung dient die DIN 18005 Teil 1 ‚Schallschutz im Städtebau‘ in Verbindung mit der TA Lärm, die Immissionsrichtwerte vorgibt, die im Rahmen der städtebaulichen Planung zu beachten sind. Dazu ist die Vorbelastung aus bestehenden oder baurechtlich zulässigen Gewerbe- und Industriegebieten zu ermitteln. Die Ermittlung erfolgt auf Grundlage der heute zulässigen Geräuschvorbelastung anhand von vorliegenden Festsetzungen in Bebauungsplänen. Die Nutzungen im Plangebiet müssen in jedem Fall so geplant werden, dass sichergestellt ist, dass insbesondere die heranrückende Wohnnutzung die vorhandenen bzw. zulässigen gewerblichen und industriellen Nutzungen nicht in ihrem Bestand beeinträchtigt.

Auf das Plangebiet wirken Anlagen- und Betriebsgeräusche umliegender Industrie- und Gewerbegebiete ein. So finden sich im Süden und Südwesten (Industrie- und Gewerbegebiete Hulb, Flugfeldklinikum), im Westen und Nordwesten (Daimler AG) und im Norden (Flugfeld Gewerbegebiet Nord 2.0) Industrie- und Gewerbegebiete, die eine gewerbliche Vorbelastung für das Plangebiet darstellen.

Es zeigt sich, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärmimmissionen von 63/45 dB(A) tags/nachts für urbane Gebiete an den nach Norden zur Flugfeld-Allee orientierten Fassaden der geplanten Gebäude am Tag eingehalten und in der Nacht um bis zu maximal 10,9 dB(A) überschritten werden.

An den nach Süden hin zur Grünen Mitte orientierten Fassaden der geplanten Gebäude zeigt sich, dass die Orientierungswerte am Tag und in der Nacht eingehalten werden. Die nachts für die Außenbereiche der Grünen Mitte berechneten Überschreitungen sind hingegen nicht beurteilungsrelevant, da eine Nutzung der Außenbereiche nur tagsüber erfolgt.

Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet

Die Geräuschbelastungen durch den vorhandenen Straßenverkehr werden an den schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes ermittelt und bewertet. Die Bewertung der Geräuschwirkungen erfolgt auf Basis der DIN 18005 Teil 1 ‚Schallschutz im Städtebau‘ in Verbindung mit der ‚Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV‘. Ggf. sind Schallschutzmaßnahmen zu untersuchen und daraus Festsetzungen zum Schutz gegen den Verkehrslärm zu erarbeiten. Sofern die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Lärmversorgungsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten wird, werden Vorschläge zum aktiven bzw. passiven Schallschutz nach der DIN 4109 auf Basis des Gesamtlärms (Verkehrs- und Gewerbelärm) erarbeitet.

Das Plangebiet ist von allen Seiten vorhandenen Verkehrslärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr ausgesetzt. Die Untersuchungen zeigen, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60/50 dB(A) tags/nachts bei freier Schallausbreitung lediglich im Süden und Südosten des Plangebietes am Tag eingehalten werden. Im restlichen Plangebiet, vor allem entlang der Flugfeld-Allee, werden die maßgebenden Orientierungswerte um bis zu 15 dB(A) am Tag und in der Nacht überschritten.

Bei realer Schallausbreitung werden die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60/50 dB(A) tags/nachts an den lärmbeaufschlagten Nordfassaden der geplanten Gebäude entlang der Flugfeld-Allee am Tag und in der Nacht um bis zu 15 dB(A) überschritten werden.

An den nach Süden hin lärmabgewandten Fassaden der geplanten Gebäude können die maßgebenden Orientierungswerte am Tag und in der Nacht eingehalten werden. Lediglich im Baufeld 33 verbleiben auch auf der lärmabgewandten Südfassade aufgrund des von Nordwesten und Westen her einwirkenden Verkehrslärm der Autobahn sowie der Flugfeldallee Überschreitungen von bis zu 2 dB(A) in der Nacht.

Freizeitlärmeinwirkungen auf das Plangebiet

Die Geräuschbelastungen durch den östlich gelegenen Festplatz der Stadt Böblingen werden an den schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes ermittelt und bewertet. Die Bewertung der Geräuscheinwirkungen erfolgt auf Basis der ‚Freizeitlärm-Richtlinie‘. Ggf. sind Schallschutzmaßnahmen zu untersuchen und daraus Festsetzungen zum Schutz gegen den Freizeitlärm zu erarbeiten. Sofern die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie überschritten sind, werden Vorschläge zu aktiven bzw. organisatorischen Schallschutzmaßnahmen erarbeitet.

Die Untersuchungen zeigen, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie an der geplanten Bebauung im Plangebiet entlang der Flugfeld-Allee auch an Sonntagen sowohl innerhalb, als auch außerhalb der Ruhezeiten eingehalten werden. Es werden keine weiteren Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf einwirkende Freizeitlärmgeräusche des Festplatzes erforderlich.

Schallschutzmaßnahmen

Im vorliegenden Fall sind zur Minderung der einwirkenden Geräuschbelastungen des Verkehrslärms sowie des Industrie- und Gewerbelärms Schallschutzmaßnahmen zu untersuchen. Zur Aufstellung eines Schallschutzkonzepts gibt es grundsätzlich folgende Möglichkeiten die im Weiteren behandelt werden: Maßnahmen an der Schallquelle, Einhalten von Mindestabständen, aktive Schallschutzmaßnahmen, Gebäuderiegel als Schallschutzmaßnahmen, Grundrissorientierung schutzbedürftiger Räume, Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden.

Konkret wird vorgeschlagen, dass an den Fassadenabschnitten ohne auskragende Bauform eine Anordnung von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen, die überwiegend dem Schlafen dienen, oberhalb der gastronomischen Außenflächen nur dann zulässig sind, wenn über organisatorische Maßnahmen (weitgehende Einschränkung der Terrassennutzung ab 22 Uhr) oder bauliche Maßnahmen (z.B. vorgehängte und hinterlüftete Glaswände, etc.) sichergestellt ist, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Eine weitere Maßnahme des aktiven Schallschutzes ist die Anordnung von Gebäuderiegeln entlang der Hauptverkehrswege, welche die Geräuscheinwirkungen an rückwärtig gelegenen Gebäudeseiten reduzieren. In den abgeschirmten Bereichen einer 'Riegelbebauung' kann somit die geplante Nutzung ermöglicht werden, ohne dass weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Dies setzt jedoch eine möglichst lückenlose Bebauung entlang des Randes des Plangebietes voraus. So können z.B. über eine 'Riegelbebauung' entlang der Flugfeld-Allee im Norden deren Verkehrslärmgeräusche auf der abgewandten Seite erheblich gemindert werden. Gerade im Hinblick auf die – neben dem Verkehrslärm – zusätzlich einwirkenden Industrie- und Gewerbelärmimmissionen stellt eine entsprechende Situierung der Gebäude eine geeignete Möglichkeit dar, zumindest an den lärmabgewandten Fassaden der 'Riegelbebauung' hin zur Grünen Mitte die Anforderungen an den Immissionsschutz einzuhalten. Der Bebauungsplan greift diese Maßnahme durch Ausweisung der Baukörper in den Baufeldern 33 bis 37 entlang der Flugfeld-Allee auf.

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

Möglichkeit durch bauliche und technische Vorkehrungen wie z.B. Wintergärten, Loggien, Glasfassaden die Anforderungen zum Lärmschutz einzuhalten.

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

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Bebauungsplanvorhaben.

Kampfmittel

Aufgrund der nachgewiesenen Kampfmittelfreiheit im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht mit Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit gerechnet.

Erholung

Baubedingte Wirkungen:

- Hier sind die bauzeitlichen Beeinträchtigungen der Erholung durch Baufahrzeuge, Baustelleneinrichtungsflächen und Baukörper im Entstehungsprozess zu nennen. Da diese Wirkungen jedoch zeitlich begrenzt sind und der Raum durch den Verlauf der BAB 81 und der Calwer Straße vorbelastet ist, sind die baubedingten Wirkungen zu vernachlässigen.

Anlagebedingte Wirkungen:

- Als anlagebedingte Auswirkung wird sich durch die Überbauung das derzeit vorhandene Landschaftsbild ändern. Der Teilbebauungsplan „Flugfeld – Seeuferpromenade“ erfährt durch die Anlage des Langen Sees mit den angrenzenden Grünanlagen insgesamt eine Aufwertung für die innerstädtische Erholungslandschaft.
- Funktions- und Wegebeziehungen werden anlagebedingt wiederhergestellt.

Nutzungsbedingte Wirkungen:

- Die Nutzung des Urbanen Gebietes kann sich störend auf die Erholungsfunktion des Langen Sees auswirken. Die Beeinträchtigung wird geringfügig sein, da der Gebäudekomplex eine abschirmende Wirkung auf Erholungssuchende haben wird.

3.8.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die bestehenden Schallimmissionen konstant. Für Anwohner im Wirkraum ergäbe sich durch die fehlende Folgenutzung eine geringere Lärmbelastung. Für die Erholungsnutzung wäre das Plangebiet weiterhin zugänglich. Die Aufwertung durch den Langen See wäre jedoch nicht umgesetzt worden.

3.8.10 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungsmaßnahmen:

- Auf Grund der hohen Belastung aus Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehr sowie durch industrielle und gewerbliche Nutzungen werden als Schallschutzmaßnahme die Durchführung besonders passiver Schallschutzmaßnahmen (nach der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ Teil 1: ‚Mindestanforderungen‘ und Teil 2 ‚Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen‘ vom Juli 2016) vorgeschlagen.
- Ausschluss von schutzbedürftigen Nutzungen mit überwiegender Schlafnutzung mit notwendigen und offenbaren Fenstern an den zur Flugfeld- Allee hin orientierten Nordfassaden sowie den senkrecht dazu angeordneten West- bzw. Ostfassaden der Baufelder 33 bis 37, sofern nicht durch Eigenabschirmung, oder technische Vorkehrungen nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m mittig vor dem geöffneten Fenster der nach Gebietsart zulässige Immissionsrichtwert eingehalten wird.
- Durch die Anlage der öffentlichen Grünfläche „Grüne Mitte“ und des Langen Sees werden Ausgleichsflächen für die Erholung geschaffen.

3.9 Umweltaspekt Kultur- und Sachgüter

3.9.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist gemäß § 1 Abs. 6 BauGB der Schutz von Kultur- und Sachgütern zu berücksichtigen. Dies umfasst den Erhalt historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Ortsbildern, Ensembles sowie geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern dies für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Dabei wird in der Denkmalpflege die Bedeutung nicht an der Qualität, sondern am Zeugniswert des Gegenstandes für die Geschichte der ländlichen Kultur bemessen.

3.9.2 Bestandsaufnahme (Ist-Situation)

Das Gebäudeensemble des ehemaligen Landesflughafens Stuttgart-Böblingen gilt ebenso wie die ehemalige Fliegerhorstkaserne (Wildermuth Kaserne) als Sachgesamtheit gem. § 2 DSchG. Diese liegen jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.

Der überwiegende Teil der intakten Bausubstanz inklusive der Straßen, Wege, Plätze und Freileitungen kann zusammen mit der bebaubaren Grundfläche als Sachgut angesehen werden. Eine besondere Umweltrelevanz ergibt sich dabei jedoch nicht.

3.9.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Da keine Eingriffe in Kulturgüter geplant sind, ergeben sich demnach auch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter.

Ein Eingriff in Sachgüter ergibt sich dadurch, dass ein Großteil des bestehenden Straßen- und Wegenetzes überbaut wird. Dieser Eingriff ist jedoch nicht als erheblich einzustufen, da neue Wege und Straßen innerhalb des Geltungsbereichs geplant sind und die Wegebeziehungen größtenteils bestehen bleiben.

3.9.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Da keine Kulturgüter innerhalb des Geltungsbereichs liegen, entfällt die Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.

Bei den Sachgütern ist davon auszugehen, dass sich auf lange Sicht ohne die Durchführung der notwendigen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen ein Verfall der Wege und Straßen einstellen wird, da sie den Veränderungen der natürlichen Gegebenheiten (Sukzession) ausgesetzt sind.

3.9.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

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

3.10 Weitere Umweltbelange

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine weiteren Umweltbelange bekannt.



3.10.1 Wechselwirkungen

Direkte Einwirkungen auf ein Schutzgut rufen unter Umständen Veränderungen bei anderen Schutzgütern hervor. Der Begriff Wechselwirkung nimmt dabei Bezug auf alle behandelten Schutzgüter, sofern diese vom Vorhaben betroffen sind.

Zwischen den biotischen und abiotischen Schutzgütern bestehen vielfältige und wechselseitige Funktionszusammenhänge. Wirkungsgefüge, die in relevanter Weise über die in der schutzgutbezogenen Betrachtung vorgenommenen Bestandsanalyse und -bewertung hinausgehen und verstärkende Wirkung haben können, sind derzeit nicht erkennbar. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung des Wirkungsgefüges im Umweltbericht ist daher nicht erforderlich.

4 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB)

2008 wurde ein Entwurf für den Bebauungsplan „Flugfeld - Seeuferpromenade“ 7.0 erstellt und offen ausgelegt. Im November 2017 wurde für die Baufelder 35 und 36 des Rahmenplans ein nicht offener Realisierungswettbewerb ausgelobt, mit dem Ziel diesen Stadtbaustein architektonisch zu konkretisieren. Die Wettbewerbsauslobung basiert auf den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs von 2008 und entwickelt diese zum Teil weiter oder räumt Spielräume hierzu ein. Zur Realisierung der städtischen Vorstellungen ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans notwendig, der die Vorgaben der Wettbewerbsauslobung berücksichtigt. Durch die geänderten Flächennutzungen, kann sich auch der naturschutzfachliche Eingriff ändern. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz für den Teilbebauungsplan muss daher überprüft und falls erforderlich überarbeitet werden.

4.1 Gesetzliche Grundlagen der Eingriffsbilanzierung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans kann gemäß § 14 BNatSchG die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Im Rahmen der Eingriffsregelung sind diese resultierenden Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vermeiden, auszugleichen und/oder wiederherzustellen.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 15 sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsprinzip) bzw. zu minimieren (Minimierungsprinzip). Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen) (§ 15 Abs. 2 BNatSchG).

Für Eingriffe, die sich aus der Realisierung eines Bebauungsplans ergeben, gelten grundsätzlich die Regelungen des § 1a Abs. 3 BauGB. Demnach ist der über die Eingriffsregelung ermittelte Kompensationsbedarf in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Eine vollständige Kompensation eingriffsbedingter Beeinträchtigungen ist laut Gesetzgebung demnach nicht ausnahmslos erforderlich.

4.2 Bisherige Vereinbarungen zur Eingriffsbilanzierung für den B-Plan „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde zu Beginn der Aufsiedlung des Flugfelds einvernehmlich geregelt, dass der erforderliche Ausgleich nicht im Rahmen der einzelnen Teil-Bebauungspläne, sondern auf der Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs vom 23.09.2003 im Zuge der Gesamtauf siedlung des Flugfelds erbracht wird. Diese Vorgehensweise ist durch

eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Zweckverband und der Unteren Naturschutzbehörde abgesichert (ZWECKVERBAND FLUGFELD BÖBLINGEN SINDELFINGEN UND LANDKREIS BÖBLINGEN, UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE 2005).

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

Die Eingriffs-Ausgleichbilanz für den Gesamtbebauungsplan von 2004 kommt zu dem Ergebnis, dass ein Teil des erforderlichen Ausgleichs innerhalb des Geltungsbereichs des Gesamtbebauungsplans erbracht werden kann. Bei der Realisierung aller im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfes vorgeschlagenen (internen) Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt nach der rechnerischen Eingriffs-Ausgleichbilanz ein Ausgleichsdefizit in einer Größenordnung von etwa 24 ha Kompensationsfläche. Dieses ist außerhalb des Geltungsbereichs des Gesamtbebauungsplans durch externe Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Der Kompensationsbedarf von 24 ha wurde für das Schutzgut Tiere ermittelt. Auf derselben Kompensationsfläche können multifunktional die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Boden ausgeglichen werden, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- 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.
- Räumlich-funktionaler Zusammenhang zum Eingriffsgebiet; keine zu starken Störungen für Wiesenbrüter sowie 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.

4.3 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 entsprechende Ausgleichsflächen zu finden. Es hat sich dabei gezeigt, dass es nicht möglich ist, Flächen in dieser Größenordnung für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nutzbar zu machen. Im Rahmen seiner frühzeitigen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange wies in diesem Zusammenhang das Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Herrenberg darauf hin, dass die vom Zweckverband als

ausgleichsgerechten „intensiv genutzten Ackerflächen“ in einer Größenordnung von 24 ha für die Landwirtschaft in diesem Raum unverzichtbar sind.

In einem Gutachten wurde zusammen mit den beiden Städten und der Unteren Naturschutzbehörde ein Maßnahmen-Pool zusammengestellt, der weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 23.09.03, aber auf den Gemarkungsflächen der beiden Städte Böblingen und Sindelfingen vorsieht (vgl. Kapitel 4.5).

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.

Weitere Vorgehensweise

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

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

Wie bereits oben aufgeführt, wurde zwischen dem Zweckverband Flugfeld und der Unteren Naturschutzbehörde am 30.06.2005 eine vertragliche Vereinbarung getroffen, 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.

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

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

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

4.4 Beschreibung der Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Geltungsbereichs

In Tabelle 2 und in Tabelle 3 werden die Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen des für den Gesamtbebauungsplan „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/ Sindelfingen“ (EFG) aufgestellten Naturschutzfachlichen Kompensationsplans¹ mit den internen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen des B-Plan- Entwurfs „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 verglichen. Ziel ist es, festzustellen, ob der im Naturschutzfachlichen Kompensationsplan vorgesehene Umfang der Maßnahmen dem Maßnahmenumfang des B-Plans „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 von 2019 entspricht. Die Zahlen der linken und rechten Spalte in Tabelle 2 und in Tabelle 3 wurden auf den verkleinerten Geltungsbereich des B-Plan-Entwurfs „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 heruntergerechnet. D.h. dass das Baufeld 32 und die private Grünfläche in den neuen Flächengrößen nicht mehr enthalten sind.

Tabelle 2: Gegenüberstellung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen des Kompensationsplans und des Teilbebauungsplans

VERMEIDUNG/ VERMINDERUNG nach Naturschutzrechtlichem Kompensationsplan	VERMEIDUNG/ VERMINDERUNG B-Plan-Entwurf „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0
V 2 Dachbegrünung (ca. 0,58 ha)	Mindestens 25 % der Dachflächen sind zu begrünen Fläche: ca. 0,39 ha

¹ Planung + Umwelt, Planungsbüro Dr. Koch, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan-Vorentwurf „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“ vom 23.09.03, Aktualisierung 2013 durch AP Plan Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH

Tabelle 3: Gegenüberstellung von Ausgleichsmaßnahmen des Kompensationsplans und des Teilbebauungsplans

AUSGLEICH nach Naturschutzrechtlichem Kompensationsplan	AUSGLEICH B-Plan-Entwurf „Flugfeld–Seeuferpromenade“ 7.0
A 1 Glatthaferwiese (ca. 2,44 ha)	Entsprechende Flächen sind in der Öffentlichen Grünfläche zulässig, nicht mit eigenem Planzeichen festgesetzt: Fläche: 2,65 ha
A 2 Parkanlage (ca. 0,74 ha)	Entsprechende Flächen werden innerhalb der festgesetzten Öffentlichen Grünfläche angelegt Fläche: ca. 0,69 ha
A 3 Parkartiger Rasen (ca. 0,79 ha)	Entsprechende Flächen werden innerhalb der festgesetzten Öffentlichen Grünfläche angelegt Fläche: ca. 0,79 ha
A 4 Pflanzung von Bäumen 92 Stück im Bereich der Baugebiets- und Platzflächen 45 Stück im Bereich der Flugfeldallee Summe: 137 Stück	Je angefangene 800 m ² Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen: 22 Stück Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind standortgerechte Laubbäume anzupflanzen: 32 Stück Auf der Nordseite des Südrandwegs ist eine Baumreihe aus standortgerechten Laubbäumen zu pflanzen: 42 Stück Innerhalb der Parkanlage „Grüne Mitte“ sind weitere standortgerechte Laubbäume zu pflanzen: Mindestens 7 Stück Summe: 103 Stück
A 8 Regenrückhaltebecken (ca. 0,11 ha)	Entsprechende Flächen werden innerhalb der festgesetzten Öffentlichen Grünfläche angelegt Fläche: ca. 0,17 ha
A 9 Schilfgürtel (ca. 0,95 ha)	Entsprechende Flächen werden in der Wasserfläche untergebracht, nicht mit eigenem Planzeichen festgesetzt Fläche: 0,73 ha

AUSGLEICH nach Naturschutzrechtlichem Kompensationsplan	AUSGLEICH B-Plan-Entwurf „Flugfeld–Seeuferpromenade“ 7.0
A 10 Wasserfläche (ca. 2,73 ha)	Festsetzung von Wasserflächen; geringfügige Veränderung der Abgrenzung des Sees Fläche: 2,73 ha
A 11 Entwässerungsgräben (ca. 1.327 lfm)	Keine Festsetzung, durch Modifikationen an der Entwässerungskonzeption nicht mehr erforderlich; Ausgleich durch extensive Glatthaferwiese

Beim Maßnahmenkonzept ist zu beachten:

Um den Bebauungsplan hinsichtlich seiner Festsetzungen möglichst „schlank“ zu halten und vor dem Hintergrund des Vertrages über die Ausgleichsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die einzelnen Ausgleichsmaßnahmen (insbesondere A 1 bis A 4, A 9 bis A 11) nicht detailliert festgesetzt. Sie werden durch die Festsetzungen zu den öffentlichen Grünflächen erfasst; der Zweckverband wird vereinbarungsgemäß die Maßnahmen im Zuge der Herstellung der Grünen Mitte in der in der Tabelle oben rechts genannten Größenordnung vorbehaltlich eventueller Detaillierungen in den Ausführungs- und Fachplanungen realisieren.

Aus der Gegenüberstellung in Tabelle 2 und in Tabelle 3 wird deutlich, dass die im Naturschutzfachlichen Kompensationsplans festgelegten internen Maßnahmen in den B-Plan „Flugfeld Seeuferpromenade“ 7.0 übernommen wurden.

Baudichte und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bebauungsdichte wurde gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplans von 2003 erhöht und die überbaubaren Grundstücksflächen vergrößert. Die Neubebauung zwischen Querspange und See wurde neu strukturiert und zu Lasten der Platzflächen ausgeweitet. Dabei waren auch schalltechnische Gründe maßgebend; durch die Bebauung zwischen den Punkthäusern kann die Verlärmung der Grünen Mitte verringert werden.

Insgesamt steigt der Anteil der überbauten Flächen (überbaubare Grundstücksflächen) um etwa die Hälfte. Die höhere Bebauungsdichte und die damit verbundene höhere überbaute Fläche fallen praktisch nicht ins Gewicht, weil sie auf vorher als versiegelt geplanten Platzflächen realisiert werden soll. Die Baugebietsfläche verändert sich praktisch nicht.

Dachbegrünung

Die Fläche der Dachbegrünung des Teilbebauungsplan-Entwurfs verringert sich gegenüber der Fläche des Bebauungsplan-Vorentwurfs vom 23.09.2003 um 0,18 ha (0,58 ha - 0,39 ha=0,19 ha).

Da im Teilbebauungsplan „Flugfeld-Parkstadt West“ 8.0 ursprünglich keine Dachbegrünung vorgesehen war, diese im Entwurf von 2018 aber nun auf 3,14 ha geplant ist, wird dadurch das Defizit an Dachbegrünung im Teilbebauungsplan „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 ausgeglichen.

See und Grünflächen

Die Summe der Flächen des Langen Sees inklusive des Schilfgürtels verringern sich im B-Plan-Entwurf Seeuferpromenade von 2019 im Vergleich zum fortgeschriebenen Kompensationsplan von 2013 nur geringfügig. Während im Kompensationsplan der See eine Fläche von 2,73 ha und der Schilfgürtel eine Fläche von 0,95 ha aufweist (Summe 3,68 ha), beträgt die Seefläche im Teilbebauungsplanentwurf 7.0 von 2019 2,73 ha und die Schilffläche 0,73 ha (Summe 3,46 ha). Da die Differenz von 0,22 ha im Teilbebauungsplan 7.0 als Hochstaudenflur und Grünfläche angelegt wird, entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Summe der Maßnahmen A1 Glatthaferwiese, A2 Parkanlage, A3 Parkartiger Rasen und A8 Regenrückhaltebecken) werden im Verhältnis zum Vorentwurf etwas größer (von 4,08 ha auf 4,30 ha), weil die Wasserfläche des „Langen Sees“ inklusive Schilfgürtel verkleinert wurde. In der Summe bleiben Grün- und Wasserflächen gleich (4,3 ha + 3,46 ha = 7,76 ha). Durch die Vergrößerung der geplanten Grünflächen ist die Verkleinerung der Schilffläche kompensiert.

Einzelbaumpflanzungen

Auf der Planzeichnung des Kompensationsplans von 2003 waren für den Geltungsbereich des Teilbebauungsplans Seeuferpromenade 7.0 insgesamt 137 Baumneupflanzungen vorgesehen: 92 Stück auf den privaten Baugrundstücken und 45 Stück im Bereich der Flugfeld-Allee.

Im Entwurf des Teilbebauungsplans 7.0 von 2019 werden mindestens 103 Bäume neu gepflanzt: 22 Stück im Bereich der Urbanen Gebiete, 32 Stück im Bereich der Flugfeld-Allee, 42 Stück entlang des Südrandwegs und mindestens weitere 7 Stück innerhalb der „Grünen Mitte“. Zusätzlich ist im Teilbebauungsplan Mischgebiet Süd 4.0 festgesetzt, dass innerhalb der „Privaten Grünfläche“ je 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist (insgesamt 34 Stück). Unter Anrechnung der Baumpflanzungen des Mischgebiets 4.0 im Bereich der Privaten Grünfläche, wird damit im aktuellen Teilbebauungsplan Seeuferpromenade 7.0 die gleiche Anzahl an Bäumen neu gepflanzt wie im Kompensationsplan von 2003. Es entsteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Für die im südlichen Bereich der Flugfeld-Allee geplanten Baumpflanzungen ist zu berücksichtigen, dass diese bisher innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Flugfeld – Querspange“ 1.0 lagen, welcher durch den Teilbebauungsplan 7.0 nun überplant wird.

Entwässerungsgräben

Gemäß Planzeichnung des Naturschutzrechtlichen Kompensationsplans von 2003 und gemäß des Erläuterungsberichtes der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das gesamte Flugfeld war

innerhalb des jetzigen Geltungsbereichs des Teilbebauungsplans 7.0 südlich des Langen Sees parallel zum Schilfgürtel ein naturnaher, offener Entwässerungsgraben auf einer Länge von 824 m anzulegen. Weiterhin waren mehrere offene Entwässerungsrinnen mit einer Länge von insgesamt ca. 503 m geplant, die aus südlicher Richtung kommend in den Entwässerungsgraben entlang des Langen Sees münden. Bei den Entwässerungsgräben und -rinnen handelt es sich um die ursprünglich vorgesehene Ausgleichsmaßnahme A 11. Durch die Änderung des Entwässerungskonzeptes werden die Entwässerungsgräben und -rinnen nicht mehr realisiert werden. Auf der Fläche der Entwässerungsgräben werden stattdessen extensiv genutzte Glatthaferwiesen entwickelt werden. Da extensiv genutzte Glatthaferwiesen ungefähr die gleiche ökologische Wertigkeit aufweisen wie die naturnahen Entwässerungsgräben, entsteht hierdurch kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Verkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Verhältnis zum Vorentwurf von 2003 etwa gleich geblieben. Teilflächen der heute als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Bereiche waren als Baugebiet (Mischgebiet) festgesetzt. Die Straßenverkehrsbrücke über den Langen See entfällt bzw. wird durch eine Fußgängerbrücke ersetzt. Zwei Stege im Westen und Osten über den Langen See (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) entfallen vollständig. Westlich und östlich der Urbanen Gebiete sowie im Bereich der Brückeneinmündung werden drei neue Platzbereiche geschaffen, auch diese gehen zu Lasten früherer Baugebietsflächen. Insgesamt werden durch die Veränderungen keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Im Bebauungsplan sind insgesamt Verkehrsflächen mit einer Gesamtgröße von 1,17 ha festgesetzt.

Bewertung

Zusammenfassend betrachtet kann festgestellt werden, dass das Plankonzept des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 23.09.03 mit Flächenverschiebungen in den Teil-Bebauungsplan „Flugfeld - Seeuferpromenade“ 7.0 umgesetzt wird. Diese Flächenverschiebungen resultieren aus dem Planungsfortschritt und der sich nun verdichtenden Erkenntnisse über die Planung und Gestaltung des Langen Sees. Eine grundsätzliche Verschiebung der ökologischen Wertigkeit der Flächen im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes ist mit der Flächenverschiebung nicht verbunden. Entfallende Baumpflanzungen sind durch Pflanzungen in anderen Teilgebieten aufgefangen.

Es entstehen daher keine zusätzlichen Ausgleichserfordernisse aus den beschriebenen Flächenverschiebungen. Ein zusätzlicher planexterner Ausgleich ist nicht erforderlich.

4.5 Beschreibung der Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen außerhalb 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.

Tabelle 4: 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 Murkenbach see	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	

Das Kostenäquivalent für die als Ausgleich für den Gesamtbebauungsplan herzustellenden externen Kompensationsmaßnahmen beträgt insgesamt 1,6 Mio €. Davon entfallen 215.660 € auf den Teilbebauungsplan „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0.

Mit dem Vertrag zwischen Regierungspräsidium Stuttgart und dem Landratsamt 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 dargestellte Bereiche in Tabelle 4), 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-Bebauungspläne². 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:

² „Flugfeld – Querspange“ 1.0, „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0, „Flugfeld – BAB-Südrampen“ 3.0; „Flugfeld – Mischgebiet Süd“ 4.0, „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0

Tabelle 5: Gemarkung Böblingen: Maßnahme B 3 Zimmerschlagweiher/ Wasserberggraben

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
B 3.9	Fettwiese im Bereich des Knicks	Entwicklung und Herstellung von Gewässerrandstreifen, Feuchtbereichen, Bachverlauf naturnahgestalten, Extensivgrünland	Herstellung naturnaher Gewässerbegleitvegetation Herstellung eines naturnahen Bachlaufes

B 3 Zimmerschlagweiher / Wasserberggraben			
B 3.10	Krautig-grasreiche Brache, Gehölz östlich Tiergartenstraße	Entwicklung und Herstellung von Extensivgrünland, Gewässerrandstreifen, Gehölz entwickeln	Herstellung naturnaher Gewässerbegleitvegetation

Tabelle 6: Gemarkung Sindelfingen: S 4 Bleichgraben Bereich A

S 4 Bleichgraben Bereich A			
S 4.1	verbauter Bachabschnitt bei Stadthalle	Sohlverbau und Sicherung des Böschungsfußes zurückbauen und mit ingenieurb biologischen Bauweisen sichern, Sohlabbürze 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 ingenieurb biologischen Bauweisen sichern, Entwicklung des Gehölzsaumes, Schaffung örtlicher Aufweitungen zur Erhöhung der Breitenvarianz	Verbesserung der Durchgängigkeit, Herstellung naturnaher Gewässerstrukturen
S 4.4	Durchlass Bleichmühlstraße	Ausstattung mit rauer Sohle	Verbesserung der Durchgängigkeit

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach Umsetzung der in Tabelle 4, Tabelle 5 und Tabelle 6 aufgeführten Maßnahmen, der per Vertrag vom 30.06.2005 zwischen Zweckverband Flugfeld und UNB festgelegte externe Kompensationsbedarf in Höhe von 215.660 € für den Teilbebauungsplan „Flugfeld - Seeuferpromenade“ 7.0 vollständig erbracht wurde.

4.6 Dokumentation der internen Ausgleichsmaßnahmen

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

- die im Teil-Bebauungsplan "Flugfeld – Seeuferpromenade" 7.0 durchschnittlich zu erbringenden Anteile (berechnet anhand des Anteils der Fläche des Teil-Bebauungsplanes am Bebauungsplan-Vorentwurf),
- die durch den Bebauungsplan erbrachte Flächengrößen in Flächeneinheiten und Prozent sowie
- die verbleibenden Restanteile der einzelnen Maßnahmen in ihren Größenordnungen.

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

In 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.

5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

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 von Lebensräumen erzeugt. Dadurch sind die Schutzgüter Natur und Landschaft, menschliche Gesundheit, Klima, Boden und Grundwasser besonders betroffen. Für die genannten Schutzgüter bestehen in der Regel günstige Ausgleichsmöglichkeiten, so dass zwar weiterhin im Eingriffsbereich Umweltauswirkungen verbleiben, die aber an einer anderen Stelle kompensiert werden können.

Werden nun die in der Bebauungsplanung festgelegten Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, hätte der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen, die so nicht gewollt und damit auch nicht vorgesehen waren. Um dies zu vermeiden, soll die Durchführung dieser Maßnahmen überwacht werden.

Für eine sachgerechte Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen und die Realisierung der umfangreichen Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird auf das Instrument der Erfolgskontrolle (Nachweis der Realisierung der Maßnahmen, Zustandsbeschreibung) verwiesen, da dadurch eine effiziente Kontrolle der Umsetzung und der fachlich richtigen Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen stattfinden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine tatsächlich adäquate Kompensation erst nach Abschluss der im Rahmen der Bilanzierung festgelegten Zeiträume zur Wertentfaltung erfolgen kann. Es ist daher wichtig, dass die Ausgleichsmaßnahmen die vorgesehene Zielentwicklung auch tatsächlich vollziehen (können). Geschieht dies nämlich nicht, wird auch kein Ausgleich entstehen können und damit verbunden 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.

Weiterhin ist hier auf die artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme (Bauzeitenbeschränkung Gehölzrodung) hinzuweisen (vgl. Schutzgut Biodiversität, Kapitel 3.2.5). Diese wird nur temporär während der Bauphase angewendet und ist deswegen ausschließlich im Umweltbericht verankert.

Mit sofortiger Wirkung ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen (vgl. Schutzgut Biodiversität, Kapitel 3.2.5). Diese gewährleistet einerseits, dass sich im Vorfeld der Bauphase keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten ansiedeln und andererseits dass während der Bauarbeiten keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten zu Schaden kommen. Die Häufigkeit der Durchführung dieser Baubegleitung liegt im Ermessen des Fachgutachters und richtet sich nach Art und Umfang des Bauprozesses.

Die Gefahr, dass die der Bewertung dieser Umweltauswirkungen zugrundeliegenden Prognosen fehlschlagen können, besteht vor allem bei der Boden-, Schadstoff- und Lärmbelastung innerhalb des Baugebietes und der Randbereiche. Diese Überprüfungen führt der Zweckverband durch, sobald und soweit Anzeichen für ein erhebliches Abweichen von den Prognosewerten erkennbar sind.

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.

6 Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf aufgetretenen Schwierigkeiten

Die Methodik der Umweltprüfung orientiert sich gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches an der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Zusätzlich wurde bei der Erstellung der Gliederung das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der aktuell gültigen Fassung von 2010, zuletzt geändert am 08.09.2017 berücksichtigt. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden in Abstimmung mit dem Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen und der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Die Umweltprüfung wurde nach gegenwärtigem Wissensstand sowie auf Grundlage allgemein anerkannter Prüfmethoden durchgeführt (gemäß § 2 Abs. 4 BauGB). Wesentliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Daten traten nicht auf. Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands erfolgte anhand des verfügbaren Datenmaterials zu den einzelnen Schutzgütern. Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen erfolgte im Wesentlichen durch in den Jahren 2017 und 2018 durchgeführten Kartierungen bzw. Potenzialeinschätzung von planungsrelevanten Tierartengruppen. Zu den abiotischen Schutzgütern und dem Schutzgut Mensch wurden die für den Bebauungsplan erstellten Fachgutachten ausgewertet (Gutachten zu Schall, Lufthygiene, Verkehr und Klima, vgl. Kapitel 7.1).

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB relevanten Schutzgüter erfolgte ebenfalls auf Grundlage der Auswertungen der Kartierungen und Fachgutachten.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgte gemäß den gesetzlichen Grundlagen des § 1a Abs. 3 BauGB. Bei der Bilanzierung wurde insbesondere die vertragliche Vereinbarung zwischen dem Zweckverband und der Unteren Naturschutzbehörde beachtet, welche festlegt, dass der erforderliche Ausgleich nicht im Rahmen der einzelnen Teil-Bebauungspläne, sondern auf der Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs vom 23.09.2003 im Zuge der Gesamtaufsiedlung des Flugfelds erbracht wird. Entsprechend erfolgte eine Gegenüberstellung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen des B-Plan-Vorentwurfs vom 23.09.2003 zu den Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen des B-Plan-Entwurfs „Flugfeld - Seeuferpromenade“ 7.0.

Gemäß BNatSchG vom März 2010 wurden die Anforderungen an den Artenschutz berücksichtigt und abgearbeitet. Hierzu wurde eine „Artenschutzrechtliche Vorprüfung“ (BAADER KONZEPT 2018) erstellt, in der anhand einer Ortsbegehung Vorkommen und Habitate potenziell vorkommender artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst wurden.

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

7.1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht ist Teil des Bebauungsplans „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0. Dieser umfasst ein Urbanes Gebiet mit städtischem Ambiente, das im Schnittpunkt zwischen intensiver gewerblicher Nutzung im Norden und großzügigen Freiräumen im Süden eine besondere Standortqualität für attraktive Nutzungen in repräsentativer Lage, wie z.B. Ausstellungsflächen, Gastronomie und Beherbergung, Büros, Forschungs- und Entwicklungsstätten und das Wohnen aufweist. Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtgebietes Böblingen bzw. im Süden des Stadtgebietes Sindelfingen, im Bereich des ehemaligen Flugfeldes und umfasst eine Fläche von 10,97 ha.

7.2 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Baufeld 32 am westlichen Rand der Seeuferpromenade wird, aufgrund von starken äußeren Einwirkungen durch Schall- und lufthygienischen Immissionen in Kombination mit der geplanten Nutzung einer Kita, aus dem vorliegenden Bebauungsplan ausgenommen. Für dieses Baufeld soll im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs eine neue städtebauliche Konzeption entwickelt werden, die auf die Gegebenheiten reagiert und der exponierten Lage dieses Baufeldes gerecht wird. Im Vergleich zu dem Geltungsbereich des Entwurfsstandes von 2008 hat sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans zudem am südlichen Rand verändert. Hier entfällt die private Grünfläche mit Sportanlagen, da diese bereits innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Mischgebiet Süd“ 4.0 rechtskräftig gesichert.

7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Umweltaspekt Tiere und Pflanzen

Wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Lebensstätten sind auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.

Bestand Tiere und Pflanzen

Für den Arten- und Biotopschutz besitzen die untersuchten Flächen aus botanischer/vegetationskundlicher Sicht keine herausragende Bedeutung. Es befinden sich hauptsächlich ruderalisierte Grünlandstandorte und Fettwiesen mittlerer Standorte auf der Fläche.

Auf der Südseite des Langen Sees ist ein ca. 8-10 m breiter Schilfgürtel über die gesamte Länge des Sees ausgebildet. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen.

Auch aus faunistischer Sicht hat das Plangebiet keine große Bedeutung. Es wurden keine Lebensstätten planungsrelevanter Tierarten nachgewiesen. Graureiher, Turmfalken, Rabenkrähen und Straßentauben nutzen das Gebiet zur Nahrungssuche.

Auswirkungen Planfall Tiere und Pflanzen

Mit der Planung geht der Verlust der heute vorhandenen Ruderalflächen und Fettwiesen einher, womit entsprechende Auswirkungen auf den floristischen Artenbestand verbunden sind. Es handelt sich jedoch bei den betroffenen Arten nicht um geschützte Arten. Insofern ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erhebliche Gefährdung einzelner Arten eintritt.

Der Verlust der Ruderalflächen und Fettwiesen führt auch für Tierarten zu einem Lebensraumverlust. Diese werden im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wieder zur Verfügung gestellt. Eine vorhabensbedingte Gefährdung von Populationen der im Geltungsbereich nachgewiesenen und gemäß Bundesnaturschutzgesetz geschützten Arten wie auch der sonstigen Europäischen Vogelarten ist nicht zu erwarten. Es ist für keine der nachgewiesenen Arten zu befürchten, dass die ökologische Funktionalität benötigter Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang beeinträchtigt wird. Um individuenbezogene Verbotstatbestände einzelner Arten auszuschließen (Vögel), werden Maßnahmen angewendet. Zudem stellt eine ökologische Baubegleitung sicher, dass keine Individuen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten zu Schaden kommen.

Nullfall Tiere und Pflanzen

Unter Annahme eines Ausbleibens jeglicher Pflegemaßnahmen ist von einer natürlichen Sukzession bis hin zur Entstehung von Wald in einem Klimaxstadium auszugehen. Die Artenvielfalt wird aufgrund der ungestörten Entwicklungsmöglichkeit kurzfristig voraussichtlich zunehmen. Im weiteren Verlauf der Gehölzsukzession wird sich das Artenspektrum von Offenland zu waldprägenden Lebensgemeinschaften verschieben. Ob und in welchem Maße die Artenvielfalt zunimmt ist von der Ausprägung der sich einstellenden Biotopkomplexe abhängig.

Maßnahmen Tiere und Pflanzen

Einhalten der Vorgaben gemäß der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“; Dachbegrünung; Baumpflanzungen auf Baugrundstücken; Baumpflanzungen auf Parkanlage; Baumpflanzungen in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche; Bauzeitenbeschränkung Gehölzrodung und Rodung von Röhricht; Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen B3 Zimmerschlagweiher/Wasserberggraben, B5 Butzengraben und S4 Bleichgraben Bereich A; Durchführung einer ökologischen Baubegleitung.

Umweltaspekt Boden

Der Boden ist in seiner Vielfalt der Bodenarten, Struktur, Aufbau, Nährstoff- und Bodenwasserhaushalt nicht vermehrbar und daher grundsätzlich sparsam zu nutzen, zu erhalten und vor Funktionsverlust zu schützen.

Bestand Boden

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraums Obere Gäue, welcher Teil der Großlandschaft "Neckar- und Tauber-Gäuplatten" ist. Im Verlauf der zivilen und militärischen Nutzung des Flugfeldes kam es seit Beginn des 20. Jahrhunderts bis in die 2000er Jahre vorwiegend durch Abbau und Aufschüttungstätigkeiten zu einer Vielzahl von Geländemodellierungen (z.B. Torfabbau, Verfüllung von Bombentrichtern, Aufschüttungen und Planierungen). Der größte Teil des Geländes ist heute von Auffüllungen unterschiedlicher Herkunft und Zusammensetzung überdeckt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flugfeld Seeuferpromenade 7.0 war ursprünglich mit Kampfmitteln belastet. Im Zeitraum 2004 bis 2005 wurde im gesamten Gelände eine Kampfmittelräumung durchgeführt. Zudem erfolgte die Beseitigung von Altlasten und Bodenverunreinigungen gemäß des Sanierungsplans vom 30.01.2004. Aufgrund der durchgeführten Sanierungsarbeiten ist der Geltungsbereich heute frei von Kampfmitteln, Altlasten und Bodenverunreinigungen.

Die im Plangebiet anstehenden Böden werden in die Bewertungsklasse 1 eingestuft. Dies bedeutet, dass die Böden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine geringe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für Schadstoffe und als Sonderstandort für naturnahe Vegetation aufweisen.

Auswirkungen Planfall Boden

Durch die Überbauung kommt es zu einer Versiegelung von bisher unbebauten Böden. Auf den versiegelten Flächen gehen sämtliche Bodenfunktionen vollständig verloren, es entsteht ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden, der durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

Nullfall Boden

Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine Verdichtung von Böden während der Bauphase vermieden werden. Durch Ausbleiben zusätzlicher Bebauung würden keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden; die eingeschränkten Bodenfunktionen könnten auf diesen Flächen weiterhin ungestört ablaufen.

Maßnahmen Boden

Bei der Befestigung von Flächen soll ein möglichst geringer Versiegelungsgrad vorgesehen werden (Rasenpflaster, Schotter, etc.); fachgerechte Entsorgung von belastetem Boden; sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden.

Umweltaspekt Fläche

Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist zu vermindern, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen (vgl. ROG §2 (6)).

Bestand Fläche

Die anthropogene Überformung des gesamten Geländes ist hoch, insbesondere in Form von Bodenverdichtung. Bodenversiegelung ist im Verhältnis zur Flächengröße des Plangebietes nur in einem sehr geringen Ausmaß zu verzeichnen.

Auswirkung Planfall Fläche

Für die geplanten Baufelder werden ca. 1,74 ha Fläche in Anspruch genommen und zu ca. 100 % versiegelt. Dabei handelt es sich aber nicht um eine Neuinanspruchnahme von Fläche, da die Vorhabenfläche der Vermeidung der Inanspruchnahme bisher nicht genutzter bzw. landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich entspricht.

Nullfall Fläche

Es würde keine Inanspruchnahme neuer Flächen stattfinden, wenn das Urbane Gebiet an einem anderen Ort ebenfalls auf einer Brachfläche mit Vornutzung realisiert werden kann. Würde das Urbane Gebiet auf einer landwirtschaftlichen Fläche angrenzend an die städtische Bebauung errichtet werden, könnte das Ziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs nicht erreicht werden bzw. das Vorhaben kann nicht dazu beitragen.

Wenn das Urbane Gebiet auf dem ehemaligen Flugfeld nicht gebaut werden würden, würden innerstädtische Freiflächen in einer Größenordnung von ca. 1,74 ha erhalten bleiben. Diese innerstädtischen Freiflächen würden aber auch nicht für eine Nachverdichtung genutzt werden.

Maßnahme Fläche

Große Teilbereiche bleiben als öffentliche Grünfläche erhalten; Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen für die Überbauung bisheriger Freiflächen.

Umweltaspekt Wasser

Das Wasserhaushaltsgesetz sieht eine Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen vor. Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustandes vermieden wird.

Bestand Grund- und Oberflächengewässer

Am Südrand des Geltungsbereiches verlaufen Teile eines Entwässerungsgrabens, der temporär wasserführend ist. Als Herzstück der Regenwasserbewirtschaftung des gesamten Flugfelds gilt der zentral im Plangebiet liegende Lange See.

Auswirkung Planfall Wasser

Der Entwässerungsgraben wird überplant. Schadstoffeinträge ins Grundwasser sind möglich (z.B. beim Bau der Tiefgaragen, oder aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und aufgrund der Stellplätze), sodass Vorsichtsmaßnahmen getroffen werden müssen. Weiterhin führt die Neuversiegelung zum Verlust von Grundwasserneubildungsfläche sowie zu einem erhöhten Oberflächenabfluss, was die Gewässerqualität der Schwippe belasten könnte.

Nullfall Wasser

Unter Annahme der Nicht-Durchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung der Ist-Situation zu erwarten.

Maßnahmen Wasser

Entwässerung und vorherige fachgerechte Aufbereitung des Regenwassers in den Lange See; Dachbegrünung; Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag.

Umweltaspekt Klima/Luft

Grundziel für das Schutzgut Klima ist die nachhaltige Sicherung bioklimatischer Regulationsleistungen.

Bestand Klima/Luft

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 7,5 - 8,0 °C, bei Jahresniederschlägen von 670 mm bei Böblingen (MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ 2018). Es herrschen südwestliche Windrichtungen vor. Untergeordnet treten auch nördliche und nordöstliche Windrichtungen auf. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt 2,2 m/s. Die Verfrachtung von Emissionen erfolgt entsprechend der Hauptwindrichtung insbesondere in nordöstliche Richtungen.

Aus lufthygienischer Sicht führen im Plangebiet sowohl die bestehenden NO₂-Immissionen als auch die bestehenden Feinstaub-Immissionen bezogen auf die Beurteilungswerte der 39. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit nicht zu Konflikten mit den Beurteilungswerten an bestehenden sensiblen Nutzungen.

Auswirkung Planfall Klima/Luft

Durch den Baustellenverkehr ist während der Bauzeit mit Staub- bzw. Schadstoffemissionen durch Baumaschinen zu rechnen, erhebliche Beeinträchtigungen werden jedoch dadurch nicht

erwartet. Der Neubau von Gebäuden sowie zusätzliche Emissionen können zu Luftstauwirkungen führen. Durch die Dachbegrünung kann dieser Effekt jedoch ausgeglichen werden. Kleinere Emissionsquellen gehen von dem Betrieb der Nutzung von Privat- PKWs und Lieferverkehr aus, die jedoch nicht als erheblich einzustufen sind.

Als größte Beeinträchtigung sind die erhöhten NO_2 -Konzentrationen und PM_{10} - Werte zu nennen, die durch den Verkehr hervorgerufen werden und sich besonders an den Nahbereichen der angesetzten Tiefgaragenabluftöffnungen bemerkbar machen. Hier wird das Ableiten der Abluft über Dachniveau empfohlen.

Nullfall Klima/Luft

Die höchsten PM_{10} -Immissionen wurden an der gewerblichen Randbebauung der Flugfeld-Allee bis $22 \mu\text{g}/\text{m}^3$ berechnet. Südlich der Flugfeld-Allee wurden im Bereich des bislang nicht bebauten Bebauungsplangebiet überwiegend PM_{10} -Konzentrationen bis $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ berechnet, am westlichen Rand bis ca. $22 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Unter der Annahme der Nicht-Durchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung der Ist- Situation zu erwarten, was bedeutet, dass die Belastung mit Schadstoffen entlang der großen Straßen bestehen bleiben würde. Zudem ist durch die Anlage der Grünen Mitte und des Langer Sees, die Baumneupflanzungen und die Begrünung der Dächer mit positiven Effekten auf das Klima zu rechnen, die bei Nicht- Durchführung der Planung entfallen würden.

Maßnahme Klima/Luft

Bei den Arbeiten sind die Abgas- und Staubemissionen gering zu halten; Anlage öffentliche Grünfläche und Langer See; Dachbegrünung; Ableiten der Abluft über Dachniveau.

Umweltaspekt Landschaft/ innerstädtischer Freiraum/ Stadtbild

Das BNatSchG zielt im Rahmen des Schutzgutes Landschaft auf die dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft ab.

Bestand Landschaft

Die Calwer Straße im Süden des Untersuchungsraumes sowie die Flugfeld-Allee im Norden grenzen das Flugfeld im Hinblick auf das Landschaftsbild nach außen hin ab. Im Osten bildet das neue Wohnquartier/ Industriegebiet Hulb weitere markante Einschnitte. Auch die Sichtbeziehungen auf das Plangebiet sind aufgrund der ebenen Landschaftsform nur von geringer Wertigkeit. Das Landschaftsbild des Umlandes ist stark anthropogen geprägt und besitzt eine geringe Naturnähe mit hoher Strukturarmut. Deswegen hat das Plangebiet eine sehr geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Auswirkung Planfall Landschaft

Durch die Bauarbeiten zum Urbanen Gebiet kommt es zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Da die Beeinträchtigungen jedoch nur zeitlich begrenzt sind und aufgrund der Vorbelastung sind die Wirkungen zu vernachlässigen. Anlagebedingt kommt es durch die verdichtete Bauweise mit dem Verlust von Freiräumen zu Beeinträchtigungen, was Sichtbeziehungen und das Landschaftsbild betrifft. Mit der Anlage des Langen Sees und der öffentlichen Grünfläche wird diesem Verlust jedoch Rechnung getragen.

Nullfall Landschaft

Seit Aufgabe der Nutzung als Flughafen konnte sich zwischenzeitlich durch Ruderalisierung und Entsiegelung, der einsetzenden Sukzession sowie der kurzfristigen Schafbeweidung eine beginnende landschaftsprägende Naturnähe entwickeln. Mit dem Einsetzen der umgebenden städtebaulichen Maßnahmen und Bauprojekte war dieser Eindruck jedoch rückläufig und das urbane Gebiet gliedert sich gut in das Landschaftsbild des Gesamtkonzeptes Flugfeld ein.

Maßnahmen zum Umweltaspekt Landschaft

Gezielte Verknüpfung zu den umgebenden Stadträumen über Wege, Straßen und Plätze; Anlage des Langen Sees und der öffentlichen Grünfläche.

Umweltaspekt Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Das Bundesimmissionsschutzgesetz formuliert den Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Gerüche, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen) als Ziel.

Bestand Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Lärm

Geräuscheinwirkungen werden durch die Straßen und untergeordnet durch den Schienenverkehr verursacht. Pegelbestimmend sind dabei insbesondere im Nordwesten des Plangebietes die Geräuscheinwirkungen der BAB A 81,

Zusätzlich wirken Anlagen- und Gewerbelärmgeräusche aus Westen und Nordwesten (Daimler AG, Flugfeld-Gewerbegebiet Nord) und Süden (Gewerbe- und Industriegebiet Hulb sowie geplantes Flugfeldklinikum) auf das Plangebiet ein. Von Osten her wirken zudem die

Geräuschimmissionen des Festplatzes der Stadt Böblingen (Fläche für Volksfeste, Zirkusse, Flohmärkte sowie sonstige Freizeitveranstaltungen) auf das Plangebiet ein.

Kampfmittel

Die Kampfmittelfreiheit wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nach Abschluss der Räumung bestätigt.

Erholung/Freizeit

Im Plangebiet sind insbesondere das Naherholungsgebiet „Grüne Mitte“, der Lange See sowie das Landschaftsschutzgebiet Böblingen im Nordwesten des Plangebietes für die Erholungsnutzung von Bedeutung. Als wertmindernder Faktor ist die Nähe zu den Hauptverkehrsstraßen BAB 81 im Westen, der Flugfeld-Allee im Nordwesten, sowie der Calwer Straße im Süden einzustufen. Zusätzlich sind Betriebsgeräusche der Daimler AG sowie des Industriegebietes Hülb Lärmfaktoren, die auf das Gebiet einwirken.

Auswirkungen Planfall Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Lärm

Die Untersuchungen zeigen, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärmimmissionen von 63/45 dB(A) tags/nachts für urbane Gebiete an den nach Norden zur Flugfeld-Allee orientierten Fassaden der geplanten Gebäude am Tag eingehalten und in der Nacht um bis zu maximal 10,9 dB(A) überschritten werden. Im Baufeld 33 verbleiben auch auf der lärmabgewandten Südfassade aufgrund des von Nordwesten und Westen her einwirkenden Verkehrslärm der Autobahn sowie der Flugfeldallee Überschreitungen von bis zu 2 dB(A) in der Nacht. Die Untersuchungen zeigen, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie an der geplanten Bebauung im Plangebiet entlang der Flugfeld-Allee auch an Sonntagen eingehalten werden.

Kampfmittel

Aufgrund der nachgewiesenen Kampfmittelfreiheit im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht mit Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit gerechnet.

Erholung/Freizeit

Es ist mit bauzeitlichen Beeinträchtigungen durch Baufahrzeuge etc. zu rechnen, die aufgrund der zeitlichen Beschränkung und der Vorbelastung nicht als erheblich einzustufen sind. Die anlagebedingte Veränderung des Landschaftsbildes wird durch die Anlage des Langen Sees und des Parks „Grüne Mitte“ wieder ausgeglichen. Die Nutzung des urbanen Gebietes kann sich störend auf die Erholungsfunktion des Langen Sees auswirken. Die Beeinträchtigung wird geringfügig sein, da der nördliche Gebäudekomplex eine abschirmende Wirkung auf Erholungssuchende haben wird.

Nullfall Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die bestehenden Schallimmissionen konstant. Für Anwohner im Wirkraum ergäbe sich durch die fehlende Folgenutzung eine geringere Lärmbelastung. Für die Erholungsnutzung wäre das Plangebiet weiterhin zugänglich. Die Aufwertung durch den Langen See im Norden des Geltungsbereiches wäre jedoch auch nicht umgesetzt worden.

Maßnahmen zum Umweltaspekt Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Durchführung von besonders passiver Schallschutzmaßnahmen; sinnvolle Anordnung der Gebäudekomplexe und Nutzungen innerhalb der Gebäude, um lärmsensitive Bereiche zu schützen; Anlage der „Grünen Mitte“ und des Langen Sees zur Erholungsnutzung.

Umweltaspekt Kultur- und Sachgüter

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist gemäß BauGB der Schutz von Kultur- und Sachgütern zu berücksichtigen.

Bestand Kultur- und Sachgüter

Das Gebäudeensemble des ehemaligen Landesflughafens Stuttgart-Böblingen gilt ebenso wie die ehemalige Fliegerhorstkaserne (Wildermuth Kaserne) als Sachgesamtheit gem. § 2 DSchG. Diese liegen jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.

Der überwiegende Teil der intakten Bausubstanz inklusive der Straßen, Wege, Plätze und Freileitungen kann zusammen mit der bebaubaren Grundfläche als Sachgut angesehen werden. Eine besondere Umweltrelevanz ergibt sich dabei jedoch nicht.

Auswirkungen Kultur- und Sachgüter

Da keine Eingriffe in Kulturgüter geplant sind, ergeben sich demnach auch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter.

Ein Eingriff in Sachgüter ergibt sich dadurch, dass ein Großteil des bestehenden Straßen- und Wegenetzes überbaut wird. Dieser Eingriff ist jedoch nicht als erheblich einzustufen, da neue Wege und Straßen innerhalb des Geltungsbereichs geplant sind und die Wegebeziehungen größtenteils bestehen bleiben bzw. ausgebaut werden.

Nullfall Kultur und Sachgüter

Da keine Kulturgüter innerhalb des Geltungsbereichs liegen entfällt die Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.

Bei den Sachgütern ist davon auszugehen, dass sich auf lange Sicht ohne die Durchführung der notwendigen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen ein Verfall der Wege und Straßen einstellen wird, da sie den Veränderungen der natürlichen Gegebenheiten (Sukzession) ausgesetzt sind.

Maßnahmen zum Umweltaspekt Kultur- und Sachgüter

Bei der Entdeckung von bisher unbekannten archäologischen Funden sind diese dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg anzuzeigen.

7.4 Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung belegt, dass mit Umsetzung der planungsrechtlich fixierten Vermeidung- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine Verschlechterung der ökologischen Wertigkeit für Biotope eintritt. Durch die festgesetzten internen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen (S4, B3, B5) ist der mit dem Eingriff verbundene Kompensationsbedarf vollständig ausgeglichen.

8 Quellenverzeichnis

- ARBEITSGRUPPE FÜR TIERÖKOLOGIE UND PLANUNG, J. TRAUTNER (2008): Dokumentation und Einschätzung der Plausibilität aktueller ehrenamtlicher erhobener avifaunistischer Daten und Hinweise auf weitere ggf. relevante Artenvorkommen.
- ARCADIS CONSULT GMBH (2006): Baugrundsituation auf dem ehemaligen Flughafengelände Böblingen/ Sindelfingen (Flugfeld) Baubereich Gewerbegebiet Nord. Stuttgart, 17. November 2006.
- BAADER KONZEPT (2018a): Artenschutzrechtliche Vorprüfung B-Plan „Flugfeld-Mischgebiet Nord“ 7.0.
- BAADER KONZEPT (2018b): Flugfeld Böblingen - Stellungnahme Artenschutz zu vorgezogenen Umverlegungsmaßnahmen „Flugfeld-Parkstadt West“ 8.0.
- BAADER KONZEPT (2019): Grünordnungsplan Bebauungsplan „Flugfeld-Seeuferpromenade“ 7.0.
- BALDAUF ARCHITEKTEN UND STADTPLANER GMBH (2019): Zweckverband Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen. Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Flugfeld-Seeuferpromenade“ 7.0.
- BJÖRNSSEN BERATENDE INGENIEURE GMBH (2019): Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen, Prüfung einer Dachbegrünung der Flugfeldklinik und der Seepromenade, Speyer, 05. März 2019.
- BMUB = Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2017): Flächenverbrauch – Worum geht es? Quelle: <http://www.bmub.bund.de/themen/nachhaltigkeit-internationales/nachhaltigeentwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>; abgerufen am 21.08.2017.
- GEOLOGISCHES BÜRO DR. BEHRINGER (2018): Baugeologisches Gutachten BV Seeuferbebauung Baufeld 35 + 36 vom 15. Oktober 2018.
- GÖG = GRUPPE FÜR ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN (2008): Artenschutzfachliche Beratung Flugfeld Böblingen/Sindelfingen.
- INGENIEURBÜRO LOHMEYER GMBH & Co. KG (2018): Bebauungsplan „Flugfeld – Mischgebiet Nord“ 7.0 in Böblingen - Luftschadstoffgutachten.
- KAULE (1991): Arten- und Biotopschutz. Stuttgart.
- KNETSCHKE, T., CLAßEN, T. FÜR DIE ARBEITSGEMEINSCHAFT MENSCHLICH GESUNDHEIT DER UVP-GESELLSCHAFT E.V. (2014): Leitlinien Schutzgut Menschliche Gesundheit – für eine wirksame Gesundheitsfolgenabschätzung in Planungsprozessen und Zulassungsverfahren. S. 38-43.

- LUBW = LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (2018): Quelle:
<https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/luft/relevante-luftschadstoffe>, abgerufen
am 26.02.2018.
- LUBW = LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (2012): Das Schutzgut Boden in der
naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Referat 22, 2. überarbeitete Auflage.
- LUBW = LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2018a):
Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten.
- MENZ + WEIK (2000): Vegetationskundliche Untersuchung des ehemaligen Flughafengeländes
Böblingen – Sindelfingen. MENZ + WEIK GBR, NACHTRIEB + WEIGEL.
- MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2018): Infodienst Landwirtschaft,
Ernährung, Ländlicher Raum. Quelle: <http://www.landwirtschaft-bw.info/pb/MLR.LR,Lde/Laendlicher+Raum/Allgemeines/Neckar-+und+Tauber-Gaeuplatten>), abgerufen am 26.02.2018.
- MODUS CONSULT (2019): BEBAUUNGSPLAN „FLUGFELD – SEEUFERPROMENADE“ 7.0. FACHBEITRAG SCHALL.
MAI 2019.
- PLANUNG + UMWELT – PLANUNGSBÜRO DR. MICHAEL KOCH (2004): Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zum
Bebauungsplan-Vorentwurf "Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/ Sindelfingen"
vom 23.09.2003.
- PLANUNGSBÜRO DR. KOCH (2003): Umweltverträglichkeitsprüfung „Ehemaliges Flughafengelände
Böblingen/Sindelfingen“, Stuttgart/Böblingen 2003.
- QUETZ, P.-C., GUTACHTEN ÖKOLOGIE ORNITHOLOGIE (2010): Flussregenpfeifer auf dem Flugfeld
Böblingen/Sindelfingen. Ökologische Baubegleitung und Schutzprojektierung 2009.
- SCHLOTHAUER & WAUER INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR STRAßENVERKEHR MBH & Co. KG (2019):
Verkehrliches Fachgutachten: Flugfeld 7.0: Verkehrsuntersuchungen Seepromenade.
Stand: Februar 2019.
- UVP-GESELLSCHAFT (2015): Paderborner Erklärung – Forderungen zur Novellierung des UVP-
Gesetzes. UVP-report 29 (2): 104-107. Quelle:
http://www.hartlik.de/_downloads/PE_2015.pdf; abgerufen am 21.08.2017.
- ZWECKVERBAND FLUGFELD BÖBLINGEN SINDELFINGEN UND LANDKREIS BÖBLINGEN, UNTERE
NATURSCHUTZBEHÖRDE (2005): Grundvertrag Ausgleichsmaßnahmen Flugfeld.
Vereinbarung vom 28./30.06.2005, ergänzt um Vertrag zum Besonderen Artenschutz
vom 12.01.2009

Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

BauGB, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BImSchG, Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

BNatSchG, Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 15.09.2017 (BGBl. L S.3434)

DSchG, Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale in der Fassung vom 6. Dezember 1983

FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

NatSchG, Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz) vom 23. Juni 2015, GBl. 2015, 585

NRG, Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996 (Gbl. 1996, 53), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65)

ÖKVO, Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung) vom 19.10.2010 (Gbl. 2010, 1089)

ROG, Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

UVPG, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

WHG, Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Interne Ausgleichsmaßnahmen nach BP-Vorentwurf 23.09.2003 für das Gesamtgebiet 94 ha				1. Teil-BP "Flugfeld - Querspange" 1.0 6,22 ha**				2. Teil-BP "Flugfeld - 1. Änderung Gewerbegebiet Nord" 2.1 - Entwurf vom 08.11.2013 22,41 ha				3. Teil-BP "Flugfeld - BAB Südrampen" 3.0 1,35 ha			
Nr.	Maßnahme nach E/A-Bilanz	erforderliche Größe		erforderlich im Teil-BP*	erbracht	erbracht in %	Rest insgesamt	erforderlich im Teil-BP*	erbracht	erbracht in %	Rest insgesamt	erforderlich im Teil-BP*	erbracht	erbracht in %	Rest insgesamt
					Kompensationsplan November 2013, aktualisiert von Baader Konzept Mai 2019		Kompensationsplan November 2013, aktualisiert von Baader Konzept Mai 2019		Kompensationsplan November 2013		Kompensationsplan November 2013, aktualisiert von Baader Konzept Mai 2019		Kompensationsplan November 2013		Kompensationsplan November 2013, aktualisiert von Baader Konzept Mai 2019
V2	Dachbegrünung	3,3 ha		–			3,30 ha	0,79 ha	1,53 ha	194%	1,77 ha	–			1,77 ha
V3	Intensiv begrünte Innenhöfe	1,9 ha		–			1,90 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	–			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.		–	5 St		68 St.	–	11 St.		57 St.	–			57 St.
V6	Öffentliche Grünfläche Autobahnauffahrt (Nord)	1,7 ha		–	0,08 ha		1,62 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	–			0,00 ha
V8	Erhaltung Anpflanzung vorhandenes Regenüberlaufbecken	0,45 ha		–			0,45 ha	0,45 ha	0,45 ha	100%	0,00 ha	–			0,00 ha
A1	Herstellung Glatthafenwiesen	7,87 ha		–			7,87 ha	1,88 ha	1,74 ha	93%	6,13 ha	–	0,39 ha		5,74 ha
A2	Parkanlage mit großkronigen Laubbäumen	1,3 ha		–			1,30 ha	–			1,30 ha	–			1,30 ha
A3	Rasen	1,54 ha		–			1,54 ha	–			1,54 ha	–			1,54 ha
A4	Pflanzung großkroniger Einzelbäume	553 St.		37 St.	81 St.	219%	472 St.	132 St.	32 St.	24%	440 St.	–			440 St.
A5	Gehölzfläche am Lärmschutzwall	3,1 ha		–			3,10 ha	0,74 ha	2,67 ha	361%	0,43 ha	–			0,43 ha
A6	Gehölz am Überlauf See	0,33 ha		–			0,33 ha	0,33 ha	0,34 ha	103%	0,00 ha	–			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	–			0,20 ha
A8	Zone Land Wasser Regenwasserspeicher	1,31 ha		–			1,31 ha	1,31 ha	1,00 ha	76%	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		–			810,00 m	810 m	810 m	100%	0,00 m	–			0,00 m
	(See)	979 m		–			979,00 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	–	0,20 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 können sich Übertrag bzw. Flächen- und Maßnahmenanteile noch entsprechend verändern

Interne Ausgleichsmaßnahmen nach BP-Vorentwurf 23.09.2003 für das Gesamtgebiet 94 ha				4. Teil-BP „Flugfeld - 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1 - Entwurf vom 16.04.2012 13,42 ha				5. Teil-BP "Flugfeld - Tower-Areal“ 5.0** 14,6 ha				6. Teil-BP „Flugfeld - Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0 ** 1,89 ha			
Nr.	Maßnahme nach E/A-Bilanz	erforderliche Größe	Übertrag aus Teil 1	erforderlich im Teil-BP*	erbracht	erbracht in %	Rest insgesamt	erforderlich im Teil-BP*	erbracht	erbracht in %	Rest insgesamt	erforderlich im Teil-BP*	erbracht	erbracht in %	Rest insgesamt
					Kompensationsplan November 2013		Kompensationsplan November 2013		Kompensationsplan November 2013		Kompensationsplan November 2013		Kompensationsplan November 2013		Kompensationsplan November 2013
V2	Dachbegrünung	3,3 ha	1,77 ha	–			1,77 ha	–			1,77 ha	–			1,77 ha
V3	Intensiv begrünte Innenhöfe	1,9 ha	1,90 ha	0,28 ha	1,60 ha	571%	0,30 ha	–			0,30 ha	–			0,30 ha
V4	Grünflächenanteil nicht überbaubarer Grundstücksflächen	1,7 ha	0,00 ha	0 ha	1,60 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	–			4,50 ha
V5	Pflanzbindung für Einzel- bäume Calwer Str.	73 St.	57 St.	11 St.	20 St.	182%	37 St.	–			37 St.	–			37 St.
V6	Öffentliche Grünfläche Autobahnauffahrt (Nord)	1,7 ha	1,62 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	–			0,00 ha
V8	Erhaltung Anpflanzung vorhandenes Regenüberlaufbecken	0,45 ha	0,00 ha	–			0,00 ha	–			0,00 ha	–			0,00 ha
A1	Herstellung Glatthaferwiesen	7,87 ha	5,74 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	1,30 ha	–	0,50 ha		0,80 ha	0,19 ha		0%	0,80 ha	–			0,80 ha
A3	Rasen	1,54 ha	1,54 ha	–	0,48 ha		1,06 ha	–	0,79 ha		0,27 ha	–	0,23 ha		0,05 ha
A4	Pflanzung großkroniger Einzelbäume	553 St.	440 St.	81 St.	134 St.	165%	306 St.	84 St.	161 St.	192%	145 St.	–	5 St		140 St.
A5	Gehölzfläche am Lärmschutzwall	3,1 ha	0,43 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	–			0,00 ha
A7	Zone Land-Wassser Überlauf See	0,38 ha	0,20 ha	–			0,20 ha	–			0,20 ha	–			0,20 ha
A8	Zone Land Wasser Regenwasserspeicher	1,31 ha	0,31 ha	–			0,31 ha	0,19 ha	0,52 ha	272%	0,00 ha	–			0,00 ha
A9	Schilfgürtel	1,1 ha	1,10 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	–			3,00 ha
A11	Entwässerungsgraben (Lärmschutzwall)	810 m	0,00 m	–			0,00 m	–			0,00 ha	–			0,00 m
	(See)	979 m	979,00 m	–			979,00 m	–			979,00 ha	–			979,00 m
G1	Verkehrsgrün	1,3 ha	0,00 ha	–	0,39 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 können sich Übertrag bzw. Flächen- und Maßnahmenanteile noch entsprechend verändern

Interne Ausgleichsmaßnahmen nach BP-Vorentwurf 23.09.2003 für das Gesamtgebiet 94 ha				7. Teil-BP "Flugfeld - Seeuferpromenade" 7.0** 10,97 ha				8. Teil-BP „Flugfeld - Parkstadt West“ 8.0** 8,78 ha				9. Teil-BP "Flugfeld - Campus-Areal"*** Bebauungsplanaufstellung geplant			
Nr.	Maßnahme nach E/A-Bilanz	erforderliche Größe	Übertrag aus Teil 2	erforderlich im Teil-BP*	erbracht	erbracht in %	Rest insgesamt	erforderlich im Teil-BP*	erbracht	erbracht in %	Rest insgesamt	erforderlich im Teil-BP*	erbracht	erbracht in %	Rest insgesamt
					Kompensationsplan November 2013, aktualisiert von Baader Konzept Mai 2019		Kompensationsplan November 2013, aktualisiert von Baader Konzept Mai 2019		Kompensationsplan November 2013, aktualisiert von Baader Konzept Mai 2019		Kompensationsplan November 2013, aktualisiert von Baader Konzept Mai 2019		Kompensationsplan November 2013, aktualisiert von Baader Konzept Mai 2019		Kompensationsplan November 2013, aktualisiert von Baader Konzept Mai 2019
V2	Dachbegrünung	3,3 ha	1,77 ha	–	0,39 ha		1,38 ha	–	3,14 ha		0,00 ha	–			0,00 ha
V3	Intensiv begrünte Innenhöfe	1,9 ha	0,30 ha	–			0,30 ha	–	0,39 ha		0,00 ha	–			0,00 ha
V4	Grünflächenanteil nicht überbaubarer Grundstücksflächen	1,7 ha	0,00 ha	–			0,00 ha	–	1,57 ha		0,00 ha	–	4,11 ha		0,00 ha
	(nur BP für Campus-Areal)	4,5 ha	4,50 ha	–			4,50 ha	–			4,50 ha	–			4,50 ha
V5	Pflanzbindung für Einzelbäume Calwer Str.	73 St.	37 St.	–			37 St.	38 St.	29 St.	76%	0 St.***	–			0 St.
V6	Öffentliche Grünfläche Autobahnauffahrt (Nord)	1,7 ha	1,62 ha	–			1,62 ha	–			1,62 ha	–	2,01 ha		0,00 ha
V7	Öffentl. Grünfläche am Regenrückhaltebecken	0,51 ha	0,00 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	–			0,00 ha
A1	Herstellung Glatthaferwiesen	7,87 ha	4,29 ha	1,04 ha	2,65 ha	255%	1,64 ha	–			1,64 ha	–	1,95 ha		0,00 ha
A2	Parkanlage mit großkronigen Laubbäumen	1,3 ha	0,80 ha	–	0,69 ha		0,11 ha	–			0,11 ha	–			0,11 ha
A3	Rasen	1,54 ha	0,05 ha	0,2 ha	0,79 ha	395%	0,00 ha	–			0,00 ha	–			0,00 ha
A4	Pflanzung großkroniger Einzelbäume	553 St.	140 St.	75 St.	103 St.	137%	37 St.	52 St.	157 St.	204%	0 St.	–			0 St.
A5	Gehölzfläche am Lärmschutzwall	3,1 ha	0,43 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	–			0,00 ha
A7	Zone Land-Wassser Überlauf See	0,38 ha	0,20 ha	–			0,20 ha	–			0,20 ha	–			0,20 ha
A8	Zone Land Wasser Regenwasserspeicher	1,31 ha	0,00 ha	–	0,17 ha		0,00 ha	–			0,00 ha	–			0,00 ha
A9	Schilfgürtel	1,1 ha	1,10 ha	1,1 hah	0,73 ha	66%	0,00 ha****	–			0,00 ha	–			0,00 ha
A10	See	3 ha	3,00 ha	3 ha	2,73 ha	91%	0,00 ha****	–			0,00 ha	–			0,00 ha
A11	Entwässerungsgraben (Lärmschutzwall)	810 m	0,00 m	–			0,00 m				0,00 m				0,00 m
	(See)	979 m	979,00 m	979 m	–		0,00 m****	256 m	256 m	100%	0,00 m	–			0,00 m
G1	Verkehrsgrün	1,3 ha	0,00 ha	–			0,00 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 können sich Übertrag bzw. Flächen- und Maßnahmenanteile noch entsprechend verändern

*** Der Rest von 0 St. ergibt sich durch Berücksichtigung der zusätzlichen Baumneupflanzungen der Ausgleichsmaßnahme A4

**** Der Rest von 0 ergibt sich unter Berücksichtigung der zusätzlichen Herstellung von Glatthaferwiesen (Maßnahme A1) und Rasen (Maßnahme A3)



Zeichenerklärung

- Bebauungsplangrenze
- Bäume
- 12.61, Entwässerungsgraben
- 13.91, Naturferner Bereich eines Sees-Weiher-Teichs
- 21.60, Rohbodenfläche-lehmige oder tonige Abbaufäche
- 33.20, Nasswiese
- 33.41, Fettwiese mittlerer Standorte
- 33.80, Zierrasen
- 34.51, Ufer-Schilfröhricht
- 35.44, Sonstige Hochstaudenflur
- 35.61, Annuelle Ruderalvegetation
- 60.10, Von Bauwerken bestandene Fläche
- 60.21, Völlig versiegelte Straße oder Platz
- 60.22, Gepflasterte Straße oder Platz
- 60.23, Weg oder Platz mit wassergebundener Decke
- IX.2, Freizeitgelände

Projekt:		Anlage 1
Bebauungsplan "Flugfeld - Seeuferpromenade" 7.0		Az: 18185-1
Maßstab:	Bestandskarte Biotoptypen	Bearbeiter:
1:1000		König Almqvist
Verfasser:	Auftraggeber:	Mannheim, 2019-03-12
 Baader Konzept GmbH N7, 5-6 68161 Mannheim	Zweckverband Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen Konrad-Zuse-Platz 1 71034 Böblingen	 Dr. Markus Gonser



Zweckverband Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen

BEBAUUNGSPLAN "FLUGFELD - SEEUFERPROMENADE" 7.0

Grünordnungsplan

Mannheim, den 29. Mai 2019

Aktenzeichen: 18185-1



Allgemeine Projektangaben

Auftraggeber:	Zweckverband Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen	Konrad-Zuse-Platz 1 71034 Böblingen
Auftragnehmer:	Baader Konzept GmbH www.baaderkonzept.de	N7, 5-6 68161 Mannheim
Projektleitung:	Dipl. Geogr. Dr. M. Gonser	
Projektbearbeitung:	Dipl. Ing. Landschafts- und Freiraumplanung A. König	
GIS:	B. Eng. Umweltsicherung L. Mehring	
Datei:	z:\laz\2018\18185-1 bebauungsplan flugfeld-mischgebiet nord\gu\grünordnungsplan\190529_gop_b-plan ff_seeuferpromenade_7_0.docx	
Datum:	Mannheim, den 29. Mai 2019	
Aktenzeichen:	18185-1	

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	5
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	5
1.2	Lage und Geltungsbereich	6
1.3	Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans	6
1.4	Planungsrechtliche Grundlagen	6
1.5	Planerische Vorgaben	7
1.5.1	Regionalplan	7
1.5.2	Flächennutzungsplan Böblingen	8
2	Bestandsbeschreibung, Umweltauswirkungen, Ziele und Maßnahmen des Umweltschutzes	9
2.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung derzeitiger Umweltzustand	9
2.2	Prognose der Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung	9
2.3	Ziele des Umweltschutzes und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	9
3	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB)	10
4	Festsetzungen des Grünordnungsplans	11
4.1	Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen	11
4.1.1	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	11
4.1.2	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft sowie Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a und b BauGB)	12
4.1.3	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	12
4.1.4	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. 25a und b BauGB)	13
4.1.5	Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	13
4.1.6	Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	14
4.2	Pflanzlisten	15
5	Quellen und Literaturverzeichnis	16



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwurf Bebauungsplan „Flugfeld - Seeuferpromenade“ 7.0 vom
29.05.2019 (Quelle: BALDAUF ARCHITEKTEN UND STADTPLANER GMBH) 6

Anhangsverzeichnis

Anhang 1: Festsetzungen und Hinweise des Grünordnungsplans in tabellarischer
Übersicht

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 a: Grünordnungsplan Bebauungsplan „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0

1 Einführung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Zweckverband Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen hat die Baader Konzept GmbH im November 2018 damit beauftragt einen Grünordnungsplan (GOP) für den Bebauungsplan „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 zu erstellen.

Für das gesamte Flugfeld Areal wurde im Jahr 2000 ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der inzwischen mehrfach fortgeschrieben wurde. Darauf aufbauend wurde 2003 ein Bebauungsplanverfahren für das gesamte Flugfeld gestartet, das sich in Teilbebauungspläne aufgliedert. Das Verfahren für den Teilbebauungsplan „Flugfeld – Mischgebiet Nord“ 7.0 wurde 2008 erneut offen ausgelegt. Der Geltungsbereich des Teilbebauungsplans 7.0 umfasst das Zentrum des Flugfeldes, welches durch die Parkanlage „Grüne Mitte“ mit dem Langen See und der Seepromenade geprägt wird. Zur Flugfeld-Allee soll die Seepromenade durch eine Sockelbebauung mit aufgesetzten Gebäudeteilen mit insgesamt bis zu sieben Geschossen gefasst werden.

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

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

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

Ziel des GOP ist es, die für den Teilbebauungsplanentwurf „Flugfeld – Mischgebiet Nord“ 7.0 von 2008 erstellten grünordnerischen Festsetzungen zu überprüfen und für den angepassten Bebauungsplanentwurf „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 von 2019 fortzuschreiben.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtgebietes Böblingen bzw. im Süden der Stadt Sindelfingen, im zentralen Bereich des ehemaligen Flugfeldes. Der nordwestliche Teil des Bebauungsplans „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 gehört zur Gemarkung Sindelfingen; der südliche und nordöstliche Teil befindet sich auf Böblinger Gemarkung. Der Geltungsbereich des Entwurfs für den Teilbebauungsplan 7.0 von 2019 umfasst eine Fläche von 10,97 ha. Er wird im Norden von der Flugfeld-Allee, im Westen durch die östliche Grenze des Baufelds 32, im Süden durch den Südrandweg der Parkanlage „Grüne Mitte“, im Südosten durch die Außengrenze der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport- und Spielflächen und im Osten durch das östliche Ufer des Langen Sees begrenzt.

Das Plangebiet stellt den zentralen Teil des Gesamtbebauungsplanes „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen-Sindelfingen“ dar, welcher insgesamt eine Fläche von 94 ha abdeckt.

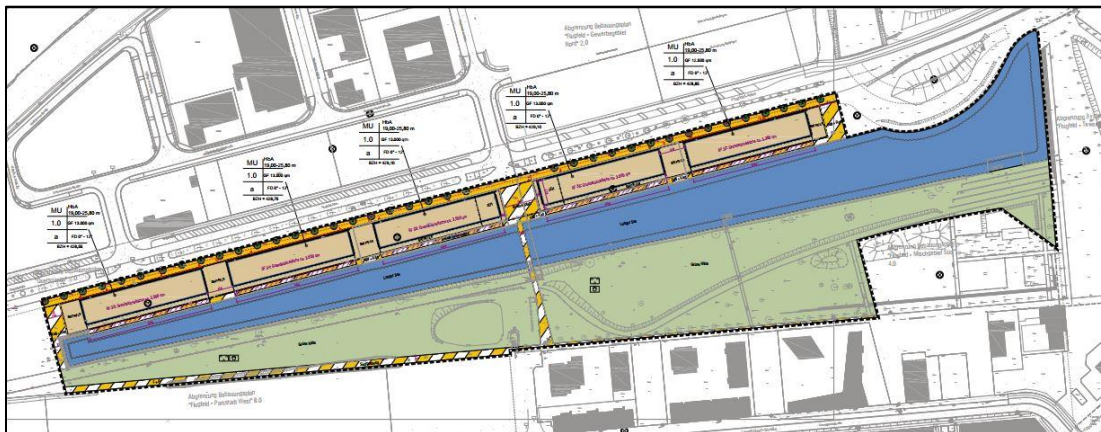


Abbildung 1: Entwurf Bebauungsplan „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 vom 29.05.2019
(Quelle: BALDAUF ARCHITEKTEN UND STADTPLANER GMBH)

1.3 Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans

Eine kurze Beschreibung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt in Kapitel 1.5 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0. Es wird daher auf die dort verfassten Inhalte verwiesen.

1.4 Planungsrechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage der Grünordnungsplanung ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009. Gemäß § 11 Abs. 1 BNatSchG werden die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile

eines Gemeindegebiets in Grünordnungsplänen dargestellt. § 11 Abs. 2 BNatSchG sagt weiterhin aus, dass Grünordnungspläne bei Bedarf aufgestellt werden können.

Auf Landesebene bildet das Naturschutzgesetz (NatSchG) Baden-Württemberg in der Fassung vom 23. Juni 2015 die Rechtsgrundlage für den Grünordnungsplan. Nach § 12 Abs. 2 NatSchG können die Träger der Bauleitplanung Grünordnungspläne aufstellen, wenn Teile der Gemeinden nachteiligen Landschaftsveränderungen ausgesetzt sind oder dies erforderlich ist, um einen Biotopverbund einschließlich dessen Elemente bei der Ausweisung von Bauflächen zu erhalten. Die Darstellungen der Grünordnungspläne können, sofern erforderlich und geeignet, als Festsetzungen in die Bebauungspläne übernommen werden.

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichspflichtig. Um die Übernahme von Inhalten des Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan sicherzustellen, sind Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) zu treffen. Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Bauleitpläne grundsätzlich die Aufgabe, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

1.5 Planerische Vorgaben

1.5.1 Regionalplan

Der Regionalplan der Region Stuttgart ist seit dem 12.11.2010 verbindlich. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist der westliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Vorranggebiet) dargestellt.

Damit wird die Bedeutung des Standortes Flugfeld Böblingen für die Sicherung und Entwicklung der Arbeitsplätze in der Region Stuttgart und für die Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft unterstrichen. Es handelt sich um einen Standort, der sich nach seiner Lage, Größe und Erweiterbarkeit für neu anzusiedelnde Betriebe, für das Nebeneinander von Produktionsbetrieben und produktionsnahen Dienstleistungsbetrieben, von Zulieferern und Weiterverarbeitern oder auch von Forschungs- und Entwicklungsdienstleistungen eignet. Da solche Standorte regionsweit knapp sind, ist die gewerbliche Nutzung hier zu sichern.

Der östliche Bereich des Teilbebauungsplans 7.0 ist im Regionalplan als Schwerpunkt des Wohnungsbaus (Vorranggebiet) ausgewiesen. Es wird auf die städteübergreifende Zusammenarbeit mit Sindelfingen und auf die Zuordnung zur S-Bahn hingewiesen.

Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets entspricht der vorliegende Bebauungsplan den regionalplanerischen Vorgaben.

Das Tal des Flusses Schwippe, welches westlich der Autobahn A 81 an das Plangebiet anschließt, ist als regionale Grünzäsur in West-Ost-Richtung dargestellt.



1.5.2 Flächennutzungsplan Böblingen

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

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

2 Bestandsbeschreibung, Umweltauswirkungen, Ziele und Maßnahmen des Umweltschutzes

2.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung derzeitiger Umweltzustand

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands erfolgt in Kapitel 3 des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0. Dort wird insbesondere auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eingegangen. Es wird daher auf die dort verfassten Inhalte verwiesen.

2.2 Prognose der Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wird in Kapitel 3 des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 umfassend dargelegt. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden ausführlich beschrieben. Es wird daher auf die dort verfassten Inhalte verwiesen.

2.3 Ziele des Umweltschutzes und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Ziele des Umweltschutzes für die einzelnen Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter werden in Kapitel 3 des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0 ausführlich beschrieben. Auf die Inhalte des Umweltberichtes wird verwiesen.



3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB)

Eine ausführliche Beschreibung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erfolgt in Kapitel 4 des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Flugfeld – Seeuferpromenade“ 7.0. Es wird daher auf die dort verfassten Inhalte verwiesen.

4 Festsetzungen des Grünordnungsplans

4.1 Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden werden die Aussagen und Maßnahmen zusammengestellt, die zur Übernahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen werden. Eine kartografische Darstellung der vorgeschlagenen grünordnerischen Festsetzungen erfolgt in Anlage 1 a „Grünordnungsplan“. Der überwiegende Teil der grünordnerischen Maßnahmen lässt sich über die Textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan übernehmen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung Gehölzrodung und Ökologische Baubegleitung) können jedoch nicht nach § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt werden, da sie nur temporär während der Bauphase anzuwenden sind und keine dauerhafte räumliche Wirkung entfalten. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden daher in den Umweltbericht, hier die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring), aufgenommen, um ihre Umsetzung zu gewährleisten.

Um den Bebauungsplan hinsichtlich seiner Festsetzungen möglichst „schlank“ zu halten und vor dem Hintergrund des Vertrages über die Ausgleichsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde werden die einzelnen Ausgleichsmaßnahmen des Naturschutzrechtlichen Kompensationsplans von 2003 (insbesondere A 1 bis A 4 sowie A8 bis A 11) nicht detailliert festgesetzt. Sie werden durch die Festsetzungen zu der öffentlichen Grünfläche erfasst. Der Zweckverband wird vereinbarungsgemäß die Maßnahmen im Zuge der Herstellung der Grünen Mitte gemäß der in Kapitel 4.4 im Umweltbericht zum B-Plan Seeuferpromenade 7.0 genannten Größenordnung vorbehaltlich eventueller Detaillierungen in den Ausführungs- und Fachplanungen realisieren.

Als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz wurde im Bebauungsplan eine Fläche von 4,55 ha festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche werden die Ausgleichsmaßnahmen A 1 Glatthaferwiese mit 2,65 ha, A 2 Parkanlage mit 0,69 ha, A3 parkartiger Rasen mit 0,79 ha und A8 Regenrückhaltebecken mit 0,17 ha durchgeführt.

4.1.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Dem städtebaulichen Konzept entsprechend wird der zentrale Grünzug „Grüne Mitte“ gemäß seiner geplanten Nutzung als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die gemäß Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzte öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz ist als Parkanlage anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind folgende Anlagen zulässig:

- befestigte, wasserdurchlässige Wege und die dafür erforderlichen Stützbauwerke und Böschungen,
- Flächen für Aufenthalt und Spielflächen mit Spielgeräten sowie Kinderspielplätze,
- bauliche und technische Anlagen für die Rückhaltung, Versickerung und Behandlung von Niederschlagswasser,
- Flächen bzw. Anlagen zur Regelung des Wasserabflusses,
- Wasserflächen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind 26.500 m² als offene, standortgerechte, extensive Glatthaferwiese anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Ausgleichsmaßnahme A1). Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind 6.900 m² als Parkanlage anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten (Ausgleichsmaßnahme A2). Die Rasenflächen sind mit standortgerechten Einzelbäumen 1. und 2. Ordnung und/ oder Baumgruppen zu bepflanzen. Die östlichen Bereiche der öffentlichen Grünfläche sind auf einer Fläche von 7.900 m² als parkartiger Rasen anzulegen.

4.1.2 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft sowie Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a und b BauGB)

Der „Lange See“, welcher direkt nördlich an die öffentliche Parkanlage angrenzt, wird als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Bei dem See handelt es sich um eine abwassertechnische Anlage (Regenüberlaufbecken), die wesentlicher Bestandteil des Konzeptes zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung auf dem ehemaligen Flugfeld ist. Neben der Funktion als abwassertechnische Anlage übernimmt der See auch Funktionen zur Klimaregulierung, Ökologie, Gestaltung und Erholung.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft (Ausgleichsmaßnahme A10) beinhaltet gleichzeitig den Schilfgürtel am südlichen Seeufer (Ausgleichsmaßnahme A9). Die Röhrichtzone erfüllt die Funktion einer Wasserreinigungsanlage mit Schilf und ist dauerhaft zu erhalten.

4.1.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept sieht die Sammlung und die Ableitung wesentlicher Teile des innerhalb des Geltungsbereiches anfallenden Niederschlagswassers in den See der Grünen Mitte vor. Um sicher zu stellen, dass für die Ausbildung und dauerhafte Erhaltung des Sees ausreichende Mengen an Niederschlagswasser zur Verfügung stehen, wird festgesetzt, dass das auf den Dachflächen und versiegelten Teilen des Baugrundstücks anfallende

Niederschlagswasser dem dafür vorgesehenen Leitungsnetz in ausreichender Menge zuzuführen ist.

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

4.1.4 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. 25a und b BauGB)

4.1.5 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 12,5 m² anzulegen. Hinsichtlich der zu verwendenden Arten wird auf den GOP von KIENLE (2004) verwiesen.

Dachbegrünung (V 2)

Flachdächer und bis zu 12° geneigte Dachflächen (incl. Dachaufbauten) sind zu 25 % mit einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 8 cm dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist auch zulässig.

Die Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das Lokalklima (Verdunstungsfunktion, geringere Wärmespeicherung im Sommer) und die Lufthygiene (Filterwirkung für Luftschadstoffe) aus und erhöht die Strukturdiversität für Tiere. Das erhöhte Wasserrückhaltevermögen der Substratschicht trägt zudem zur Stabilisierung des Wasserhaushalts bei.

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

Eine Fläche mit intensiver Dachbegrünung muss aufgrund der Nähr- und Schadstoffeinträge durch Düngung etc. an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden und gilt somit für die

Stadtentwässerung der Verbandsstädte als Fläche mit einem Abflussbeiwert für den See von 0,0. Daher ist die Zulässigkeit der Dachbegrünung in Verbindung mit der Festsetzung zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser zu sehen (vgl. Anhang 1, Festsetzung V2.2).

Baumpflanzungen auf Baugrundstücken (A 4.1)

Innerhalb des Urbanen Gebiets ist je angefangene 800 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen. Abgänge sind mit gleichwertigen Bäumen zu ersetzen. Da das Urbane Gebiet auf der gesamten Fläche mit Tiefgaragen unterbaut ist, ist die Pflanzung von Bäumen 1. Ordnung aufgrund des begrenzten Wurzelraums nicht möglich.

Auf Dachflächen von Tiefgaragen muss im Bereich der geplanten Baumstandorte die Aufbauhöhe der Vegetationstragschicht mindestens 80 cm betragen. Pro Baum sind mindestens 12 m³ Wurzelraum vorzusehen.

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes. Sie lockern die Bebauung auf und gewährleisten eine den künftigen Nutzungen angemessene, hochwertige Freiraumgestaltung in repräsentativer Lage. Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

Baumpflanzungen in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (A 4.2)

Von den zeichnerisch festgesetzten Allee-Bäumen (standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung mit Ballen mit einem Stammumfang von 20-25 cm) sind mindestens 32 Stück anzupflanzen. Von den im zeichnerischen Teil eingetragenen Bäumen, kann für die Ein- und Ausfahrten je Baufeld ein Baum entfallen. Auf Höhe des Brückenplatzes sind weitere Allee-Bäume zulässig.

Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (A 4.3)

Im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind weitere Baumpflanzungen zulässig.

4.1.6 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhalt Röhrichtzone Langer See (A 9)

Die innerhalb der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft auf einer Fläche von 7.300 m² bestehende Röhrichtzone ist in ihrer Funktion als Wasserreinigungsanlage zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Baumerhalt

Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche bereits bestehenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Pflanzlisten

Hinsichtlich der zu verwendenden Pflanzenarten wird auf den GOP von KIENTLE (2004) verwiesen. Dort wurde eine grünplanerische Gesamtkonzeption für den Bebauungsplan „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen-Sindelfingen“ entwickelt. Diese Gesamtkonzeption deckt alle Teilbebauungspläne des Ehemaligen Flughafengeländes ab und umfasst ein Baumkonzept für Straßen sowie ein Baumkonzept für Fußwege und Grünflächen. Bei Verwendung der Arten der Pflanzlisten des ursprünglichen GOP (KIENTLE 2004) ist gewährleistet, dass sich die Bepflanzung des Teilbebauungsplans Flugfeld Seeuferpromenade 7.0 in die gestalterische Gesamtkonzeption für das Flugfeld stimmig einfügt. Zur intensiven Dachbegründung enthält der GOP keine Vorgaben.

5 Quellen und Literaturverzeichnis

Gesichtete und verwendete Literatur

- BALDAUF ARCHITEKTEN UND STADTPLANER GMBH (2019): Zweckverband Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen. Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Flugfeld - Seeuferpromenade“ 7.0.
- BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WEINBAU UND GARTENBAU (2014): Merkblatt Forschungsprojekt Stadtgrün 2021.
- BJÖRNSEN BERATENDE INGENIEURE GMBH (2019): Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen, Prüfung einer Dachbegrünung der Flugfeldklinik und der Seepromenade, Speyer, 05. März 2019.
- KAULE (1991): Arten- und Biotopschutz. Stuttgart.
- KIENLE PLANUNGSGESELLSCHAFT FREIRAUM UND STÄDTEBAU MBH (2004): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen-Sindelfingen“ - Entwurf Begründung - Textteil. Stuttgart.
- KIENLE PLANUNGSGESELLSCHAFT FREIRAUM UND STÄDTEBAU MBH (2007a): Baumkonzept Straßen, Flugfeld Böblingen - Sindelfingen. Maßstab 1:2000. Stuttgart.
- KIENLE PLANUNGSGESELLSCHAFT FREIRAUM UND STÄDTEBAU MBH (2007b): Baumkonzept Fußwege/ Grünflächen, Flugfeld Böblingen - Sindelfingen. Maßstab 1:2000. Stuttgart.
- LUBW - Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2009): Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten.
- MENZ + WEIK (2000): Vegetationskundliche Untersuchung des ehemaligen Flughafengeländes Böblingen - Sindelfingen. MENZ + WEIK GBR, NACHTRIEB + WEIGEL
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND VERKEHR (2010): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung - ÖKVO) vom 19.10.2010 (Gbl. 2010, 1089)
- PLANUNG + UMWELT - PLANUNGSBÜRO DR. MICHAEL KOCH (2004): Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zum Bebauungsplan-Vorentwurf "Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/ Sindelfingen" vom 23.09.2003.
- PLANUNGSBÜRO DR. KOCH (2003a): Umweltverträglichkeitsprüfung „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“, Stuttgart/Böblingen 2003
- ZWECKVERBAND FLUGFELD BÖBLINGEN SINDELFINGEN UND LANDKREIS BÖBLINGEN, UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE (2005): Grundvertrag Ausgleichsmaßnahmen Flugfeld. Vereinbarung vom 28./30.06.05, ergänzt um Vertrag zum Besonderen Artenschutz vom 12.01.09

Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

BauGB, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BNatSchG, Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 15.09.2017 (BGBl. I S.3434)

FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

NatSchG, Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz) vom 23. Juni 2015, GBl. 2015, 585

NRG, Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996 (Gbl. 1996, 53), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65)

ÖKVO, Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung) vom 19.10.2010 (Gbl. 2010, 1089)

UVPG, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

**Anhang 1: Festsetzungen und Hinweise des Grünordnungsplans in tabellarischer Übersicht**

Maßnahmen-nummer	Kurztitel	Festsetzungsvorschlag	Paragraph BauGB
Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen			
V 0	Bauzeitenbeschränkung Gehölzrodung und Rodung von Röhricht	Die Rodung von Gehölzen ist zum Schutz von Vogelbruten und Fledermausquartieren nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Auch Röhrichte dürfen nur während dieses Zeitraumes zurückgeschnitten werden.	Temporäre Vermeidungsmaßnahmen können nach Städtebaurecht nicht festgesetzt werden > Aufnahme in die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) im Umweltbericht
V 0.1	Ökologische Baubegleitung	Eine Ökologische Baubegleitung ist bei der Überplanung der südlichen Grünfläche hinzuzuziehen. Diese gewährleistet einerseits, dass sich im Vorfeld der Bauphase keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten ansiedeln und andererseits dass während der Bauarbeiten keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten zu Schaden kommen.	> Aufnahme in die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) im Umweltbericht
V 1	Baumerhalt	Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche bereits bestehenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Gehölze innerhalb derselben Pflanzperiode in vergleichbarer Qualität zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
V 2.1	Dachbegrünung	Flachdächer und bis zu 12° geneigte Dächer (incl. Dachaufbauten) sind zu mindestens 25% mit einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 8 cm dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist auch zulässig. (Auf die Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung Ziff. V 2.2 wird verwiesen.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Maßnahmen-nummer	Kurztitel	Festsetzungsvorschlag	Paragraph BauGB
V 2.2	Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser	Das auf den Dachflächen und auf den versiegelten Flächen der Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist der Regenwasserbewirtschaftung und den dafür vorgesehenen Leitungsnetzen zuzuführen. Der Abflussbeiwert der Gesamtfläche aller Dachflächen einer baulichen Anlage hat hierbei mindestens 0,5 zu betragen. Dachwasser, das einer Vorreinigung bedarf, muss über den Hausanschluss an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, diese Teildachflächen sind mit einem Abflussbeiwert von 0,0 anzurechnen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Ausgleichsmaßnahmen			
A 1.1	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz	Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als öffentliche Parkanlage anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz sind folgende Anlagen zulässig: • befestigte, wasserdurchlässige Wege und die dafür erforderlichen Stützbauwerke und Böschungen, • Flächen für Aufenthalt und Spielflächen mit Spielgeräten sowie Kinderspielplätze, • bauliche und technische Anlagen für die Rückhaltung, Versickerung und Behandlung von Niederschlagswasser, • Flächen bzw. Anlagen zur Regelung des Wasserabflusses, • Wasserflächen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
A 1	Extensive Glatthaferwiese	Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind 26.500 m ² als offene, standortgerechte, extensive Glatthaferwiese anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
A 2	Parkanlage	Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind 6.900 m ² als Rasen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Rasenflächen sind mit standortgerechten Einzelbäumen 1. und 2. Ordnung und/ oder Baumgruppen zu bepflanzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Maßnahmen-nummer	Kurztitel	Festsetzungsvorschlag	Paragraph BauGB
A 3	Parkartiger Rasen	Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind 7.900 m ² als parkartiger Rasen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
A 4.0	Baumpflanzungen	Nachfolgende Anpflanzungen sind in den festgesetzten Pflanzqualitäten auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb derselben Pflanzperiode in vergleichbarer Qualität zu ersetzen. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 12,5 m ² anzulegen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
A 4.1	Baumpflanzungen auf Baugrundstücken	Je angefangene 800 m ² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen. Abgänge sind mit gleichwertigen Bäumen zu ersetzen. Auf Dachflächen von Tiefgaragen muss die Aufbauhöhe der Vegetationstragschicht im Bereich des Wurzelraums mindestens 80 cm betragen. Pro Baum sind mindestens 12 m ³ Wurzelraum vorzusehen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
A 4.2	Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen	Von den zeichnerisch festgesetzten Allee-Bäumen (standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm) sind mindestens 32 Stück anzupflanzen. Von den im zeichnerischen Teil eingetragenen Bäumen, kann für die Ein- und Ausfahrten je Baufeld ein Baum entfallen. Auf Höhe des Brückenplatzes sind weitere Allee-Bäume zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
A 4.3	Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind weitere Baumpflanzungen zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
A 8	Regenrückhaltebecken	Das innerhalb der öffentlichen Grünfläche bestehende Regenrückhaltebecken ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
A 9	Schilfgürtel	Die innerhalb der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft auf einer Fläche von 7.300 m ² bestehende Röhrichtzone ist in ihrer Funktion als Wasserreinigungsanlage zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB/ § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Maßnahmen- nummer	Kurztitel	Festsetzungsvorschlag	Paragraph BauGB
A 10	Wasserfläche	In der Wasserfläche „Langer See“ (Regenrückhaltebecken) sind zulässig: • technische Bauwerke zur Herstellung des Sees, der Uferbefestigungen incl. Treppen, Stege, Brüstungen, Absturzsicherungen etc. • bauliche und technische Anlagen für die Rückhaltung, Versickerung und Behandlung von Niederschlagswasser, • die Ausbildung eines Schilfbeets (Röhrichtzone).	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Hinweise			
D 15	Vegetationstragschicht Grünflächen	Flächen für interne Ausgleichsmaßnahmen mit Anpflanzungen (A1 -A3 Glatthaferwiese, Parkanlage, Rasen) sind nach tiefer Bodenlockerung mit einer mindestens 0,5 m mächtigen Schicht aus unbelastetem kulturfähigem Bodenmaterial entsprechend DIN 19731 zu bedecken.	Hinweis



- Zeichenerklärung**
- Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Urbanes Gebiet - MU -
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - öffentliche Verkehrsfläche
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
- Dachbegrünung - V2.1 -
 - Baum Bestand/Baumerhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) - V1 -
 - Baum Planung
 - Straßenbaum Planung - A4.2 -

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Glatthaferwiese - A1 -
 - Parkanlage - A2 -
 - parkartiger Rasen - A3 -
 - Regenrückhaltebecken - A8 -
 - Spielplatz
 - Fußweg
 - Holzsteg

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
- Schilfgürtel - A9 -
 - Wasserfläche - A10 -

- Sonstiges**
- Maßnahmennummer
 - Geltungsbereich des Bebauungsplans

Grünordnerische Festsetzungen		Anlage 6.1 zur DS 01/2020
Nachfolgende Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb derselben Pflanzperiode in vergleichbarer Qualität zu ersetzen.		
PF 1: Je angefangene 800 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen. – A4.1 -		
PF 2: Von den zeichnerisch festgesetzten Allee-Bäumen (standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung) sind mindestens 32 Stück anzupflanzen. – A4.2 -		
PF 3: Im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind weitere Baumpflanzungen zulässig. – A4.3 -		
PF 4: 25 % der Dachflächen sind zu begrünen. - V2.1 -		
PF 5: Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche bereits bestehenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. – V1 -		
PF 6: Die innerhalb der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft auf einer Fläche von 7.300 m² bestehende Röhrichtzone ist in ihrer Funktion als Wasserreinigungsanlage zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. – A9 -		
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz sind folgende Anlagen zulässig: - befestigte, wasserdurchlässige Wege und die dafür erforderlichen Stützbauwerke und Böschungen, - Flächen für Aufenthalt und Spielflächen mit Spielgeräten sowie Kinderspielplätze, - bauliche und technische Anlagen für die Rückhaltung, Versickerung und Behandlung von Niederschlagswasser, - Flächen bzw. Anlagen zur Regelung des Wasserabflusses, - Wasserflächen. – A1/ A2/ A3/ A8 -		
In der Wasserfläche „Langer See“ (Regenrückhaltebecken) sind zulässig: - technische Bauwerke zur Herstellung des Sees, der Uferbefestigungen incl. Treppen, Stege, Brüstungen, Absturzsicherungen etc. - bauliche und technische Anlagen für die Rückhaltung, Versickerung und Behandlung von Niederschlagswasser, - die Ausbildung eines Schilfbeets (Röhrichtzone). – A9/ A10 -		
PF = Pflanzfestsetzung		
Projekt:		Anlage 1 a
Bebauungsplan "Flugfeld - Seeuferpromenade" 7.0		
Az: 18185-1		
Maßstab:	Grünordnungsplan	Bearbeiter:
1:1000		König Mehring
Verfasser:	Auftraggeber:	Mannheim, 29.05.2019
BAADER KONZEPT Baader Konzept GmbH N7, 5-6 68161 Mannheim	Zweckverband Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen Konrad-Zuse-Platz 1 71034 Böblingen	Dr. Markus Gonser