

DRUCKSACHE NR. 07/2024

Vorlage

Verbandsversammlung am 29.11.2024

Beschlussfassung öffentlich

Betreff

Grundsatzentscheidung: Änderung des städtebaulichen Rahmenplans

- **Bauliche Entwicklung der Grundstücksfläche südlich der Flugfeld-Allee auf Höhe der „BAB Südrampen“ (Baufeld 38)**

Anlagen:

- Anlage 1: Städtebaulicher Rahmenplan – Stand 2024 mit Baufeld 38 (Option)
- Anlage 2: Städtebaulicher Rahmenplan – Stand 2006
- Anlage 3: Ausführungsplanung Flugfeld-Allee - 12.01.2023
- Anlage 4: Ausschnitt Baufeld 38 (Option) mit Anbauverbots-/Baubeschränkungszone

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsversammlung stimmt der in der Sachdarstellung erläuterten geplanten Änderung des städtebaulichen Rahmenplans zur baulichen Entwicklung von Baufeld 38 zu.

Kurzfassung

Die in der Anlage 1 rot umrandete Grundstücksfläche südlich der Flugfeld-Allee auf Höhe der neuen Anschlussstelle an die BAB 81 („BAB Südrampen“) war ursprünglich als öffentliche Verkehrsfläche zur planfreien (nicht höhengleichen) Anbindung der BAB Südrampen und des „Campus-Areals“ (Baufeld 48) an die Flugfeld-Allee vorgesehen (vgl. Anlage 2). Aufgrund der zuletzt geänderten Ausbauplanung für die Flugfeld-Allee (vgl. Anlage 3) wird diese Verkehrsfläche nicht mehr benötigt und kann einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Diese verkehrstechnisch nicht mehr benötigte Fläche in städtebaulich exponierter Lage soll mit Zustimmung der Zweckverbandsversammlung zu Bauland (Baufeld 38) mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität weiterentwickelt und als solches vermarktet und genutzt werden.

Zur Vorbereitung und Planung der baulichen Entwicklung sind u. a. die Änderung des Rahmenplans, die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Böblingen und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Sachdarstellung

1. Städtebau und Bebauungsplan

Die am nordöstlichen Ende des Langen Sees an der Flugfeld-Allee gelegene öffentliche Verkehrsfläche war im städtebaulichen Rahmenplan von 2006 als solche mit Trogbauwerken für die planfreie (nicht höhengleiche) Anbindung der „BAB Südrampen“ und des „Campus-Areals“ an die Flugfeld-Allee dargestellt (vgl. Anlage 1). Bauplanungsrechtlich ist die Fläche innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne „Flugfeld – Querspange“ 1.0 sowie „Flugfeld – BAB Südrampen“ 3.0 gesichert. Die Anschlussplanung der BAB Südrampen an die Flugfeld-Allee und an das „Campus-Areal“ wurde im Zuge der Aufsiedlung des Flugfelds in Abstimmung mit dem Bund bzw. mit der von ihm beauftragten DEGES (Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH) konkretisiert. Grundlage für den Ausbau ist die Ausführungsplanung vom 12.01.2023 für die Flugfeld-Allee (vgl. Anlage 3), die auf Basis der Entscheidung zum ausschließlich plangleichen Anschluss des „Campus-Areals“ an die Flugfeld-Allee erstellt wurde (vgl. Drucksachen Nr. 14/2020 und Nr. 05/2023).

Da die verkehrlichen Anbindungen der „BAB Südrampen“ und des „Campus-Areals“ nicht mehr wie ursprünglich geplant mittels Unterführungen der Flugfeld-Allee, sondern auf einer Ebene mit der Flugfeld-Allee erfolgen werden, kann die hierdurch freiwerdende Grundstücksfläche in exponierter städtebaulicher Lage am nördlichen Seeufer einer attraktiven baulichen Nutzung zugeführt werden. Hier kann ein architektonisch und funktional sinnvoller Auftakt bzw. Abschluss der Seeuferbebauung entstehen.

2. Klärungs-/Regelungsbedarf

Die nachfolgend dargestellten Aspekte müssen durch die Zweckverbandsverwaltung im weiteren Verfahren zur Vorbereitung einer baulichen Entwicklung geprüft bzw. berücksichtigt werden:

- Der ursprünglich geplante planfreie Anschluss der „BAB Südrampen“ an die Flugfeld-Allee ist gemäß Kaufvertrag mit dem Bund vom 16.12.2002 Teil der „T 3-Fläche“ (geplante südliche Autobahnabfahrt auf das Flugfeld) und sollte demgemäß an den Bund rückübereignet werden. Bevor eine bauliche Entwicklung auf der Fläche möglich ist, muss mit dem Bund der Verzicht auf die Rückübereignung der Fläche geregelt werden.
- Der nordwestliche Bereich des potenziellen Grundstücks befindet sich innerhalb der 40 m breiten Anbauverbotszone gemäß § 9 FStrG; der westliche Teil des Grundstücks liegt innerhalb der 100 m breiten Baubeschränkungszone gemäß § 9 FStrG (vgl. Anlage 4). Maßgeblich für die Bemessung der Anbauverbots- und Baubeschränkungszone ist die südliche Begrenzung der künftigen „BAB Südrampen“.

- Die Nachfrage der Zweckverbandsverwaltung beim Fernstraßen-Bundesamt ergab, dass eine Bebauung des Grundstücks dennoch grundsätzlich möglich ist, jedoch eine abschließende Beurteilung erst anhand einer konkreten (Vorhaben-)Planung erfolgen kann. Es wurde hierzu mitgeteilt, dass die Absätze 1 und 2 (§ 9) des Bundesfernstraßengesetzes nicht gelten, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

Das Fernstraßen-Bundesamt ist sowohl an einem erforderlichen Bebauungsplan-, als auch einem etwaigen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Von der möglichen Erteilung einer entsprechenden Ausnahmegenehmigung wird seitens der Zweckverbandsverwaltung ausgegangen.

- Eine potenzielle Bebauung des Grundstücks weicht von den bisherigen städtebaulichen Planungen für das Flugfeld ab. Die Planungen sahen an dieser Stelle bisher eine öffentliche Verkehrsfläche vor. Die Ausweisung eines Baugrundstücks und die Realisierung einer Bebauung erfordert die Anpassung des städtebaulichen Rahmenplans sowie die Änderungen des Flächennutzungsplans der Stadt Böblingen und der Bebauungspläne 1.0 und 3.0 bzw. die Aufstellung eines Bebauungsplans für diese potenziell verfügbare Grundstücksfläche.
- Daraus abgeleitet muss die Überprüfung des Gesamtverkehrskonzepts an der Flugfeld-Allee (Zufahrten Baufeld 38, Baufeld 48, Rad- und Fußwegführung, Parkierung) erfolgen. Der Nachweis, dass die verkehrliche Erschließung des potenziellen Baugrundstücks (Ein-/Ausfahrt) bzw. die Anbindung an den bestehenden Verkehrsfluss auf der Flugfeld-Allee bei weiterhin annehmbarem Verkehrsfluss in der Flugfeld-Allee grundsätzlich möglich ist, wurde im Rahmen einer durch die Zweckverbandsverwaltung beauftragten Verkehrsuntersuchung durch das Büro Modus Consult bereits im Oktober 2023 erbracht.
- Bei der Entwicklung einer Bebauungskonzeption ist die städtebaulich exponierte Lage am nördlichen Seeufer zu beachten. Mit einer Bebauung dieses Grundstücks kann ein architektonisch und funktional sinnvoller Auftakt bzw. Abschluss der Seeuferbebauung entstehen. Freiraumplanerisch ist die im Entwurf vorliegende Freiraumkonzeption für die Seeuferpromenade unter Beachtung von wichtigen Sichtbeziehungen in Richtung Osten fortzuentwickeln. Insbesondere die möglichen Sichtbeziehungen auf das Denkmalensemble der Motorworld sind zu prüfen. Festzulegen sind zunächst unter Beachtung der spezifischen städtebaulichen Rahmenbedingungen des Standorts der Grundstückszuschnitt, die öffentlichen und privaten Freiflächen, Grundsätze für deren Gestaltung sowie die Wegebeziehungen.

Weiteres Vorgehen

Die positive Grundsatzentscheidung der Zweckverbandsversammlung zur Rahmenplanänderung vorausgesetzt, wird die Zweckverbandsverwaltung entsprechend der obigen Sachdarstellung folgende nächste Verfahrensschritte einleiten bzw. durchführen:

- Herbeiführung einer Regelung mit dem Bund zum Verzicht über die Rückübertragung der bei plangleichem Anschluss der „BAB Südrampen“ an die Flugfeld-Allee nicht mehr erforderlichen Straßenverkehrsfläche (Teilfläche der T 3-Fläche südlich der Flugfeld-Allee bzw. Teilfläche des künftigen Baufelds 38)
- Erarbeitung der städtebaulichen Vorgaben für die künftige Änderung des städtebaulichen Rahmenplans und hiermit verbundener
 - Überprüfung des Gesamtverkehrskonzepts an der Flugfeld-Allee
 - Klärung der Fortführung der öffentlichen und privaten Freiraumplanung entlang der Seeuferpromenade in Richtung Osten
 - Prüfung von Sichtbeziehungen, gegebenenfalls Definition von Freihaltezonen
 - Festlegung Grundstückszuschnitt und -größe mit Bebauungsvorschlag
- Entwicklung von alternativen Bebauungs- und Nutzungskonzepten im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung

- bauplanungsrechtliche Sicherung der Fläche durch
 - Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Böblingen
 - Änderung der Bebauungspläne 1.0 und 3.0 des Zweckverbands und Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für das (neue) Baufeld 38 (optional vorhabenbezogen)

Die Zweckverbandsverwaltung bittet um Zustimmung zum Beschlussantrag gemäß Sachdarstellung.



Klaus Betz
Geschäftsführer

Zweckverband Flugfeld
Böblingen/Sindelfingen



