

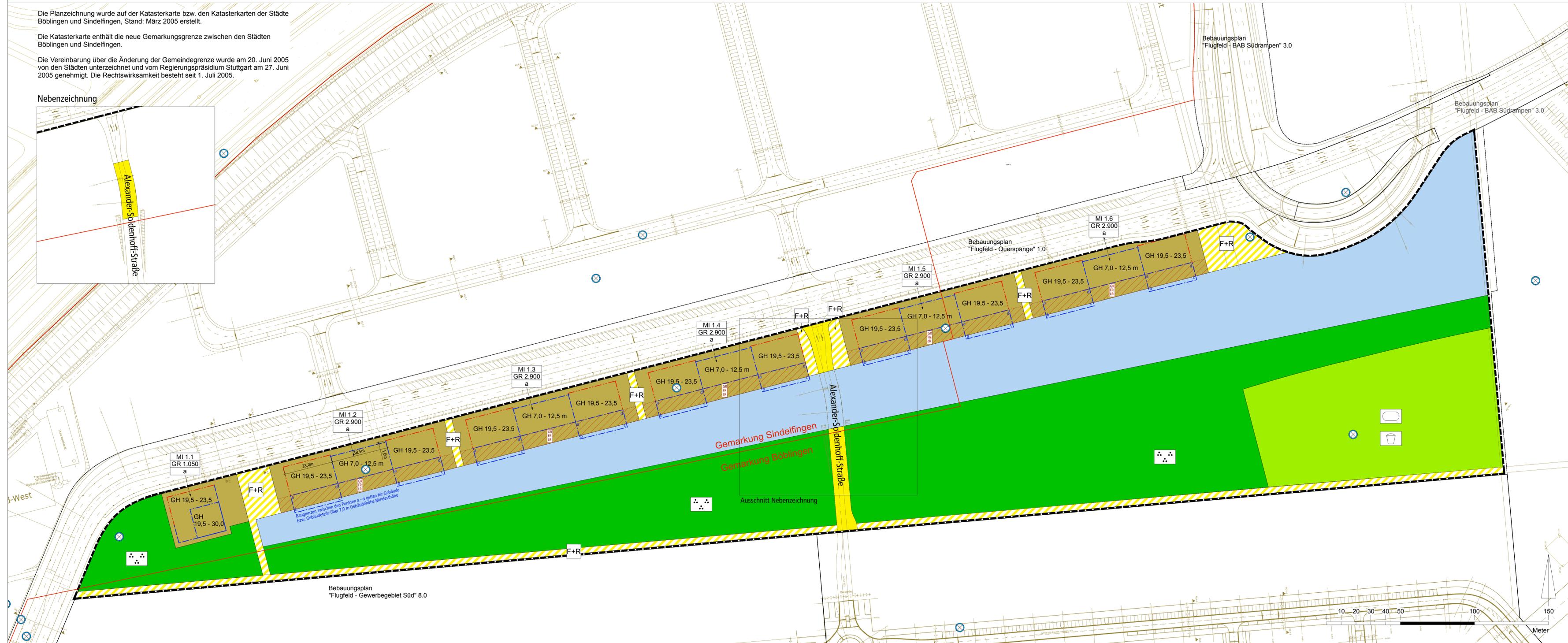
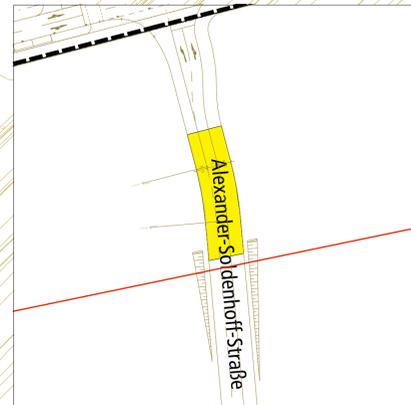
# Teil A - Planzeichnung zum Bebauungsplan "Flugfeld - Mischgebiet Nord" (Seepromenade + Grüne Mitte) 7.0, Stand: 02.06.2008

Die Planzeichnung wurde auf der Katasterkarte bzw. den Katasterkarten der Städte Böblingen und Sindelfingen, Stand: März 2005 erstellt.

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

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

Nebenzeichnung



Bebauungsplan  
"Flugfeld - Gewerbegebiet Süd" 8.0

Gemarkung Sindelfingen  
Gemarkung Böblingen

Ausschnitt Nebenzeichnung

Basengrenzen zwischen den Punkten a - d gelten für Gebäude  
bzw. Gebäudeteile über 7,0 m Gebäudehöhe Mindesthöhe



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Nutzungsschablone

1	1 = Art der baulichen Nutzung, Teilflächenbezeichnung, z. B. MI 1.1 = Mischgebiet 1, Teilfläche 1
2	
3	2 = Zulässige Grundflächen (GR) in m, z. B. GR 1.050

3 = Bauweise, z. B. a

## Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

 Mischgebiet (MI), z. B. MI 1.1 = Mischgebiet 1, Teilfläche 1

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

Zulässige Grundfläche (GR), z. B. GR 1.050

Höhen der baulichen Anlagen

- als Mindest- und Höchstmaß in m, z. B. 7,0 - 19,5

- als Höchstmaß in m, z. B. 30,0

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

a abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung

 Baulinie  
 Baugrenze

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

 Straßenverkehrsflächen

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

## Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Öffentliche Grünflächen

 Private Grünflächen

Zweckbestimmung:

 Parkanlage

 Sportplatz

 Spielplatz

## Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

 Wasserflächen

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

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß textlicher Festsetzung zu belastende Flächen

## Sonstige Planzeichen

### (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## Nachrichtliche Übernahme

### (§ 9 Abs. 6 BauGB)

 Grundwassermessstelle

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Flugfeld - Mischgebiet Nord" 7.0

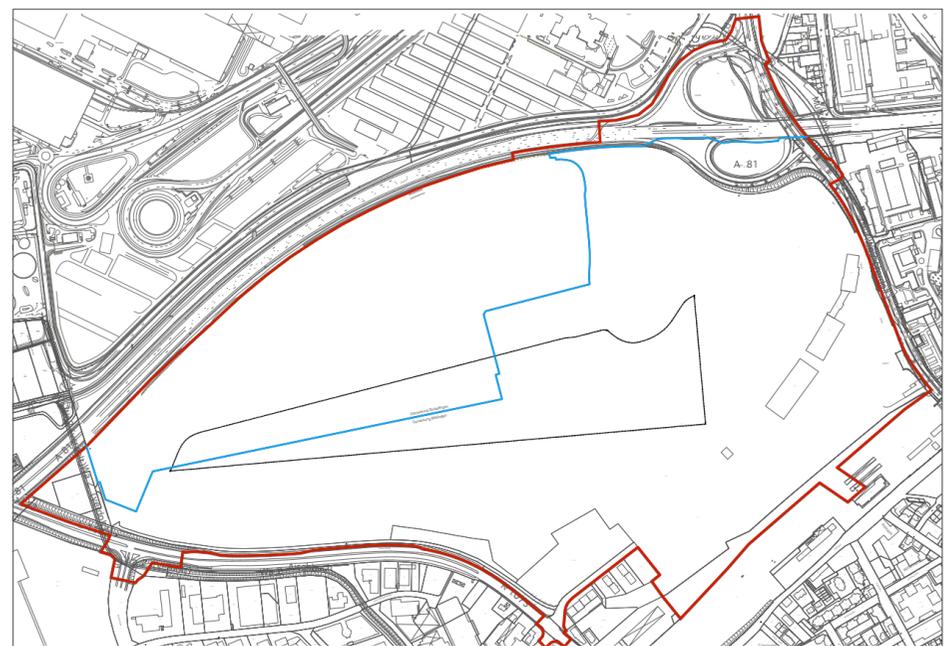
im Bereich zwischen der östlichen Grenze und der südlichen Grenze der Verkehrsfläche der Planstraße A (Flugfeld-Allee), der geplanten öffentlichen Grünfläche im Tower-Areal und des künftigen östlichen Seeufers sowie der südlichen Grenze des geplanten öffentlichen Fuß- und Radweges am südlichen Rand der geplanten Parkanlage

Vorgang: Plan ... . (1)  
genehmigt .....

Fläche: 12,67 ha

Gefertigt:  
Böblingen, den .....

Zweckverband Flugfeld  
Böblingen/Sindelfingen



## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I 3316) mit Wirkung vom 01.01.2007

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. Nr. 9, S. 252), in Kraft getreten am 16. Juni 2007

## TEIL B – TEXTTEIL

### TEIL B1 – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Es werden Bauflächen als Mischgebiete nach § 6 BauNVO festgesetzt.  
Für die nachfolgenden Festsetzungen gelten folgende Definitionen:

Bordelle und bordellartige Betriebe sind Einrichtungen, in denen Prostituierte ihrer Tätigkeit nachgehen oder diese vorbereiten.

Diskotheken sind Vergnügungsstätten, die mit großen Musikanlagen ausgestattet sind, welche häufig mit Lichtorgeln und anderen Lichanlagen gekoppelt sind.

Einzelhandelsbetriebe sind Einrichtungen, in denen im geschäftlichen Verkehr Waren an den Endverbraucher verkauft werden.

Verkaufsflächen sind sämtliche dem Kunden zugängliche Flächen, einschließlich der Stellflächen für Waren, Verkaufstheken, Kassenvorzonen und Windfang, sowie die Verkaufsflächen im Freien, mit Ausnahme der Kundensozialräume.

Stationäre Altenpflegeeinrichtungen sind Einrichtungen in öffentlicher oder privater Trägerschaft, in denen Pflegebedürftige vor allem ältere Menschen dauerhaft stationär gepflegt werden.

Spielhallen sind Vergnügungsstätten, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten oder der Veranstaltung anderer Spiele mit Gewinnmöglichkeit oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen.

#### 1.1 Mischgebiet

##### 1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

In dem Baugebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO genannten baulichen Nutzungen zulässig, soweit sie nicht nach 1.1.2 ausgeschlossen oder nach 1.1.3 nur ausnahmsweise zulässig sind.

Wohnungen sind nur oberhalb der festgesetzten Mindesthöhe von 7,0 m zulässig.

Anlagen für sportliche Zwecke sind nur zulässig, soweit sie in geschlossenen baulichen Anlagen errichtet und betrieben werden.

### 1.1.2 Nicht zulässige Nutzungen

Nicht zulässig sind:

- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- stationäre Altenpflegeeinrichtungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO

### 1.1.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Ausnahmsweise können im Baugebiet zugelassen werden:

- a. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in den Erdgeschosses der Gebäude bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.650 qm VKF mit den folgenden nicht innenstadtbedeutsamen Branchen und Warengruppen zulässig:
  - Möbel, einschließlich Küchen
  - Büromöbel, Büromaschinen
  - Campingmöbel, Zelte und Zeltzubehör
  - Teppiche und sonstige Fußbodenbeläge
  - Fahrräder und Zubehör
- b. Handwerks- und Gewerbebetriebe, die im Zusammenhang mit ihrer Betriebsstätte auf untergeordneter Fläche selbst hergestellte oder im Zusammenhang mit der angebotenen und ausgeübten handwerklichen und gewerblichen Leistung vertriebene Ware verkaufen; dies gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk. Als untergeordnet gelten maximal 15 % der genehmigten, gewerblichen oder handwerklich genutzten Geschossfläche, maximal jedoch 200 m<sup>2</sup>.

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

### 2.1 Bezugspunkte für die Höhen der baulichen Anlagen

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

### 2.2 Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise zulässig

- a. durch technisch oder funktional bedingte Gebäudeteile (insbesondere Aufzüge, Schächte, Lüftungs- und Klimatisierungseinrichtungen), die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind und nicht mehr als 10 v. H. der Dachflächen einnehmen, um bis zu 4,0 m.

### 2.3 Anrechnung der Grundflächen von Garagengeschossen auf die GR

Im gesamten Baugebiet werden die Grundflächen von Garagengeschossen nicht auf die zulässige GR angerechnet.

## 3 Bauweise

Textteil

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**3.1 Abweichende Bauweise a**

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Gebäude bis zur festgesetzten Mindesthöhe von 7,0 m ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

**4 Überbaubare Grundstücksflächen**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**4.1 Abweichendes Bauen an den Baulinien**

- 4.1.1 Oberhalb einer Gebäudehöhe von 19,5 muss nicht mehr an die Baulinien herangebaut werden.

**5 Nebenanlagen, oberirdische Stellplätze, Carports, Garagen und Garagengeschosse**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 5.1 Garagengeschosse sind nur als Tiefgaragen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das Baugrundstück darf durch die Tiefgaragen vollständig unterbaut werden.
- 5.2 Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sowie die für die Ver- und Entsorgung der Teilflächen des Baugebiets erforderlichen Anlagen und Einrichtungen sind in die Gebäude zu integrieren. Ausgenommen hiervon sind Spielplätze und Aufenthaltsbereiche.
- 5.3 Oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb des gesamten Baugebiets nicht zulässig.

**6 Öffentliche und private Grünflächen**

- 6.1 Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Spiel- und Sportplatzflächen sind Spiel- und Sportplatzflächen für Kinder und Jugendliche zulässig.

**7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 7.1 Die zeichnerisch festgesetzten, mit GR FR LR gekennzeichneten Flächen sind mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit sowie mit Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger und Rettungsdienste zu belasten.

**8 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)**

- 8.1 Im gesamten Geltungsbereich wird die Verbrennung von festen Brennstoffen aller Art für Heizzwecke ausgeschlossen.

Die Verbrennung von festen Brennstoffen nach der 1. BImSchV (Kleinfeuerungsanlagen-Verordnung) § 3 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 und Nr. 5 a wird zugelassen, wenn die Feuerung

- bei einer Nennwärmeleistung bis 15 kW die Kohlenstoffmonoxid-Konzentration von 1.500 mg/m<sup>3</sup> (bezogen auf 13 % O<sub>2</sub>) nicht überschreitet und
- bei einer Nennwärmeleistung über 15 kW folgende Kriterien erfüllt:

Textteil

- Kesselwirkungsgrad mehr als 80 %,
- Kohlenstoffmonoxid weniger als 500 mg/m<sup>3</sup> (bezogen auf 13 % O<sub>2</sub>),
- Staub weniger als 75 mg/m<sup>3</sup> (bezogen auf 13 % O<sub>2</sub>).

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

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

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämmmaß

Zone	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Erforderliches Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R' w, res in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
			Aufenthaltsräume von Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten Unterrichtsräume und Ähnliches	Bürräume und Ähnliches
	[-]	[dB(A)]	[dB]	[dB]
A	IV	66 bis 70	40	35
B	V	71 bis 75	45	40
C	VI	76 bis 80	50	45

9.2 Beim Bau von Wohnnutzungen wird in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Einbau schalldämmter Lüfter oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art erforderlich, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, ohne den angestrebten Innenraumpegel zu überschreiten.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass der Beurteilungspegel in der Nacht 50 dB(A) unterschreitet, kann auf den Einbau der Lüftungseinrichtungen verzichtet werden.

9.3 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund der Schallemissionen der Verkehrswege wird für die Lärmpegelbereiche V und VI eine Grundrissorientierung in der Art festgesetzt, dass die Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder vergleichbaren Raumnutzungen an den von der

Textteil

Querspange abgewandten Fassaden der Gebäude anzuordnen sind.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn die Wohnungen oder vergleichbaren Raumnutzungen so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume von den der o.g. Verkehrswege abgewandten Fassaden her belüftet werden können und die Fenster an den der o.g. Verkehrswege zugewandten Fassaden nur der Belichtung dienen.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder vergleichbaren Raumnutzungen Beurteilungspegel von 50 dB(A) in der Nacht in belüftetem Zustand eingehalten werden.

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

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 16,0 m<sup>2</sup> anzulegen.

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

**10.1 Pflanzfestsetzung 1 (PF 1):  
Begrünung der privaten Spiel- und Sportflächen**

Je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist innerhalb dieser Fläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 –20 cm zu pflanzen.

**10.2 Pflanzfestsetzung 2 (PF 2):  
Begrünung der privaten Grundstücksfreiflächen**

Je 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen.

## **Teil B2 – NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME** **(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **1. 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.

### **2. Heilquellenschutzgebiet**

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

### **3. Grundwassermessstellen**

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

Die auf dem Grundstück vorhandenen Grundwassermessstellen (GWM) sind zu erhalten und zugänglich zu halten. Bei einer erforderlichen Überbauung sind die betroffenen Grundwassermessstellen nach vorheriger Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt des Landratsamts Böblingen ordnungsgemäß zu verschließen und ggf. zu ersetzen.

## **Teil B3 – HINWEISE**

### **1. Geologie und Baugrund**

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

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

### **2. 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 Grundwassergleichenplan für den unbeeinflussten Zustand zu berücksichtigen. Eine dauerhafte Grundwasserfreilegung und -absenkung ist nicht zulässig.

### **3. Kampfmittel**

Die Kampfmittelfreiheit wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nach Abschluss der Räumung bestätigt. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden, sind diese dem Kampfmittelbeseitigungsdienst, Tel. 0711-74519215 zu melden.

### **4. Altlasten**

Das Gelände wurde entsprechend Sanierungsplan vom 30.01.2004 von Altlasten befreit. Bei Verdacht auf Bodenverunreinigungen ist das Was-

Textteil

serwirtschaftsamt des Landkreises Böblingen zu verständigen.

#### **5. Bauvorlagen**

Die für ein Bauvorhaben erforderlichen Begrünungsmaßnahmen nach den Festsetzungen unter Ziffer 10 dieses Bebauungsplans sind in einem qualifizierten Grün- und Freiflächengestaltungsplan darzustellen und den Bauvorlagen beizufügen.

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

In dem Bauantrag sind die auf dem Grundstück vorhandenen Grundwassermessstellen darzustellen.

#### **6. 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.

#### **7. Seeplanung**

Bei der Errichtung von Gebäuden in den Baugebieten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen zum Schutz des Seebauwerkes erforderlich. Die notwendigen Maßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen im Einzelnen mit der zuständigen Baugenehmigungsbehörde abzustimmen. Die erforderlichen technischen Einrichtungen des Seebauwerkes (z.B. Drainage, Stützbauwerke, Fangedamm) verhindern die nach textlicher Festsetzung zulässige vollständige Unterbauung des Grundstücks.

**Teil C**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**1 Dächer**

**(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

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

**2 Garagenschosse**

**(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- 2.1 Tiefgaragen dürfen nicht über die Geländeoberfläche hinausragen.

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

- 3.1 Die äußere Gestaltung und die Gestaltung der unbebauten Flächen ist vor Einleitung des Bauantragsverfahrens mit dem Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen oder dessen Rechtsnachfolger abzustimmen.
- 3.2 Ausstattungselemente und Stadtmobiliar aus metallischen Werkstoffen, wie z.B. Poller, Laternen, Fahrradständer, Bänke, u.ä. sind nur in der Farbe DB 703 (Eisenglimmer) zulässig.

**4 Werbeanlagen**

**(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

- 4.1 Fahnen und Fahngalgen, die zu Werbezwecken eingesetzt werden, sind als Werbeanlagen zu werten.
- 4.2 Fremdwerbung ist ausgeschlossen. Je Geschäft oder Firma sind zwei Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Bei mehreren Firmen in einem Gebäude sind sämtliche Werbeanlagen in einer einheitlichen Gemeinschaftsanlage unterzubringen.
- 4.3 Unzulässig sind Projektionen aller Art, Laufschriften und Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige oder wechselndem Licht.
- 4.4 Werbeanlagen dürfen nur an der Fassade von Gebäuden, die der Flugfeld-Allee zugewandt ist, angebracht werden. Unzulässig sind die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen und die Errichtung von Werbeanlagen auf der Dachfläche von Gebäuden.
- 4.5 Die Gesamtlänge der einer Fassade zugeordneten Werbeanlage 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 der Länge, maximal 3,75 m, nicht überschreiten.

Die Gesamthöhe der einer Fassade zugeordneten Werbeanlage darf bei senkrechter Anordnung 2/3 der Fassadenhöhe nicht überschreiten. Die maximale Breite der Werbeanlage darf 1/3 der Höhe, maximal 3,75 m, nicht überschreiten.

**5 Einfriedigungen**

**(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

- 5.1 Einfriedigungen sind nicht zulässig.

**6 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

**(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

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

bis 50 m <sup>2</sup> :	1,00 St
über 50 m <sup>2</sup> :	1,50 St

- 6.2 Die Berechnung der Fläche der Wohnungen erfolgt entsprechend der Berechnung der DIN-Wohnfläche.
- 6.3 Ergeben sich bei der Anwendung dieser Richtzahlen keine ganzen Zahlen, so ist immer auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.

**7 Niederschlagswasser**

**(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

- 7.1 Das auf den Dachflächen und auf den versiegelten Flächen der Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist der Regenwasserbewirtschaftung und den dafür vorgesehenen Leitungsnetzen zuzuführen. Möglicherweise erforderliche Anlagen zur Vorreinigung von Niederschlagswasser sind auf dem Baugrundstück herzustellen.

## **Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0**

**Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Teil 1 Städtebauliche Begründung</b>	
<b>1. Bestehende Rechtsverhältnisse .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Geltungsbereich und angrenzende Nutzungen.....</b>	<b>7</b>
<b>3. Erfordernis der Planaufstellung.....</b>	<b>8</b>
3.1 Planungserfordernis .....	8
3.2 Ziele und Zwecke des Teil-Bebauungsplanes .....	8
<b>4. Realisierung.....</b>	<b>9</b>
<b>5. Städtebaulicher Entwurf .....</b>	<b>10</b>
5.1 Bebauung und Freiraum .....	10
5.2 Nutzungen .....	10
5.3 Verkehrserschließung.....	11
5.4 Regenwasserbewirtschaftung/Seeplanung .....	12
5.5 Technische Infrastruktur .....	16
<b>6. Fachgutachten .....</b>	<b>17</b>
6.1 Verkehrsuntersuchungen.....	17
6.2 Schalltechnische Untersuchung und Schallschutzkonzept .....	17
<b>7. Umweltprüfung.....</b>	<b>21</b>
<b>8. Grünordnungsplan .....</b>	<b>21</b>
<b>9. Bebauungsplanverfahren .....</b>	<b>21</b>
9.1 Aufstellungsbeschluss .....	21
9.2 Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB .....	22
9.3 Abwägung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren und Ergänzung des Bebauungsplan-Vorentwurfs .....	24
9.4 Änderung des Aufstellungsbeschlusses .....	24
9.5 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.....	24
9.6 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB .....	24
9.7 Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung .....	25
9.8 Erneute öffentliche Auslegung des Teil-Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB .....	25
<b>10. Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>25</b>
10.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	25
10.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	31

## **Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0**

**Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
10.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	34
10.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Garagengeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	34
10.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	35
10.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	35
10.7 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).....	35
10.8 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungs- trägers oder eines beschränkten Personenkreises zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	36
10.9 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes bestimmte luft- verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) .....	36
10.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	36
10.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) .....	37
<b>11. Satzung über örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>37</b>
11.1 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) .....	37
11.2 Garagengeschosse (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).....	37
11.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO).....	37
11.4 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) .....	38
11.5 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) ....	38
11.6 Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO).....	39
<b>12. Nachrichtliche Übernahme .....</b>	<b>38</b>
<b>13. Flächenstatistik .....</b>	<b>39</b>

## **Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

**Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Teil 2 Umweltbericht</b>	
1.1 Ausgangsbedingungen.....	40
1.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Geltungsbereichs.....	43
1.3 Beschreibung der Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen außerhalb des Geltungsbereichs .....	45
1.4 Dokumentation der internen Ausgleichsmaßnahmen .....	46
1.5 Dokumentation der externen Ausgleichsmaßnahmen .....	47
1.6 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz: Vergleich des Planungskonzeptes des Teil-Bebauungsplans mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003 .....	47
1.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbe- dingten erheblichen Umweltauswirkungen.....	50

## **Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

**Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

### **Teil 1 Städtebauliche Begründung**

#### **1. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich im Verbandsgebiet des Zweckverbandes Flugfeld und liegt teilweise auf Böblinger, teilweise auf Sindelfinger Gemarkung.

#### **Bebauungsplan**

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

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

Das Vorgehen zur Ermittlung und Realisierung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs wird in einer am 07.12.04 von der Zweckverbandsversammlung beschlossenen und am 28./30.06.05 unterzeichneten Vereinbarung zwischen Zweckverband und Unterer Naturschutzbehörde geregelt.

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 „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 – Tower Areal“ 5.0 (im Verfahren)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0 (im Verfahren)

## **Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Mischgebiet Nord“ 7.0 (im Verfahren)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd, Abschnitt West“ 8.0, der als Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0 weitergeführt wird (im Verfahren)

### **Flächennutzungsplan**

Die Flächennutzungspläne der Städte Sindelfingen und Böblingen stellen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemischte Bauflächen und öffentliche Grünflächen mit Wasserflächen dar.

### **Regionalplan**

Der vorliegende Bebauungsplan sichert den kleineren Teil des auf dem Flugfeld geplanten Mischgebietes und ergänzt das Mischgebiet Süd.

Die Ausweisung eines Mischgebietes setzt die im Regionalplan der Region Stuttgart (verbindlich seit März 1999, zuletzt geändert durch Teiländerungen für Kap. 2.7, verbindlich seit November 2002) vorgesehene Ausweisung eines „regional bedeutsamen Schwerpunktes für Wohnungsbau“ in Zuordnung zum S-Bahn-Halt den Planungen für das gesamte Flugfeld entsprechend um.

Die im vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesene Parkanlage („Grüne Mitte“) sichert die im Regionalplan vorgesehene Regionale Grünzäsur.

### **Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet dieses Teil-Bebauungsplans umfasst Teilflächen der Flurstücke 2500 (Gemarkung Sindelfingen) und Teilflächen des Flurstücks 2222 (Gemarkung Böblingen).

Die Flurstücke 2500 und 2222 sind mit Auflassung am 22.09.2005 in das Eigentum des Zweckverbandes Flugfeld Böblingen/Sindelfingen übergegangen.

### **Sanierungsgebiet**

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

### **Sonstige Bindungen**

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

## Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

### Straßennamen

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

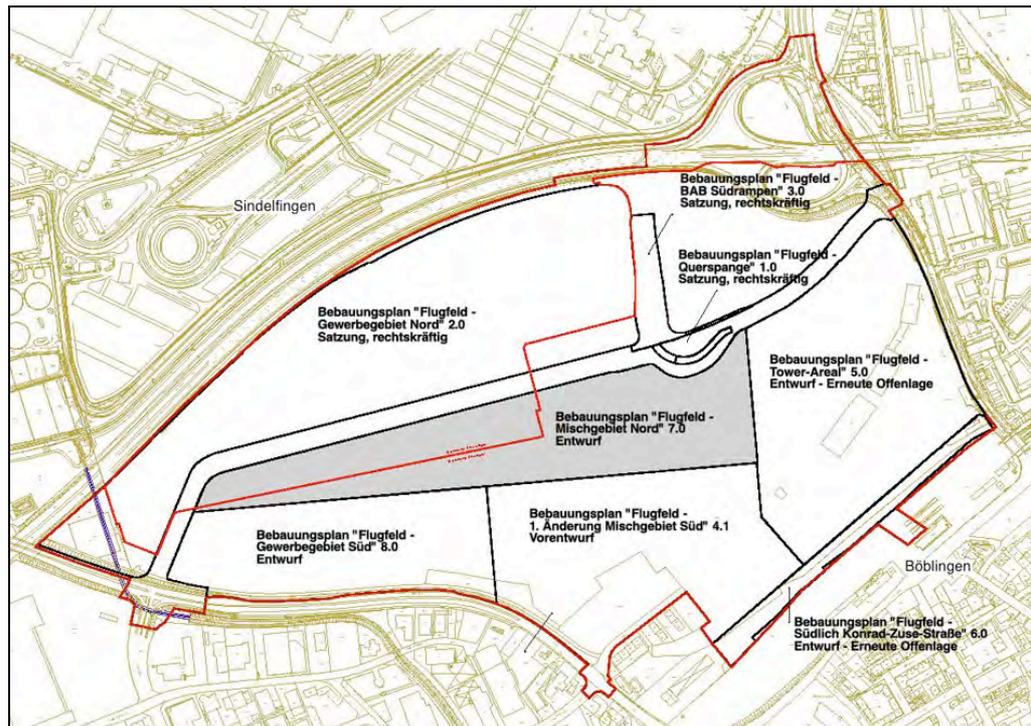
Mit Beschluss des Gemeinderates Böblingen vom 13.02.2008 wurden im Bereich des Tower-Areals einige Straßennamen geändert bzw. ergänzt.



## Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

### 2. Geltungsbereich und angrenzende Nutzungen



Der Geltungsbereich des Teil-Bebauungsplans „Flugfeld – Mischgebiet Nord“ 7.0 wird wie folgt begrenzt:

- |            |  |
|------------|--|
| Im Westen: | durch die östliche Grenze der Verkehrsfläche der Planstraße A (Flugfeld-Allee)                                       |
| Im Norden: | durch die südliche Grenze der Verkehrsfläche der Planstraße A (Flugfeld-Allee)                                       |
| Im Osten:  | durch die geplante öffentliche Grünfläche und das künftige östliche Seeufer  |
| Im Süden:  | durch die südliche Grenze des geplanten öffentlichen Fuß und Radweges am südlichen Rand der vorgesehenen Parkanlage. |

Im Bereich des östlichen Seeufers, der in die Parkanlage integrierten Spiel- und Sportfläche und im Bereich des am Südrand der Parkanlage verlaufenden Fuß- und Radweges wurde der Geltungsbereich entsprechend dem Stand unterschiedlicher Entwurfsplanungen funktional sinnvoll abgegrenzt. Hierdurch ergeben sich Veränderungen in den Geltungsbereichen anderer Teil-Bebauungspläne, die in den nächsten Planungsschritten angepasst werden.

## **Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

**Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

### **Angrenzende Nutzungen**

Im Westen und Norden grenzt die im Bau befindliche Flugfeld-Allee, an deren Nordseite das Gewerbegebiet Nord anschließt, an. Im Osten grenzen Teile der Parkanlage Grüne Mitte (Festplatzanlagen, Parkplätze) und im Süden das Mischgebiet Süd sowie das geplante Gewerbegebiet Süd an.

### **3. Erfordernis der Planaufstellung**

#### **3.1 Planungserfordernis**

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

Der vorliegende Teil-Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der Erschließungsbedingungen und der Vermarktungsüberlegungen des Zweckverbandes für das Gesamtgelände aufgestellt. Er ist erforderlich, um im Plangebiet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

#### **3.2 Ziele und Zwecke des Teil-Bebauungsplans**

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

Ziel ist die Entwicklung und planungsrechtliche Sicherung eines Mischgebietes mit einem 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,
- 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.

## **Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

Darüber hinaus sichert der Bebauungsplan große Teile des zentralen Grünzuges „Grüne Mitte“ mit eingelagertem „Langen See“, der

- ein wesentliches funktionales und gestalterisches Element im Gesamtkonzept und die im Regionalplan vorgesehene Grünzäsur darstellt,
- gesamtstädtisch wirksame, vielfältig und intensiv nutzbare Freizeit- und Erholungsflächen mit guter Erreichbarkeit für die auf dem Flugfeld wohnende bzw. arbeitende Bevölkerung zur Verfügung stellt,
- maßgeblich zum internen Ausgleich von Eingriffen in den Teilbebauungsplänen für das Flugfeld-Areal beiträgt,
- die bestehende, stadtklimatisch wirksame Grünfläche sichert und erhält,
- mit dem „Langen See“ und seinen Uferzonen einen maßgeblichen Baustein des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes sichert.

Der vorliegende Bebauungsplan sichert außerdem einen Teil des auf dem Flugfeld geplanten Mischgebietes. Der südlich der „Grünen Mitte“ liegende Teilbereich des Mischgebietes wird im Rahmen anderer Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich gesichert. Die Teilbereiche des Mischgebietes werden sich in ihrer Funktion gegenseitig ergänzen.

#### **4. Realisierung**

Im Rahmen des ersten Erschließungsabschnitts wurde 2007 ausgehend von der Calwer Straße die Flugfeld-Allee bis zur östlichen Einmündung der Umberto-Nobile-Straße in das Gewerbegebiet Nord als zweispurige Straße realisiert. Der Ausbau auf vier Spuren und die Weiterführung der Flugfeld-Allee, ihr Anschluss an die geplanten neuen Südrampen der A 81 und an die Wolfgang-Brumme-Allee bzw. an die Querspange Ost stehen in direktem Zusammenhang mit dem Ausbau der A 81 auf sechs Spuren; ein diesbezüglicher Planfeststellungsbeschluss für den betroffenen Ausbauabschnitt soll Mitte 2007 vorliegen.

Die Erschließung und Errichtung der Gebäude und Tiefgaragen am Nordufer steht außerdem in unmittelbarem Zusammenhang mit der Errichtung des Seebauwerks. Die erforderlichen Planungen für den See sind im Gange; die Realisierung des Sees ist in den Jahren 2008–2010 vorgesehen.

Für die Grüne Mitte wurde ein Freianlagenentwurf erarbeitet. Mit der Ausführungsplanung für den ersten Bauabschnitt, der vor allem den für intensive Nutzung vorgesehenen Spiel- und Sportpark im Bereich des angrenzenden Mischgebietes Süd beinhaltet, wurde begonnen. Die Realisierung dieser Anlagen soll 2008 erfolgen. Die Gestaltung sämtlicher Seeuferbereiche und der westlich der Flugfeld-Allee vorgesehenen Bodenfilterbecken wird in enger Abstimmung zwischen Seeplanung, Städtebau und Freianlagenplanung entwickelt.

## **Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

**Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

### **5. Städtebaulicher Entwurf**

#### **5.1 Bebauung und Freiraum**

Am Nordufer des Sees wird eine einprägsame Baustruktur entwickelt: Jeweils zwei Gebäude werden durch ein gemeinsames 7,0 – 12,5 m hohes Sockelgeschoss zu einem „Twin“ (Zwilling) miteinander verbunden. Die oberhalb der Sockelgeschosse liegenden Gebäudeteile können über die Seeuferpromenade (und das Wasser) auskragen.

Unmittelbar am Seeufer liegt die durchgehende öffentlich nutzbare Seepromenade. Die zwischen den Gebäuden vorgesehenen Freiflächen ermöglichen Blickbeziehungen zwischen der Flugfeld-Allee und der Grünen Mitte mit See und verbinden die Flugfeld-Allee mit der Seepromenade in regelmäßigen Abständen.

Im Bereich des westlichen Seeufers wird ein Solitärgebäude platziert. Es markiert die hier ihre Richtung ändernde Flugfeld-Allee und ist von der Autobahn aus gut wahrnehmbar. Es bietet zudem die Möglichkeit, eine öffentlich zugängliche Aussichtsplattform anzulegen, die einen Überblick über das gesamte Flugfeld ermöglicht.

Die „Grüne Mitte“ mit dem eingelagerten See bildet das Rückgrat des Flugfeld-Areals. Die zukünftigen Stadtquartiere sind um die zentrale Grünfläche angeordnet, in die Spiel- und Sportanlagen, Wege und Aufenthaltsbereiche integriert werden.

Über den Weg am Südrand der Parkanlage, der die Flugfeld-Allee quert, wird das Flugfeld zu einem späteren Zeitpunkt unter der A 81 hindurch an die Fuß- und Radwege im Schwippe-Tal angebunden sein.

#### **5.2 Nutzungen**

Das Mischgebiet Nord ist auf Grund seiner städtebaulichen Konzeption und seiner attraktiven Lage in besonderem Maße für Nutzungen mit einem hohen Anspruch an (Re-)Präsentation geeignet.

Es ist beabsichtigt, hier vorrangig hochwertige Dienstleistungen, Geschäftsräume, Gastronomiebetriebe, Hotels und Wohnungen anzusiedeln.

Die Sockelgeschosse eignen sich besonders für Erschließungsflächen, Foyers, Präsentations- und Ausstellungsräume („Show-Rooms“), gastronomische Einrichtungen u. ä. Darüber hinaus können in den Sockelzonen auch nicht innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe mit ausgewählten Sortimenten ihren Standort finden.

## **Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

**Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

### **5.3 Verkehrserschließung**

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

Über die geplante Seebrücke erreichen Fußgänger und Radfahrer die südlich des Sees gelegene öffentliche Parkanlage sowie die südlichen Quartiere des Flugfeld-Areals und den S-Bahnhof.

#### **Stell-/Parkplätze**

Die erforderlichen Stellplätze werden in Tiefgaragen innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Eine oberirdische Inanspruchnahme der Bauflächen in dieser exponierten Lage am Seeufer ist hier aus städtebaulicher Sicht nicht gewollt. Die zur Verfügung stehenden Flächen sind ausreichend dimensioniert.

Entlang der Flugfeld-Allee stehen nach heutigem Planungsstand ca. 40 – 50 öffentliche Parkplätze für Besucher und Kunden zur Verfügung.

#### **ÖPNV**

Das Plangebiet liegt etwa 1,0 bis 1,3 km vom Böblinger Bahnhof – einem Haltepunkt der S- und Regionalbahn – entfernt.

Das gesamte Flugfeld soll zu einem späteren Zeitpunkt evtl. von einer Buslinie mit Haltepunkten u. a. an der Flugfeld-Allee erschlossen werden. Mit ihr wird auch die Anbindung an den Bahnhof Böblingen gesichert.

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

#### **Fuß- und Radwege**

Entlang des Nordufers des „Langen Sees“ ist eine Fuß- und Radwegeverbindung mit regelmäßigen Anschlüssen an die Flugfeld-Allee vorgesehen. Weiterhin ist das Quartier im Westen über die Fuß- und Radwege der Grünen Mitte und im Osten über die Seebrücke an das örtliche Fuß- und Radwegnetz angebunden.

## **Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

**Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

### **5.4 Regenwasserbewirtschaftung/Seeplanung**

Der Zweckverband hat ein Konzept für das Regenwasserbewirtschaftungssystem erarbeitet, das die Funktionsweise des System untersucht, seine einzelnen Elemente (Seebauwerk, Bodenfilterbecken etc.) sowie die Auswirkungen des Sees auf seine Umgebung darstellt.

Der im Zentrum des Flugfeldes gelegene „Lange See“ soll als attraktiver Ort zum Verweilen einladen, gleichzeitig dient er der Regenwasserbewirtschaftung und ggf. der Brauchwasserversorgung<sup>1</sup>.

Aktuell ist folgendes modifiziertes Konzept der Regenwasserbewirtschaftung auf dem Flugfeld vorgesehen (**Abbildung 1**):

- Die Straßenabflüsse der stark beanspruchten „Querspange“ werden über den Schmutzwasserkanal der Kläranlage zugeführt.
- Nördlich des Sees wird das auf Straßen- und Dachflächen anfallende Regenwasser über Reinigungsanlagen (Leichtflüssigkeitsabscheider, Regenklärbecken, Retentionsbodenfilter) geführt. Der nordöstliche Teil wird direkt in den See eingeleitet, der nordwestliche Teil gelangt über das zentrale Schilfbeet (Röhrichtzone) in den See.
- Südlich des Sees werden die Straßenabflüsse analog zum Nordteil gereinigt und über die Röhrichtzone in den Langen See geleitet. Die Dachflächenwässer werden direkt in die Röhrichtzone eingeleitet.

---

<sup>1</sup> Die ursprünglich beabsichtigte Badenutzung wird nicht prioritär verfolgt.

## Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

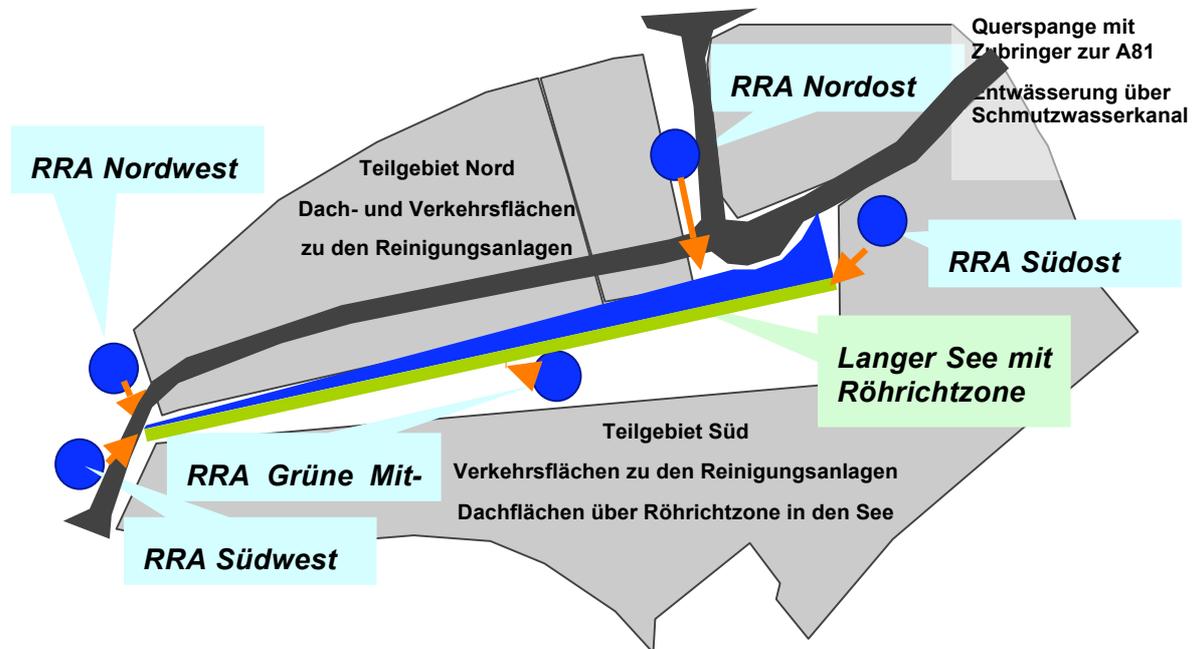


Abbildung 1: Schema Regenwasserbewirtschaftung

Die abflusswirksamen Teilflächengrößen sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt, insgesamt sind im Endausbauzustand rd. 37 ha versiegelte Fläche an den See angeschlossen. Knapp  $\frac{3}{4}$  des Zuflussvolumens fließen dem See folglich über die Regenwasserreinigungsanlagen / Bodenfilter zu, etwa  $\frac{1}{4}$  gelangt ungereinigt in die Röhrlichtzone.

Tabelle 1: Abflusswirksame Teilflächen

Zufluss über	Gesamtfläche Ared	Dachfläche	Verkehrsfläche
	[ha]	[ha]	[ha]
Bodenfilter NW	7.1	3.9	3.2
Bodenfilter SW	3.4	1.5	1.9
Bodenfilter NO	3.5	1.9	1.5
Bodenfilter SO	10.8	3.2	7.7
Bodenfilter Grüne Mitte	2.2	0.8	1.4
Dachfläche Süd -> direkt	10.1	10.1	0
Summe Bodenfilter	27.0		
Summe Direkt	10.1		
Gesamtfläche (Ared)	37.1		

## Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0

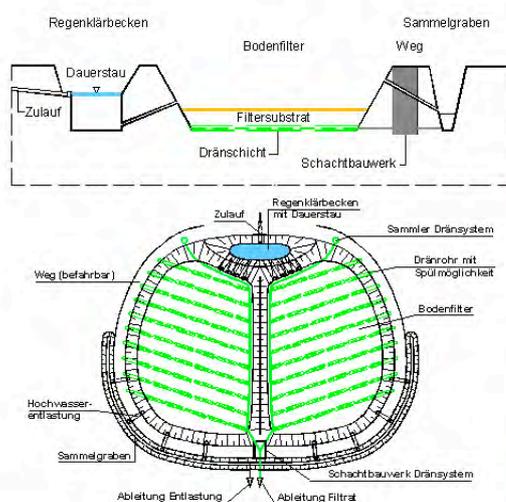
Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

### Regenwasserreinigungsanlagen / Bodenfilter

Das über die Regenwasserkanalisation zufließende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen passiert zunächst die als Dauerstau ausgebildeten Regenklärbecken, in denen sich gröbere partikuläre Stoffe absetzen. Durch die Tauchrohre wirken die Regenklärbecken ebenfalls als Leichtflüssigkeitsabscheider. Danach gelangt das vorgereinigte Wasser auf den Bodenfilter, wo es zwischengespeichert wird und versickert (Passage der bewachsenen Filterschicht mit Reinigungswirkung), das filtrierte Wasser (Filtrat) wird in einer Drainage gesammelt und dem See zugeleitet. Übersteigt der Zufluss das Retentionsvermögen, entlastet eine Teilmenge über die Hochwasserentlastung direkt (ohne Filtration) in den See. Vorgesehen ist eine Ausbildung als offene Erdbecken. Geometriedaten können **Tabelle 2** entnommen werden, Beispiele für Gestaltung und optisches Erscheinungsbild einschl. schematischer Skizze sind aus **Abbildung 2** ersichtlich.

**Tabelle 2: Geometriedaten Regenwasserreinigungsanlagen**

	Nordwest	Nordost	Südost	Grüne Mitte	Südwest
GOK [mNN]	428.0	429.0	430.5	430.0	428.0
Zulaufhöhe Kanal [mNN]	426.7	428.0	428.4	429.0	427.1
Grundwasser [mNN]	423.0	425.0	427.5	425.0	423.5
Gesamtfläche [m <sup>2</sup> ]	4120	4000	5000	525	1530
davon RKB [m <sup>2</sup> ]	120	20	130	25	30
davon Bodenfilter [m <sup>2</sup> ]	4000	2000	4870	500	1500
Anzahl Bodenfilterbecken	3	2	3	1	2
Fläche je Becken [m <sup>2</sup> ]	1333	1000	1623	500	750
UK Drän [mNN]	425.7	426.8	427.0	426.8	426.1
OK Drän [mNN]	426.0	427.0	427.3	427.0	426.4
OK Substrat [mNN]	426.7	428.0	428.3	428.0	427.1
WSP max [mNN]	427.3	428.7	429.3	429.0	427.7
Dicke Filter [m]	0.8	1.0	1.0	1.0	0.8
max. Wassertiefe [m]	0.6	0.7	1.0	1.0	0.6
Retentionsvolumen [m <sup>3</sup> ]	2400	1400	4870	500	900



**Abbildung 2: Gestaltungsbeispiele Regenwasserreinigungsanlagen**

## **Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

**Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

### **Röhrichtzone**

Die Röhrichtzone ist als parallel zum See verlaufendes „Fließgewässer“ ausgebildet, das an 2 Stellen mit dem See verbunden ist. Sie dient, ähnlich einem „Schilfbeet“, der weitergehenden Nährstoffelimination der Bodenfilterabläufe. Der mittlere Seewasserspiegel führt über diese Verbindungsstellen zu einem Einstau der Röhrichtzone (Wassertiefe rd. 1m). Das Filtrat (Bodenfilterablauf) sowie das über die Seewasserrezirkulation entnommene Tiefenwasser des Sees werden der Röhrichtzone zugeführt, durchfließen diese und gelangen in den See.

### **Langer See und Anbindung an die Schwippe**

Der Lange See als städtebauliches Element soll insbesondere optischen Ansprüchen gerecht werden, d.h. vereinfachend „klares“ Wasser bei möglichst konstanter Wasserspiegellage aufweisen.

Das Entlastungsbauwerk wird in die am Nord- oder Westufer vorgesehene Stützwand integriert und als Überfallschwelle (Höhe 426,7 mNN entsprechend Mittelwasserstand) mit Hochwasserentlastung (Höhe 427,15 mNN entsprechend höchstem Hochwasserstand) ausgebildet.

Bei entsprechender Ausbildung der Seesohle (Abdichtung) fallen die Seewasserstände in Trockenjahren nur um etwa 0,35 m unter den Mittelwert ab. Die Möglichkeit einer Brauchwasserentnahme z.B. zur Bewässerung von Grünflächen ist damit gegeben, durch die größeren sommerlichen Absenkungen nimmt die Wasserstandsamplitude dann entsprechend zu.

Im extremen Starkniederschlagsfall (hundertjährliches Ereignis) werden Maximalwasserstände von rd. 427,17 mNN erreicht. Die zugehörigen maximalen Abflüsse aus dem See in Schwippe bzw. Aischbach liegen bei 0,8 m<sup>3</sup>/s (HQ100), im berechneten 30-Jahreszeitraum werden maximal 0,3 m<sup>3</sup>/s erreicht. Die Maximalwasserstände und maximalen Gebietsabflüsse entsprechen damit den städtebaulichen Vorgaben bzw. dem seitens des Landratsamtes definierten zulässigen Gebietsabfluss.

Um ein stabiles, von Makrophyten (Wasserpflanzen) dominiertes Gewässer zu entwickeln, wird in den Filtratabläufen der Bodenfilter eine weitergehende Phosphorelimination angeordnet (Festbettfilter mit Eisenhydroxid). Sollte sich im Monitoring herausstellen, dass die Zulaufwerte günstiger als vermutet sind, kann die Reinigung kurzfristig eingestellt oder bei Bedarf wieder in Betrieb genommen werden. Ergänzend sind Maßnahmen der Seegütebewirtschaftung (Pflanzenentnahme mittels Mähboot, Rezirkulation sauerstoffarmen Tiefenwassers) vorgesehen.

Typische Sichttiefen werden nach den Ergebnissen der Modellierung im Winterhalbjahr etwa bei 2,5 m und im Sommerhalbjahr bei 1,7 m liegen. Die Sohlgeometrie des Flachwassersees wurde so gewählt, dass auch im Uferbereich die Gewässersohle nicht sichtbar wird.

## **Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

**Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

### **Beeinflussung des Umfeldes durch das Seebauwerk**

Der Lange See wird durch seine geringe Sohldurchlässigkeit weitestgehend vom Grundwasser abgekoppelt sein. Ein Aufstau der Grundwasserstände oberhalb bzw. eine Absenkung der Grundwasserstände unterhalb des undurchlässigen Abdichtungskörpers wird durch eine Flächendränage verhindert. Damit besteht nur ein bauzeitlicher Einfluss durch die Bauwasserhaltung.

Das auf dem Flugfeldgelände geplante Gesamtreentionsvolumen liegt bei rd. 29.000 m<sup>3</sup> in den Retentionsbodenfiltern und im Langen See. Kleinere Niederschlagsereignisse werden von diesem System komplett abgepuffert, da durch die Durchsickerung der Bodenfilter eine erhebliche zeitliche Verzögerung erfolgt.

Die derzeitigen Hochwasserscheitel in den Oberflächengewässern werden durch die Einleitung nur geringfügig erhöht. Der Einfluss des Flugfeldgeländes auf die Wellenfülle unterhalb gelegener Hochwasserrückhaltebecken kann aufgrund der umfangreichen Retentionsmaßnahmen auf dem Gelände vernachlässigt werden.

Wesentliche Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen sind:

- Der Lange See weist eine ausreichende Wasserversorgung auf, bei Vollerschließung ist eine Brauchwasserentnahme (z.B. zur Bewässerung) möglich.
- Die Wasserstandsschwankungen werden gering sein (+/- 0,4 m um den Mittelwasserstand).
- Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen der Seegütebewirtschaftung wird eine ausreichende Wasserqualität erreicht. Die Maßnahmen sind zu Beginn der Seeentwicklung in jedem Fall erforderlich, ob und in welchem Umfang sie langfristig erfolgen müssen, kann erst im Betrieb durch ein begleitendes Monitoring ermittelt werden.
- Eine negative Beeinflussung der Fließgewässer (Abfluss, Gewässergüte) ist unter Berücksichtigung der irreversiblen anthropogenen Einflüsse auszuschließen.

Die Anbindung des Murkenbachs an den Langen See sollte aufgrund der Wasserqualität des Unteren Sees nicht realisiert werden. Auch die Kosten-Wirksamkeit (spezifische Kosten für die erreichte Strukturverbesserung) von Maßnahmen der Gewässeroffenlegung von Aisch- und Murkenbach ist aufgrund der erforderlichen kostenintensiven Bauwerke ungünstig.

### **5.5 Technische Infrastruktur**

In den Randbereichen des Flugfeldes befinden sich die erforderlichen Versorgungsmedien mit einer für den Anschluss des Gesamtgebietes ausreichenden Kapazität. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen lassen sich innerhalb der geplanten Querschnitte der öffentlichen Verkehrsflächen realisieren.

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

## **Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

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

Das Konzept zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser im Regelfall nach einer Vorreinigung zur Speisung des Sees zu nutzen. Um die Umsetzung dieses Konzeptes zu sichern, trifft der Bebauungsplan geeignete Festsetzungen.

## **6. Fachgutachten**

### **6.1 Verkehrsuntersuchungen**

Die Verkehrsuntersuchung wird derzeit wegen veränderter Rahmenbedingungen aktualisiert.

### **6.2 Schalltechnische Untersuchung und Schallschutzkonzept**

#### **Schallemissionen Verkehrslärm**

Für die geplanten schutzwürdigen Nutzungen (Mischgebiet und Grüne Mitte) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen auf Grund des Straßenverkehrs ermittelt (IBK 2/2007).

Hierbei wurden alle vorhandenen und geplanten Straßenverkehrswege berücksichtigt. Zu Grunde gelegt wurde Planungsfall 4B1 (Verkehrsgutachten Büro Kölz), der die zum Prognosehorizont 2020 erwarteten Verkehrsmengen im Straßennetz beschreibt.

Zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen gelten die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18.005 'Schallschutz im Städtebau' für Verkehrslärm gemäß nachfolgender Tabelle 3.

## Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

**Tabelle 3**  
**Schalltechnische Orientierungswerte 'Verkehrslärm'**  
für die städtebauliche Planung gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18.005 Teil 1

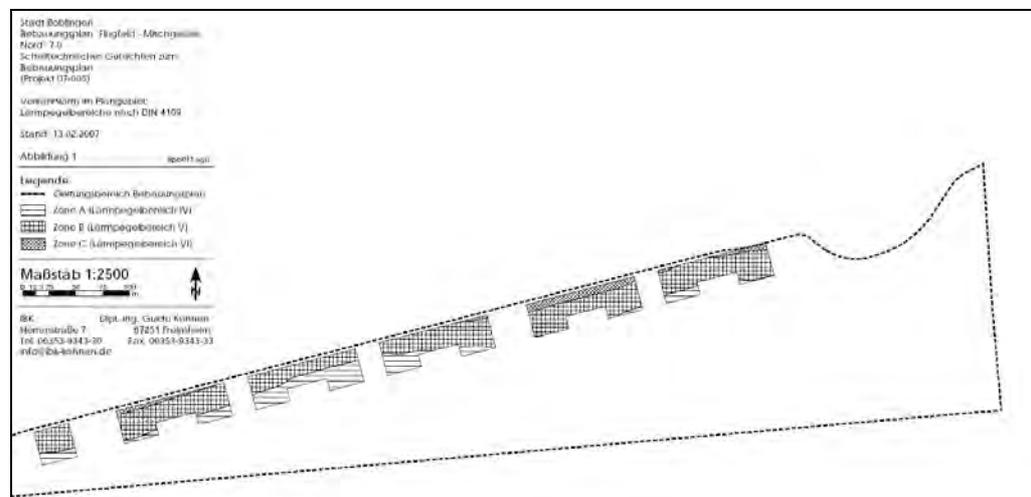
Gebietsart	Orientierungswert in dB(A)	
	Tags (06.00-22.00)	Nacht (22.00-06.00)
Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete	50	40
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45
Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete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

### Berechnungsergebnisse

Die Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms wurden zum einen bei freier Schallausbreitung, d. h. ohne das im städtebaulichen Entwurf dargestellte Bebauungskonzept, zum anderen auf Grundlage des Bebauungskonzeptes untersucht.

Bei freier Schallausbreitung wird im geplanten Mischgebiet der Orientierungswert der DIN 18.005 für ein Mischgebiet von 60 dB(A) im gesamten Gebiet überschritten. Die Überschreitungen des Orientierungswerts betragen bis zu 14 dB(A). In der Nacht wird der Orientierungswert der DIN 18.005 von 50 dB(A) im gesamten Gebiet bis zu 18 dB(A) überschritten.

Die folgende Abbildung zeigt die ermittelten Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung.



## **Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

Bei Berücksichtigung des Bebauungskonzeptes wird auf den zur Grünen Mitte orientierten Südfassaden der künftigen Gebäude im Mischgebiet Nord der Orientierungswert am Tag von 60 dB(A) unterschritten. An den Südfassaden der Gebäude wird der Orientierungswert in der Nacht um maximal 3-4 dB(A) deutlich geringer überschritten als an den übrigen Fassaden.

Unter Berücksichtigung einer künftigen Bebauung betragen die Geräuscheinwirkungen im Bereich der Grünen Mitte in den Kernzonen am Tag zwischen 58 und 60 dB(A). Somit wird am Tag der Orientierungswert für ein Mischgebiet eingehalten.

Unter Berücksichtigung der Lage der Grünfläche im Umfeld diverser hochbelasteter Straßen ist davon auszugehen, dass das Schutzinteresse ausreichend gewahrt wird, wenn in der Kernzone Belastungen vorliegen, die zwischen den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete liegen (55 – 60 dB(A)).

#### **Schallschutzkonzept**

Die obige Abbildung zeigt die gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen können aktive Schallschutzvorkehrungen (z.B. Lärmschutzwände) entlang der Querspange nicht realisiert werden. Passive Schallschutzmaßnahmen werden erforderlich.

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach den Vorschriften in den Kapiteln 5.1 bis 5.4 der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom November 1989. Hierin werden Aussagen zu den Lärmpegelbereichen, zu den Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen, zu den Anforderungen für Decken und Dächer und zu den Anforderungen für Lüftungseinrichtungen und/oder Rollladenkästen getroffen, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind.

#### Maßnahmenoption 1: Grundrissorientierung

Eine Grundrissorientierung von Wohnungen oder vergleichbaren Nutzungen wird dort vorgesehen, wo die Geräuscheinwirkungen den Pegelwert von 60 dB(A) in der Nacht, der zur Beschreibung des Schwellenwerts zur Gesundheitsgefahr herangezogen wird, überschreiten. Dies betrifft insbesondere die zur Querspange orientierten Gebäudefassaden. Dort sind Aufenthaltsräume von Wohnungen an den vom Verkehrsweg abgewandten Seiten vorzusehen.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn die Wohnungen so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume von Fenstern her belüftet werden können, die von o. g. Verkehrswegen abgewandt sind und die Fenster, die den Verkehrswegen zugewandt sind, ausschließlich der Belichtung dienen. Auch kann davon abgewichen werden, wenn die Aufenthaltsräume z.B. durch vorgelagerte Wintergärten, vorgelagerte verglaste Loggien, eine vorgelagerte zweite Glas-

## **Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

fassade oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen geschützt sind und die Belüftung der Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen über Wintergärten, verglaste Loggien etc. erfolgen kann. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

#### Maßnahmenoption 2: Maßnahmen an den Außenbauteilen

Im gesamten Baugebiet werden passive Schallschutzmaßnahmen für schutzwürdige Aufenthaltsräume in Abhängigkeit der in der obigen Abbildung dargestellten Lärmpegelbereiche notwendig, wie z. B. der Einbau von Schallschutzfenstern und zusätzlich in den in der Nacht genutzten Aufenthaltsräumen der Einbau schallgedämmter Lüfter bzw. gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art.

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

#### **Gewerbelärm**

In der schalltechnischen Untersuchung wurde sowohl das geplante Gewerbegebiet Nord als auch das gesamte geplante Gewerbegebiet Süd berücksichtigt. Weiterhin wurden auch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen (DaimlerChrysler und das Gewerbe südlich der Calwer Straße Böblingen) in die Untersuchung eingestellt. Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass unter Berücksichtigung der repräsentativen Schallabstrahlung eines durchschnittlichen Gewerbegebiets, in dem ausnahmsweise zulässig gewohnt werden darf (Betriebsinhaberwohnungen), sowohl im geplanten Mischgebiet als auch auf den Flächen der Grünen Mitte die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet sicher eingehalten werden.

#### **Sportlärm**

Im südöstlichen Teil der Grünen Mitte ist eine Sportanlage vorgesehen, diese Sportanlage soll ausschließlich der geplanten Schule im Mischgebiet Süd sowie der allgemeinen sportlichen Betätigung der Bewohner des gesamten Entwicklungsbereichs dienen. Ein klassischer Vereinssport mit Punkt- und Pokalspielen unter Zuschauerbeteiligung ist nicht vorgesehen. In der schalltechnischen Untersuchung wurde für die kritischen Zeiten innerhalb der Ruhezeiten am Tag (abends zwischen 20.00 bis 22.00 Uhr und sonn- und feiertags zusätzlich zwischen 13.00 bis 15.00 Uhr) von einer Vollaustattung der unterschiedlichen Teilflächen (Kleinspielfeld, Rollsport, Kinderspielplatz) der Sportanlage ausgegangen. Unter Berücksichtigung dieser Annahme werden sowohl im geplanten Mischgebiet Süd als auch im geplanten Mischgebiet Nord die zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV innerhalb der Ruhezeit eingehalten.

## **Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

**Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

### **7. Umweltprüfung**

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

Die wesentlichen Ergebnisse sind in Teil 2 (Umweltbericht) dargestellt.

### **8. Grünordnungsplan**

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

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

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

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

### **9. Bebauungsplanverfahren**

#### **9.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss für den Gesamt-Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“ wurde am 25.11.03 von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes beschlossen (amtliche Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 08.01.04).

## **Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

**Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

### **9.2 Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Für den Vorentwurf des Gesamt-Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde Anfang 2004 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die eingegangenen Anregungen wurden synoptisch aufbereitet und der Verbandsversammlung des Zweckverbandes am 27.07.04 zur Abwägung vorgelegt.

#### **Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die abgegebenen Stellungnahmen bezogen sich vor allem auf die nachfolgend beschriebenen Themen.

#### Thema: Verkehrsauswirkungen auf das regionale Straßennetz

Insbesondere die Nachbargemeinden äußerten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Unsicherheit darüber, ob und wie sich die Aufsiedlung des Flugfeldes auf das regionale Verkehrsnetz auswirken werde (Verkehrsmengen, Verkehrslärm, Luftschadstoffe).

Grundsätzlich setzt die Planung des Zweckverbandes die Ziele des Regionalplans zur Entwicklung eines Gewerbe- und Wohnstandortes um; die zugrunde gelegten großräumigen Verkehrsnetzplanungen entsprechen den Aussagen des Regionalplans.

Der Zweckverband hat darüber hinaus ermitteln lassen, welche Verkehrsbelastung von der Aufsiedlung des Flugfeldes auf die Umgebung ausgeht. Diese „Differenzanalyse“ ergab, dass es durch den Bau der Querspange (Planstraße A - Flugfeld-Allee) (Verkehrsprognose für das Jahr 2020/25, Vollaufsiedlung des Flugfeldes, realisierter Ausbau der BAB A 81) im gesamten Umfeld des Flugfeldes zu einer Verkehrsentslastung kommt.

Die im Bereich des Mischgebietes vorgesehene Verbindung der Wolfgang-Brumme-Allee mit der Calwer Straße über die Planstraße K (Elly-Beinhorn-Straße/Liesel-Bach-Straße) und die Planstraße M (Johann-Schütte-Straße), v. a. aber über die Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße), ergänzt das vorhandene Verkehrsnetz. Sie berücksichtigt die aktuellen Planungen der Stadt Böblingen im Bereich der Unterstadt und trägt zu der in diesem Zusammenhang erforderlichen Entlastung der Talstraße und ihrer Verknüpfungsbereiche bei.

Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass die von den Nachbargemeinden befürchteten Auswirkungen nach derzeitigem Stand der Untersuchungen nicht zu erwarten sind.

## **Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

#### Thema: Einzelhandel

Dem Thema Einzelhandel kam im Beteiligungsverfahren besondere Bedeutung zu.

Unter anderem wurde angeregt, in den Gewerbegebieten die Ansiedlung von Einzelhandel auszuschließen und im Sondergebiet am Bahnhof die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben erheblich einzuschränken.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass Einzelhandelsbetriebe als sonstige Gewerbebetriebe in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO allgemein zulässig sind – vorausgesetzt, sie weisen weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche auf.

Ein vollständiger Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den künftigen Gewerbegebieten des Flugfeldes entspricht nicht den Planungsabsichten des Zweckverbandes. So sollen in diesen Gebieten Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten angesiedelt werden können, die der spezifischen Situation, vor allem auch der örtlichen Versorgungssituation, Rechnung tragen. Insgesamt wird das Ziel verfolgt, einen möglichst hohen Flächenanteil für produzierende, verwaltende, entwickelnde und andere nicht handelsbezogene Gewerbebetriebe zu sichern.

#### Thema: Naturschutz, Ausgleich, landwirtschaftliche Nutzflächen

Es werden insbesondere Anregungen zu den erforderlichen Untersuchungen und zur Bereitstellung von Ausgleichsflächen gegeben. Dazu ist festzustellen, dass die Datengrundlage durch verschiedene weitere Untersuchungen außerordentlich verbreitert wurde. Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie den beiden Städten abgestimmt; sie werden weitgehend auf gemeindeeigenen oder zu erwerbenden Flächen realisiert. Landwirtschaftliche Nutzflächen werden nur insoweit für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen, wie sie zur Verfügung stehen. Eine Vereinbarung zwischen Zweckverband und Unterer Naturschutzbehörde regelt die Möglichkeit der Monetarisierung der gutachterlich festgestellten Ausgleichsmaßnahmen, die Möglichkeiten zur Umsetzung sowie die Erfolgskontrolle. Die vorgetragenen fachlichen Anregungen, soweit sie nicht den Verzicht auf die Gesamtmaßnahme beinhalten, wurden weitestgehend in den Planungsprozess integriert.

#### Thema: Boden, Grundwasser, Oberflächenwasser

Von mehreren Trägern öffentlicher Belange wurden diverse Anregungen zu Fragen des Grundwasserschutzes, der Seehydraulik und der Funktionsfähigkeit des Sees sowie der Offenlegung von Fließgewässern vorgebracht.

Der Zweckverband führte inzwischen Untersuchungen zur Seehydraulik /-limnologie durch, um die Funktionsfähigkeit der Oberflächenentwässerung bzw. das Niederschlagsbewirtschaftungskonzept weiter zu überprüfen. In diesem Zusammenhang wurden die hydraulischen und limnologischen Daten der Schwippe in einem Simulationsmodell für den See berücksichtigt. Außerdem wurden die Fließgewässer (Murkenbach, Aischbach, Schwippe) kartiert. Aus Gutachtersicht sollte demnach auf die Offenlegung von Murkenbach und

## **Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

Aischbach bzw. die Einleitung des Murkenbachs in den See verzichtet werden. Untersucht wurden auch die geologischen und hydrogeologischen Untergrundverhältnisse des Sees und seines Umfeldes.

#### **9.3 Abwägung der Ergebnisse der frühzeitigen Teilnahmeverfahren und Ergänzung des Bebauungsplan-Vorentwurfs**

In ihrer Sitzung am 27.04.04 beschloss die Verbandsversammlung die Abwägung der in den frühzeitigen Teilnahmen vorgetragenen Anregungen und die Ergänzung des Bebauungsplan-Vorentwurfs um Umweltbericht, Eingriff-Ausgleichs-Bilanz und Grünordnungsplan.

Aus dem Bebauungsplan-Vorentwurf wurden inzwischen für Teilgebiete des Flugfeldes Bebauungsplan-Entwürfe erarbeitet. Sie setzen jeweils für einen Teilbereich des Flugfeldes die beschlossenen Planziele und die Abwägungsbeschlüsse der Verbandsversammlung vom 27.04.04 um.

#### **9.4 Änderung des Aufstellungsbeschlusses**

Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan und zur Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen" beinhaltet die Umbenennung in Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“ und wurde von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes am 19.09.05 gefasst.

Anlass für die Änderung der Bezeichnung war die Umbenennung des Zweckverbandes „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“ in „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“.

#### **9.5 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans „Flugfeld – Mischgebiet Nord“ 7.0 nebst Begründung mit Umweltbericht, die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, die Abwägungsentscheidung der Verbandsversammlung vom 27.04.04 sowie die im Zusammenhang erstellten Fachgutachten wurden in der Zeit vom 04.06. bis 04.07.07 einschließlich in der Geschäftsstelle des Zweckverbandes öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurde eine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf abgegeben und bewertet.

#### **9.6 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Dazu wurde der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften mit Begründung und Umweltbericht an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange versandt. Auf Anfrage gingen den Behörden ergänzende Unterlagen und Gutachten zu. Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen bestand vom 30.05. bis 13.07.07.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben und bewertet.

## **Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

**Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

### **9.7 Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung**

- Umsetzung des von der Verbandsversammlung am 29.04.08 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes

#### **Schlussfolgerung**

Die Grundzüge der Planung haben sich geändert. Daher werden die Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt.

### **9.8 Erneute öffentliche Auslegung des Teil-Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0 nebst Begründung mit Umweltbericht, die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, die Abwägungsentscheidung der Verbandsversammlung vom 27.04.04 sowie die im Zusammenhang erstellten Fachgutachten werden nach der Beschlussfassung durch die Verbandsversammlung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

## **10. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Innerhalb des Teil-Bebauungsplans werden im Wesentlichen ein Mischgebiet, öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentliche und private Grünflächen sowie Wasserflächen festgesetzt.

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

Im Geltungsbereich wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 5 BauNVO, nämlich Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Wohnungen sind nur oberhalb der Mindesthöhe von 7,0 m zulässig. Die attraktiven Sockelzonen bleiben öffentlichkeitswirksamen, überwiegend gewerblichen Nutzungen vorbehalten.

Anlagen für sportliche Zwecke sind zulässig, wenn sie in geschlossene Gebäude integriert sind. Offene Anlagen sind ausgeschlossen, da ihr städtebauliches Erscheinungsbild nicht mit dem geplanten Stadtbild vereinbar ist und von ihnen potenziell das Wohnen störende Emissionen ausgehen können.

Der Nachweis von Spiel- und Sporteinrichtungen muss unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gesamtkonzeption für das Flugfeld-Areal erfolgen:

## **Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

Das städtebauliche Konzept für das Gesamtgebiet sieht die Entwicklung von „kompakten“ Stadtquartieren mit einer – quartiersabhängig – relativ hohen Baudichte zu Gunsten der großzügigen Ausweisung öffentlicher Grün- und Freiflächen in zentraler Lage des neuen Stadtgebietes (Grüne Mitte) bzw. der neuen Stadtquartiere (Plätze, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) vor.

Spiel- und Sportflächen werden in die Grüne Mitte integriert. Die vorgesehenen Standorte für solche Anlagen befinden sich damit in direkter Nachbarschaft zu den auf dem Flugfeld geplanten Mischgebieten (Mischgebiet Süd, Mischgebiet Nord).

Im Bebauungsplan „Flugfeld Mischgebiet Nord“ werden Spiel- und Sportflächen auf öffentlichen und privaten Grünflächen innerhalb der Grünen Mitte festgesetzt. Es wird sichergestellt, dass die Anlagen auf diesen Flächen teilweise der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Das Schallgutachten weist nach, dass bei einer Beschränkung der Anlagen auf den Freizeitsport, die Richtwerte der 18. BImSchV in den benachbarten Mischgebieten eingehalten werden.

### **Ausgeschlossene Nutzungen**

Lagerplätze und öffentliche Betriebe sind ausgeschlossen, da die für sie charakteristische extensive Flächennutzung und ihr städtebauliches Erscheinungsbild den Entwicklungszielen des Gebietes nicht entsprechen. Gleiches gilt für Gartenbaubetriebe; diese können in anderen Gewerbegebieten in Böblingen und Sindelfingen untergebracht werden.

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.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben wird ausgeschlossen. Für die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben hat die Stadt Böblingen ein Ansiedlungskonzept beschlossen, das vorsieht, diese Einrichtungen an anderen Standorten, u. a. im benachbarten Gewerbegebiet Hulb der Stadt Böblingen, räumlich zu konzentrieren.

Vergnügungsstätten stehen durch von ihnen regelmäßig ausgehenden Beeinträchtigungen, insbesondere solchen, die die Wohnnutzung betreffen, den angestrebten Entwicklungszielen für das Gebiet entgegen. Auf dem Flugfeld sind sie im Gewerbegebiet Nord z. B. als Diskotheken und Spielhallen, zulässig.

## **Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereiche (Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO) werden aus den o. g. Gründen ebenfalls nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Stationäre Altenpflegeeinrichtungen werden ausgeschlossen, weil entsprechend der derzeit gültigen Konzeption der Stadt Böblingen eine gesteuerte Ansiedlung dieser Einrichtungen im Stadtgebiet erfolgen soll.

Anlagen für kirchliche Zwecke werden ausgeschlossen. Diese Anlagen sind in den historisch gewachsenen Kernbereichen der beiden Städte zulässig. Der Ausschluss der Anlagen für kirchliche Zwecke soll das Entstehen neuer konkurrierender Standorte vermeiden und dazu beitragen, die bestehenden Standorte zu stabilisieren.

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

Der Charakter des Mischgebietes wird durch den Ausschluss der o. g. Nutzungen nicht beeinträchtigt: Die Betrachtung der bestehenden Mischgebiete und gemischt genutzter Flächen in beiden Stadtgebieten, insbesondere im Innenstadtbereich von Böblingen, macht deutlich, dass trotz bestehender Nutzungsausschlüsse die Zweckbestimmung eines Mischgebietes gewahrt bleibt.

### **Ausnahmsweise zulässige Nutzungen**

Der allgemein in Mischgebieten zulässige nicht großflächige Einzelhandel wird eingeschränkt. Grundlage ist das mit dem Verband Region Stuttgart abgestimmte und von der Verbandsversammlung am 29.04.2008 beschlossene Einzelhandelskonzept des Zweckverbands für das Flugfeld-Areal.

Das Einzelhandelskonzept beschränkt zum Schutz der Innenstädte Böblingens und Sindelfingens sowie der Nachbargemeinden die Zulässigkeit von innenstadtbedeutsamen Einzelhandel auf zwei Standorte, die in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0, „Flugfeld – Tower Areal“ 5.0 und „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0 gesichert werden. Die in diesen Plänen gesicherte Gesamtverkaufsfläche beträgt 3.500 qm.

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

## **Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

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

Rein rechnerisch ließen sich unter Zugrundelegung der in der geplanten Teilfortschreibung des Regionalplans vorgesehenen 150 m-Abstände zwischen den Eingängen (Kriterium für Agglomerationsbildung) insgesamt etwa 25 Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbeflächen des Flugfeldes (also im Extremfall: 20.000 qm Verkaufsfläche für nicht großflächigen nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel) ansiedeln. Diese Ansiedlung würde nach Definition der aktuell geplanten Teilfortschreibung des Verbandes Region Stuttgart keine Agglomeration entstehen lassen.

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

Daher sieht das Einzelhandelskonzept für das Flugfeld-Areal die Entwicklung von zwei Versorgungsschwerpunkten für nicht innenstadtrelevante Einzelhandelnutzungen im Gesamtgebiet vor. Neben dem Versorgungsschwerpunkt in der „Parkstadt West“ ist hierfür der Standort „An der Flugfeld-Allee“ vorgesehen.

Im Planbereich sollen maximal 1.650 qm Verkaufsfläche (nicht innenstadtrelevante Waren und Sortimente) realisiert werden können.

Wie im städtebaulichen Entwurf dargestellt entstehen zu beiden Seiten der Flugfeld-Allee in verkehrsgünstiger Lage repräsentative Standorte mit einem hohen Anspruch an das städtebauliche Erscheinungsbild, die Ausbildung von Raumkanten und die Immissionssituation. Die beidseitig vorgesehene Gebäudestruktur mit einer differenzierten Ausbildung der Baukörper und einer angemessenen Höhenentwicklung lässt Standorte für hochwertige Nutzer entstehen - insbesondere für solche, die einen attraktiven und repräsentativen Standort benötigen.

Das Mischgebiet Nord bildet die Schnittkante zwischen einer intensiven gewerblichen Nutzung im Norden und großzügigen Freiräumen mit See und anschließender hochwertiger Wohnbebauung im Süden. Die Planungen für dieses Gebiet

- müssen die besondere Standortqualität für das „Wohnen und Arbeiten am See“ sichern
- sollen eine architektonisch hochwertige Bebauung am Nordufer entstehen lassen
- und zugleich die von der Flugfeld-Allee ausgehenden Schallemissionen adäquat berücksichtigen bzw. den Schalleintrag in die Grüne Mitte verringern.

## **Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

Aus diesen Anforderungen resultiert eine einprägsame Baustruktur, die gekennzeichnet ist durch miteinander durch ein hohes Sockelgeschoss verbundene Gebäudepaare.

Der Flugfeld-Allee zugewandt entstehen auf diese Weise attraktive, repräsentative, aber auch erheblich dem Schall ausgesetzte Erdgeschosszonen. Sie sollen nicht nur als Foyers o. ä. genutzt werden können, sondern auch mit ausgewählten nicht innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzungen belegt werden.

In diesem Teil-Bebauungsplan wird ein dem Standort entsprechendes Spektrum nicht innenstadtrelevanter Branchen und Warengruppen zugelassen. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist gewährleistet, dass das von der Verbandsversammlung im April 2008 beschlossene Einzelhandelskonzept umgesetzt wird. Eine Gefahr für den Einzelhandelsbesatz der Städte Böblingen und Sindelfingen sowie der Nachbargemeinden ist mit diesen Festsetzungen nicht zu befürchten.

Basis für die gewählten Branchen und Warensortimente sind die von den Städten Böblingen und Sindelfingen beschlossenen Waren- und Sortimentslisten (Gemeinderatsbeschluss Böblingen vom 11.05.1988, Gemeinderatsbeschluss Sindelfingen 25.11.1987) und der Entwurf eines Gutachtens zur Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption der Stadt Böblingen vom 31.01.08. Die Auswahl der zulässigen Branchen und Warensortimente orientierte sich am Ziel, auf den Baufeldern entlang der Calwer Straße die Entwicklung eines attraktiven und repräsentativen Stadtbildes mit einem hochwertigen und belebenden Nutzungsgefüge zu fördern.

Durch Ansiedlung der ausgewählten Waren und Sortimente auf einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.650 qm in diesem Bebauungsplan wird gemäß Aussage des Einzelhandelsgutachters bei keinem der Sortimente das Kongruenzverbot verletzt; eine zentralörtliche Funktionsstörung gegenüber anderen zentralen Orten ist nicht zu erwarten.

Innenstadtbedeutsam sind:

1. Nahrungs- und Genussmittel
2. Bekleidung, wie Oberbekleidung, Meterware für Bekleidung, Zubehör, Wäsche, Hüte, Schirme, Kurzwaren, Handarbeiten
3. Heimtextilien, wie Haus- und Bettwäsche, Gardinen, Dekorationsmaterial
4. Schuhe, Lederwaren, wie Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
5. Sportbekleidung, Sportartikel, Waffen
6. Drogerie- und Apothekerwaren, wie medizinische und orthopädische Artikel, Kosmetika, Pflegemittel
7. Haushaltswaren, wie Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Keramik, Glas, Porzellan, kunstgewerbliche Artikel, Korb- und Flechtwaren
8. Uhren, Schmuck, optische Geräte einschließlich Hörgeräte
9. Unterhaltungselektronik wie Fernseher, Video-Rekorder, Radios, CD-Player u. ä.
10. Computer und Computerezubehör (Hard- und Software)

## **Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

11. Lampen und Leuchten
12. Papier- und Schreibwaren, Bücher, Briefmarken
13. Spielwaren
14. Fotogeräte, Fotozubehör
15. Musikalien, Musikinstrumente
16. Blumen, zoologischer Bedarf

#### Nicht innenstadtbedeutsam sind:

1. Möbel, einschließlich Küchen
2. Büromöbel, Büromaschinen
3. Elektroinstallationsbedarf, wie Leitungen, Klemmen u.ä.
4. „Weiße Ware“, wie Waschmaschinen, Trockner, Spülmaschinen, Herde u. ä.
5. Campingmöbel, Zelte und Zeltzubehör, Fahrräder
6. Teppiche und Fußbodenbeläge
7. Gartenbedarf, wie Erde, Pflanzen, Gartengeräte, Gartenmöbel, Pflanzgefäße, Gartenmotorgeräte, Holz, Zäune und ähnliches
8. Baustoffe, Baumaterialien, wie Zement, Steine, Fenster, Türen, sanitäre Einrichtungen, Platten, Stahl
9. Werkzeuge, Maschinen, wie Dreh- und Hobelbänke
10. PKW und sonstige Kraftfahrzeuge einschließlich Zubehör, Motorräder u. ä., Ersatzteile
11. Mineralölerzeugnisse, Kohle u. ä.

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

Es ist geplant, einen Raumordnerischen Vertrag zwischen dem Zweckverband Böblingen/Sindelfingen, den Städten Böblingen und Sindelfingen (als Zuständige für Baugenehmigungen auf dem Flugfeld) sowie dem Verband Region Stuttgart abzuschließen, der die im Einzelhandelskonzept für das Flugfeld dargestellten nicht großflächigen Einzelhandelsregelungen konkretisiert. Vorgesehen ist u. a., 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 sicher stellen, dass die vom Vertrag gedeckten Vorhaben nicht zum Gegenstand von Zielabweichungsverfahren (ggf. Verstoß gegen Agglomerationsregelungen des künftigen Regionalplans) werden.

Der Verkauf von selbst hergestellten und selbst vertriebenen Waren auf einer untergeordneten Fläche ist für Betriebe des Handwerks oder des produzierenden Gewerbes mit einer Größe von bis zu 200 qm zulässig. Diese Festsetzung trägt dem Handwerkerprivileg Rechnung und ermöglicht den Direktverkauf an Privatkunden. Betriebe des Lebensmittelhandwerkes sind hiervon ausgenommen, entsprechende Waren und Güter sollen nur an den Standorten "Leonardo-da-Vinci-Platz" und "Bahnhofspassage" verkauft werden, um die Nahversorgungsfunktion dieser Standorte zu stärken.

## **Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch folgende Maßzahlen festgesetzt:

- zulässige Grundflächen (GR),
- Höhe der baulichen Anlagen (GH),  
als Mindest- und Höchstmaße

Die festgelegten Nutzungsmaße orientieren sich am städtebaulichen Konzept für das Plangebiet.

#### **Zulässige Grundfläche (GR)**

Die festgesetzte GR entspricht in der Teilfläche MI 1.1 mit einer GRZ von 0,6 der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Mischgebieten. In allen übrigen Teilflächen überschreitet die auf Basis der zulässigen GR ermittelte GRZ von 0,7 bis 0,8 die zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in Mischgebieten.

Die hohen gestalterischen Anforderungen in diesem städtebaulich besonders sensiblen Bereich in unmittelbarer Nachbarschaft zu hochwertigen öffentlichen Freiflächen erfordern, dass der ruhende Verkehr vollständig in Tiefgaragen innerhalb des Mischgebietes abgewickelt wird. Diese dürfen aus gleichen Gründen die Erdoberfläche an keiner Stelle überragen.

Für die Errichtung von Anlagen für den ruhenden Verkehr, die bedarfsgerecht dimensioniert und teilbar sowie optimal erschlossen sind, wird auf Grundlage von § 19 Abs. 4 BauNVO bestimmt, dass die Grundflächen dieser Anlagen bei der Ermittlung der GR nicht mitzurechnen sind. Darüber hinaus wird zugelassen, mit diesen Anlagen die Grundstücke vollständig zu unterbauen.

#### **Höhe der baulichen Anlagen**

Die dargestellte Höhenentwicklung wurde im Rahmen der Erstellung des städtebaulichen Konzeptes differenziert untersucht.

Ziel ist es, die Flugfeld-Allee durch Baukörper baulich zu fassen und so eine Abschirmung des Seeufers und der „Grünen Mitte“ gegenüber den Schallemissionen des Verkehrs zu erreichen.

Daher wird eine durchgehende Mindesthöhe der Gebäude von 7,0 m festgesetzt. Im Bereich der Sockelgeschosse wird die Gebäudehöhe auf 12,5m begrenzt, um die Ausbildung markanter Baukörper bzw. Gebäudeteile in den Eckbereichen zu ermöglichen.

Die Baukörper an den Ecken der Baufenster werden mit einer Mindesthöhe von 19,5 m und einer Maximalhöhe von 23,5 m festgesetzt.

Im Westen des Baugebiets wird ein Solitärgebäude mit einer maximalen Höhe von 30,0 m platziert. Das Gebäude markiert die hier ihre Richtung ändernde Flugfeld-Allee, ist von der Autobahn aus gut wahrnehmbar und bietet zudem die Möglichkeit, eine öffentlich zugängliche Aussichtsplattform anzulegen.

## **Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

Für technisch oder funktional bedingte Gebäudeteile wird eine Überschreitung der festgesetzten Höhen unter definierten Bedingungen ausnahmsweise zugelassen.

Für die Ermittlung der Höhen werden Bezugspunkte festgesetzt.

#### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Auf die Festsetzung einer zulässigen Geschosßfläche bzw. einer Geschosßflächenzahl (GFZ) wurde verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist in diesem Teilbebauungsplan durch die zulässige Grundfläche und die maximal zulässige Gebäudehöhe hinreichend bestimmt.

Im Ergebnis wird jedoch mit dem festgesetzten Zulässigkeitsrahmen die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,2 für Mischgebiete überschritten.

Bei voller Ausnutzung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Geschossflächen würden GFZ-Werte zwischen 2,8 und 3,7 erreicht.

Diese Überschreitungen von GRZ und GFZ sind aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich.

Das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes für das gesamte Flugfeld aus dem Jahr 2000, das als Vorgabe für diesen Bebauungsplan dient, weicht von städtebaulichen Standardlösungen deutlich ab: Der Entwurf schafft in der Verteilung von stark verdichteten Bauflächen und großzügigen Grünbereichen, den Bauhöhen, der Verkehrskonzeption, der Einbeziehung des Bestandes und der stadt- und landschaftsräumlichen Umgebung eine städtebauliche Ausnahmesituation, für die weder im unmittelbaren Umfeld noch in der Region ein vergleichbares Gebiet existiert.

Die hohe Nutzungsdichte entspricht der Verpflichtung zum Ressourcenschutz, insbesondere dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden: In einer hervorragend erschlossenen Lage nahe des Bahnhofs und der Innenstadt Böblingens wird ein hohes Maß an Nutzflächen bereitgestellt. Diese Nutzflächen schaffen ihrerseits die Voraussetzung für eine angemessene Ausnutzung der vorhandenen und geplanten Infrastruktureinrichtungen sowie der Freiflächen

Der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Entwurf sieht im Gebiet Wohn- und Geschäftshäuser mit Gebäudehöhen von 7,0 m – 12,5 m, 19,5 – 23,5 m bzw. 19,5 – 30,0 m vor. Bei einer Ausnutzung der Baugrundstücke mit einer GRZ von 0,6, bzw. 0,7 bis 0,8 ist die nach BauNVO zulässige Obergrenze für Mischgebiete von 1,2 bereits bei Realisierung von teilweise 1,5 Geschossen erreicht, ohne die festgesetzte Mindesthöhen zu erreichen. Die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs erfordert daher eine Überschreitung der zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für das Maß der Nutzung.

Die Überschreitungen sind insgesamt, wie in den einzelnen Begründungen zu den jeweiligen Festsetzungen dargelegt, städtebaulich erforderlich, um das angestrebte städtebauliche Konzept für das Flugfeld umzusetzen.

## **Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

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

- Die Bebauungsstruktur erlaubt die ordnungsgemäße Belichtung, Besonnung und Belüftung der dort entstehenden Wohnungen und Arbeitsstätten.
- Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt (u. a. UVP, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz, Grünordnungsplan). Die im Gesamt-Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.03 bzw. in den Teil-Bebauungsplänen und der Vereinbarung nach § 1 a BauGB mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegten Ausgleichsmaßnahmen sichern den Ausgleich der mit der besonderen baulichen Dichte verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt. Als Ausgleich für die hohe Baudichte sind insbesondere die großzügigen Freiflächen mit dem geplanten See und die umfangreichen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu werten.
- Die verkehrsgünstige Lage und das vorgesehene Erschließungskonzept ermöglichen eine gute und direkte Abwicklung des an- und abfahrenden Verkehrs. Der Geltungsbereich wird durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Mischung von Wohnungen und Arbeitsstätten im Mischgebiet kann zur Minimierung des Verkehrsaufkommens beitragen.

Mit den zulässigen Überschreitungen werden auch sonstige öffentliche Belange nach § 17 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht beeinträchtigt:

- Die bauliche Verdichtung im Mischgebiet Nord entspricht dem Ziel der Raumordnung, im Süden des Flugfeldes einen „regional bedeutsamen Schwerpunkt für Wohnungsbau“ in Zuordnung zum S-Bahn-Halt zu entwickeln.
- Der aus dem städtebaulichen Wettbewerb für das Flugfeld entwickelte städtebauliche Entwurf wie auch der Entwurf für das Mischgebiet Nord berücksichtigen die vorhandenen Stadtbilder Böblingens und Sindelfingens und das Landschaftsbild; außerdem bezieht der Entwurf für das Flugfeld explizit die bestehenden Kulturdenkmale mit ein.
- Das gewählte städtebauliche Konzept hoch verdichteter Baugebiete, denen zentral gelegene, attraktive Freiflächen und ein See gegenüber gestellt werden, kann zum Teil die Vorbelastung des Flugfeldes und seiner Teilgebiete durch Immissionen (Gewerbe-, Verkehrslärm) kompensieren.

Planungen oder Festsetzungen nach anderen Rechtsvorschriften werden durch die Überschreitung der Geschossflächenzahl nicht beeinträchtigt bzw. bei der Planung berücksichtigt.

## **Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

**Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

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

#### **Bauweise**

Im Plangebiet werden die Bauweisen dem städtebaulichen Konzept entsprechend differenziert festgesetzt. Ziel ist es, die Flugfeld-Allee durch Baukörper baulich zu fassen und so eine Abschirmung des Seeufers und der „Grünen Mitte“ gegenüber den Schallemissionen des Verkehrs zu erreichen.

Daher wird festgesetzt, dass bis zum Erreichen der festgesetzten Mindesthöhe von 7,0 m die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Oberhalb der Mindesthöhe können Gebäude mit oder ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Damit wird dem Bauherrn eine optimale Ausnutzung seiner Grundstücke ermöglicht.

#### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch festgesetzt.

Baulinien werden jeweils im Eckbereich der Baufenster festgesetzt, um sicher zu stellen, dass die im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen höheren Gebäudeteile realisiert werden.

#### **Abweichendes Bauen an den Baulinien**

Oberhalb einer Gebäudehöhe von 19,5 m muss nicht mehr an die Baulinien herangebaut werden. Mit dieser Festsetzung wird einerseits das Überwiegende Anbauen an die Baulinie und die Ausbildung markanter Baukörper in einem dem städtebaulichen Konzept entsprechenden Abstand gewährleistet. Die Möglichkeit des Zurückweichens über einer Gebäudehöhe von 19,5 m ermöglicht eine größere Flexibilität bei der Gestaltung der Baukörper.

### **10.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Garagengeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die vollständige Unterbauung der Baugrundstücke durch Garagengeschosse (siehe Begründung unter 10.2 – zulässige Grundfläche) wird ermöglicht, um die Umsetzung des Stellplatzkonzeptes (Unterbringung aller erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen) zu gewährleisten. Dies wird allerdings möglicherweise durch die erforderlichen technischen Einrichtungen des Seebauwerkes (z.B. Drainage) eingeschränkt.

Es ist beabsichtigt, im Einzelfall den Bau zusammenhängender Tiefgaragen unter benachbarten Baufeldern zuzulassen. In diesem Fall würden auch die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, die das Seeufer mit der Flugfeld-Allee verbinden, unterbaut werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen entsprechend der angestrebten hochwertigen Nutzungen von störenden Nebenanlagen und Stellplätzen freigehalten werden und im Wesentlichen öffentlichkeitswirksame Aufent-

## **Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

halts- und Spielbereiche sowie hochwertige Freianlagen aufnehmen. Daher wird die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen, Carports und Garagen ausgeschlossen. Nebenanlagen und die für die Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen Anlagen und Einrichtungen sind in die Gebäude zu integrieren.

Nach der derzeit in der Erarbeitung befindlichen Ausführungsplanung für den See wäre auf Grund der baulichen Konstruktion der Seeuferwand ohne größeren statischen Aufwand die Errichtung von maximal zwei unterirdischen Geschossen möglich.

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

Die notwendigen Erschließungsstraßen bzw. – anlagen werden entsprechend des Erschließungskonzeptes als Verkehrsflächen bzw. als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Alle Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als „Fuß- und Radweg“ (befestigte Wege des übergeordneten Fuß- und Radwegenetzes) festgesetzt.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

#### **10.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Dem städtebaulichen Konzept entsprechend werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Der zentrale Grünzug „Grüne Mitte“ wird seiner geplanten Nutzung entsprechend als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage, Spielplatz und Sportplatz festgesetzt. Die ergänzende Festsetzung der Zweckbestimmung Spiel- und Sportplatz ermöglicht hier auch eine bedarfsgerechte Errichtung von Bolzplätzen.

Die der im angrenzenden Bebauungsplan „Flugfeld – Mischgebiet Süd“ 4.0 festgesetzten Gemeinbedarfsfläche (Schule, Kinderbetreuungseinrichtung) zugeordneten privaten Grünflächen sind mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Sportplatz festgesetzt. Hier werden Spiel- und Sportplätze angesiedelt, die multifunktional nutzbar sind und (teilweise) auch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

#### **10.7 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Der in die zentrale öffentliche Parkanlage integrierte „Lange See“ wird als Wasserfläche festgesetzt.

## **Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

**Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

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

Das nördliche Ufer des „Langen Sees“ soll in seiner vollen Länge für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Da wesentliche Teile des Uferbereiches auf zukünftig privaten Grundstücksflächen liegen, wird der Zugang durch die Festsetzung von Flächen, die mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, gesichert. 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.

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

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.

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

Aus städtebaulichen, gestalterischen und erschließungstechnischen Gründen können aktive Schallschutzvorkehrungen (z.B. Lärmschutzwände) entlang der Querspange nicht realisiert werden.

Mit der schalltechnischen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass eine grundsätzliche Bewältigung der immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse auch für besonders empfindliche Nutzungen durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen möglich ist. Im Bebauungsplan werden die einzelnen im Schallgutachten beschriebenen Maßnahmen (Schalldämmmaße für die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen, Einbau schallgedämmter Lüfter oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen, Grundrissorientierung), deren Realisierungsnotwendigkeit von den jeweiligen ermittelten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 abhängig ist, festgesetzt.

## **Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

Die entsprechenden Anforderungen und deren mögliche Lösungen sind detailliert aufgezeigt. Daher ist es zulässig, Teile der Bewältigung der Lärmschutzproblematik auf die nachfolgenden Ebenen des Vollzuges (Baugenehmigung, sonstige Nutzungsgenehmigung) zu verlagern.

Die notwendigen Maßnahmen sind im Einzelfall im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

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

Um eine hohe Freiraumqualität innerhalb des Plangebietes zu realisieren und um die durch die Realisierung des Bebauungsplans verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermindern, werden vom Grünordnungsplan ausgewählte Pflanzfestsetzungen und Pflanzbindungen festgesetzt. Abweichend vom Grünordnungsplan wurde aufgrund der veränderten städtebaulichen Zielvorstellungen die Zahl der auf den Baugrundstücken anzupflanzenden Bäume reduziert.

### **11. Satzung über örtliche Bauvorschriften**

#### **11.1 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Zur Schaffung eines homogenen Erscheinungsbildes der Bebauung wird die Dachneigung auf maximal 12° beschränkt.

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

#### **11.2 Garagengeschosse (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

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.

#### **11.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

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 Mischgebiet vorhandenen Wohnnutzungen (z. B. vor Werbeanlagen mit wechselndem Licht). Die Vorschriften orientieren sich an Vorgaben der Städte Böblingen und Sindelfingen in vergleichbaren Gebieten.

## **Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

#### **11.4 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen ist im Detail mit dem Zweckverband abzustimmen, um sicherzustellen, dass das die künftigen Bauvorhaben das angestrebte attraktive städtebauliche Gesamtbild der Flugfeldquartiere unterstützen.

Für die Gestaltung von Ausstattungselementen und Stadtmobiliar aus metallischen Werkstoffen ist der Flugfeldstandard zu verwenden, um eine farblich aufeinander abgestimmte Gestaltung sicherzustellen und ein homogenes öffentlich wirksames Gesamtbild zu erzeugen.

#### **11.5 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Das angestrebte urbane Erscheinungsbild der Seeuferbebauung, die für die Öffentlichkeit leicht zugänglich sein soll und die öffentlich zugängliche Seepromenade, begründen den Ausschluss der Einfriedigungen von Baugrundstücken.

#### **11.6 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Aus dem stetig steigenden Motorisierungsgrad der Bevölkerung resultiert ein stetig steigender 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. Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO wird ein erhöhter, nach Wohnungsgrößen differenzierter Stellplatzschlüssel, festgesetzt: Je Wohnung bis 50 qm ist 1,0 Stellplatz, je Wohnung über 50 qm sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

#### **11.7 Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

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

## **12. Nachrichtliche Übernahme**

Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden:

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

## Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

### 13. Flächenstatistik

	Fläche in ha	Fläche in %
<b>Geltungsbereich</b>	12,67	
<b>Bruttobauland</b>	12,71 <sup>2</sup>	100,00
<b>Verkehrsflächen, gesamt</b>	0,87	6,81
davon: öffentliche Verkehrsflächen	0,17	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,70	
<b>Grünflächen</b>	6,13	48,25
davon: Öffentliche Grünflächen	4,77	
Private Grünflächen	1,37	
<b>Wasserflächen</b>	3,55	27,94
<b>Nettobauland</b>	2,16	17,00
davon: Mischgebiet	2,16	

<sup>2</sup> Hinweis: Das Bruttobauland ist größer als der Geltungsbereich wegen der Überlagerung der Verkehrsfläche mit der Wasserfläche im Bereich der Brücke (Alexander-Soldenhoff-Straße).

## **Bebauungsplan „Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

**Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

### **Teil 2 Umweltbericht**

#### **1.1 Ausgangsbedingungen**

##### **Grundlagen: Unterlagen Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003**

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

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt<sup>1</sup>. Die Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003 enthält als gesonderten Teil einen Umweltbericht<sup>2</sup>, der die wichtigsten Ergebnisse der durchgeführten Umweltverträglichkeitsprüfung sowie aller anderen durchgeführten umweltrelevanten Untersuchungen und Bewertungen enthält. Zum Nachweis der erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensation wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz<sup>3</sup> erstellt, in der die Eingriffe den im Grünordnungsplan festgelegten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenüber gestellt wurden. Diese Berichte und Untersuchungen bauen auf zahlreichen Unterlagen auf, die innerhalb des bisherigen Planungsprozesses erarbeitet und dokumentiert wurden und stellen die Grundlage für die Erarbeitung der auf dem Bebauungsplan-Vorentwurf aufbauenden Teil-Bebauungspläne dar.

Die vorliegenden Unterlagen wurden auf der Grundlage des Baugesetzbuches seit 1999 erarbeitet. Es liegen die sich im Laufe der Bearbeitungszeit angepassten Anforderungen an die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung (insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1 a BauGB) zu Grunde. Zusammenfassend ist festzustellen, dass sie der seit Juli 2004 in § 2 Abs. 4 BauGB geforderten Umweltprüfung unter Berücksichtigung der Anlage zum Baugesetzbuch entsprechen.

Für den nun fortzuführenden Teilbebauungsplan „Mischgebiet Nord“ werden die wesentlichen, plangebietsbezogenen Erkenntnisse und Verfahrensregelungen der Umweltverträglichkeitsprüfung (Umweltprüfung) im Folgenden ergänzend zum Umweltbericht in der Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.03 dargestellt.

---

<sup>1</sup> Planung + Umwelt, Planungsbüro Dr. Michael Koch, Umweltverträglichkeitsprüfung „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“, Stuttgart/Böblingen 2003

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

<sup>3</sup> Planung + Umwelt, Planungsbüro Dr. Michael Koch, Eingriffs-Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan-Vorentwurf „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“, Stuttgart/Böblingen, 23.09.2003

## **Bebauungsplan „Mischgebiet Nord“ 7.0**

**Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

### **Kompensation durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen**

Der nach den Bestimmungen des § 1 a BauGB erforderliche Ausgleich ist für die geplante Aufsiedlung des Flugfeldes nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Vorentwurfes zu realisieren. Bei der Realisierung aller im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfes vorgeschlagenen (internen) Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt nach der rechnerischen Eingriffs-Ausgleichsbilanz ein Ausgleichsdefizit in einer Größenordnung von etwa 24 ha Kompensationsfläche<sup>4</sup>.

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

Die Flächen müssen dazu eine Reihe von Kriterien erfüllen:

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

---

<sup>4</sup> Planung + Umwelt, Planungsbüro Dr. Michael Koch, Eingriffs-Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan-Vorentwurf „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“, Stuttgart/Böblingen, 23.09.2003, S. 5

## **Bebauungsplan „Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

#### **Maßnahmenpool für externe Ausgleichsmaßnahmen**

Der Zweckverband hat versucht, auf den Gemarkungsflächen der Städte Böblingen und Sindelfingen und in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde im Gebiet des Landkreises Böblingen unter Berücksichtigung der Darstellungen im Kreislandschaftsplan entsprechende Ausgleichsflächen zu finden. Es hat sich dabei gezeigt, dass es nicht möglich ist, Flächen in dieser Größenordnung für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nutzbar zu machen. Im Rahmen seiner frühzeitigen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange wies in diesem Zusammenhang das Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Herrenberg darauf hin, dass die vom Zweckverband als 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 inzwischen ein Maßnahmen-Pool zusammengestellt, der weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 23.09.03, aber auf den Gemarkungsflächen der beiden Städte Böblingen und Sindelfingen vorsieht.

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

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

#### **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 Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Vorentwurfes ausgeschöpft werden (interne Maßnahmen) und

## **Bebauungsplan „Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

2. außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Vorentwurfes das Defizit an Kompensationsfläche teilweise oder ganz durch Maßnahmen aus dem Maßnahmen-Pool in Höhe der ermittelten Gesamtsumme durch den Zweckverband auf den Gemarkungen der beiden Städte Böblingen und Sindelfingen umgesetzt wird (externe Maßnahmen).

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde gleichzeitig einvernehmlich geregelt, dass der erforderliche Ausgleich nicht im Rahmen der einzelnen Teil-Bebauungspläne, sondern auf der Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 23.09.2003 im Zuge der Gesamtaufsiedlung des Flugfeldes erbracht wird. Diese Vorgehensweise wird durch eine entsprechende Vereinbarung<sup>5</sup> zwischen dem Zweckverband und der Unteren Naturschutzbehörde abgesichert.

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

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

Schließlich 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.

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

Die nachfolgenden Vermeidungs-/Verminderungs- (V) und Ausgleichsmaßnahmen (A) werden im Naturschutzrechtlichen Kompensationsplan<sup>6</sup> für den Geltungsbereich genannt. Für die Ermittlung von Flächen bzw. Stückzahlen wird der überarbeitete Rahmenplan<sup>7</sup> bzw. der Bebauungsplan-Entwurf für das Mischgebiet Nord im Bearbeitungsstand 02.06.2008 zu Grunde gelegt.

---

<sup>5</sup> Vereinbarung vom 28./30.06.05

<sup>6</sup> Planung + Umwelt, Planungsbüro Dr. Koch, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan-Vorentwurf „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“ vom 23.09.03, Stuttgart 01.06.2004, Karte 3

<sup>7</sup> ap plan, Städtebaulicher Rahmenplan Nordwest-Ufer, Überarbeitung, Berlin 24.01.2007

## Bebauungsplan „Mischgebiet Nord“ 7.0

### Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

<b>VERMEIDUNG/ VERMINDERUNG</b> nach Naturschutzrechtlichem Kompensationsplan	
<b>V 2</b> Dachbegrünung (ca. 0,5849 ha)	B-Plan-Entwurf: Keine Festsetzungen zu begrünten Dächern <b>Fläche: ---</b>

<b>AUSGLEICH</b> nach naturschutzrechtlichem Kompensationsplan	
<b>A 1</b> Glatthaferwiese (ca. 3,5579 ha)	B-Plan-Entwurf: Entsprechende Flächen sind in der Öffentlichen Grünfläche "Parkanlage" zulässig, nicht mit eigenem Planzeichen festgesetzt; enthalten: <b>Fläche: 4,06 ha</b>
<b>A 2</b> Parkanlagen (ca. 0,7026 ha)	B-Plan-Entwurf: Festsetzung einer "Öffentlichen Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" <b>Fläche: ca. 4,86 ha</b>  Festsetzung einer "Privaten Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Sportflächen" <b>Fläche: ca. 1,24 ha</b>  (beinhaltet Flächen Ausgleichsmaßnahmen A 1, A 3, A 11)
<b>A 3</b> Parkartiger Rasen (ca. 1,2987 ha)	B-Plan-Entwurf: Entsprechende Flächen sind in den Öffentlichen und privaten Grünfläche zulässig, nicht mit eigenem Planzeichen festgesetzt <b>Fläche: ca. 1,62 ha</b>
<b>A 4</b> Pflanzung von Bäumen 100 Stück	B-Plan-Entwurf: Innerhalb der privaten Grundstücksfreiflächen ist je 800 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen <b>ca. 27 Stück</b>  Innerhalb der „Privaten Grünfläche“ ist je 400 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen <b>ca. 34 Stück</b>
<b>A 9</b> Schilfgürtel (ca. 1,113 ha)	B-Plan-Entwurf: Entsprechende Flächen werden in der Wasserfläche untergebracht, nicht mit eigenem Planzeichen festgesetzt <b>Fläche: 0,84 ha</b>
<b>A 10</b>	B-Plan-Entwurf:

## Bebauungsplan „Mischgebiet Nord“ 7.0

### Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

Wasserfläche (ca. 3 ha)	Festsetzung von Wasserflächen; geringfügige Veränderung der Abgrenzung des Sees <b>Fläche: 3,55 ha</b>
<b>A 11</b> Entwässerungsgräben (ca. 1.527 lfm)	BP-Entwurf: Keine Festsetzung, durch Modifikationen an der Entwässerungskonzeption nicht mehr in vollem Umfang erforderlich; in der Öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ zulässig

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, A9 bis A 11) nicht detailliert festgesetzt. Sie werden durch die Festsetzungen zu den öffentlichen und privaten 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.

Als öffentliche und private Grünflächen (Parkanlagen, Maßnahme A 2) wurden 6,13 ha festgesetzt. In diesen Flächen werden die Ausgleichsmaßnahmen A 1 Glatthaferwiese mit 4,06 ha und die Ausgleichsmaßnahme A 3 Parkartiger Rasen mit 1,62 ha durchgeführt. Damit verbleiben noch 0,46 ha, auf denen insbesondere in der Privaten Grünfläche die Sportanlagen errichtet werden und die keine oder kaum ökologische Wirksamkeit entfalten. Die erforderlichen Parkanlagen als Maßnahme A 2 wurden bereits in den anderen Bebauungsplan-Teilgebieten nachgewiesen.

### 1.3 Beschreibung der Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen außerhalb des Geltungsbereiches

Für die Teilbebauungspläne auf dem Flugfeld werden auf der Gemarkung Böblingen folgende externe Kompensationsmaßnahmen B. und auf der Gemarkung Sindelfingen die nachfolgend beschriebenen externen Kompensationsmaßnahmen S. vorgeschlagen.

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

Das Kostenäquivalent für den Teil-Bebauungsplan Mischgebiet Nord 7.0 wird vorrangig in Böblingen für die Umsetzung der Maßnahme Butzengraben (B 5) und in Sindelfingen für die Maßnahme Diebskarrenbach (S 1) bzw. Sommerhofenbach (S 2) eingesetzt. Sollte diese Maßnahme mit Kosten verbunden sein, die das Kostenäquivalent übersteigen, so werden diese Aufwendungen durch den Zweckverband im Vorgriff auf externe Ausgleichsmaßnahmen anderer Teil-Bebauungspläne des Flugfeldes getätigt.

## Bebauungsplan „Mischgebiet Nord“ 7.0

Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008

### Gemarkung Böblingen

Nr.	Bestand	Maßnahme	Entwicklungsziel
B 5	Butzengraben		

Einzelmaßnahmen werden derzeit bearbeitet

### Gemarkung Sindelfingen

Nr.	Bestand	Maßnahme	Entwicklungsziel
S 1	Diebskarrenbach Bereich C		
S 1.1	Verdolung Bereich Grillplatz	Verdolung öffnen	Verbesserung der Durchgängigkeit
S 1.2	Gelände altes Pumpwerk	Bebauung entfernen	naturnahes Gewässerbett, ggf. naturnaher Quellbereich, Auwald
S 1.3	Durchlässe ( 3 Stück)	Ausstattung mit rauer Sohle	Verbesserung der Durchgängigkeit
S 2	Sommerhofenbach Bereich A		
S 2.1	Dolen im Bereich des NSG und im Wald (6 Stück)	Ausstattung mit rauer Sohle	Verbesserung der Durchgängigkeit
S 2.2	Sohlabsturz im Wald	Sohlabsturz vorschütten	Verbesserung der Durchgängigkeit
S 2.3	Brückendurchlass „Hohenzollernstraße“	Sohlbefestigung entfernen, Natursteinmauer, Steinsatz	Verbesserung der Durchgängigkeit
S 2.4	Klärüberlauf des RÜB Sommerhofenbach	Bau eines Retentionsfilterbeckens	Verbesserung der Wasserqualität

### 1.4 Dokumentation der internen Ausgleichsmaßnahmen

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

- die in diesem Teil-Bebauungsplan 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.

## **Bebauungsplan „Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

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

#### **1.5 Dokumentation der externen Ausgleichsmaßnahmen**

In der nachfolgenden Tabelle 2 wird dokumentiert, welche Flächenanteile der Gesamtkompensationsfläche oder des Kostenäquivalentes in Abhängigkeit von der Flächengröße des Teil-Bebauungsplanes außerhalb zu erbringen sind, welcher Anteil umgesetzt wird und welche Flächenanteile noch verbleiben.

In einer Vereinbarung verpflichtet sich der Zweckverband gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde, die externen Kompensationsmaßnahmen in der Größenordnung der ermittelten Fläche oder des Kostenäquivalents auf den Gemarkungen der beiden Städte umzusetzen.

#### **1.6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz: Vergleich des Planungskonzeptes im Teilbebauungsplan-Entwurf mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003**

Der Geltungsbereich des Teilbebauungsplan-Entwurfs umfasst ca. 12,67 ha. Die sich gegenüber dem Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.03 ergebenden Veränderungen in der Flächenbilanz wurden auf Grund der tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der festgesetzten Flächen erfasst; auf die im Entwurf des Teil-Bebauungsplanes festgesetzten Flächengrößen wird jeweils verwiesen.

#### **Bebauungsplankonzeption**

Die Anpassung der Konzeption des Teil-Bebauungsplanes an die Vermarktungsabsichten und –rahmenbedingungen wurde in Kap. 3 bis 5 beschrieben. Wichtigste Elemente dabei sind:

- Ergänzung der punktförmigen Bebauung am Nordufer des Sees durch dazwischen gelagerte langgestreckte, gegliederte Gebäudeteile
- Verzicht auf die Platzflächen zwischen den Punkthäusern
- Veränderungen des Zuschnitts und Vergrößerung der Wasserflächen und Neugestaltung des westlichen See-Endes
- Neugestaltung des östlichen See-Ufers
- Verkleinerung und Änderung der Gestaltung der Grünflächen südlich des Sees aufgrund der veränderten und angepassten Seeplanung

## **Bebauungsplan „Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

#### **Baudichte und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bebauungsdichte wurde gegenüber dem Vorentwurf 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 künftig versiegelten bzw. 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**

Während ursprünglich die Begrünung der Dachflächen der Neubebauung am Nordufer des Sees vorgesehen war, entfällt diese nun ersatzlos. Damit gibt es keine begrüneten Dachflächen im Geltungsbereich dieses Teilbebauungsplans. Allerdings wurde im Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0 im Gegensatz zum Bebauungsplan-Vorentwurf die Dachbegrünung in höherem Maße vorgeschrieben. Mit den Festsetzungen zur Dachbegrünung im Teil-Bebauungsplan "Flugfeld – Mischgebiet Süd" 4.0 wird ein Ausgleich des Defizits an begrüneter Dachfläche über das gesamte Flugfeld erreicht, weil die erforderlichen begrüneten Dachflächen mit den Festsetzungen im Gewerbegebiet Nord und im Mischgebiet Süd für das gesamte Flugfeld bereits nachgewiesen wurden. Eine weitere Ausdehnung der zu begrünenden Dachflächen wird nicht angestrebt, weil das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser für die Sicherstellung der Wasserführung des Langen Sees benötigt wird und die klimatischen Auswirkungen, insbesondere die Verdunstung, auch dort erreicht werden können.

#### **See und Grünflächen**

Durch die Neuplanung des Sees und durch die Umgestaltung der Seeufer im Osten, Süden und Westen wird die im Teil-Bebauungsplan festgesetzte Wasserfläche zwar größer (ca. 3,55 statt 3,0 ha); tatsächlich wird sie aber kleiner (ca. 2,7 ha), weil der für die Sicherung der Wasserqualität erforderliche Schilfgürtel mit einer Größe von etwa 0,8 ha in der festgesetzten Wasserfläche enthalten ist

Die festgesetzten öffentlichen (Parkanlage) und privaten (Spiel- und Sportflächen) Grünfläche werden im Verhältnis zum Vorentwurf geringer, weil die Wasserfläche des „Langen Sees“ vergrößert wurde (von 6,67 ha auf 6,13 ha). In der Summe bleiben Grün- und Wasserflächen etwa gleich. Dabei wurden in diesen öffentlichen und privaten Grünflächen die Flächen von Glatthaferwiesen und Rasenflächen vergrößert und die Schilfzone verkleinert. Die kleinere Schilfzone ergibt sich aus der Umgestaltung des westlichen Seeufers und der damit verbundenen Verkürzung des südlichen Ufers; sie ist auch nicht mehr in

## **Bebauungsplan „Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

dem früher geplanten Umfang für die Sicherung der Wasserqualität im Langen See erforderlich.

Für die Eingriffs-/Ausgleichsberechnung in Tabelle 1 wurden 4,06 ha Glatthaferwiese (A 1) und 1,25 ha parkartiger Rasen (A 2) berücksichtigt. Die entfallenden Parkanlagen sind durch die Vergrößerung des Langen Sees kompensiert.

Die Entwässerungsgräben werden innerhalb der Wiesenflächen realisiert; das Erfordernis, der Verlauf und die Länge werden in der weiteren Planung noch genauer bestimmt.

### **Einzelbaumpflanzungen**

Im Naturschutzrechtlichen Kompensationsplan waren ca. 100 Einzelbäume auf den Platzbereichen zwischen den Punkthäusern am nördlichen Seeufer vorgesehen. Diese entfallen nun ersatzlos. Stattdessen enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zu anzupflanzenden Hochstämmen auf den privaten Baugrundstücken (ca. 27 Stück im als Mischgebiet festgesetzten Bereich) und in den privaten Grünflächen (ca. 34 Stück im Bereich der Sportanlagen). Angerechnet werden diese 61 Bäume, weil die nach Entwurf in eher öffentlich zugänglichen Bereichen gepflanzt worden wären und dies auch nach dem geänderten Konzept so sein wird. Grundsätzlich angerechnet wurden bei den anderen Teil-Bebauungsplänen nur die in öffentlichen Bereichen anzupflanzenden Bäume. Die fehlenden anzupflanzenden Bäume sind durch die Mehrpflanzungen in den anderen Bebauungsplangebietern aber kompensiert.

### **Verkehrsflächen**

Die festgesetzten Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Verhältnis zum Vorentwurf etwa gleich geblieben. Teilflächen der heute als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Bereiche waren als Baugebiet (Mischgebiet) festgesetzt. Es entfallen zwei Stege über den Langen See (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung). Die neue Brücke über den Langen See und ihr Einmündungsbereich in die Querspange wurden vergrößert; auch diese geht zu Lasten früherer Baugebietsflächen. Insgesamt ist durch die Veränderungen keine zusätzliche versiegelte Fläche entstanden. Im Bebauungsplan festgesetzt sind Flächen mit einer Gesamtgröße von 0,87 ha.

### **Bewertung**

Zusammenfassend betrachtet kann festgestellt werden, dass das Plankonzept des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 23.09.03 mit Flächenverschiebungen in den Teil-Bebauungsplan „Mischgebiet Nord“ 7.0 umgesetzt wird. Diese Flächenverschiebungen resultieren aus dem Planungsfortschritt und der sich nun verdichtenden Erkenntnisse über die Planung und Gestaltung des Langen Sees. Die geringe Fläche des Schilfgürtels wird durch deutlich größer werdende Flächen für die Niederschlagswasserreinigung im Flugfeld kompensiert. Eine grundsätzliche Verschiebung der ökologischen Wertigkeit der Flächen im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes ist mit der Flächenverschiebung nicht verbunden. Entfallende Baumpflanzungen sind durch stärkere Pflanzun-

## **Bebauungsplan „Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

gen in anderen Teilgebieten aufgefangen.

Es entstehen daher keine zusätzlichen Ausgleichserfordernisse aus den beschriebenen Flächenverschiebungen.

Die noch nicht nachgewiesenen Entwässerungsgräben werden bei der Planung des Entwässerungssystem möglicherweise nicht oder in geringerem Umfang realisiert. Aus diesem Sachverhalt kann sich ein zusätzliches Ausgleichserfordernis ergeben.

#### **1.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**

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

## **Bebauungsplan „Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

dabei insbesondere durch den Nachweis der entsprechenden Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan sowie zum gegebenen Zeitpunkt durch die Baukontrolle der städtischen Baurechtsämter. Die Ausgleichsmaßnahmen in öffentlichen Flächen werden durch den Zweckverband umgesetzt; auch dies wird durch den Zweckverband dokumentiert.

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

Die Gefahr, dass die der Bewertung dieser Umweltauswirkungen zugrunde liegenden Prognosen fehlschlagen können, besteht vor allem bei der Verkehrs-, Schadstoff- und Lärmbelastung innerhalb des Baugebietes und der Randbereiche. Soweit solche Beeinträchtigungen Folgen der zukünftigen Verkehrsbelastungen sind, müssen diese nach Realisierung der Vorhaben durch entsprechende Verkehrszählungen und ggf. auch durch Gutachten überprüft werden. Dies gilt insbesondere für die Verkehrsbelastungen im Bereich der Querspange mit ihren Knotenpunkten, der neuen Autobahn-Anschlussstelle und der Brücke über den Langen See. Würden bei diesen Straßen in Folge einer stärkeren Verkehrsbelastung die in den vorliegenden Untersuchungen ermittelten Belastungen deutlich überschritten, könnten Einschränkungen Mischgebietsnutzungen (vor allem für das Wohnen!), bei den Aufenthaltsqualitäten in der Grünen Mitte und bei der Leistungsfähigkeit des Straßensystems die Folge sein.

Diese Überprüfungen führt der Zweckverband durch, sobald und soweit Anzeichen für ein erhebliches Abweichen von den Prognosewerten erkennbar sind.

Nach der Realisierung der zulässigen gewerblichen Nutzungen ist zu überprüfen, ob und inwieweit der auf die Wohnnutzungen Mischgebiet einwirkende Lärm der zulässigen Nutzungen (insbesondere durch die Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet Nord) den bei der Planung angenommenen Werten abweicht.

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

## **Bebauungsplan „Mischgebiet Nord“ 7.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 02.06.2008**

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.

#### **1.7.1 Mitteilung nach § 4 Abs. 3 BauGB**

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

*„Im Bereich des Bebauungsplans „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ haben sich mehrere teichartige Gewässer gebildet, z.T. mit Schilf- und Rohrkolbenbeständen und Flachwasserbereichen. In diesem Gebiet haben in diesem Jahr gemäß plausibler Angaben örtlicher Ornithologen der Kiebitz (streng geschützte Art, mind. 2 Brutpaare mit mind. 5 flüggen Jungen) und der Flussregenpfeifer (streng geschützte Art, mind. 1 Brutpaar mit mind. 3 flüggen Jungen) erfolgreich gebrütet. Weiterhin dient das Gelände als Rastplatz weiterer streng geschützter Vogelarten (u. a. Waldwasserläufer, Flussuferläufer, Bruchwasserläufer, Bekassine, Baumfalke) sowie weiterer Wat- und Wasservogelarten. Daneben haben sich in dem Gelände Populationen verschiedener besonders geschützter Libellenarten (Frühe Heidelibelle, Kleine Königslibelle, Kleine Pechlibelle, Südlicher Blaupfeil) eingestellt.*

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

Der Zweckverband hat in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium und der Unteren Naturschutzbehörde einen Fachgutachter eingeschaltet; momentan werden für die betroffenen Vogelarten passende Ersatzlebensräume gesucht. Das Plangebiet dieses Bebauungsplans ist nicht von dieser Problematik betroffen.

## Aufstellung über die der Planung zu Grunde liegenden Fachgutachten

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

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

Nr.	Sachgebiet + Auftraggeber (anderer als Städte, PV EFG, ZV EFG)	Gutachten	Verfasser	erstellt
4.2		Aktualisierung zoologischer Daten und Bewertung EFG – Einschätzung von Flächen in Randbereichen	AG f. Tierökologie + Planung, J. Trautner	01/2001
<b>5</b>	<b>Schutzgut Klima und Luft</b>			
5.1		Untersuchung und Bewertung der klimatischen Verhältnisse auf dem EFG	Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltplanung, Stuttgart	01/2002
5.2		Untersuchung und Bewertung der lufthygienischen Verhältnisse auf dem EFG - Vorabzug	Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltplanung, Stuttgart	04/2002
5.3		Planungsverfahren Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen – Klimatisch-lufthygienische Betrachtungen	Ingenieurbüro Lohmeyer - Immissionsschutz, Klima, Aerodynamik, Umweltsoftware	09/2004
<b>6</b>	<b>Schutzgut Lärm/Schall</b>			
6.1		Einschätzung der Lärmsituation	Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltplanung, Stuttgart	07/2001
6.2		Stellungnahme: Lärmschutzwall entlang der BAB A 81	Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltplanung, Stuttgart	01/2003
6.3		Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen „Querspange“ und „Südrampe“	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	06/2004
6.4		Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	06/2004
6.5		Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Flugfeld – Mischgebiet Süd“	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	02/2005
6.6		Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	04/2006
6.7	Auftraggeber Stadt Böblingen	Umbau Bahnhof Böblingen, Aufstellung des Bebauungsplans 'Talstraße', Schalltechnisches Gutachten	Ingenieurgemeinschaft Bauphysik Rudolph + Welschedel GbR, Krefeld	2004
6.8		Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Flugfeld – südlich Konrad-Zuse-Straße“	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	03/2007
6.9		Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Flugfeld – Mischgebiet Nord“	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	03/2007
6.10		Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungs-	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freins-	03/2007

Nr.	Sachgebiet + Auftraggeber (anderer als Städte, PV EFG, ZV EFG)	Gutachten	Verfasser	erstellt
		plan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd – Abschnitt West“	heim	
<b>7</b>	<b>Schutzgut Boden / Altlasten, Lärmschutzwall</b>			
7.1		Bodensanierung und Erdbau / Geländemodell – Ausführungsplanung -	Ingenieurgesellschaft EFG: Rauschmaier Ingenieure GmbH Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen, Bietigheim-Bissingen / Smolczyk Partner	07/2003
7.2		Sanierungsplan nach BodSchG Abschlussdokumentation Sanierung	Arcadis Consult GmbH , Stuttgart	12/2003 11/2007
7.3		Bodensanierung und Erdbau / Lärmschutzwall / Ergänzung zum Sanierungsplan – Entwurfsplanung -	Ingenieurgesellschaft EFG: Rauschmaier Ingenieure GmbH Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen, Bietigheim-Bissingen / Smolczyk Partner	8/2003
7.4		Bericht Boden- und Grundwasseruntersuchungen zur Erstellung der Eckpunkte Boden und Grundwasser EFG	Arcadis Consult GmbH , Stuttgart	01/2003
7.5		Geotechnisches Gutachten	Ingenieurgesellschaft EFG: Rauschmaier Ingenieure GmbH Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen, Bietigheim-Bissingen / Smolczyk Partner	08/2003
7.6	Bundesvermögensamt Stuttgart	Massenmanagement- und Kampfmittelräumkonzept für das EFG	Spiekermann GmbH, Beratende Ingenieure, Stuttgart + IFAH, Institut für angewandte Hydrogeologie GbR, Garbsen	08/2003
<b>8</b>	<b>Schutzgut Wasser Entwässerung / See</b>			
8.1	Zweckverband Kläranlage Böblingen/Sindelfingen	Entwässerungskonzepte für das EFG	Ingenieurbüro Henne/ISWA – Universität Stuttgart	03/2001
8.2		Machbarkeitsstudie zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung EFG - Text und Pläne	Ingenieurbüro Kraft, Beratende Ingenieure für Wasserwirtschaft, Berlin	01/2001
8.3		Vorplanung zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung EFG – vorläufiger Schlussbericht – Text und Pläne	Ingenieurbüro Kraft, Beratende Ingenieure für Wasserwirtschaft, Berlin	09/2003
8.4		Entwurfsplanung Entwässerung	Planungsgruppe EFG – Spiekermann GmbH, Beratende Ingenieure, Stuttgart – ENBW Regional AG	01/2005
8.7		Regenwasserbewirtschaftung auf dem Flugfeldgelände – Gutachterleistungen Regenwasser-	Björnßen Beratende Ingenieure, Koblenz	08/2006

Nr.	Sachgebiet + Auftraggeber (anderer als Städte, PV EFG, ZV EFG)	Gutachten	Verfasser	erstellt
		bewirtschaftung und Langer See		
<b>9</b>	<b>Verkehrsplanung</b>			
9.1	ZV mit Stadt Böblingen	RE-Vorentwurf Querspange Böblingen/Sindelfingen	Lahmeyer International GmbH, Projektbüro Stuttgart	07/2003
9.2		RE-Vorentwurf Anschlussstelle Böblingen/Sindelfingen (Bestand) – Verlegung der südlichen Rampen und Umbau der nördlichen Rampen	Lahmeyer International GmbH, Projektbüro Stuttgart	01/2003
9.3		Verkehrsuntersuchung Querspange Böblingen/Sindelfingen: Stichwortartige Erläuterungen zur verkehrlichen Funktion und Wirksamkeit der geplanten Querspange Böblingen/Sindelfingen / Ableitung von Schlussfolgerungen	Planungsbüro Kölz – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Objektplanung, Stuttgart	06/2001
9.4		Fortschreibung Verkehrsuntersuchung EFG – stichwortartige Erläuterungen zur stufenweisen Entwicklung des EFGs und Ableitung verkehrlicher Konsequenzen für relevante Querschnitte und Verknüpfungsbereiche	Planungsbüro Kölz – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Objektplanung, Stuttgart	06/2003
9.5		Ergänzende Verkehrsuntersuchungen im Rahmen des Bebauungsplans „Mischgebiet Süd“	Planungsgruppe Kölz – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Objektplanung, Stuttgart	02/2005
9.6		Entwurfsplanung Verkehrsanlagen	Planungsgruppe EFG – Spiekermann GmbH, Beratende Ingenieure, Stuttgart – ENBW Regional AG	01/2005
<b>10</b>	<b>Energieversorgung</b>			
10.1		Energiekonzept für das EFG – Endbericht	Steinbeis-Transferzentrum Energie-, Gebäude- und Solartechnik (EGS), Stuttgart/Braunschweig	8/2003
10.2		Studie über die Anwendung innovativer Energietechnologien und die Umsetzung dezentraler Versorgungsstrukturen für das Flugfeld Böblingen/Sindelfingen	Steinbeis-Transferzentrum Energie-, Gebäude- und Solartechnik (EGS), Stuttgart/Braunschweig	11/2004
10.3		Entwurfsplanung Medienversorgung	Planungsgruppe EFG – Spiekermann GmbH, Beratende Ingenieure, Stuttgart – ENBW Regional AG	01/2005
<b>11</b>	<b>Kulturdenkmale</b>			
11.1		Schreiben des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg vom 12.04.2000; Textbeitrag des	Landesdenkmalamt Baden-Württemberg	2000/20

Nr.	Sachgebiet + Auftraggeber (anderer als Städte, PV EFG, ZV EFG)	Gutachten	Verfasser	erstellt
		Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zum Investorenwettbewerb 2003		03
11.2		Machbarkeitsstudie: Denkmalsgeschützter Gebäudebestand EFG – Bestandsuntersuchung + Anlagen	Obermeyer Planen + Beraten	10/2003
<b>12</b>	<b>Nutzungsarten</b>			
12.1		Ansiedlungsmöglichkeiten für das Flugfeld Böblingen/Sindelfingen unter besonderer Berücksichtigung der Ansiedlung von Einzelhandel – Bericht –	Dr. Donato Acocella, Lörrach	10/2004
12.2		Machbarkeits-/Verträglichkeitsuntersuchungen für Ansiedlungen auf dem Flugfeld	Dr. Donato Acocella, Lörrach	04/2005