

**Bearbeiter/in:**  
Dr. Corinna Clemens

Zweckverband Flugfeld  
**DRUCKSACHE NR. 31/2007**

Stadt Böblingen  
**DRUCKSACHE NR. 07/238**

Stadt Sindelfingen  
**BESCHLUSSVORLAGE NR. 243/2007**

**Vorlage**

<b>Verbandsversammlung Zweckverband</b>	<b>21.11.07</b>	<b>Vorberatung öffentlich</b>
<b>Technik- und Umweltausschuss / Sindelfingen</b>	<b>06.12.07</b>	<b>Vorberatung öffentlich</b>
<b>Gemeinderat Sindelfingen</b>	<b>11.12.07</b>	<b>Beschlussfassung öffentlich</b>
<b>Ausschuss für Technik, Umwelt und Straßenverkehr / Böblingen</b>	<b>28.11.07</b>	<b>Vorberatung öffentlich</b>
<b>Gemeinderat Böblingen</b>	<b>12.12.07</b>	<b>Beschlussfassung öffentlich</b>
<b>Verbandsversammlung Zweckverband</b>	<b>Jan/Feb 08</b>	<b>Beschlussfassung öffentlich</b>

**Betreff**

**Flugfeld Böblingen/Sindelfingen:  
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“  
6.0**

**- Satzungsbeschluss -**

**Anlage/n**

Anlage 1	Behandlung der Stellungnahmen aus Beteiligung der Behörden – Stand 05.11.07
Anlage 2	Bebauungsplan: Zeichnerischer Teil vom 05.11.07
Anlage 3	Bebauungsplan: Textteil vom 05.11.07
Anlage 4	Örtliche Bauvorschriften vom 05.11.07
Anlage 5	Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07

## **Beschlussvorschlag**

### **Verbandsversammlung Zweckverband am 21.11.07**

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

- 1. Den Abwägungsvorschlägen entsprechend der Anlage 1 wird zugestimmt.*
  - 2. Den redaktionellen Änderungen gegenüber dem Entwurfsbeschluss gemäß Ziffer 4 dieser Vorlage wird zugestimmt.*
  - 3. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 05.11.07 wird nach § 10 Abs. 1 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.11.07 werden nach § 74 LBO als Satzung beschlossen.*
- Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht (Stand 05.11.07) beigelegt.*

## **Beschlussvorschlag**

### **Gemeinderat der Stadt Böblingen am 12.12.07**

### **Gemeinderat der Stadt Sindelfingen am 11.12.07**

Der Gemeinderat folgt der Empfehlung der Verbandsversammlung vom 21.11.07 und weist seine Vertreter in der Verbandsversammlung an, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Den Abwägungsvorschlägen entsprechend der Anlage 1 wird zugestimmt.*
  - 2. Den redaktionellen Änderungen gegenüber dem Entwurfsbeschluss gemäß Ziffer 4 dieser Vorlage wird zugestimmt.*
  - 3. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 05.11.07 wird nach § 10 Abs. 1 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.11.07 werden nach § 74 LBO als Satzung beschlossen.*
- Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht (Stand 05.11.07) beigelegt.*

## **Beschlussvorschlag**

### **Verbandsversammlung Zweckverband im Januar/Februar 2008**

Die Verbandsversammlung folgt der Weisung des Gemeinderates der Stadt Böblingen vom 12.12.07 und der Weisung des Gemeinderates der Stadt Sindelfingen vom 11.12.07 und fasst den folgenden Beschluss:

- 1. Den Abwägungsvorschlägen entsprechend der Anlage 1 wird zugestimmt.*
  - 2. Den redaktionellen Änderungen gegenüber dem Entwurfsbeschluss gemäß Ziffer 4 dieser Vorlage wird zugestimmt.*
  - 3. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 05.11.07 wird nach § 10 Abs. 1 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.11.07 werden nach § 74 LBO als Satzung beschlossen.*
- Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht (Stand 05.11.07) beigelegt.*

## Sachdarstellung

### 1. VERFAHRENSSTAND

Verfahrensschritt	Drucksache	Zeitpunkt/-raum
Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen	13/2003 und Ergänzung	25.11.2003
Ortsübliche Bekanntmachung		08.01.04
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit		Informationsveranstaltung am 20.01.04 Aushang 21.01.04 – 11.02.04
Frühzeitige Beteiligung der Behörden		Informationsveranstaltung am 12.02.04 13.02.04 – 15.03.04
Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses: Berücksichtigung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden Ergänzung des Bebauungsplans um Umweltbericht, EA-Bilanz und GOP	15/2004	27.04.04
Ortsübliche Bekanntmachung		10.11.05
Änderung Aufstellungsbeschluss: Umbenennung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften in „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“	22/2005	19.09.05
Ortsübliche Bekanntmachung		10.11.05
<b>Weiterführung des Verfahrens in einzelnen Teil-Bebauungsplänen</b>		
<b>Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0</b>		
Auslegungsbeschluss	07/2007	07.05.07
Ortsübliche Bekanntmachung		15.05.07 / 18.05.07
Öffentliche Auslegung		04.06. – 04.07.07
Beteiligung der Behörden		30.05. – 13.07.07

Das Bebauungsplanverfahren wurde auf Grundlage des älteren Verfahrensrechts des Baugesetzbuches 2001 begonnen. Nach Ablauf der Frist, innerhalb derer die Verfahren nach altem Recht abgeschlossen werden konnten, wurde das Bebauungsplanverfahren für das Flugfeld bzw. für seine einzelnen Teilgebiete auf die aktuell gültigen Verfahrensregeln des Baugesetzbuchs umgestellt.

## **2. ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG**

### **2.1 Planungserfordernis**

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

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.

### **2.2 Ziele der Planung**

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

Die dem Gesamt-Bebauungsplan zu Grunde gelegten Ziele und Zwecke der Planung werden für den Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ folgendermaßen konkretisiert:

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

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

## **3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Der Zweckverband hat den für das gesamte Flugfeld erstellten Bebauungsplan-Vorentwurf „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen / Sindelfingen“ vom 23.09.03 (Umbenennung in „Flugfeld Böblingen / Sindelfingen“ beschlossen am 19.09.05, bekannt gemacht am 10.11.05) mit Beschluss vom 25.11.03 der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zu Grunde gelegt.

### **3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Den Auftakt der Öffentlichkeitsbeteiligung bildete eine Informationsveranstaltung am 20.01.04. Anschließend wurden die Planunterlagen nebst der zum damaligen Zeitpunkt vorliegenden Gutachten und Planungen vom 21.01.04 bis 11.02.04 in der Geschäftsstelle des Zweckverbandes und in den beiden Städten ausgehängt und dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Im Beteiligungsverfahren wurden Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Vorentwurf „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“ vom 23.09.03 abgegeben und bewertet. Die Verbandsversammlung entschied am 27.04.04 über die Berücksichtigung dieser Anregungen.

### **3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (Scoping) gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt.

Den Auftakt der Beteiligung bildete eine Informationsveranstaltung. Anschließend wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan-Vorentwurf übergeben bzw. zugesandt; es bestand Gelegenheit, die vorhandenen Gutachten und Planungen beim Zweckverband einzusehen oder sich diese zusenden zu lassen. Stellungnahmen konnten zwischen dem 13.02.04 und dem 15.03.04 abgegeben werden.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Vorentwurf „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“ vom 23.09.03 abgegeben und bewertet. Die Verbandsversammlung entschied am 27.04.04 über die Berücksichtigung dieser Anregungen.

### **3.3 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf**

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.

### **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. Der Festsetzungsentwurf für den Teil-Bebauungsplan "Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße" nimmt dies auf und schränkt entsprechend der in den Städten festgelegten Branchen und Sortimente mit und ohne Innenstadtrelevanz das mögliche Nutzungsspektrum weiter ein.

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 stellte hinsichtlich dieser Anregungen die Durchführung weiterführender Untersuchungen zur Seehydraulik /-limnologie und eine Untersuchung und gutachterliche Bewertung der Fließgewässer (Murkenbach, Aischbach, Schwippe) in Aussicht.

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.

### **3.4 Öffentliche Auslegung des Teil-Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0 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 (vgl. Anlage 1).

### **3.5 Beteiligung der Behörden zum Teil-Bebauungsplanentwurf 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. Mai bis 13. Juli 2007.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben und bewertet (siehe Anlage 1).

### **3.6 Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan-Entwurf**

Die Stellungnahmen, die im Zuge der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beim Zweckverband eingingen, wurden in der Anlage 1 tabellarisch dargestellt und mit einer zwischen Zweckverband und den Verwaltungen der Städte Böblingen und Sindelfingen abgestimmten Stellungnahme versehen. Sie ist Bestandteil dieser Begründung zum Beschlussantrag und fasst das Abwägungsergebnis zusammen.

Die Stellungnahmen hatten vor allem die nachfolgend beschriebenen Aspekte zum Thema.

#### **Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

##### **Thema: Verkehrsbelastung**

Eine Nachbargemeinde weist darauf hin, dass aus der Aufsiedlung des Flugfeldes keine verkehrsmäßigen Beeinträchtigungen der Nachbargemeinden entstehen sollten; die Verkehrsverbindungen des Flugfeldes sollten dementsprechend geregelt werden.

Der Zweckverband stellt wie bereits in der Abwägung zu entsprechenden Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf dar, dass es nach vorliegenden Untersuchungen nach Realisierung der geplanten Erschließungsmaßnahmen im Umfeld des Flugfeldes zu einer Verkehrsentslastung kommt.

##### **Thema: Einzelhandel**

Eine Nachbargemeinde regt an, die zulässigen Einzelhandelsflächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und keinen neuen Einzelhandelsschwerpunkt zu entwickeln.

Ein solcher Schwerpunkt ist nicht geplant. Der Zweckverband stellt dar, dass im Geltungsbereich lediglich Teilflächen der im Rahmen einer informellen Selbstbindung der Verbandsversammlung beschlossenen maximalen Verkaufsfläche von 3.500 qm für innenstadtrelevanten Einzelhandel vorgesehen werden.

Der Verband Region Stuttgart äußert sich positiv zu der Begrenzung des Einzelhandels auf die an den Bahnhofsvorplatz angrenzenden Teilbereiche.

#### **Thema: Zulässigkeit von Betriebswohnungen**

Es werden Bedenken gegenüber der Zulässigkeit von Betriebswohnungen geäußert. Aus Sicht des Zweckverbandes sollen diese weiterhin ausnahmsweise und unter Berücksichtigungen der Festsetzungen zum Immissionsschutz zulässig sein; die Ansiedlung einer größeren Zahl an Wohnungen ist in diesem Bereich nicht geplant.

#### **Thema: Denkmalschutz**

Der Anregung, die Baugrenzen im Bereich des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes „Alte Wache“ am bestehenden Gebäude zu orientieren, wurde gefolgt. Im Zusammenhang damit wurde der Bebauungsplan außerdem um eine Festsetzung ergänzt, die Nebenanlagen, die Gebäude darstellen, nur im Zusammenhang mit dem Gebäude zulässt. Diese Regelungen wurden mit den Denkmalbehörden abgestimmt.

#### **Thema: Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich wurde - in Abstimmung mit der Bahn - im Bereich der Südgrenzen der vom Zweckverband erworbenen Bahn-Grundstücke angepasst.

#### **Thema: P+R-Plätze**

Auf Anregung des Regierungspräsidiums wird die Planzeichnung um das Textsymbol P+R (Park & Ride) in der Teilfläche des Gewerbegebietes westlich des Bahnhofsvorplatzes ergänzt.

#### **Thema: Ergänzungen der Festsetzungen/Hinweise**

Verschiedene Behörden und Träger öffentlicher Belange regten eine Ergänzung der Festsetzungen bzw. Hinweise an. Um den Bebauungsplan übersichtlich zu halten, nimmt der Zweckverband keine generellen Hinweise zu den jeweils angesprochenen Belangen oder Hinweise auf solche Vorschriften, gesetzliche Regelungen oder Normen in den Bebauungsplan auf, die ohnehin Rechtswirkung auf die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Bauvorhaben haben.

Lediglich solche ergänzenden Festsetzungen bzw. Hinweise, die nach bisheriger Erfahrung des Zweckverbandes den zügigen Ablauf der Baugenehmigungsverfahren für Bauvorhaben auf dem Flugfeld unterstützen können, wurden in den Bebauungsplan übernommen.

#### **Schlussfolgerung**

Es wird festgestellt, dass keine Stellungnahmen eingegangen sind, die aus Sicht der Verwaltung die bisherige Konzeption bzw. die Grundzüge der Planung in Frage stellen und eine grundlegende Änderung des Bebauungsplans bedingen würden.

Daher beschränkte sich die Einholung der diesbezüglichen Stellungnahmen auf die betroffenen Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange; die Öffentlichkeit war von den Änderungen nicht betroffen.

## **4. REDAKTIONELLE ÄNDERUNGEN**

Gegenüber dem Planungsstand zum Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses wurden u. a. folgende redaktionelle Änderungen vorgenommen:

- die Tabellen, die als Anlage zum Umweltbericht die Kompensationsmaßnahmen darstellen, wurden aktualisiert,



- aus der oben geschilderten Änderung des Geltungsbereichs resultierte eine geringfügig veränderte Flächenbilanz, die ihrerseits geringfügige Veränderungen im Umweltbericht zur Folge hatte,
- die Planzeichnung wurde zur Verbesserung der Lesbarkeit außerdem ergänzt um eine Maßstabskette.

### **Schlussfolgerung**

In Anbetracht der Geringfügigkeit der Änderungen war eine erneute öffentliche Auslegung nicht erforderlich.

## **5. UMWELTBELANGE**

Im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Entwurf und dem Bebauungsplanvorentwurf „Flugfeld – Böblingen/Sindelfingen“ wurde zur Ermittlung der Umweltauswirkungen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003 enthält als gesonderten Teil einen Umweltbericht, der die wichtigsten Ergebnisse der durchgeführten Umweltverträglichkeitsprüfung sowie aller anderen durchgeführten umweltrelevanten Untersuchungen und Bewertungen darstellt.

Zum Nachweis der erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensation wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt, die die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe den im Grünordnungsplan festgelegten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenüberstellt.

Der Umweltbericht mit Allgemein Verständlicher Zusammenfassung (AVZ), die Eingriffs-Ausgleichsbilanz und der Grünordnungsplan bauen auf zahlreichen Unterlagen auf, die innerhalb des bisherigen Planungsprozesses erarbeitet und dokumentiert wurden und stellen die Grundlage für die Erarbeitung der auf dem Bebauungsplan-Vorentwurf aufbauenden Teil-Bebauungspläne dar. Die vorliegenden Unterlagen wurden auf der Grundlage des Baugesetzbuches seit 1999 erarbeitet. Es liegen die im Laufe der Bearbeitungszeit angepassten Anforderungen an die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung (insbesondere § 1 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 Teilbepauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ wurde der Umweltbericht zum Bebauungsplan-Vorentwurf „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“ um die wesentlichen plangebietsbezogenen Erkenntnisse und Verfahrensregelungen der Umweltverträglichkeitsprüfung (Umweltprüfung) ergänzt.

Der Umweltbericht zum Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ bildet entsprechend § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Er beschreibt unter anderem die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches. Außerdem dokumentiert der Umweltbericht den durchschnittlich vom Teil-Bebauungsplan zu erbringenden Ausgleichsbedarf (intern und extern) und stellt dar, inwieweit dieser Anteil durch den Teil-Bebauungsplan erbracht wird.

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.

Der Vergleich des Planungskonzeptes des Teil-Bebauungsplans „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003 lässt dabei erkennen, dass der Vorentwurf in diesem Bereich im weiteren Verfahren ohne wesentliche Flächen- oder Nutzungsverschiebungen umgesetzt wurde; ein zusätzliches Ausgleichserfordernis entsteht nicht.

## 6. PLANVERWIRKLICHUNG UND FOLGEMASSNAHMEN

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich größtenteils im Eigentum des Zweckverbandes.

Der Zweckverband hat die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke 2193/9 und 2193/10 mit Kaufvertrag vom 29.01.07 erworben; die Freistellung dieser Flächen von Bahnbetriebszwecken erfolgte im November 2007, die Auflassung ist bis Jahresende geplant.

Das Grundstück an der Einmündung der Konrad-Zuse-Straße/Wolfgang-Brumme-Allee (denkmalgeschütztes ehemaliges Wachhaus) befindet sich seit Februar 2007 in Privateigentum.

Die das Plangebiet erschließende Konrad-Zuse-Straße wurde im Sommer 2007 dem öffentlichen Verkehr übergeben. Da die Straße wegen der Bestandsbebauung im Bereich der En-singer Straße noch nicht an die Calwer Straße angeschlossen werden kann, endet sie derzeit etwa 100 m westlich der Einmündung der Liesel-Bach-Straße.

Die für die Herstellung von Bauflächen im Planbereich erforderliche Bodensanierung und die Verlegung der 110 kV-Erdkabelleitung ist momentan in Arbeit.

Mit der Vermarktung der Baugrundstücke wurde begonnen; auf der westlichen Teilfläche des Planbereichs ist nach heutigem Planungsstand die Errichtung einer Parkierungsanlage vorgesehen.

Der Bahnhofsvorplatz Flugfeld und die westlich an ihn angrenzende P+R-Anlage werden in engem zeitlichem Zusammenhang mit der voraussichtlich ab Ende 2008 im Bau befindlichen Bahnunterführung geplant und realisiert.

Böblingen, 14.11.2007

Dr. Bernd Vöhringer

Alexander Vogelgsang

Olaf Scholz

Oberbürgermeister  
Stadt Sindelfingen

Oberbürgermeister  
Stadt Böblingen

Geschäftsführer  
Zweckverband Flugfeld

Verbands-  
vorsitzender  
Zweckverband Flugfeld

Stellvertretender  
Verbandsvorsitzender  
Zweckverband Flugfeld

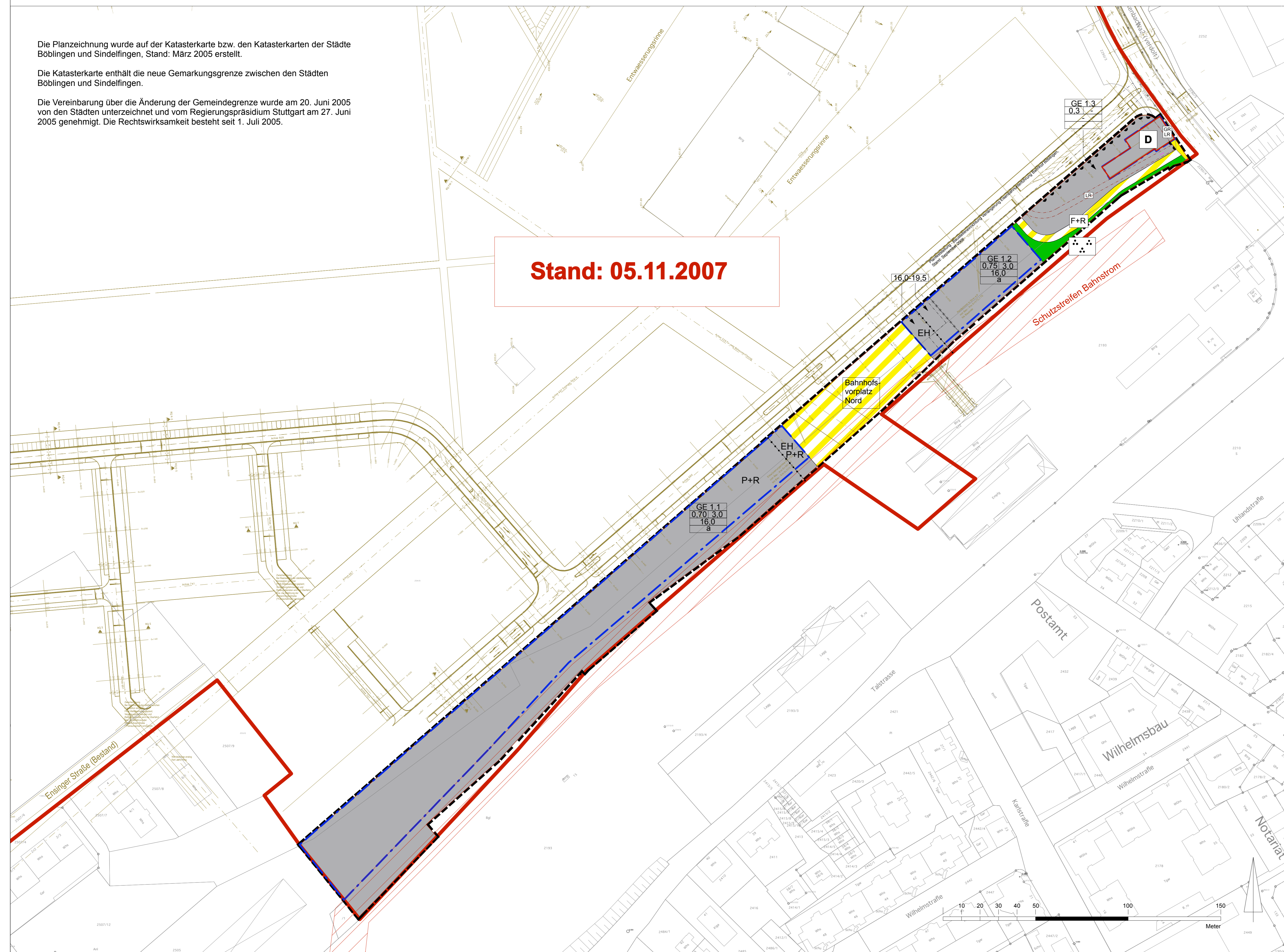
# Teil A - Planzeichnung zum Bebauungsplan "Flugfeld - Südlich Konrad-Zuse-Straße" 6.0

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.

**Stand: 05.11.2007**



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Nutzungsschablone

1	1 = Art der baulichen Nutzung, Teilflächenbezeichnung, z. B. GE 1.1 = Gewerbegebiet 1, Teilfläche 1
2	2 = Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 1,0
3	3 = Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 3,0
4	4 = Höhen der baulichen Anlagen, z. B. 9,0 - 16,0 m
5	5 = Bauweise, z. B. a

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

■ Gewerbegebiet (GE)

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

Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 1,0

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 3,0

Höhen der baulichen Anlagen  
- als Mindest- und Höchstmaß, z. B. 9,0-16,0 m

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

a abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung (in offener und geschlossener Bauweise)

— Baugrenze

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

■ Straßenverkehrsflächen

■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

■ Bahnhofsvorplatz

■ Fuß- und Radweg

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

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

■ Öffentliche Grünflächen

■ Zweckbestimmung: Parkanlage

### Sonstige Planzeichen

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

■ Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche / Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

EH - Bereiche, in denen Einzelhandel zulässig ist

P+R - Bereiche, in denen Park+Ride-Anlagen zulässig sind

--- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

#### Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

■ D Umgrenzung von Gebäuden, die dem Denkmalschutz unterliegen

#### Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

⊗ Grundwassermessstelle

#### Informelle Darstellung

--- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne

--- Planfeststellungsbereich Eisenbahnunterführung Bahnhof Böblingen, Stand: September 2006

■ Schutzstreifen Bahnstrom

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Flugfeld - Südlich Konrad-Zuse-Straße" 6.0

Im Bereich zwischen der südlichen bzw. südöstlichen Gehweghinterkante, der Straßenverkehrsfläche der Wolfgang-Brumme-Allee, zwischen dem Böschungsfuß der Gleisanlagen, weitgehend identisch mit der Grenze des Zweckverbandsgebietes (ausgenommen der gemäß Rahmenplan vorgesehene neue Bahnhofszugang), der nördlichen bzw. nordöstlichen Grundstücksgrenze des Busbetriebshofes.

## **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 i. V. m. § 1 Abs. 2 - 9 BauNVO)**

Es werden Bauflächen als Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO festgesetzt. Für die nachfolgenden Festsetzungen gelten folgende Definitionen:

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

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

Speditionen sind Unternehmen, die den Transport von Gütern über die öffentlichen Verkehrswege organisieren und übernehmen sowie die Warenverteilung, Lagerung und Verladung und die An- und Abfahrt der Güter auf dem Betriebsgrundstück organisieren.

#### **1.1 Gewerbegebiet bestehend aus den Teilflächen GE 1.1, GE 1.2 und GE 1.3**

##### **1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen**

In dem Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- in der Teilfläche GE 1.1 nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe nur in den Erdgeschossen von Gebäuden innerhalb der mit den Buchstaben EH gekennzeichneten Teilflächen des Baugebietes,
- Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie in geschlossenen baulichen Anlagen errichtet und betrieben werden.

##### **1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen**

Ausnahmsweise können in dem Baugebiet zugelassen werden:

- je Baugrundstück eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die mit dem Gewerbebetrieb baulich verbunden und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist; eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig. Die Festsetzungen unter Ziffer 8 sind zu beachten.

### 1.1.3 Nicht zulässige Nutzungen

Nicht zulässig sind

- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Gartenbaubetriebe
- Speditionen
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke, die nicht in geschlossenen baulichen Anlagen errichtet und betrieben werden
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

## 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,

## 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### 3.1 Abweichende Bauweise a

Für die Teilflächen GE 1.1 und GE 1.2 des Baugebietes gilt die abweichende Bauweise a:

Zulässig sind Gebäude mit oder ohne seitlichen Grenzabstand.

## 4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass die Außenwände parallel oder senkrecht zu den Baugrenzen oder Baulinien stehen.

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

- 5.1 Innerhalb der Teilfläche GE 1.3 sind Nebenanlagen, so weit es sich um Gebäude handelt, nur zulässig, wenn sie direkt mit dem Gebäude verbunden und von der Denkmalschutzbehörde genehmigt sind. Ihre Grundfläche darf insgesamt maximal 100 m<sup>2</sup> betragen.

**Textteil**

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

- 6.1 Die mit GR LR gekennzeichnete Fläche im Bereich des Bestandsgebäudes innerhalb der Teilfläche GE 1.3 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
- 6.2 Die LR gekennzeichnete Fläche innerhalb der Teilfläche GE 1.3 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.
- 6.3 Innerhalb der Teilflächen GE 1.1 und GE 1.2 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der DB Energie GmbH bzw. deren Rechtsnachfolger zu belasten.

**7 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)**

- 7.1 Im gesamten Geltungsbereich wird die Verbrennung von festen Brennstoffen aller Art für Heizzwecke ausgeschlossen.
- Die Verbrennung von festen Brennstoffen nach der 1. BImSchV (Kleinf Feuerungsanlagen-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:
    - 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>).

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

- 8.1 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<sup>1</sup> '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.

---

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

Tabelle 1:  
 Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß

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

8.2 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 55 dB(A) unterschreitet, kann auf den Einbau der Lüftungseinrichtungen verzichtet werden.

8.3 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 Konrad-Zuse-Straße und den Bahngleisen 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 55 dB(A) in der Nacht in belüftetem Zustand eingehalten werden.

**9 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 12,5 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<sup>2</sup> zu bedecken.

**9.1 Pflanzfestsetzung 1 (PF 1):  
Begrünung der Baugrundstücke**

In Teilgebiet GE 1.3 ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung als Hochstamm mit Ballen mit einem Stammumfang von 20-25 cm anzupflanzen.

**9.2 Pflanzfestsetzung 2 (PF 2):  
Begrünung der privaten Stellplatzflächen**

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

Die Pflanzungen können auf die nach Festsetzung Nr. 9.1 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

---

<sup>2</sup> DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, herausgegeben Deutsches Institut für Normung, 1998-05, Beuth Verlag, Berlin.



## **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“.

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

### **2. Heilquellenschutzgebiet**

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

### **3. Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das denkmalgeschützte ehemalige Wachgebäude der ehemaligen Fliegerhorstkaserne (Gebäude Nr. 2507/2).

### **4. 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<sup>3</sup> (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.

---

<sup>3</sup> DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“, herausgegeben Deutsches Institut für Normung, 2005-04, Beuth Verlag, Berlin.

### **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 Wasserwirtschaftsamt des Landkreises Böblingen zu verständigen.

### **5. Bauvorlagen**

Die für ein Bauvorhaben erforderlichen Begrünungsmaßnahmen nach den Festsetzungen unter Ziffer 9 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<sup>4</sup> reduziert werden.

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

Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig der DB Energie AG zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Dachoberkante des Gebäudes sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand des Gebäudes zur Leitungssachse ist anzugeben.

Zur Wahrung der Sicherheitsabstände zur 110-kV-Bahnstromleitung sind die Bauvorlagen des Weiteren der DB Bahn AG rechtzeitig zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen.

### **5. 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.

### **6. 110kV Bahnstromleitung und Schutzstreifen**

Von der 110-kV-Leitung gehen Feldemissionen (elektrische und magnetische Felder) aus. Es ist mit einer Beeinträchtigung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder

---

<sup>4</sup> DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, herausgegeben Deutsches Institut für Normung, 1989-11, Beuth Verlag, Berlin.

empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfanges ist möglich. Alles Weitere regelt die Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder) – 26. BImSchV – 16. Dezember 1996.

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der DB Energie GmbH oder deren Rechtsnachfolger zu belastenden Flächen unterliegen zum Schutz der Leitung weiteren Einschränkungen der Nutzung.

Jedwede Maßnahme z.B. Anpflanzungen, Lagerung feuergefährlicher, sprenggefährlicher und zum Zerknall neigender Stoffe, Errichten von Bauten oder sonstigen Anlagen, usw. erfordern die Zustimmung des Rechteinhabers.

Der Rechteinhaber ist berechtigt auf den Flächen Leitungsmasten einschließlich Erdung zu errichten, die Grundstücksflächen mit einer elektrischen Hochspannungsleitung zu überspannen, diese zu betreiben, instand zu halten sowie die Fläche zu diesem Zwecke zu betreten oder zu befahren.

## **Teil C**

### **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **1 Dächer**

##### **(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- 1.1 Metaldächer sind nur in beschichteter, blendfreier Ausführung zulässig; sämtliche regenwasserableitenden Elemente aus metallischen Werkstoffen sind nur in beschichteter Ausführung zulässig.

#### **2 Garageschosse**

##### **(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- 2.1 In Teilfläche GE 1.3 sind Garageschosse nicht zulässig.

#### **3 Werbeanlagen**

##### **(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

- 3.1 Fahnen und Fahngalgen, die zu Werbezwecken eingesetzt werden, sind als Werbeanlagen zu werten.
- 3.2 Fremdwerbung ist ausgeschlossen. Je Geschäft oder Firma sind zwei Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Bei mehreren Firmen in einem Gebäude ist eine einheitliche Gemeinschaftsanlage zu erstellen.
- 3.3 Unzulässig sind Projektionen aller Art, Laufschriften und Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige oder wechselndem Licht.
- 3.4 Werbeanlagen dürfen nur an der Fassade von Gebäuden angebracht werden. Unzulässig sind die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen und die Errichtung von Werbeanlagen auf der Dachfläche von Gebäuden.
- 3.5 Die Gesamtlänge der einer Fassade zugeordneten Werbeanlage darf 1/3 der Fassadenlänge, bei Fassadenlängen von mehr als 40 m 1/5 der zugeordneten Fassadenlänge nicht überschreiten. Die maximale Höhe der Werbeanlage darf 1/3 der Länge der Werbeanlage nicht überschreiten.

#### **4 Einfriedigungen**

##### **(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

- 4.1 Einfriedigungen der Baugrundstücke entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie öffentlicher Grünflächen sind nur durch direkt an der Grenze des Baugrundstücks errichtete 0,4 m hohe Mauern zulässig.
- Zulässig sind auch Kombinationen aus o. g. Mauern und aufgesetzten, transparent wirkenden Zäunen mit vertikalen Streben sowie die Hinterpflanzung mit geschnittenen Hecken. Die Maximalhöhe der Einfriedigungen beträgt 1,0 m. Die Einfriedigungen eines Baufeldes sind einheitlich zu gestalten.
- 4.2 Stacheldrahtzäune und Elektrozaune sind in allen Teilflächen nicht zulässig.

#### **5 Niederschlagswasser**

##### **(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

- 5.1 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 – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07

<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>8</b>
<b>3. Erfordernis der Planaufstellung .....</b>	<b>9</b>
3.1 Planungserfordernis .....	9
3.2 Ziele und Zwecke des Teil-Bebauungsplanes.....	9
<b>4. Realisierung.....</b>	<b>10</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 ÖPNV .....	11
5.5 Technische Infrastruktur .....	11
<b>6. Fachgutachten.....</b>	<b>12</b>
6.1 Verkehrsuntersuchungen.....	12
6.2 Schalltechnische Untersuchung und Schallschutzkonzept .....	12
<b>7. Umweltprüfung.....</b>	<b>16</b>
<b>8. Grünordnungsplan.....</b>	<b>16</b>
<b>9. Bebauungsplanverfahren .....</b>	<b>16</b>
9.1 Aufstellungsbeschluss .....	16
9.2 Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.....	16
9.3 Abwägung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren und Ergänzung des Bebauungsplan-Vorentwurfs .....	19
9.4 Änderung des Aufstellungsbeschlusses.....	19
9.5 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.....	19
9.6 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB .....	19
9.7 Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.....	20
<b>10. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>21</b>
10.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	21
10.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	23

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

**Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

<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).....	25
10.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	25
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) .....	26
10.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	26
10.7 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).....	26
10.8 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) .....	27
10.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	27
10.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	27
<b>11. Satzung über örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>28</b>
11.1 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) .....	28
11.2 Garagengeschosse (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).....	28
11.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO).....	28
11.4 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) .....	28
11.5 Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO).....	28
<b>12. Nachrichtliche Übernahme.....</b>	<b>29</b>
<b>13. Flächenstatistik.....</b>	<b>29</b>
<b>14. Aufstellung über die der Planung zu Grunde liegenden Fachgutachten / Stand: 01.03.07 .....</b>	<b>30</b>

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

**Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>Teil 2 Umweltbericht</b>		
1.1	Ausgangsbedingungen.....	38
1.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Geltungsbereichs.....	41
1.3	Beschreibung der Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen außerhalb des Geltungsbereichs .....	42
1.4	Dokumentation der internen Ausgleichsmaßnahmen.....	43
1.5	Dokumentation der externen Ausgleichsmaßnahmen.....	44
1.6	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz: Vergleich des Planungskonzeptes des Teil-Bebauungsplans mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003 .....	44
1.7	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen .....	45

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

**Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

### **Teil 1 Städtebauliche Begründung**

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

Das Plangebiet dieses Teil-Bebauungsplans befindet sich im Verbandsgebiet des Zweckverbandes Flugfeld auf der Gemarkung der Stadt Böblingen.

#### **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 Bauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.03 zu. Am 19.09.05 beschloss die Verbandsversammlung die Änderung der Bezeichnung des Bauungsplan-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 Bauungsplan-Vorentwurf erarbeiteten Unterlagen ergänzt und als Grundlagen für die weitere Bauungsplanung 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 – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

- 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 (im Verfahren)

### **Flächennutzungsplan**

Die wirksamen Flächennutzungspläne der Städte Böblingen und Sindelfingen stellten zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“, inzwischen umbenannt in „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“, den größten Teil des Flugfeldes als geplante gewerbliche Baufläche dar. Im Bereich der Ensinger Straße wurde eine bestehende gemischte Baufläche ausgewiesen.

Da die Flächennutzungspläne beider Städte nicht den im Bebauungsplan dargestellten Entwicklungszielen für das Flugfeld entsprachen, war ihre Änderung erforderlich.

Aufstellungsbeschlüsse für die 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Böblingen und die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sindelfingen wurden vom Gemeinderat der Böblingen am 29.10.03 und vom Gemeinderat der Stadt Sindelfingen am 21.10.03 gefasst. Beide Gemeinderäte stimmten den Vorentwürfen ihrer Flächennutzungspläne zu.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Böblingen stellt im südwestlichen Abschnitt des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen, im nordöstlichen eine Sonderbaufläche für Kultur und Unterhaltung dar.

Die Änderung der städtischen Flächennutzungspläne erfolgte im Parallelverfahren. Die Feststellungsbeschlüsse wurden am 12.12.06 vom Gemeinderat der Stadt Sindelfingen und am 13.12.2006 vom Gemeinderat der Stadt Böblingen gefasst.

Das 11. Änderungsverfahren des Böblinger Flächennutzungsplans wurde mit Genehmigung des Regierungspräsidiums vom 05.02.07 abgeschlossen; die Genehmigung für das 9. Änderungsverfahren der Stadt Sindelfingen wurde am 12.03.2007 erteilt. Die Änderungen der Flächennutzungspläne wurden mit den ortsüblichen Bekanntmachungen wirksam.

### **Regionalplan**

Der Regionalplan der Region Stuttgart (verbindlich seit März 1999, zuletzt geändert durch Teiländerungen für Kap. 2.7, verbindlich seit November 2002) weist im Planbereich in Zuordnung zum S-Bahn-Halt einen „regional bedeutsamen Schwerpunkt für Wohnungsbau“ aus.

Dieser Ausweisung des Regionalplanes wird durch die Festsetzung von Mischgebieten in den benachbarten Bebauungsplänen „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0 und „Flugfeld – Tower Areal“ 5.0 Rechnung getragen; ergänzend dazu wird am geplanten Nordufer des See ein weiteres Mischgebiet entwickelt.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist auf Grund der von Bahn und Straße ausgehenden Emissionen nicht für eine uneingeschränkte Wohnnutzung geeignet. In der Gesamtbetrachtung des bahnhofsnahe Flugfeld-Areals ist die regionalplanerische Zielsetzung jedoch gesichert.

#### **Eigentumsverhältnisse**

Der nördliche Planbereich dieses Teil-Bebauungsplans ist Teil des Flurstücks Nr. 2222 (Gemarkung Böblingen), das mit Auflassung am 22.09.05 in das Eigentum des Zweckverbandes Flugfeld Böblingen/Sindelfingen übergegangen ist.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird von dem Flurstück Nr. 2193 der Gemarkung Böblingen eingenommen. Die im Verbandsgebiet liegende Teilfläche des Flurstücks hat der Zweckverband am 29.01.07 von der Deutschen Bahn AG/Aurelis Real Estate erworben. Das Grundstück wurde entwidmet und wird voraussichtlich Ende 2007 aufgelassen.

Außerdem befinden sich im Bereich der Einmündung der Konrad-Zuse-Straße in die Wolfgang-Brumme-Allee die Flurstücke Nr. 2290 (Eigentümer Land Baden-Württemberg), Nr. 2290/3, 2290/4 und 2290/6 (jeweils Eigentum der Stadt Böblingen).

#### **Sanierungsgebiet**

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

#### **Sonstige Bindungen**

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

Um die geplanten Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs nutzen zu können, wird die im Geltungsbereich verlaufende 110-kV-Erdleitung Böblingen Ost - Böblingen-West in ihrem südwestlichen Abschnitt in den Bereich des südlich der Konrad-Zuse-Straße verlaufenden Gehwegs verlegt. Die künftige Trasse ist mit ihrem Schutzstreifen als Hauptversorgungsleitung zu sichern und mit einem Leitungsrecht zu versehen.

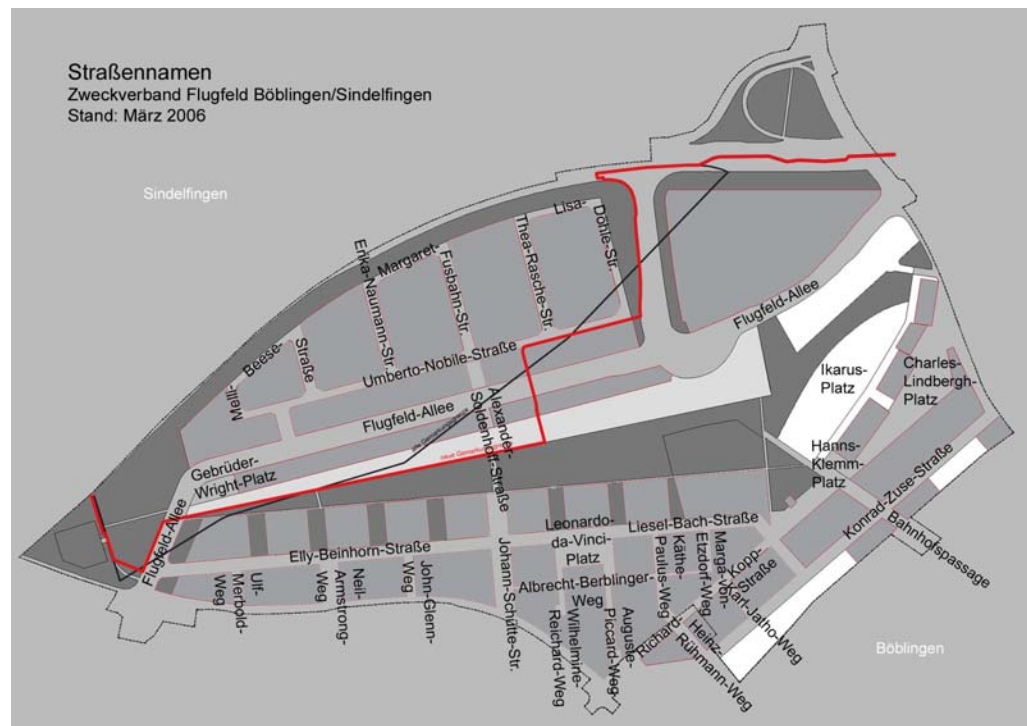
Auf dem im Geltungsbereich liegenden Teil des Flurstücks Nr. 2193 befindet sich eine 110-kV-Bahnstromleitung, zu deren Schutz ein beiderseitig etwa 10 m breiter Schutzstreifen mit einer Bauungsbeschränkung versehen ist.

## Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0

Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07

### Straßennamen

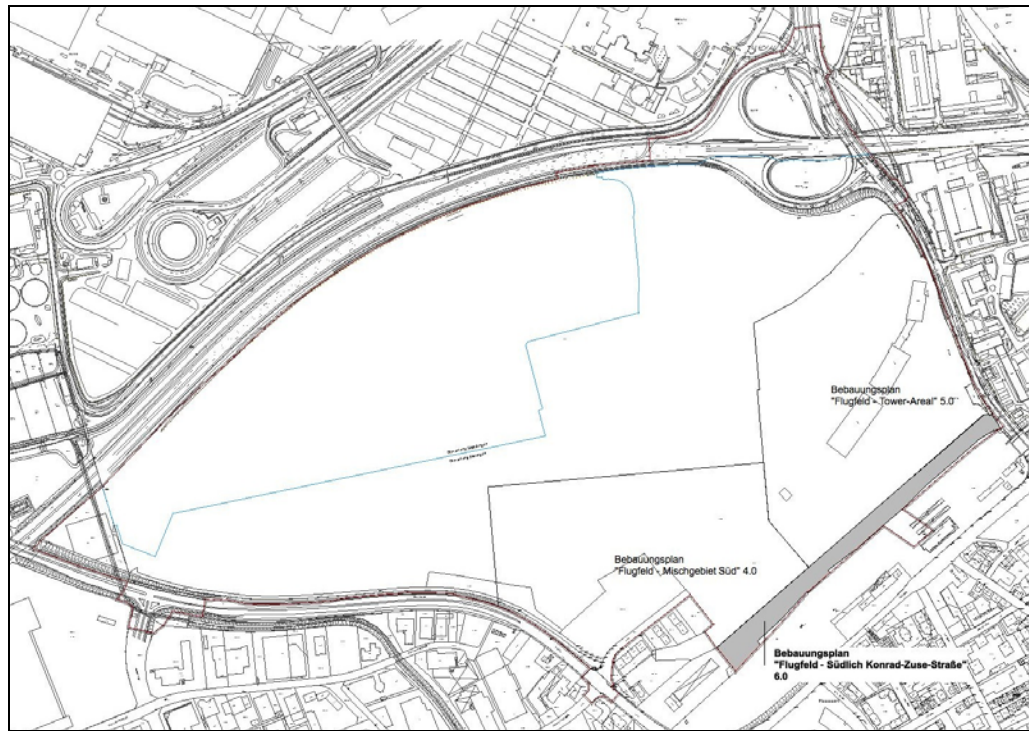
Der Gemeinderat der Stadt Sindelfingen hat in seiner Sitzung am 15.03.05, der Gemeinderat der Böblingen in seiner Sitzung am 16.03.05 dem zuvor von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes am 12.10.04 beschlossenen Straßennamen-Konzept zugestimmt.



## Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0

Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07

### 2. Geltungsbereich und angrenzende Nutzungen



Der Geltungsbereich des Teil-Bebauungsplans „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0 wird wie folgt begrenzt:

- |            |   |
|------------|---|
| Im Westen: | durch die südliche Gehweghinterkante der geplanten Konrad-Zuse-Straße,                            |
| Im Norden: | durch Teile der Straßenverkehrsfläche der Wolfgang-Brumme-Allee,                                  |
| Im Osten:  | durch die Grenze des Zweckverbandsgebiets bzw. die Grenze des planfestgestellten Bahnhofsgeländes |
| Im Süden:  | durch die nördliche Grundstücksgrenze des Busbetriebshofes.                                       |

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überlappt mit einem vorgesehenen Planfeststellungsbereich für die vom Zweckverband geplante Bahnunterführung in Richtung Flugfeld (Baustelleneinrichtung, -zufahrt).

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

**Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

### **Angrenzende Nutzungen**

Im Nordwesten grenzt an das Plangebiet an die 2007 fertiggestellte Konrad-Zuse-Straße an; jenseits der Straße liegen das geplante Mischgebiet Süd, im Nordosten das Tower-Areal mit den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden des ehemaligen Landesflughafens sowie ausgedehnte Neubauflächen.

Östlich der Einmündung der Konrad-Zuse-Straße in die Wolfgang-Brumme-Allee liegt die denkmalgeschützte Wildermuth-Kaserne, die von der Bereitschaftspolizei genutzt wird.

Im Süden des Plangebietes befinden sich die Gleisanlagen bzw. die in Planung befindliche Fußgängerunterführung unter der Bahn in Richtung Böblinger Unterstadt (mit Bahnsteigzugängen).

### **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 den Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0 folgendermaßen konkretisiert:

Ziel ist die Entwicklung und planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbegebiets, das

- sich in zentraler Lage im Stadtgebiet am S-Bahn-Haltpunkte Bahnhof Böblingen befindet,
- einen hohen baulichen Verdichtungsgrad aufweist und den Verbrauch von Grund und Boden begrenzt,
- bedarfsgerecht und stufenweise erschlossen, parzelliert sowie bebaut werden kann und dabei eine flexible Ausnutzung der Baugrundstücke sowie eine Anpassung an sich wandelnde Rahmenbedingungen ermöglicht,
- die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen bzw. großer Parkieranlagen in enger Nachbarschaft zu einem hochwertigen Umfeld ermöglicht,

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

- bestehende und künftige Emissionsquellen berücksichtigt bzw. die angrenzenden schallempfindlichen Nutzungen gegenüber dem Schalleintrag durch den Schienenverkehr abschirmt und
- zu einem attraktiven Image des Flugfeldes beiträgt und die Vermarktung des gesamten Areals durch den Zweckverband unterstützt.

#### **4. Realisierung**

Der Zweckverband hat im Jahr 2007 die auf Verbandsgebiet liegenden Straßenabschnitte der Konrad-Zuse-Straße realisiert. Wegen der Bestandsbebauung im Bereich der Ensinger Straße wird die Konrad-Zuse-Straße zunächst als Stichstraße ausgebildet. Der Zeitpunkt, zu dem ein Anschluss an die Calwer Straße erfolgen wird, ist heute offen.

Die ersten Hochbauten im Bereich des angrenzenden Mischgebiets Süd werden voraussichtlich Ende 2007/Anfang 2008 errichtet.

Die erforderliche Verlegung der 110-kV-Erdleitung ist in Arbeit und soll bis Anfang 2008 abgeschlossen sein.

Die Realisierung einer Unterführung für Fußgänger und Radfahrer unter den Bahngleisen soll 2008 beginnen; das Bauwerk wird ab 2009 nutzbar sein.

#### **5. Städtebaulicher Entwurf**

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

In dem Plangebiet ist eine weitgehend geschlossene, straßenbegleitende maximal viergeschossige Bebauung vorgesehen; nordöstlich des Bahnhofsvorplatzes ist die bauliche Akzentuierung mit einem maximal fünfgeschossigen Gebäude möglich.

Das denkmalgeschützte ehemalige Wachgebäude der Fliegerhorstkaserne bleibt gesichert. Wegen der exponierten Lage des Gebäudes direkt am Stadt- eingang sind an die Gestaltung des Gebäudeumfeldes besondere Anforderungen zu stellen.

Auf Beschluss der Versammlung wurde die im städtebaulichen Entwurf ursprünglich vorgesehene große Unterführung in Verlängerung der Böblinger Bahnhofstraße verlegt: Der heute bestehende Bahnsteigzugang von Böblinger Seite aus soll nun in Richtung Flugfeld verlängert, verbreitert und in der Höhe erweitert werden. Er wird eine attraktive Innenhülle erhalten und sich auf Flugfeld-Seite zu einem Bahnhofsvorplatz hin öffnen, auf dem Taxi-Halt-Vorfahrt, Fahrradabstellanlagen sowie ggf. eine Bushaltestelle untergebracht werden.

##### **5.2 Nutzungen**

In dem neuen Baugebiet nördlich der Bahnanlagen können vielfältige gewerbliche Nutzungen in einem attraktiven städtischen Umfeld mit einer hoch verdichteten Baustruktur entstehen. Dem Bahnhofsvorplatz zugewandt soll Einzelhandel zulässig sein.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

Auf den übrigen gewerblichen Flächen ist auch die Errichtung von zentralen Parkieranlagen, unter anderem für die Nutzer der Einrichtungen in den benachbarten Misch- und Sondergebieten sowie eine Park- & Ride-Anlage, möglich.

Der die Baugrundstücke überlagernde Schutzstreifen der oberirdischen 110-kV-Bahnstromleitung erlaubt nur eine eingeschränkte Nutzung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen.

Im Bereich des denkmalgeschützten Wachgebäudes ist eine Teilfläche durch einen Schutzstreifen der 110-kV-Erdleitung nur eingeschränkt nutzbar.

### **5.3 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße), die an die städtischen Hauptverkehrsstraßen Wolfgang-Brumme-Allee und Calwer Straße anschließt.

### **5.4 ÖPNV**

Das Plangebiet liegt direkt am Böblinger Bahnhof – einem Haltepunkt der S- und Regionalbahn– und wird ab 2009 über eine Bahnunterführung einen direkten Zugang zu den Bahnsteigen erhalten. Durch die Unterführung ist außerdem der ZOB Böblingen erreichbar.

Erhält das Flugfeld in einem späteren Aufsiedlungszustand eine eigene Buslinie, ist zudem die Schaffung eines Haltepunktes im Bereich des Bahnhofsvorplatzes vorgesehen.

Westlich des geplanten Bahnhofsvorplatzes ist derzeit die Errichtung eines Park- & Ride-Parkplatzes vorgesehen.

### **5.5 Technische Infrastruktur**

Das Flugfeld wird durch die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen; die Leitungen befinden sich innerhalb der geplanten Querschnitte der öffentlichen Verkehrsflächen.

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

Weitere ggf. erforderliche Einrichtungen, wie z.B. Umspannstationen, sind auf den Grundstücksflächen, vorzugsweise in die Tiefgaragen/Gebäude integriert, zu errichten (vgl. 10.4).

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.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

**Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

### **6. Fachgutachten**

Kap. 14 gibt einen Überblick über die bisher im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung für das Flugfeld erstellten Fachgutachten sowie derjenigen, die ergänzend für den Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ erarbeitet wurden.

#### **6.1 Verkehrsuntersuchungen**

Auf Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße) wird ein Verkehrsaufkommen von 6.500-6.600 KFZ/24 h prognostiziert.

Die vorgesehenen Straßenflächen und Verkehrsknoten sind diesen Werten entsprechend dimensioniert.

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

##### **Schallemissionen Verkehrslärm**

Für die geplanten schutzwürdigen Nutzungen 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.

Die Verkehrsmengen auf der DB-Strecke südlich des Bebauungsplangebiets sind dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan 'Talstraße' entnommen.

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



## **Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

**Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

**Tabelle 1**

**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

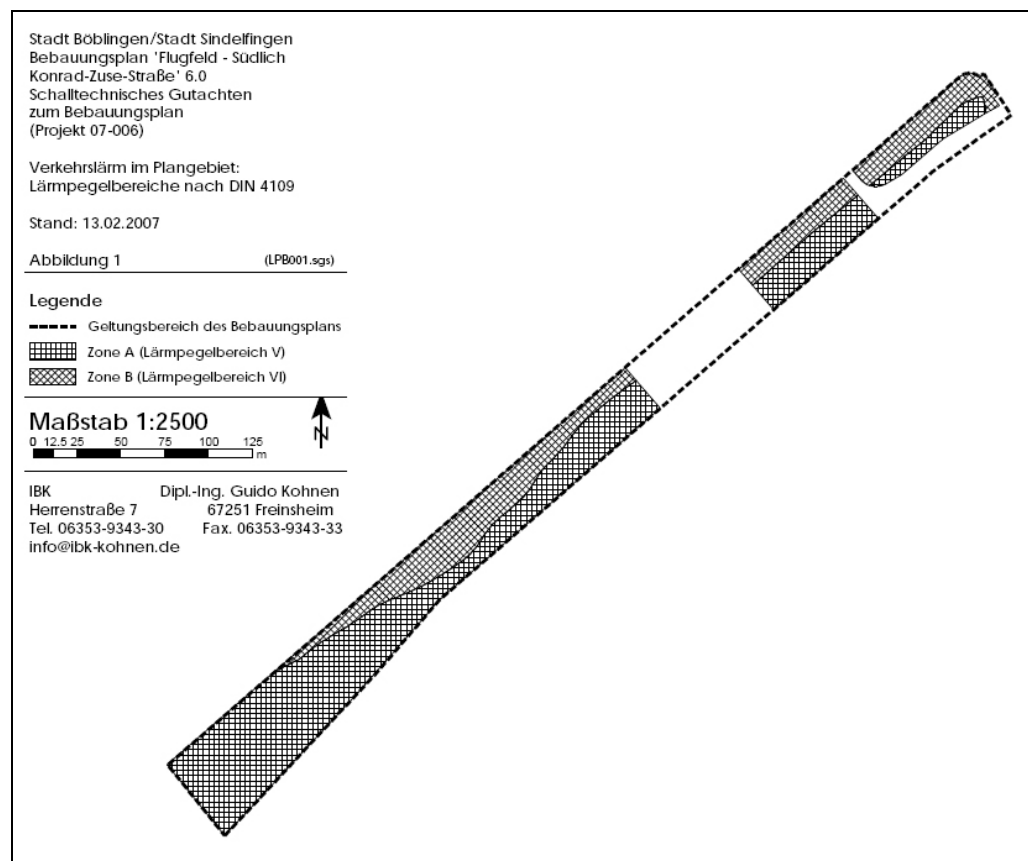
Die Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms wurden bei freier Schallausbreitung, d. h. ohne das im städtebaulichen Entwurf dargestellte Bebauungskonzept untersucht.

Bei freier Schallausbreitung wird im geplanten Gewerbegebiet der Orientierungswert der DIN 18.005 für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) mit Ausnahme eines Teilbereichs im Westen im gesamten Gebiet überschritten. Die Überschreitungen des Orientierungswerts betragen bis zu 5 dB(A). In der Nacht wird der Orientierungswert der DIN 18.005 von 55 dB(A) im gesamten Gebiet bis zu 10 dB(A) überschritten.

## Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0

Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07

Die beigefügte Abbildung zeigt die ermittelten Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung.



### 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 Konrad-Zuse-Straße 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 Rolladenkästen getroffen, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

Durch eine weitgehend geschlossene Bebauung im Baugebiet kann ein gewisser Schallschutz gegen den Schienenverkehrslärm für das angrenzende Mischgebiet MI Süd und des Tower-Areal erreicht werden.

#### 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 Glasfassade 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**

Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass unter Berücksichtigung der Schallabstrahlung des Gewerbegebiets Konrad-Zuse-Straße vergleichbar mit der eines durchschnittlichen Gewerbegebiets, in dem ausnahmsweise zulässig gewohnt werden darf (Betriebsinhaberwohnungen), sowohl in dem geplanten Mischgebiet Süd als auch im Mischgebiet Ost und dem Tower-Areal die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet tags wie nachts sicher eingehalten werden.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

Aufgrund der beschriebenen Ergebnisse werden im Bebauungsplan Festsetzungen den Gewerbelärm betreffend nicht erforderlich. Soweit erforderlich, muss auf Ebene der Baugenehmigung der Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit der künftigen Gewerbebetriebe im Detail erbracht werden.

#### **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 abgeschlossenen 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).

##### **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

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

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**

##### **Thema: Verkehrsauswirkungen auf das regionale Straßennetz**

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 Verkehrsentlastung 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.

##### **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.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

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. Der Festsetzungsentwurf für den Teil-Bebauungsplan "Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße" nimmt dies auf und schränkt entsprechend der in den Städten festgelegten Branchen und Sortimente mit und ohne Innenstadtrelevanz das mögliche Nutzungsspektrum weiter ein.

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 Aischbach bzw. die Einleitung des Murkenbachs in den See verzichtet werden. Untersucht wurden auch die geologischen und hydrogeologischen Untergrundverhältnisse des Sees und seines Umfeldes. In diesem Zusammenhang wurde ein Grundwassermodell erarbeitet, das Ende 2007 vorliegen soll.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

**Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

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

In ihrer Sitzung am 27.04.04 beschloss die Verbandsversammlung die Abwägung der in den frühzeitigen Beteiligungen 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 – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0 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. Mai bis 13. Juli 2007.

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

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

**Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

### **9.7 Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Stellungnahmen hatten vor allem die nachfolgend beschriebenen Aspekte zum Thema.

#### ***Ergebnisse der Beteiligungsverfahren***

##### Thema: Verkehrsbelastung

Eine Nachbargemeinde weist darauf hin, dass aus der Aufsiedlung des Flugfeldes keine verkehrsmäßigen Beeinträchtigungen der Nachbargemeinden entstehen sollten; die Verkehrsanbindungen des Flugfeldes sollten dementsprechend geregelt werden.

Der Zweckverband stellt wie bereits in der Abwägung zu entsprechenden Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf dar, dass es nach vorliegenden Untersuchungen nach Realisierung der geplanten Erschließungsmaßnahmen im Umfeld des Flugfeldes zu einer Verkehrsentslastung kommt.

##### Thema: Einzelhandel

Eine Nachbargemeinde regt an, die zulässigen Einzelhandelsflächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und keinen neuen Einzelhandelschwerpunkt zu entwickeln.

Ein solcher Schwerpunkt ist nicht geplant. Der Zweckverband stellt dar, dass im Geltungsbereich lediglich Teilflächen der im Rahmen einer informellen Selbstbindung der Verbandsversammlung beschlossenen maximalen Verkaufsfläche von 3.500 qm für innenstadtrelevanten Einzelhandel vorgesehen werden.

Der Verband Region Stuttgart äußert sich positiv zu der Begrenzung des Einzelhandels auf die an den Bahnhofsvorplatz angrenzenden Teilbereiche.

##### Thema: Zulässigkeit von Betriebswohnungen

Es werden Bedenken gegenüber der Zulässigkeit von Betriebswohnungen geäußert. Aus Sicht des Zweckverbandes sollen diese weiterhin ausnahmsweise und unter Berücksichtigungen der Festsetzungen zum Immissionsschutz zulässig sein; die Ansiedlung einer größeren Zahl an Wohnungen ist in diesem Bereich nicht geplant.

##### Thema: Denkmalschutz

Der Anregung, die Baugrenzen im Bereich des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes „Alte Wache“ am bestehenden Gebäude zu orientieren, wurde gefolgt. Im Zusammenhang damit wurde der Bebauungsplan außerdem um eine Festsetzung ergänzt, die Nebenanlagen, die Gebäude darstellen, nur im Zusammenhang mit dem Gebäude zulässt. Diese Regelungen wurden mit den Denkmalbehörden abgestimmt.



## **Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

#### Thema: Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wurde - in Abstimmung mit der Bahn - im Bereich der Südgrenzen der vom Zweckverband erworbenen Bahn-Grundstücke angepasst.

#### Thema: P+R-Plätze

Auf Anregung des Regierungspräsidiums wird die Planzeichnung um das Textsymbol P+R (Park & Ride) in der Teilfläche des Gewerbegebietes westlich des Bahnhofsvorplatzes ergänzt.

#### Thema: Ergänzungen der Festsetzungen/Hinweise

Verschiedene Behörden und Träger öffentlicher Belange regten eine Ergänzung der Festsetzungen bzw. Hinweise an. Um den Bebauungsplan übersichtlich zu halten, nimmt der Zweckverband keine generellen Hinweise zu den jeweils angesprochenen Belangen oder Hinweise auf solche Vorschriften, gesetzliche Regelungen oder Normen in den Bebauungsplan auf, die ohnehin Rechtswirkung auf die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Bauvorhaben haben.

Lediglich solche ergänzenden Festsetzungen bzw. Hinweise, die nach bisheriger Erfahrung des Zweckverbandes den zügigen Ablauf der Baugenehmigungsverfahren für Bauvorhaben auf dem Flugfeld unterstützen können, wurden in den Bebauungsplan übernommen.

#### Schlussfolgerung

Es wird festgestellt, dass keine Stellungnahmen eingegangen sind, die aus Sicht der Verwaltung die bisherige Konzeption bzw. die Grundzüge der Planung in Frage stellen und eine grundlegende Änderung des Bebauungsplans bedingen würden.

Daher beschränkte sich die Einholung der diesbezüglichen Stellungnahmen auf die berührten Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange; die Öffentlichkeit war von den Änderungen nicht betroffen.

### **10. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

#### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

#### **Eingeschränkte Nutzungen**

Die Einschränkung von Gewerbetrieben in Teilfläche GE 1.1, die dem Mischgebiet gegenüberliegt (Bebauungspläne Flugfeld „Mischgebiet Süd“ 4.0, „Tower-Areal“ 5.0) auf „(das Wohnen) nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ erfolgt zum Schutz der benachbarten empfindlicheren Nutzungen.

Die räumliche Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben erfolgt auf Basis der

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

Einzelhandelskonzeptionen der Städte Böblingen und Sindelfingen mit der Intention den Einzelhandelsbesatz, insbesondere der Innenstadt Böblingens, langfristig zu sichern.

Die Einschränkung von Anlagen für sportliche Zwecke auf solche, die in geschlossenen baulichen Anlagen errichtet und betrieben werden, erfolgt, da in diesem zentralen Bereich Nutzungen, die in Gebäuden betrieben werden, der Vorrang eingeräumt werden soll. Bauliche Nutzungen wirken lärmindernd und verringern die Beeinträchtigung der benachbarten Nutzungen durch Bahnemissionen.

#### **Ausnahmsweise zulässige Nutzungen**

Die Zulässigkeit von Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird eingeschränkt auf maximal 1 Betriebswohnung je Baugrundstück, die mit dem Gewerbebetrieb baulich verbunden ist. Eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig. Schließlich müssen die Wohnungen den schalltechnischen Erfordernissen genügen (siehe dazu Kap. 10.10 bzw. Textliche Festsetzung Nr. 10.2).

#### **Ausgeschlossene Nutzungen**

Die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben wird ausgeschlossen. Für die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben hat die Stadt Böblingen ein Ansiedlungskonzept beschlossen, das vorsieht, solche Einrichtungen nur an definierten Standorten im Stadtgebiet zuzulassen und dabei eine Konzentration an dem jeweiligen Standort zu vermeiden. Das Flugfeld zählt nicht zu den potenziellen Standorten.

Gartenbaubetriebe, Speditionen, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sind ausgeschlossen, da die für sie charakteristische extensive Flächennutzung und ihr städtebauliches Erscheinungsbild den Entwicklungszielen des Gebiets nicht entsprechen. Diese Betriebe können in anderen Gewerbegebieten in Böblingen und Sindelfingen untergebracht werden.

Der Ausschluss von Tankstellen 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.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden nicht zugelassen. Diese Anlagen sind in den historisch gewachsenen Kernbereichen der beiden Städte zulässig und im Einzelfall im geplanten Sondergebiet „Tower-Areal“. Das Entstehen neuer konkurrierender Standorte soll vermieden werden.

Vergnügungsstätten werden in diesem Gebiet nicht zugelassen, weil sie insbesondere Beeinträchtigungen von benachbarten empfindlicheren Nutzungen verursachen. Sie stehen daher den angestrebten Entwicklungszielen für das

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

Plangebiet, das direkt an das geplante Mischgebiet Süd und das Tower-Areal angrenzt, entgegen. Auf dem Flugfeld sind sie gemäß Ansiedlungskonzept der Stadt Böblingen im Gewerbegebiet Nord in Form von Diskotheken und Spielhallen und im Sondergebiet des Tower-Areals in Form von Diskotheken zulässig.

#### **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:

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Höhe der baulichen Anlagen (GH),  
als Höchstmaß und als Mindest- und Höchstmaße,
- Geschossflächenzahl (GFZ).

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

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl wird in der Teilfläche GE 1.1 mit 0,7, in der Teilfläche GE 1.2 mit 0,75 und in der Teilfläche GE 1.3 mit 0,35 festgesetzt. Die festgesetzten Grundflächenzahlen berücksichtigen die Restriktionen, die sich für die Baugebiete aus der Freihaltezone der 110-kV-Freileitung bzw. des Denkmalschutzes ergeben.

#### **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den Teilflächen GE 1.1 und GE 1.2 überwiegend als Höchstmaß mit 16,0 m festgesetzt. Zur baulichen Akzentuierung der nördlichen Platzkante am Bahnhofszugang wird hier eine Bebauung mit einer Mindesthöhe von 16,0 m und einer Maximalhöhe von 19,5 m ermöglicht. Die festgesetzten Höchstmaße sind an den Festsetzungen in den nördlich bzw. nordwestlich angrenzenden Bebauungsplangebieten Mischgebiet Süd und Tower-Areal orientiert. In Teilfläche GE 1.3 wird auf die Festsetzung von Gebäudehöhen verzichtet. Hier ist der Bestand maßgeblich und die Gebäudehöhe einer möglichen Erweiterung mit der Denkmalbehörde abzustimmen.

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)**

Im Gewerbegebiet wird die Geschossflächenzahl mit 3,0 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 2,4 für Gewerbegebiete überschritten.

Diese Überschreitung ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

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 innerhalb des Flugfeld-Areals (u.a. Grüne Mitte, Leonardo-da-Vinci-Platz, Freiraum-Achse/Richard-Kopp-Straße, Hanns-Klemm-Platz, Charles-Lindbergh-Platz).

Der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Entwurf sieht eine die Bahnanlagen begleitende Bebauung für gewerbliche Nutzungen auf Grundstücken mit geringer Bautiefe und zusätzlichen Restriktionen durch eine vorhandene 110-kV-Bahnstromleitung vor.

Die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs erfordert daher die Festsetzung der oben genannten Geschossflächenzahlen.

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.

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.

- Der Grundstückszuschnitt ermöglicht die Errichtung von ausreichend belichteten und belüfteten Gebäuden.
- 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 Plangebiets zu werten.
- Die verkehrsgünstige Lage und das vorgesehene Erschließungskonzept ermöglichen eine gute und direkte Abwicklung des an- und abfah-

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

renden Verkehrs. Der Geltungsbereich wird durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (Buslinie mit Haltepunkten an der Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße), direkter Zugang zum Bahnhof Böblingen mit Anschluss an das S- und Regionalbahn-Netz. Die intensive Mischung von Wohnungen und Arbeitsstätten innerhalb des Flugfeld-Areals kann zur Minimierung des Verkehrsaufkommens beitragen.

Mit den zulässigen Überschreitungen werden auch sonstige öffentliche Belange nach § 17 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht beeinträchtigt:

- Der aus dem städtebaulichen Wettbewerb für das Flugfeld entwickelte städtebauliche Entwurf berücksichtigt 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.

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

#### **Bauweise**

Mit der festgesetzten abweichenden Bauweise wird das Bauen in offener und geschlossener Bauweise gemäß dem städtebaulichen Konzept und damit eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

#### **Stellung baulicher Anlagen**

Im überwiegenden Teil des Stadtquartiers wird dem städtebaulichen Entwurf entsprechend festgesetzt, dass die den öffentlichen Flächen zugewandten Gebäudeaußenwände parallel oder senkrecht zu den Baugrenzen stehen. Damit wird eine orthogonale Stellung der Baukörper zu den Erschließungsstraßen gesichert und die Fassung der Straßenräume unterstützt.

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

Innerhalb der Teilfläche GE 1.3 sind Nebenanlagen, so weit es sich um Gebäude handelt, nur zulässig, wenn sie direkt mit dem Gebäude verbunden und

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

von der Denkmalschutzbehörde genehmigt sind. Ihre Grundfläche darf insgesamt maximal 100 qm betragen. Die Festsetzung erfolgt im Hinblick auf die stadträumliche Bedeutung des Gebäudes und seines Umfeldes..

#### **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 dem Erschließungskonzept als Verkehrsflächen bzw. als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Es werden die Zweckbestimmungen „Bahnhofsvorplatz“ sowie „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

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

#### **Ausschluss von Ein- und Ausfahrten**

Für die Teilfläche GE 1.3 des Gewerbegebiets (Grundstück der Alten Wache an der Wolfgang-Brumme-Allee/ Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße) wird die Lage der Ein- und Ausfahrten aus verkehrlichen Gründen beschränkt.

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

Südöstlich des Fuß- und Radweges an der Alten Wache werden auf einer baulich schwer nutzbaren Fläche öffentliche Grünflächen festgesetzt. Hier können Anpflanzungen vorgenommen werden, die teilweise die Eingriffe in dem Baugebiet kompensieren können.

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

Zur Sicherung der öffentlichen Begehbarkeit und des Anschlusses an das in den öffentlichen Verkehrsflächen liegende Versorgungsleitungsnetz wird unter den Arkaden des in den öffentlichen Straßenraum der Wolfgang-Brumme-Allee reichenden denkmalgeschützten Gebäudes der Alten Wache eine Fläche festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten ist.

Der Schutzstreifen für die oberirdische 110-kV-Bahnstromleitung überdeckt Teilflächen des Baugebietes. Über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der DB Energie GmbH bzw. deren Rechtsnachfolger wird ergänzend die Erreichbarkeit der südlich angrenzenden planfestgestellten Grundstücke der Bahn mit Schutzstreifenfunktion gesichert. Die DB Energie GmbH wird mit den zukünftigen Grundstückseigentümern eine privatrechtliche Vereinbarung schließen, die zum einen die Belastung der Grundstücke im Grundbuch und zum anderen detailliert die Nutzungsrechte für den Leitungsbetreiber und die Nutzungsbeschränkungen im Bereich der Trasse für den Grundstückseigentümer regelt.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

**Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

### **10.8 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)**

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.

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

Aus städtebaulichen, gestalterischen und erschließungstechnischen Gründen können aktive Schallschutzvorkehrungen (z.B. Lärmschutzwände) 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.

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.

### **10.10 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. 25 BauGB)**

Es werden aus gestalterischen und kompensatorischen Gründen Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen auf den privaten Grundstücksfreiflächen für die Teilfläche GE 1.3 (Alte Wache) und von privaten Stellplätzen festgesetzt.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

**Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

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

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

Bei Verwendung von Metalldächern 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)**

Garagengeschosse sind auf dem Grundstück des Denkmals nicht ohne Beeinträchtigung der stadträumlichen Qualität zu realisieren. Das Errichten von Garagengeschossen wird hier daher grundsätzlich ausgeschlossen.

#### **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.

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

In dem Gewerbegebiet sollen städtebaulich geordnete und attraktive Stadtquartiere mit urbanem Charakter entstehen. Aus diesem Grund werden für diejenigen Bereiche, in denen öffentliche Straßen, Wege und Freiflächen an private Grundstücksflächen angrenzen, gestalterische Anforderungen formuliert; sie werden jeweils um detaillierte Gestaltungsvorgaben in den Kaufverträgen für die Bauflächen des Gewerbegebiets ergänzt.

Insgesamt sollen diese Gestaltungsregeln eine hohe Qualität und Benutzbarkeit des öffentlichen Raums sicherstellen und zugleich den Bauherren Freiheit in der individuellen Ausprägung und Nutzung ihrer Bauwerke und Freiflächen einräumen.

Die Vorgaben setzen den städtebaulichen Entwurf um und orientieren sich an der Funktion bzw. Wertigkeit des angrenzenden öffentlichen Raums.

Elektrozäune und die Verwendung von Stacheldraht werden aus Sicherheitsgründen im gesamten Baugebiet ausgeschlossen.

#### **11.5 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



## **Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

an Niederschlagswasser zur Verfügung stehen, wird festgesetzt, dass das auf den Dachflächen (soweit nicht über die Dachbegrünung verdunstet) und versiegelten Teilen des Baugrundstücks anfallende Niederschlagswasser dem dafür 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.

### **13. Flächenstatistik**

	<b>Fläche in ha</b>	<b>Fläche in %</b>
<b>Geltungsbereich</b>	1,888	100,0
<b>Verkehrsflächen, gesamt</b>	0,287	15,2
davon: öffentliche Verkehrsflächen	0,003	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,284	
<b>Grünflächen</b>	0,032	1,7
davon: Öffentliche Grünflächen	0,032	
<b>Nettobauland</b>	1,569	83,1
davon: Gewerbegebiet	1,569	

## Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0

Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07

### 14. Aufstellung über die der Planung zu Grunde liegenden Fachgutachten / Stand 01.03.07

Nr.	Sachgebiet + Auftragnehmer (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

## Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0

Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07

Nr.	Sachgebiet + Auftraggeber (anderer als Städte, PV EFG, ZV EFG)	Gutachten	Verfasser	erstellt
<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
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 Umweltp lanung, Stuttgart	01/2002
5.2		Untersuchung und Bewertung der lufthygienischen Verhältnisse auf dem EFG - Vorabzug	Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltp lanung, Stuttgart	04/2002
5.3		Planungsverfahren Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen – Klimatisch-lufthygienische Betrachtungen	Ingenieurbüro Lohmeyer - Immissionschutz, Klima, Aerodynamik, Umwelts oftware	09/2004

## Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0

Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07

Nr.	Sachgebiet + Auftraggeber (anderer als Städte, PV EFG, ZV EFG)	Gutachten	Verfasser	erstellt
<b>6</b>	<b>Schutzgut Lärm/Schall</b>			
6.1		Einschätzung der Lärmsituation	Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltp lanung, Stuttgart	07/2001
6.2		Stellungnahme: Lärmschutzwall entlang der BAB A 81	Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltp lanung, 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, Kreßberg	2004
6.8		Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Flugfeld – südlich Konrad-Zuse-Straße“	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	03/2007
6.9		Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Flugfeld – Mischgebiet Nord“	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	03/2007
6.10		Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd – Abschnitt West“	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	03/2007

## Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0

Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07

Nr.	Sachgebiet + Auftraggeber (anderer als Städte, PV EFG, ZV EFG)	Gutachten	Verfasser	erstellt
7	<b>Schutzgut Boden / Altlasten, Lärmschutzwall</b>			
7.1		Bodensanierung und Erdbau / Geländemodell – Ausführungsplanung -	Ingenieurgemeinschaft EFG: Rauschmaier Ingenieure GmbH Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen, Bietigheim-Bissingen / Smoltczyk Partner	07/2003
7.2		Sanierungsplan nach BodSchG	Arcadis Consult GmbH , Stuttgart	12/2003
7.3		Bodensanierung und Erdbau / Lärmschutzwall / Ergänzung zum Sanierungsplan – Entwurfsplanung -	Ingenieurgemeinschaft EFG: Rauschmaier Ingenieure GmbH Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen, Bietigheim-Bissingen / Smoltczyk Partner	8/2003
7.4		Bericht Boden- und Grundwasseruntersuchungen zur Erstellung der Eckpunkte Boden und Grundwasser EFG	Arcadis Consult GmbH , Stuttgart	01/2003
7.5		Geotechnisches Gutachten	Ingenieurgemeinschaft EFG: Rauschmaier Ingenieure GmbH Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen, Bietigheim-Bissingen / Smoltczyk Partner	08/2003
7.6	Bundesvermögensamt Stuttgart	Massenmanagement- und Kampfmittelräumkonzept für das EFG	Spiekermann GmbH, Beratende Ingenieure, Stuttgart + IFAH, Institut für ange-	08/2003

## Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0

Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07

Nr.	Sachgebiet + Auftraggeber (anderer als Städte, PV EFG, ZV EFG)	Gutachten	Verfasser	erstellt
			wandte Hydrogeologie GbR, Garbsen	
<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
8.5		Ausführungsplanung Entwässerung Mischgebiet Süd	Kerker Müller Braunbeck Planungs- und Projektsteuerungsgesellschaft mbH, Ludwigsburg	09/2005
8.6		Querspange West: Ausführungsplanung Entwässerung	Kerker Müller Braunbeck Planungs- und Projektsteuerungsgesellschaft mbH, Ludwigsburg	09/2005
8.7		Regenwasserbewirtschaftung auf dem Flugfeldgelände – Gutachterleistungen Regenwasserbewirtschaftung und Langer See	Björnßen Beratende Ingenieure, Koblenz	08/2006

## Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0

Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07

Nr.	Sachgebiet + Auftraggeber (anderer als Städte, PV EFG, ZV EFG)	Gutachten	Verfasser	erstellt
<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
9.7		Ausführungsplanung Verkehrsanlagen Mischgebiet Süd	Kerker Müller Braunbeck Planungs- und Projektsteuerungsgesellschaft mbH,	09/2005

## Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0

Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07

Nr.	Sachgebiet + Auftraggeber (anderer als Städte, PV EFG, ZV EFG)	Gutachten	Verfasser	erstellt
			Ludwigsburg	
9.8		Querspange West: Ausführungsplanung Verkehrsanlagen	Kerker Müller Braunbeck Planungs- und Projektsteuerungsgesellschaft mbH, Ludwigsburg	09/2005
9.9		Vereinbarung über die Planung und Kostentragung – Erschließung des Flugfeldes Böblingen/Sindelfingen Querspange Ost / Ausbau A 81	Zweckverband Flugfeld, Stadt Böblingen, Stadt Sindelfingen / Lahmeyer International	Juli 2003
<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 Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg zum Investorenwettbewerb 2003	Landesdenkmalamt Baden-Württemberg	2000/2003



## Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0

Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07

Nr.	Sachgebiet + Auftraggeber (anderer als Städte, PV EFG, ZV EFG)	Gutachten	Verfasser	erstellt
11.2		Machbarkeitsstudie: Denkmalgeschützter 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

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

**Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

### **Teil 2 Umweltbericht**

#### **1.1 Ausgangsbedingungen**

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

Die städtebauliche und grünordnerische Konzeption für das gesamte Gelände des Flugfeldes wurde aufbauend auf einem städtebaulichen Rahmenplan im Bauungsplan-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 Bauungsplan-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 Bauungsplan-Vorentwurf aufbauenden Teil-Bauungspläne 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 Teilbauungsplan „Konrad-Zuse-Straße“ werden die wesentlichen, plangebietsbezogenen Erkenntnisse und Verfahrensregelungen der Umweltverträglichkeitsprüfung (Umweltprüfung) im Folgenden ergänzend zum Umweltbericht in der Begründung zum Bauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.03 dargestellt.

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

Der nach den Bestimmungen des § 1 a BauGB erforderliche Ausgleich ist für

- 
- <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 Bauungsplan-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 Bauungsplan-Vorentwurf „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“, Stuttgart/Böblingen, 23.09.2003

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

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.

### **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

---

<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 „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

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
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 Verein-

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

barung<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-/Verminderungsmaßnahmen (V) werden im Naturschutzrechtlichen Kompensationsplan<sup>6</sup> für den Geltungsbereich genannt. Für die Ermittlung von Flächen bzw. Stückzahlen wird der Bebauungsplan-Entwurf vom Februar 2007.

---

5 Vereinbarung vom 28./30.06.05

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

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

**Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

<b>VERMEIDUNG/ VERMINDERUNG</b> nach Naturschutzrechtlichem Kompensationsplan	
<b>V 2</b> Dachbegrünung (ca. 0,216 ha)	B-Plan-Entwurf: Keine Festsetzungen zu begrünten Dächern <b>Fläche: ---</b>
<b>V 4</b> Grünflächenanteil nicht überbauter Grundstücksflächen (ca. 0,095 ha)	B-Plan-Entwurf: Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche <b>Fläche: ca. 0,0315 ha</b>

### **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 Konrad-Zuse-Straße 6.0 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 „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0

Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07

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

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

In einer Vereinbarung verpflichtet sich der Zweckverband gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde, diese Maßnahmen auch tatsächlich zu vollziehen.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

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 Bauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003**

Der Geltungsbereich des Teilbebauungsplan-Entwurfs umfasst ca. 1,8875 ha. Die sich gegenüber dem Bauungsplan-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 Bauungsplankonzeption des Bauungsplan-Vorentwurfes vom 23.09.2003 wurde durch den Teil-Bebauungsplan mit geringen Änderungen umgesetzt. Das im Bauungsplan-Vorentwurf festgesetzte Sondergebiet wird nun als Gewerbegebiet festgesetzt. Teile des ehemaligen Sondergebietes werden nun als Grünfläche festgesetzt (Bereich um die „Alte Wache“); damit werden die Vorschläge des naturschutzrechtlichen Kompensationsplans umgesetzt.

#### **Dachbegrünung**

Während ursprünglich die Begrünung der Dachflächen der südwestlich und nordöstlich an der Unterführung unter der DB-Strecke angelagerten Bebauung vorgesehen war, entfällt diese nun ersatzlos. Damit gibt es keine begrünten Dachflächen im Geltungsbereich des Teilbebauungsplans. Allerdings wurde im Bauungsplan „Flugfeld - Gewerbegebiet Nord“ 2.0 im Gegensatz zum Bauungsplan-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 begrünter Dachfläche über das gesamte Flugfeld erreicht, weil die erforderlichen begrünten 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 Sicher-



## **Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

stellung der Wasserführung des Langen Sees benötigt wird und die klimatischen Auswirkungen, insbesondere die Verdunstung, auch dort erreicht werden können.

#### **Überbaubare Flächen, Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen**

Im Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003 war die denkmalgeschützte Alte Wache auf einem eigenen Grundstück festgesetzt. Durch die Umplanung wird nun südlich der in einer Gewerbegebietsfläche festgesetzten denkmalgeschützten Wache eine kleine Grünfläche mit einem Fuß- und Radweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) geplant. Damit wird der Anteil an Grünflächen niedriger; dies wirkt sich auf die Gesamtbilanz nicht mehr aus, weil der für Gesamtgebiet zu erbringende Anteil an „Parkanlagen“ (Grünflächen) in den anderen Teilbereichen erbracht wurde.

Der Anteil der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird durch den Fuß- und Radweg, aber auch durch die veränderte Planung im Eingangsbereich der Unterführung gegenüber dem Bebauungsplan-Vorentwurf höher.

Allerdings entstehen dadurch keine neuen versiegelten Flächen; die überbaubaren Grundstücksflächen werden etwas kleiner. Weiterhin enthält der Entwurf des Bebauungsplans die Festsetzung, je angefangener 500 qm Grundstücksfläche einen hochstämmigen Obst- oder Laubbaum anzupflanzen. Bei 1,7 ha gewerblicher Grundstücksfläche ergibt dies ca. 34 Bäume.

#### **Bewertung**

Zusammenfassend betrachtet kann festgestellt werden, dass das Plankonzept des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 23.09.03 mit geringen Flächenverschiebungen in den Teil-Bebauungsplan umgesetzt wird. Diese Flächenverschiebungen resultieren aus dem Planungsfortschritt. Zusätzliche Ausgleichserfordernisse sind damit nicht verbunden.

#### **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

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

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

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

Die Gefahr, dass die der Bewertung dieser Umweltauswirkungen zugrunde liegenden Prognosen fehlschlagen können, besteht vor allem 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.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 05.11.07**

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 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.

**Tabelle 1: Interne Ausgleichsmaßnahmen**  
Teil 1

Stand: Satzungsbeschluss  
Oktober 2007

Interne Ausgleichsmaßnahmen nach BP-Vorentwurf 23.09.2003 94 ha			Interne Ausgleichsmaßnahmen 1. Teil-BP "Flugfeld-Querspange" 1.0 6,22 ha				Interne Ausgleichsmaßnahmen 2. Teil-BP "Flugfeld- Gewerbegebiet Nord" 2.0 22,41 ha				Interne Ausgleichsmaßnahmen 3. Teil-BP „Flugfeld – BAB Südrampen“ 3.0 1,35 ha				Interne Ausgleichsmaßnahmen 4. Teil-BP „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0 13,69 ha			
Nr.	Maßnahme nach E/A-Bilanz	Größe St/m²/ha	erforderlich Teil-BP*	erbracht St/m²/ha	erbracht %	Rest insges.	erforderlich Teil-BP*	erbracht St/m²/ha	erbracht %	Rest insges.	erforderlich Teil-BP *	erbracht St/m²/ha	erbracht %	Rest insges.	erforderlich Teil-BP *	erbracht St/m²/ha	erbracht %	Rest insges.
V 2	Dachbegrünung	3,3 ha				3,3 ha	0,79	1,93	244 %	1,37 ha	-	-	-	1,37 ha	0,48 ha	1,47 ha	306 %	0
V 3	Intensiv begrünte Innenhöfe	1,9 ha	-	-	-	1,90 ha	-	-	-	1,90 ha	-	-	-	1,90 ha	0,28 ha	1,93 ha	689 %	0
V 4	Grünflächenanteil nicht überbaubarer Grundstücke, (nur BP für SO 2)	1,7 ha 4,5 ha	- -	- -	- -	1,7 ha 4,5 ha	0,41 ha -	4,02 ha -	980 % -	0 4,5 ha	- -	- -	- -	0 4,5 ha	0 -	1,79 ha -	- -	0 4,5 ha
V 5	Pflanzbindung für Einzel- bäume Calwer Str.	73 St.	-	-	-	73 St.	-	-	-	73 St.	-	-	-	73 St.	11 St.	13 St.	118 %	60 St.
V 6	Öffentliche Grünfläche Autobahnauffahrt (Nordohr)	1,7 ha	-	-	-	1,7 ha	-	-	-	1,7 ha	-	-	-	1,7 ha	-	-	-	1,7 ha
V 7	Öffentl. Grünfläche am Regenrückhaltebecken (nur BP GE-Nord)	0,51 ha	-	-	-	0,51 ha	0,51 ha	0,51 ha	100 %	0	-	-	-	0	-	-	-	0
V 8	Erhaltung Anpflanzung vorhandenes Regenüberlaufbecken (nur BP GE-Nord)	0,45 ha	-	-	-	0,45 ha	0,45 ha	0,45 ha	100 %	0	-	-	-	0	-	-	-	0
A 1	Herstellung Glatthaferwiese	7,87 ha				7,87 ha	1,88 ha	1,45 ha	77 %	6,42 ha	-	-	-	6,42 ha	-	-	-	6,42 ha
A 2	Parkanlage mit großkronigen Laubbäumen	1,3 ha	-	-	-	1,3 ha	-	-	-	1,3 ha	-	-	-	1,3 ha	-	-	-	1,3 ha
A 3	Rasen	1,54 ha	-	-	-	1,54	-	-	-	1,54 ha	-	-	-	1,54 ha	0,22 ha	1,16 ha	527 %	0,38 ha
A 4	Pflanzung großkroniger Einzelbäume	553 St.	37 St.	120 St.	324 %	433 St	132 St.	32 St.	24 %	401 St.	-	-	-	401 St.	81 St.	130 St.	160 %	271 St.
A 5	Gehölzfläche am Lärmschutzwall (nur BPs GE Nord und Südrampe)	3,1 ha	-	-	-	3,1 ha	0,74 ha	2,84 ha	383 %	0,26 ha	-	-	-	0,26 ha	-	-	-	0,26 ha
A 6	Gehölz am Überlauf See (nur BP GE Nord)	0,33 ha	-	-	-	0,33 ha	0,33 ha	0,33 ha	100 %	0	-	-	-	0	-	-	-	0
A 7	Zone Land-Wasser Überlauf See (nur BP GE Nord)	0,38 ha	-	-	-	0,38 ha	0,38 ha	0,38 ha	100 %	0	-	-	-	0	-	-	-	0
A 8	Zone Land-Wasser Regenwasserspeicher	1,31 ha	-	-	-	1,31 ha	1,31 ha	0,69 ha	53 %	0,62 ha	-	-	-	0,62 ha	-	-	-	0,62 ha
A 9	Schilfgürtel	1,1 ha	-	-	-	1,1 ha	-	-	-	1,1 ha	-	-	-	1,1 ha	-	-	-	1,1 ha
A 10	See	3,0 ha	-	-	-	3,0 ha	-	-	-	3,0 ha	-	-	-	3,0 ha	-	-	-	3,0 ha
A 11	(Lärmschutzwall, nur BP GE Nord) Entwässerungsgraben (See)	810 m 979 m	- -	- -	- -	810 m 979 m	810 m -	810 m -	100 % -	0 979 m	- -	- -	- -	0 979 m	- -	- -	- -	0 979 m
G 1	Verkehrsgrün	1,3 ha	0,08 ha	0,61 ha	763 %	0,69 ha	-	-	-	0,69 ha	-	-	-	0,69 ha	-	-	-	0,69 ha

\* zu erbringender durchschnittlicher Anteil (zu realisierende Maßnahme Gesamtgebiet multipliziert mit Bruttofläche Teil-BP dividiert durch Bruttofläche BP-Vorentwurf)

Tabelle 1: Interne Ausgleichsmaßnahmen

Stand: 05.11.2007

Teil 2

Interne Ausgleichsmaßnahmen nach BP-Vorentwurf 23.09.2003 94 ha			Übertrag aus Teil 1**	Interne Ausgleichsmaßnahmen 5. Teil-BP "Flugfeld – Tower-Areal 5.0" ** 14,6 ha				Interne Ausgleichsmaßnahmen 6. Teil-BP „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0 ** 1,89 ha							
Nr.	Maßnahme nach E/A-Bilanz	Größe St/m²/ha		erforderlich Teil-BP*	erbracht St/m²/ha	erbracht %	Rest insges.	erforderlich Teil-BP*	erbracht St/m²/ha	erbracht %	Rest insges.				
V 2	Dachbegrünung	3,3 ha	0	-	-	-	0	-	-	-	0				
V 3	Intensiv begrünte Innenhöfe	1,9 ha	0	-	-	-	0	-	-	-	0				
V 4	Grünflächenanteil nicht überbaubarer Grundstücke, (nur BP für SO 2)	1,7 ha 4,5 ha	0 4,5 ha	-	-	-	0 4,5 ha	-	-	-	0 4,5 ha				
V 5	Pflanzbindung für Einzelbäume Calwer Str.	73 St.	60 St.	-	-	-	60 St.	-	-	-	60 St.				
V 6	Öffentliche Grünfläche Autobahnauffahrt (Nordohr)	1,7 ha	1,7 ha	-	-	-	1,7 ha	--	-	-	1,7 ha				
V 7	Öffentl. Grünfläche am Regenrückhaltebecken (nur BP GE-Nord)	0,51 ha	0	-	-	-	0	-	-	-	0				
V 8	Erhaltung Anpflanzung vorhandenes Regenüberlaufbecken (nur BP GE-Nord)	0,45 ha	0	-	-	-	0	-	-	-	0				
A 1	Herstellung Glatthaferwiese	7,87 ha	6,42 ha	1,17	1,13	97 %	5,29 ha	-	-	-	5,29 ha				
A 2	Parkanlage mit großkronigen Laubbäumen	1,3 ha	1,3 ha	0,19	1,24	653 %	0,06	-	-	-	0,06				
A 3	Rasen	1,54 ha	0,38 ha	-	-	-	0,38 ha	-	-	-	0,38 ha				
A 4	Pflanzung großkroniger Einzelbäume	553 St.	271 St.	83	100	120 %	171 St.	-	-	-	171 St.				
A 5	Gehölzfläche am Lärmschutzwall (nur BPs GE Nord und Südrampe)	3,1 ha	0,26 ha	-	-	-	0,26	-	-	-	0,26				
A 6	Gehölz am Überlauf See (nur BP GE Nord)	0,33 ha	0	-	-	-	0	-	-	-	0				
A 7	Zone Land-Wasser Überlauf See (nur BP GE Nord)	0,38 ha	0	-	-	-	0	-	-	-	0				
A 8	Zone Land-Wasser Regenwasserspeicher	1,31 ha	0,62 ha	0,19	0,54	284 %	0,08 ha	-	-	-	0,08 ha				
A 9	Schilfgürtel (nur in Verbindung mit See)	1,1 ha	1,1 ha	0,16	0	0	1,1 ha	-	-	-	1,1 ha				
A 10	See	3 ha	3,0 ha	-	-	-	3,0	-	-	-	3,0				
A 11	(Lärmschutzwall, nur BP GE Nord) Entwässerungsgraben (See)	810 m 979 m	0 979 m	-	-	-	0 979 m	-	-	-	0 979 m				
G 1	Verkehrsgrün	1,3 ha	0,69 ha	-	-	-	0,69 ha	-	-	-	0,69 ha				

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

Tabelle 2

Stand: 01.06.2005  
aktualisiert 13.11.2007

Pool externer Kompensationsmaßnahmen zum BP-Vorentwurf vom 23.09.2003 94 ha									5. Teil-BP "Flugfeld- Tower-Areal" 5.0 Entwurf vom 17.01.2006 (14,06 ha)				6. Teil-BP "Flugfeld -Südlich Konrad-Zuse-Straße" 6.0 05.11.07 (1,89 ha)						
Kostenäquivalent		Maßnahmen		geschätzte Kosten 2005					Kostenäquivalent		Übertrag		Kostenäquivalent		Übertrag				
Gesamt	Stadt	Nr.	Titel	Summe in EUR	Grund-erwerb	Her-stellung	Planung	Pflege	Teil-BP	Stadt	Erbracht	Stadt	Teil-BP	Teil-BP	Gemeinde	Erbracht	Gemeinde	Teil-BP	
1.600.000	1.066.666	B 1	Renaturierung Hulbgraben	1.110.200	450.200	470.100	74.000	115.900			10.748								
		B 2	Maßnahme entfallen																
		B 3	Zimmerschlagweiher/ Wasserberggraben	817.000	242.300	442.900	69.000	62.800		159.467	77.070				21.467				
		B 4	Maßnahme entfallen							495.546 <sup>2</sup>					555.436 <sup>2</sup>				
		B 5	Butzengraben	560.000	0	560.000		0		655.013	11.759	555.436			576.903			576.903	
		B 6	Murkenbach - Öffnung der Verdolung	XX	XX	XX	XX	XX											
		B 7	Wolfgang-Brumme-Allee (Baumallee/Grünverbindung)	XX	XX	XX	XX	XX											
		533.334	S 1	Diebeskarrenbach Bereich C	121.790	4.500	93.740	19.800	3.750	239.319				107.937	32.170				32.170
	S 2		Sommerhofenbach Bereich A	70.075	0	57.500	12.575	0	743.319 <sup>2</sup>					851.137 <sup>2</sup>					
	S 3		Goldbach Bereich C	201.900	XX	142.600	27.300	32.000											
	S 4		Bleichgraben Bereich A	274.000	16.600	196.700	38.000	22.700	982.638	31.805				883.307					
	S 5		Maßnahme entfällt							79.733									
	S 6		Maßnahme entfällt							247.773 <sup>2</sup>									
	S 7		Flächenpool Feldflur	430.600	193.000	77.500	8.200	151.700		327.506		295.701			10.723				
														295.701 <sup>2</sup>					
														306.424				306.424	

<sup>1</sup> Anteil nach Fläche : 1/3 Sindelfingen / 2/3 Böblingen

XX Kosten noch nicht ermittelbar

<sup>2</sup> Übertrag aus aus vorherigen BPs