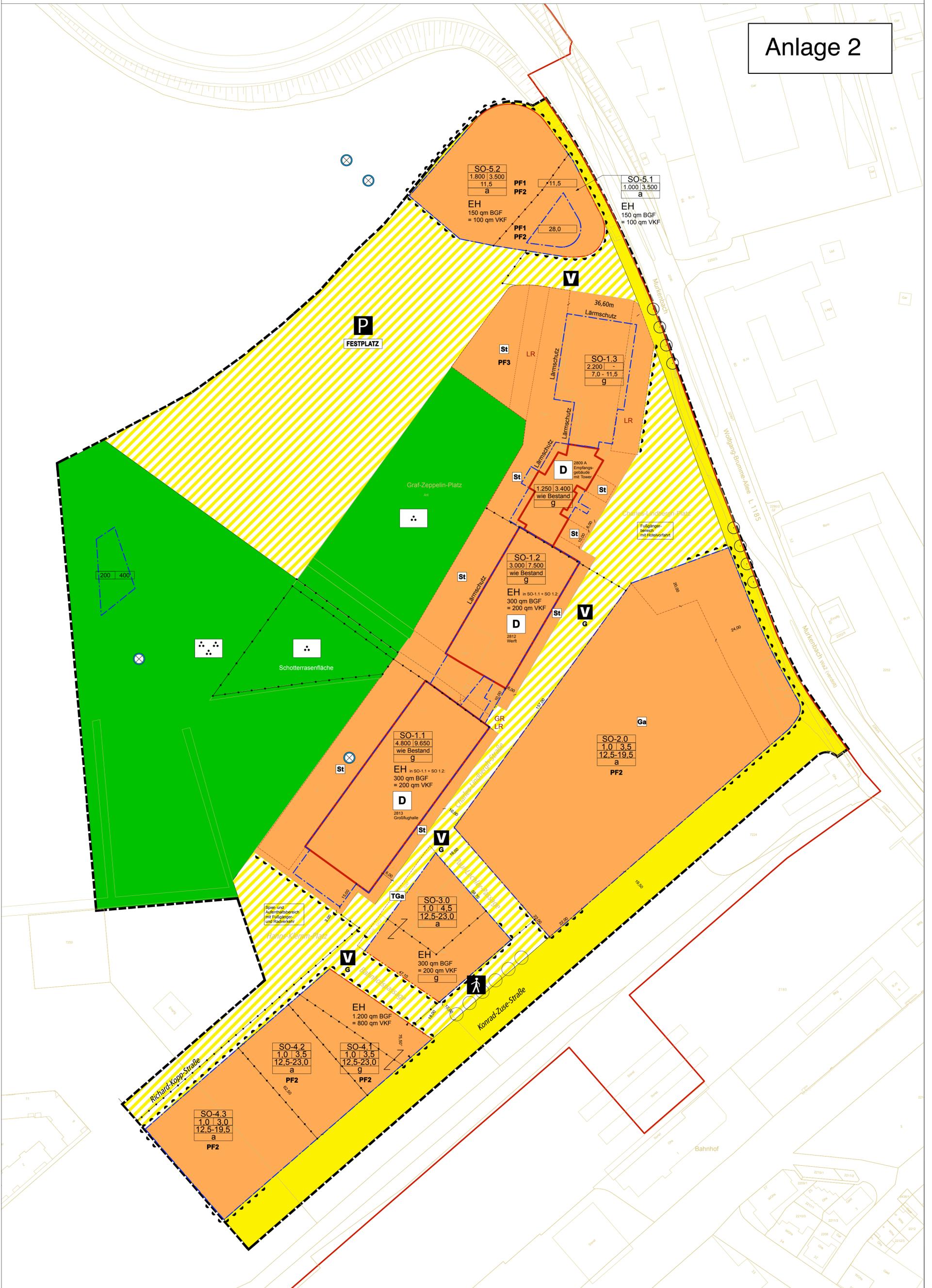


# Bebauungsplan "Flugfeld - Tower-Areal" 5.0 - GEÄNDERTER ENTWURF vom 04.04.11

Anlage 2



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Bebauungsplan "Flugfeld - Tower-Areal" 5.0

### Nutzungsschablone

1	2	3	1 = Art der baulichen Nutzung, Teilflächenbezeichnung, z. B. SO-1.1 = Sondergebiet, Teilfläche 1.1
4	2 = Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 1,0 oder Grundflächen (GR) in qm, z. B. 500 (qm)		
5	3 = Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 3,0 oder Geschossflächen (GF) in qm als Höchstmaß, z. B. 3.400		
4 = Höhen der baulichen Anlagen in m, z. B. 12,5 - 19,5 (m)			
5 = Bauweise, z. B. a			

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

 Sondergebiet (SO)

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

Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 1,0 oder Grundflächen (GR) in qm, z. B. 500 (qm)  
Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 3,0 oder Geschossflächen (GF) in qm als Höchstmaß, z. B. 3.400  
Höhen der baulichen Anlagen  
- als Mindest- und Höchstmaß in m, z. B. 12,5 - 19,5 (m)  
- als Höchstmaß in m, z. B. 11,5 (m)

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

**g** geschlossene Bauweise  
**a** abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung (in offener und geschlossener Bauweise)  
 Baulinie  
 Baugrenze

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

 Straßenverkehrsflächen  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

 Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich

 Fußgängerbereich

Spiel- und Aufenthaltsbereich mit Fußgänger- und Radverkehr

Fußgängerbereich mit Hotelvorfahrt

 Parkplatz  
+ Festplatz



 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

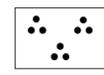
### Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

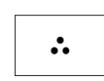
 Umgrenzung von Gebäuden, die dem Denkmalschutz unterliegen (Einzeldenkmale + Ensemble)

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

 Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

 Parkanlage mit Anlagen und Einrichtungen gemäß textlicher Festsetzung

 Multifunktionale Grünfläche mit Anlagen und Einrichtungen gemäß textlicher Festsetzung

### Sonstige Planzeichen

#### Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Hochgaragen, Parkhäuser und/oder Stellplätze

 Tiefgaragen

 Stellplätze

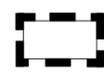
 Garagen, Hochgaragen, Parkhäuser

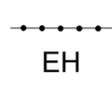
#### Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

 Mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen

 Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen

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

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

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO), z.B. Bereiche, in denen Einzelhandel (EH) gemäß textlicher Festsetzung zulässig ist

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

 Anpflanzung von Bäumen  Erhaltung von Bäumen

**PF1** Pflanzgebot gemäß textlicher Festsetzung, z. B. PF1

### Nachrichtliche Übernahme

#### (§ 9 Abs. 6 BauGB)

 Grundwassermessstelle

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I 2585) mit Wirkung vom 01.03.2010.

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 1 des Gesetzes vom 10. November 2009 (GBl. I, Nr. 19, S. 615) in Kraft getreten am 1. März 2010

## **TEIL B – TEXTTEIL**

### **TEIL B1 – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Es werden Bauflächen als Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Für die nachfolgenden Festsetzungen gelten folgende Definitionen:

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

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

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

Boarding-Houses sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Kochmöglichkeiten in den Gasteinheiten (Übernachtungsräumen).

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

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

Verkaufsfläche im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind die dem Kunden zugänglichen Flächen einschließlich Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzone in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen. Zur Verkaufsfläche im Sinne der Bebauungsplanfestsetzungen zählen auch die Flächen, auf der Waren ausliegen und von dem Personal zerkleinert, abgewogen und abgepackt werden (z.B. Käse-, Fleisch- und Wursttheke) und die Flächen des Kassenvorraums.

## **1.1 Sondergebiet „Tower-Areal“**

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von zentralen Einrichtungen der Kultur und Unterhaltung, von Bürogebäuden sowie von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

### **1.1.1 Zulässige Nutzungen**

Zulässig sind:

- Gebäude und Räume für Veranstaltungen, Ausstellungen und kulturelle Darbietungen wie Museen, Kinos, Theater, Galerien, Säle usw.,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Labore und Forschungseinrichtungen,
- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Groß-, System- und Eventgastronomie,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes ohne Kochmöglichkeiten in den Gasteinheiten,
- Einzelhandelsbetriebe mit den nicht innenstadtrelevanten Branchen und Warengruppen „PKW und sonstige Kraftfahrzeuge einschließlich Zubehör, Motorräder u. ä. „Ersatzteile“ nur in den Teilflächen SO 1.1 und SO 1.2 und SO-5.1 und SO-5.2,
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, nur Teilflächen SO-1.1 bis SO-1.3, SO-2.0, SO-3.0 und SO-4.1 bis SO-4.3, SO-5.1 und SO-5.2
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Kochmöglichkeiten in den Gasteinheiten (Boarding-Houses) und Studentenwohnen nur in den Teilflächen SO-2.0, SO-3.0 und SO-4.1 bis SO-4.3,
- Betreutes Wohnen, Servicewohnen und Seniorenwohnungen SO-4.2 und SO-4.3,
- Stationäre Altenpflegeeinrichtungen mit insgesamt max. 50 stationären Dauerpflegeplätzen nur in den Teilflächen SO-4.2 und SO-4.3,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke, sofern sie in geschlossenen baulichen Anlagen untergebracht sind,
- Diskotheken nur in den Teilflächen SO-1.1 bis SO-1.3, SO-2.0 und SO-3.0,
- Hochgaragen und Parkhäuser in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen.

### **1.1.2 Nicht zulässige Nutzungen**

Nicht zulässig sind:

- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Vergnügungsstätten als Spielhallen,
- Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Mobilfunkanlagen,
- Anlagen für die Außenwerbung, die Fremdwerbung zum Gegenstand haben.

### **1.2.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen**

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe für innenstadtrelevante Branchen und Warengruppen nur in den mit EH gekennzeichneten Bereichen, wenn die nachfolgend genannten Verkaufsflächen in den jeweils benannten Teilflächen des Sondergebiets nicht überschritten werden:  
maximal 200 qm Verkaufsfläche (= 300 qm Bruttogeschossfläche) in den Erdgeschossen der Gebäude in der Teilfläche SO-3.0
- Einzelhandelsbetriebe nur in den mit EH gekennzeichneten Bereichen, wenn die nachfolgend genannten Verkaufsflächen in den jeweils benannten Teilflächen des Sondergebiets nicht überschritten werden:  
maximal 800 qm Verkaufsfläche (= 1.200 qm Bruttogeschossfläche) in den Erdgeschossen der Gebäude in der Teilfläche SO-4.1  
für die folgenden innenstadtrelevanten Branchen und Warengruppen:
  1. Nahrungs- und Genussmittel (Back- und Naturkostwaren)
  2. Sportartikel, Sportgeräte
  3. Arzneimittel, Reformwaren, Drogerie- und Kosmetikwaren, Sanitätswaren
  4. optische Geräte einschließlich Hörgeräte
  5. Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Briefmarken
- Einzelhandelsbetriebe nur für die innenstadtrelevanten Branchen und Warengruppen Modellbau, Spielwaren, Fachbücher, Fachzeitschriften und Fanartikel, wenn die nachfolgend genannten Verkaufsflächen in den jeweils benannten Teilflächen des Sondergebiets nicht überschritten werden:  
insgesamt maximal 200 qm Verkaufsfläche (= 300 qm Bruttogeschossfläche) in den Erdgeschossen der Teilflächen SO-1.1 und SO-1.2  
insgesamt maximal 100 qm Verkaufsfläche (= 150 qm Bruttogeschossfläche) in den Erdgeschossen der Gebäude in der Teilfläche SO-5.1  
insgesamt maximal 100 qm Verkaufsfläche (= 150 qm Bruttogeschossfläche) in den Erdgeschossen der Gebäude in der Teilfläche SO-5.2
- je Betrieb eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen in den Teilflächen des Sondergebiets SO-2.0, SO-3.0, SO-4.1 bis SO-4.3 sowie SO-5.1 und SO-5.2, die mit einem auf demselben Baugrundstück liegenden Gewerbebetrieb baulich verbunden ist und im Verhältnis zu der Netto-Betriebsfläche dieses Gewerbebetriebs im Gebäude deutlich untergeordnet ist, maximal jedoch eine Netto-Wohnfläche von 100 qm aufweist.  
Deutlich untergeordnet im Sinne dieser Regelung ist eine Netto-Wohnfläche, die 1/5 der im Gebäude befindlichen Netto-Betriebsfläche des Gewerbebetriebs nicht überschreitet.

**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 Anrechnung der Grundflächen von Garagengeschossen auf die GRZ**

In den Teilflächen SO-5.1 und SO-5.2 werden die Grundflächen von zulässigen oberirdischen Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von zulässigen unterirdischen Garagengeschossen (Tiefgaragen) nicht auf die zulässige GR angerechnet. Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 geltenden Grenzen für die Überschreitung der zulässigen GR durch diese Anlagen müssen nicht eingehalten werden. Die Grundstücke dürfen zu 100% durch Tiefgaragen unterbaut werden. Mit oberirdischen Stellplätzen und ihren Zufahrten dürfen neben der Hauptnutzung bis zu 80% der Grundstücksfläche überbaut werden.

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

**3.1 Abweichende Bauweise a**

Zulässig sind Gebäude mit oder ohne seitlichen Grenzabstand.

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

**4.1 Abweichendes Bauen an den Baulinien**

In den Teilflächen des Sondergebiets SO-5.1 und SO-5.2 muss oberhalb einer Gebäudehöhe von 11,5 m, in allen übrigen Teilgebieten oberhalb einer Gebäudehöhe von 12,5 m nicht mehr an die Baulinien herangebaut werden.

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

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen, fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind nur innerhalb von Gebäuden zulässig.
- 5.2 Sonstige Nebenanlagen und Carports sind im gesamten Baugebiet ausgeschlossen.
- 5.3 Ebenerdige Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.
- 5.4 Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Über die Geländeoberfläche herausragende Tiefgaragengeschosse sind nicht zulässig.
- 5.5 Hochgaragen und Parkhäuser sind nur in den zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung Ga zulässig.

**6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- 6.1 Die Teilflächen des Sondergebiets SO-5.1 und SO-5.2 dürfen jeweils durch maximal eine Ein- und Ausfahrt an die provisorische Zufahrt zur Flugfeldallee angeschlossen werden. Die Ein- und Ausfahrtbereiche dürfen jeweils eine maximale Breite von insgesamt 8,0 m aufweisen.

**7 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung  
„Parkanlage“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind alle im Zusammenhang mit der Nutzung und Ausgestaltung als Erholungs- und Freizeitbereich erforderlichen Anlagen und Einrichtungen zulässig. Dazu zählen auch:

- befestigte Flächen, Wege und Zufahrten,
- bauliche und technische Anlagen für die Rückhaltung, Versickerung und Behandlung von Niederschlagswasser,
- Flächen bzw. Anlagen zur Regelung des Wasserabflusses,
- Schank- und Speisewirtschaften in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

**8 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung  
„Multifunktionale Grünfläche“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Multifunktionale Grünfläche“ sind alle im Zusammenhang mit der Nutzung und Ausgestaltung als Erholungs- und Freizeitbereich erforderlichen Anlagen und Einrichtungen zulässig. Dazu zählen auch:

- Schotterrasenflächen, die dauerhaft begrünt sind und temporär für das Parken von Personenkraftwagen (PKW) freigegeben werden können,
- befestigte Flächen, Wege und Zufahrten,
- bauliche und technische Anlagen für die Rückhaltung, Versickerung und Behandlung von Niederschlagswasser,
- Flächen bzw. Anlagen zur Regelung des Wasserabflusses.

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

In der Teilfläche SO-1.3 sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit den Buchstaben LR gekennzeichneten Flächen Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger in der erforderlichen Breite zu sichern.

In der Teilfläche SO-1.2 ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit dem Buchstaben GR gekennzeichneten Fläche ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 5,0 m zu sichern.

**10 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)**

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

Die Verbrennung von festen Brennstoffen nach der 1. BImSchV

(Kleinfeuerungsanlagen-Verordnung) § 3 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 und Nr. 5 a wird zugelassen, wenn die Feuerung

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

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

**Verkehrslärm**

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

**Tabelle 1  
Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß**

Zone	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R' <sub>w, res</sub> in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
			Aufenthaltsräume von Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten Unterrichtsräume und Ähnliche	Bürräume und Ähnliche
	[-]	[dB(A)]	[dB]	[dB]
A	III	61 bis 65	35	30
B	IV	66 bis 70	40	35
C	V	71 bis 75	45	40
D	VI	76 bis 80	50	45

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

In den Baugebieten oder Teilen von Baugebieten, die in den Lärmpegelbereichen V und VI bzw. die im Süden und Osten des Festplatz/Parkplatz und seiner Zufahrt liegen, sind die Grundrisse in der Weise zu gestalten, dass die Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder vergleichbaren Raumnutzungen an den vom Verkehrsweg bzw. vom Festplatz abgewandten Fassaden der Gebäude anzuordnen sind.

Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die

Wohnungen oder vergleichbaren Raumnutzungen von Fenstern, die an den von den Verkehrswegen bzw. dem Festplatz abgewandten Fassaden angeordnet sind, her belüftet werden können und die den Verkehrswegen zugewandten Fenster nur der Belichtung dienen.

Desgleichen kann auf die oben dargestellte Grundrissorientierung verzichtet werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder vergleichbaren Raumnutzungen Beurteilungspegel von 50 dB(A) in der Nacht in belüftetem Zustand eingehalten werden.

Beim Bau von Hotels / Beherbergungsstätten sowie Betriebswohnungen sind grundsätzlich mindestens die Anforderungen, die sich aus einer Einstufung in den Lärmpegelbereich VI ergeben, einzuhalten.

**12 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)**

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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 Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 12,5 m<sup>2</sup> anzulegen.

**12.1 Pflanzfestsetzung 1 (PF 1):**

In den Teilflächen des Sondergebiets SO-5.1 und SO-5.2 sind je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung als Hochstamm mit Ballen mit einem Stammumfang von 20-25 cm anzupflanzen.

**12.2 Pflanzfestsetzung 2 (PF 2):  
Begrünung von privaten Stellplatzflächen  
in den Teilflächen SO-2.0, SO-4.1, SO-4.2, SO-4.3,  
SO-5.1 und SO-5.2**

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

Die Anpflanzungen können auf die gemäß PF 1 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

**12.3 Pflanzfestsetzung 3 (PF 3):  
Begrünung von privaten Stellplatzflächen  
in den Teilflächen SO-1.3**

Innerhalb der mit der Bezeichnung **PF3** gekennzeichneten Fläche für Stellplätze sind 8 standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen.

**12.4 Pflanzfestsetzung 4 (PF 4):  
Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 100 standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm anzupflanzen.

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

**1. Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der ehemalige Landesflughafen. Er stellt als Sachgesamtheit ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG dar.

**2. Heilquellenschutzgebiet**

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

**3. Grundwassermessstellen**

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

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

**4. 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.

## **Teil B 3 – HINWEISE**

### **1. 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.

### **2. Bauvorlagen**

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

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

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

### **3. Fernwärmeversorgung**

Sämtliche Baugebiete des Flugfeldes werden durch ein Wärmenetz 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.

### **4. Geologie und Baugrund**

Das Plangebiet liegt innerhalb der seismischen Zone I nach DIN 4149<sup>2</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.

### **5. 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>1</sup> DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, herausgegeben Deutsches Institut für Normung, 1989-11, Beuth Verlag, Berlin.

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

## **6. Kampfmittel**

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

**Teil C**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**1 Dächer**

**(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

**1.1 Dachform**

In den Teilflächen des Sondergebietes SO-1.3, SO-2.0, SO-3.0, SO-4.1 bis SO-4.3 sowie SO-5.1 und SO-5.2 sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15 Grad zulässig.

**1.2 Metaldächer**

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

**1.3 Dachaufbauten**

**Anlagen zur photovoltaischen oder thermischen Solarnutzung**

Anlagen zur photovoltaischen oder thermischen Solarnutzung auf Dächern sind nur zulässig, wenn sie mindestens 2,0 m von der den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zugewandten Gebäudewand zurückversetzt errichtet werden oder auf bereits um dieses Maß zurückversetzten Dachgeschossen errichtet werden.

**1.4 Dachaufbauten**

**Mobilfunkanlagen**

Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig.

**2 Garagenschosse, Hochgaragen, Parkhäuser und ebenerdige Stellplätze (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)**

2.1 Hochgaragen und Parkhäuser im Bereich der Teilfläche des Sondergebietes SO-2.0 sind zu den öffentlichen Straßen, Plätzen und Wegen hin mit geschlossen ausgebildeten Fassaden zu versehen.

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

3.1 In den Teilgebietsflächen SO-5.1 und SO-5.2 sind für die Gestaltung der Außenwände von Hauptgebäuden und außenliegenden Mauern gebrochene Weiß- und Grautöne sowie helle, gedeckte Erdfarben zulässig.

3.2 Die Oberflächen von privaten Vorzonen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Zugänge zu den Gebäuden (Wege, Treppen, Rampen) mit Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß der Vorgaben des Zweckverbands herzustellen.

3.3 Private Stellplatzflächen sind gemäß der Vorgaben des Zweckverbands herzustellen.

3.4 Ausstattungselemente und Stadtmobiliar aus metallischen Werkstoffen, wie z.B. Poller, Laternen, Fahrradständer, Bänke, u.ä. sind nur in der Farbe DB 703 (Eisenglimmer) zulässig.

3.5 Nicht versiegelte Grundstücksfreiflächen sind qualifiziert gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

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

**4.1 Werbeanlagen - allgemein**

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.

Die Gesamtlänge der einer Fassade zugeordneten Werbeanlage darf bei waagerechter Anordnung 1/3 der Fassadenlänge, bei Fassadenlängen von mehr als 40 m 1/5 der zugeordneten Fassadenlänge nicht überschreiten. Die maximale Höhe der Werbeanlage darf 1/3 der Länge, maximal 3,75 m, nicht überschreiten.

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

**4.2 Fahnen und Fahngalgen**

Fahnen und Fahngalgen, die zu Werbezwecken eingesetzt werden, sind als Werbeanlagen zu werten.

**4.3 Anzahl der Werbeanlagen**

Je Geschäft oder Firma sind zwei Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Bei mehreren Firmen in einem Gebäude sind sämtliche Werbeanlagen in einer einheitlichen Gemeinschaftsanlage unterzubringen.

**4.4 Projektionen**

Unzulässig sind Projektionen aller Art, Laufschriften und Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige oder wechselndem Licht.

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

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.

**6 Zuwege, Zufahrten, Lager- und Stellplatzflächen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Zuwege, Zufahrten, Stellplatz- und Lagerflächen sind wasserundurchlässig zu gestalten. Auf diesen Flächen ist das Verwenden von Auftaumitteln (Salz) nicht gestattet. Ebenso sind in diesen Bereichen Wagenwäschen untersagt. Werden auf Lagerflächen wassergefährdende Stoffe gelagert, so sind die Bestimmungen der VAWS einzuhalten.

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

Einfriedigungen der Baugrundstücke sind nicht zulässig.

**8 Satellitenempfangsanlagen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

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

Satellitenanlagen sind der Farbe der Dachdeckung anzupassen.

**9 Abstandsflächen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)**

In der Teilbaufläche SO-4.3 sind abweichend von § 5 Abs. 7 LBO 0,4 H einzuhalten.

## Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0

Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Bestehende Rechtsverhältnisse</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Geltungsbereich und angrenzende Nutzungen</b> .....	<b>7</b>
<b>3. Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>8</b>
3.1 Planungserfordernis.....	8
3.2 Ziele und Zwecke des Teil-Bebauungsplanes .....	8
<b>4. Realisierung</b> .....	<b>9</b>
<b>5. Städtebaulicher Entwurf</b> .....	<b>10</b>
5.1 Bebauung und Freiraum .....	10
5.2 Nutzungen.....	11
5.3 Verkehrserschließung .....	12
5.4 Technische Infrastruktur .....	14
<b>6. Fachgutachten</b> .....	<b>15</b>
6.1 Verkehrsuntersuchungen... ..	15
6.2 Schalltechnische Untersuchung und Schallschutzkonzept.....	15
<b>7. Umweltprüfung</b> .....	<b>22</b>
<b>8. Grünordnungsplan</b> .....	<b>22</b>
<b>9. Bebauungsplanverfahren</b> .....	<b>23</b>
9.1 Aufstellungsbeschluss .....	23
9.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	23
9.3 Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ..	24
<b>10. Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>25</b>
10.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	25
10.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	30
10.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB) .....	32
10.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Garagengeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	33
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) .....	33
10.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	34

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

10.7	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	34
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) .	34
10.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	35
10.10	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	35
<b>11.</b>	<b>Satzung über örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>36</b>
11.1	Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) .....	36
11.2	Garagengeschosse, Hochgaragen, Parkhäuser und ebenerdige Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) .....	36
11.3	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen und Gestattung un bebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).....	36
11.4	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) .....	36
11.5	Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO) .....	37
11.6	Zuwege, Zufahrten, Stellplatz- und Lagerflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) .....	37
11.7	Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) .....	37
11.8	Satellitenempfangsanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) .....	37
11.9	Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO) .....	37
<b>12.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme .....</b>	<b>37</b>
<b>13.</b>	<b>Flächenstatistik.....</b>	<b>38</b>
<b>14.</b>	<b>Aufstellung über die der Planung zu Grunde liegenden Fachgutachten - Stand: April 2011.....</b>	<b>39</b>

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

**Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

### **Inhaltsverzeichnis**

**Seite**

#### **Teil 2 Umweltbericht**

<b>1. Ausgangsbedingungen.....</b>	<b>46</b>
1.1 Änderung des Ausgleichskonzepts aus artenschutzrechtlichen Gründen .....	49
1.1.1 Mitteilung nach § 4 Abs. 3 BauGB .....	49
1.1.2 Änderungen im Ausgleichskonzept .....	50
1.1.3 Stand der externen Ausgleichsmaßnahmen .....	51
1.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Geltungsbereichs .....	55
1.3 Dokumentation der internen Ausgleichsmaßnahmen .....	56
1.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz: Vergleich des Planungskonzeptes im Teil-Bebauungsplan-Entwurf mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf .....	57
1.5 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen .....	61

---

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

**Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

### **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, Änderung beabsichtigt)
- Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – BAB Südrampen“ 3.0 (rechtskräftig)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld - 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1 (im Verfahren, Auslegung abgeschlossen)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Tower Areal“ 5.0 (im Verfahren, erster Entwurf wurde ausgelegt, Auslegung eines neuen Entwurfs)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0 (rechtskräftig)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Mischgebiet Nord“ 7.0 (im Verfahren)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Ge-

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

werbegebiet Süd – Abschnitt West“ 8.0 (im Verfahren)

Im Zuge der voranschreitenden Entwicklung des Flugfeld Areals wurde es erforderlich, den Entwurf des Bebauungsplans „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0 und den Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Teilgebiet zu ändern, um die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Teilgebietes planungsrechtlich zu sichern.

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Böblingen stellt im südwestlichen Abschnitt des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes gewerbliche Bauflächen, im Nordosten eine Sonderbaufläche für Kultur und Unterhaltung dar.

#### **Regionalplan**

Der Regionalplan der Region Stuttgart (Satzung über Feststellung vom 22.07.09, genehmigt vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg vom 19.10.10) 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 Misch- und Sondergebieten in den benachbarten Bebauungsplänen „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1 und „Flugfeld – Tower Areal“ 5.0 Rechnung getragen; ergänzend dazu wird am geplanten Nordufer des See ein weiteres Mischgebiet entwickelt.

Der Zweckverband Flugfeld hat 2008 mit dem Verband Region Stuttgart und den Städten Böblingen und Sindelfingen einen Raumordnerischen Vertrag zur regionalverträglichen Ansiedlung von Einzelhandel auf dem Flugfeld abgeschlossen und setzt die Regelungen dieses Vertrages in den Bebauungsplänen um.

#### **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.

Im Geltungsbereich liegen außerdem Teile der Flurstücke 2290/3, 2290/6 und 2290/8 (Stadt Böblingen), 2290 (Land Baden-Württemberg, vertreten durch RP Stuttgart) und 2350/8 Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung).

Die nordöstlich des Hanns-Klemm-Platzes gelegenen Bestandsgebäude des ehemaligen Flughafens wurden im Februar 2007 an einen privaten Eigentümer veräußert.

#### **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 Heilquellenschutzgebiets zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart – Bad Cannstatt und Stuttgart – Berg.

## Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0

Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11

### Straßennamen

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

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



### Straßennamen – Stand: 2008

## Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0

Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11

### 2. Geltungsbereich und angrenzende Nutzungen



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der Satzung über örtliche Bauvorschriften wird wie folgt begrenzt:

- im Westen: durch die östliche Grenze der Liesel-Bach-Straße, die nördliche Grenze der Richard-Kopp-Straße östlich der Liesel-Bach-Straße, die westliche Grenze des Hanns-Klemm-Platzes, die südlichen Hinterkante des Südrandwegs der Grünen Mitte sowie das Ostufer des geplanten Sees
- im Norden: durch den Südrand der geplanten Flugfeld-Allee/ Querspange-Mitte
- im Osten: durch den westlichen Fahrbahnrand der Wolfgang-Brumme-Allee
- im Süden: durch die südliche Grenze der Verkehrsfläche der Konrad-Zuse-Straße

#### Angrenzende Bebauungspläne

Im Westen grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1 des Zweckverbandes Flugfeld an. Dieser Bebauungsplan setzt den städtebaulichen Entwurf in der Fläche zwischen Ensinger und Calwer Straße, der geplanten Johann-Schütte-Straße, dem Alexander-Soldenhoff-Weg und der Grünen Mitte planungsrechtlich um. Der Bereich der Ensinger Straße, in dem sich bestehende Wohngebäude befinden, liegt außerhalb des Zweckverbandsgebiets. Für diese Fläche wird der Bebauungsplan „Konrad-Zuse-Straße West“ der Stadt Böblingen aufgestellt, der ebenfalls den städtebaulichen Entwurf für das Mischgebiet Süd planungsrechtlich sichert.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

Der Bereich der öffentlichen Grünfläche mit dem Denkmal „Ehemaliges Empfangsgebäude“ wurde aus funktionalen und städtebaulichen Gründen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Flugfeld – Tower Areal“ 5.0 in den Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1 verlagert.

Im Norden grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Flugfeld – Querspange“ 1.0 an. Er sichert die Haupteerschließungsstraße des Flugfeldes und die Umfahrung der Innenstädte Böblingens und Sindelfingens sowie den im städtebaulichen Entwurf von 2001 vorgesehenen Festplatz-Parkplatz.

Die Flächen südlich der den Geltungsbereich begrenzenden Konrad-Zuse-Straße sind als Standort für Parkierungsanlagen bzw. als Gewerbefläche vorgesehen, außerdem befindet sich hier der Bahnhofsvorplatz Flugfeld (Park+Ride, Bike+Ride, Taxivorfahrt etc.) und das Nordportal der zurzeit im Bau befindlichen Fußgängerunterführung, die das Flugfeld mit der Böblinger Unterstadt verknüpft. Diese Planungen werden in dem Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0 rechtskräftig gesichert.

### **Angrenzende Nutzungen (Bestand + Planung)**

Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Wolfgang-Brumme-Allee begrenzt. Östlich dieser Hauptverkehrsstraße befindet sich das von der Bereitschaftspolizei und dem Bundesgrenzschutz genutzte Gelände der ehemaligen Wildermuth-Kaserne.

## **3. Erfordernis der Planaufstellung**

### **3.1 Planungserfordernis**

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

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

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

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

Ziel ist die Entwicklung und planungsrechtliche Sicherung eines Stadtgebiets mit einem städtischen Ambiente, das

- sich in zentraler Lage im Stadtgebiet am S-Bahn-Haltepunkt Bahnhof Böblingen befindet,
- einen hohen baulichen Verdichtungsgrad aufweist und den Verbrauch von Grund und Boden begrenzt,
- die denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Landesflughafens sichert und

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

ihre zeitgemäße, wirtschaftlich tragfähige Nutzung und Gestaltung gewährleistet sowie eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Gebäudeensembles und der Nutzung auf einer ergänzenden Baufläche ermöglicht,

- bedarfsgerecht und stufenweise erschlossen, parzelliert sowie bebaut werden kann und dabei eine flexible Ausnutzung der Baugrundstücke sowie eine Anpassung an sich wandelnde Rahmenbedingungen ermöglicht,
- weitgehend unabhängig von den anderen Gebieten des Flugfeldes und seiner Umgebung funktionsfähig ist (Freiraum, Nahversorgung, soziale Infrastruktur),
- die Ansiedlung von zentralen Einrichtungen der Kultur, Veranstaltungs-, Ausstellungs- und Museumsgebäuden sowie von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Laboren und Forschungseinrichtungen und anderen Gewerbebetrieben sowie dieses Nutzungsspektrum ergänzende Anlagen und Einrichtungen zulässt,
- Freiflächen zur Verfügung stellt, die als öffentliche Grünanlagen dienen bzw. in Teilbereichen unter definierten Bedingungen als Festplatz, als Veranstaltungs- und Ausstellungsflächen sowie als Parkplatz genutzt werden können,
- ein differenziertes Angebot an Gebäude- und Nutzungsformen aufnehmen kann,
- bestehende und künftige Emissionsquellen berücksichtigt und
- zu einem attraktiven Image des Flugfeldes beiträgt und die Vermarktung des gesamten Areals sowie insbesondere die Ansiedlung von hochwertigen Arbeitsplätzen durch den Zweckverband unterstützt.

Das Sondergebiet Tower-Areal dient vor allem als Standort für zentrale Einrichtungen der Kultur und Unterhaltung, Ausstellungs- und Veranstaltungsgebäude einschließlich Diskotheken sowie für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Labore und Forschungseinrichtungen und sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

#### **4. Realisierung**

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

Die Querspange wurde über die bestehende Zu- und Abfahrt zum Festplatz-/Parkplatz provisorisch an die Wolfgang-Brumme-Allee angebunden. Der südwestlich dieser Fläche gelegene Teil des geplanten Festplatzes wird ab 2011 hergestellt.

Die Denkmalgebäude des Tower-Areals wurden Anfang 2007 an einen privaten Eigentümer veräußert, der seit 2009 in dem sanierten bzw. durch einzelne Neubauten ergänzten Denkmalensemble eine Ausstellungs- und Verkaufseinrichtung sowie spezialisierte Werkstätten für Oldtimer - das „Meilenwerk Region Stuttgart“ -, eine Eventhalle und ein Hotel betreibt. Mit der Erweiterung des Meilenwerks auf einer planungsrechtlich noch zu sichernden Baufläche nördlich des provisorischen Anschlusses der Flugfeld-Allee an die Wolfgang-Brumme-Allee soll 2011 begonnen werden.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

Auf der zentral gelegenen Neubaufäche zwischen Bahnhofspassage/Konrad-Zuse-Platz und Paul-Lechler-Passage wird derzeit der erste Bauabschnitt eines Kompetenz- und Dienstleistungsgebäudes („Forum 1“) errichtet.

Westlich der Bahnhofspassage wird ab 2011 ein Medizinisches Dienstleistungszentrum realisiert; in einer zweiten Aufsiedlungsstufe können dort im Übergang zum westlich anschließenden Mischgebiet Süd auch Einrichtungen zum Betreuten Wohnen/Servicewohnen sowie Boarding House- bzw. Studentenwohnungen entstehen.

Die Freianlagen der Grünen Mitte, der Fußgängerbereich Hanns-Klemm-Platz und der im Planbereich liegende Abschnitt der Freiraumachse/Richard-Kopp-Straße sind realisiert, der westlich des Plangebietes liegende See ist fertig gestellt und in Betrieb.

2011 werden die dem „Forum 1“ zugeordneten Fußgängerbereiche Bahnhofspassage und Konrad-Zuse-Platz gebaut. Außerdem wird der östlich des Forum 1 liegende Abschnitt der Paul-Lechler-Passage hergestellt.

Die ersten Hochbauten im Bereich des angrenzenden Mischgebiets Süd wurden bezogen, derzeit leben etwa 600 Bewohnerinnen und Bewohner auf dem Flugfeld. Nach Bezugsfertigkeit der ab 2011 im Bau befindlichen sechs weiteren Baufelder werden ab 2012/13 etwa 2.000 Menschen im Mischgebiet Süd leben. Eine dem Quartier zugeordnete Kita mit Stadteiltreff wird ab 2011 errichtet.

Mit dem Bau einer Unterführung für Fußgänger und Radfahrer unter den Bahngleisen wurde 2010 begonnen; das Bauwerk ist inzwischen begehbar, die endgültige Fertigstellung ist für 2013 geplant.

## **5. Städtebaulicher Entwurf**

### **5.1 Bebauung und Freiraum**

Der städtebauliche Entwurf (Stand 04.04.11) für das Tower-Areal reagiert auf die unterschiedlichen Standortqualitäten der einzelnen Teilbereiche.

Denkmalensemble und die neu geplante straßenbegleitende Bebauungsstruktur lassen direkt am S-Bahn-Halt ein neues attraktives Stadtquartier mit urbanem Charakter entstehen, das einen Hauptzugang zum Flugfeld bildet.

Die klar definierten städtischen Raumkanten, die überwiegend durch 12,5 m bis 23,0 m hohe Gebäude gebildet werden, fassen den öffentlichen Raum und erleichtern die Orientierung im Quartier.

An der Wolfgang-Brumme-Allee wird zwischen den Denkmalgebäuden und der neuen Bebauung ein städtischer Platz (Charles-Lindbergh-Platz) vorgesehen, der den Blick auf die ehemaligen Flughafengebäude, insbesondere auf das Ehemalige Empfangsgebäude mit Tower (2809 A) freigibt und eine repräsentative Eingangssituation schafft.

Die Werkhalle (Gebäude 2809 B) an der Wolfgang-Brumme-Allee wurde im Zuge der Revitalisierung des Denkmalensembles durch einen mit der Denkmalbehörde abgestimmten Neubau ersetzt. Nördlich dieses Neubaus und der Zufahrt zum Festplatz/Parkplatz bzw. des derzeit genutzten provisorischen Anschlusses an die Flugfeldallee wird nun eine städtebauliche Arrondierung des Flughallen-Ensembles durch eine ergänzende Bebauung an der Wolfgang-Brumme-Allee vorgesehen.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

Nordwestlich des Denkmalensembles wurden öffentliche Grünflächen angelegt, die die Parkanlage Grüne Mitte bis zum Hotelparkplatz an der Wolfgang-Brumme-Allee fortsetzen und damit einen Beitrag zur Umsetzung der auf dem Flugfeld vorgesehenen Regionalen Grünzäsur leisten. Es besteht die Möglichkeit, einzelne Grünflächen temporär für Parkierungszwecke zu nutzen.

Das solitär stehende denkmalgeschützte Alte Empfangsgebäude (2816) wird konzeptionell in die Gestaltung der öffentlichen Parkanlage integriert und markiert den Zugang zur Grünen Mitte vom Bahnhof bzw. der Unterstadt Böblingen aus.

Nördlich der Denkmalgebäude und Grünflächen befindet sich der öffentliche Fest-/Parkplatz. Aus schalltechnischen Gründen wurde er innerhalb des Planungsgebiets Flugfeld in größtmögliche Entfernung zu den geplanten Mischgebieten des Flugfeldes platziert. Der städtebauliche Entwurf setzt damit die Maßgabe des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 50 BImSchG) um, wonach für bestimmte Nutzungen vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden (Vorsorgeprinzip).

Der Fest-/Parkplatz wird als multifunktionale Fläche gestaltet und erschlossen und aus städtebaulichen Gründen sowie im Rahmen der Umsetzung der im Umweltbericht geplanten Ausgleichsmaßnahmen von einem Baumkranz umgeben.

In Richtung See schließen sich an diese Fläche die erforderlichen Anlagen zur Regenwasserreinigung an. Im Bereich des am östlichen Seeufers angelegten Platzes ist zu einem späteren Zeitpunkt die Errichtung eines Cafés, Biergartens o. ä. – geplant.

### **5.2 Nutzungen**

Wegen seiner Lage direkt am Bahnhof Böblingen und seiner Nähe zur Böblinger Unterstadt, der Wahrnehmbarkeit des Gebiets von der Autobahn aus sowie auf Grund der Größe der zur Verfügung stehenden Bestandsgebäude und Neubaufelder eignet sich das Tower-Areal für die Ansiedlung von Nutzungsarten mit einem hohen Repräsentationsanspruch.

Aus städtebaulichen Gründen und den Standortanforderungen der einzelnen Nutzungen entsprechend wird eine urbane Nutzungsstruktur vorgesehen:

- südlich der Flugfeld-Allee bzw. an der Wolfgang-Brumme-Allee wird der städtische Festplatz mit Parkplatz angelegt.
- östlich des Hanns-Klemm-Platzes und der geplanten Bahnhofspassage, in den Bestandsgebäuden und auf den angrenzenden Neubaufelder, sollen u. a. Einrichtungen der Kultur und Unterhaltung, Diskotheken, Veranstaltungs-, Ausstellungs- und Museumsnutzungen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Hotels, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig sein; in den bestehenden Flughafenhallen kann Autohandel angesiedelt werden sowie eine begrenzte Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Waren und Sortimente, die die geplante Hauptnutzung (Oldtimer-Ausstellung und Werkstätten) ergänzen.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

- beiderseits der Bahnhofspassage werden in den Erdgeschossen der Gebäude insgesamt maximal 1.000 qm Verkaufsfläche für ausgewählte innenstadtrelevante Waren und Sortimente vorgesehen; darüber hinaus können in den denkmalgeschützten ehemaligen Flughafenhallen und in den Neubauf Flächen an der Wolfgang-Brumme-Allee insgesamt maximal 400 qm Verkaufsfläche für ausgewählte innenstadtrelevante Waren und Sortimente realisiert werden.
- in dem Entwicklungsbereich zwischen Richard-Kopp-Straße / Charles-Lindbergh-Straße und Konrad-Zuse-Straße sollen besondere Wohnformen (betreutes Wohnen, Service- und Seniorenwohnen, Studentenwohnen, Boarding-Houses) zulässig sein.

Der Festplatz, der Festplatz-Parkplatz und die in Fortführung der Grünen Mitte geplanten Grünflächen sollen dem urbanen Charakter des Tower-Areals entsprechend gestaltet und multifunktional nutzbar sein.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden daher Spiel- und Freizeitanlagen und einzelne gastronomische Einrichtungen (z.B. Gastronomie/Café im Alten Empfangsgebäude, Biergarten am Ostufer des Sees) vorgesehen.

Außerdem können Teilflächen temporär als Stellplätze für Autos, z. B. im Zusammenhang mit der Nutzung des öffentlichen Festplatzes oder der Bestandsgebäude, genutzt werden.

Die Nutzung des Festplatzes wird entsprechend der Empfehlung des Schallgutachters begrenzt; für die Parkplatznutzung der Fläche bzw. für die temporäre Nutzung von Teilflächen der Grünflächen sind ebenfalls Nutzungsregeln zu definieren.

Die ausgewiesenen Bau- und Freiflächen entsprechen in Zuschnitt und Zuordnung den Standortinteressen eines breiten Spektrums an Nutzern und ermöglichen eine flexible Vermarktung der Bestandsgebäude und Neubauf Flächen.

### **5.3 Verkehrserschließung**

Im Rahmen der ersten Befassung der Städte und der Verbandsversammlung mit dem Bebauungsplanentwurf vom 07.03.2008 (Drucksache Nr. 03/2008) wurde ein ausführliches Erschließungskonzept vorgelegt.

Demnach erfolgt die Erschließung des Plangebiets im Wesentlichen über die Wolfgang-Brumme-Allee und Konrad-Zuse-Straße.

Im ersten Erschließungsabschnitt des Flugfeldes 2007 hat der Zweckverband die Konrad-Zuse-Straße bis zur Kreuzung mit der Liesel-Bach-Straße ausgebaut und ein Teilstück zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke provisorisch als Stichstraße ausgebildet. Über die Liesel-Bach-Straße und die Johann-Schütte-Straße sind die angrenzenden Gebiete an die Calwer Straße angebunden.

Mittelfristig ist vorgesehen, den Knoten Konrad-Zuse-Straße/Calwer Straße herzustellen, um eine Entlastung der Talstraße zu ermöglichen.

Die Zufahrt zum „Meilenwerk“ in den ehemaligen Flughafengebäuden erfolgt hauptsächlich von Norden: Von der Wolfgang-Brumme-Allee werden über eine gemeinsame Zufahrt und Erschließungsspanne der Fest-/Parkplatz, die multifunktionale Grünfläche

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

sowie der Hotelparkplatz und die den Denkmal-Gebäuden jeweils nördlich vorgelagerten Stellplatzflächen angefahren.

Die Neubauten westlich der Bahnhofspassage werden über die leistungsfähige Konrad-Zuse-Straße erschlossen; das System der Binnenerschließung auf privaten Grundstücken, das die Neubauf Flächen östlich der Paul-Lechler-Passage erschließen wird, ist ebenfalls an die dafür ausgebaute Konrad-Zuse-Straße anzubinden.

Der Hanns-Klemm-Platz, der nördliche Abschnitt der Richard-Kopp-Straße sowie der Charles-Lindbergh-Platz sind Fußgängerzone.

Die Bahnhofspassage, die Paul-Lechler-Passage und der Konrad-Zuse-Platz sowie die zwischen Denkmalensemble und Neubauf Fläche gelegenen Verkehrsflächen der Charles-Lindbergh-Straße sollen als verkehrsberuhigte Geschäftsbereiche ausgebildet werden.

Die Verkehrsflächen sollen so gestaltet bzw. gewidmet werden (z. B. Einbahnverkehr Bahnhofspassage, keine Durchfahrtsmöglichkeit von der Charles-Lindbergh-Straße aus in Richtung der westlich und östlich angrenzenden Fußgängerbereiche etc.), dass alle angrenzenden Nutzungen ausreichend erschlossen werden und zugleich die angestrebte hohe Qualität und gute Benutzbarkeit des öffentlichen Raums für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet wird.

Die geplanten Querschnitte der Hauptverkehrsstraßen berücksichtigen den Begegnungsfall Bus – LKW. Alle Kreuzungsbereiche ermöglichen das Abbiegen von LKW oder Bussen.

Die bestehende Haltebucht an der Wolfgang-Brumme-Allee (Stadtinformation, ggf. Bushaltestelle) wird beibehalten.

### **Stell-/Parkplätze**

Grundsätzlich wird innerhalb des Planungsgebiets die Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze in Tiefgaragen angestrebt.

Innerhalb eines abgegrenzten Bereichs der Neubauf Flächen können Hochgaragen bzw. Parkhäuser errichtet werden.

Im Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude werden Bereiche zur Anlage ebenerdiger privater Stellplätze ausgewiesen. Die den Denkmalgebäuden nördlich vorgelagerten Stellplätze werden von Norden her erschlossen, die südlich der Gebäude gelegenen Bereiche können über den Charles-Lindbergh-Platz bzw. über die Charles-Lindbergh-Straße angefahren werden.

Entlang der Konrad-Zuse-Straße werden einseitig öffentliche Parkplätze angeordnet.

Es steht eine fast 1,7 ha zusammenhängende Fläche als Festplatz zur Verfügung; wird sie als Parkplatz genutzt, finden auf ihr ca. 580 Autos Platz. Wird eine 8.000 qm große Fläche durch eine Veranstaltung belegt, verbleiben ca. 340 Stellplätze; ergänzend stehen auf den angrenzenden multifunktionalen Grünflächen ca. 260 temporäre Parkplätze zur Verfügung.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

#### **ÖPNV**

Das Plangebiet liegt direkt am Böblinger Bahnhof – einem Haltepunkt der S- und Regionalbahn – und verfügt seit 2010 über eine Fußgängerunterführung mit direktem Zugang zu den Bahnsteigen. Durch die Unterführung ist der ZOB Böblingen erreichbar.

Das gesamte Flugfeld soll zudem künftig durch Busverkehr erschlossen werden. Eine Bushaltestelle wird möglicherweise im Bereich der bestehenden Haltebucht an der Wolfgang-Brumme-Allee vorgesehen. Ein weiterer optionaler Bushalt – im Straßenraum - befindet sich beiderseits des Konrad-Zuse-Platzes.

#### **Fuß- und Radwege**

Das Quartier weist ein kleinteiliges Netz an Fußwegen sowie Platzflächen auf.

Die künftigen öffentlichen Plätze - der Hanns-Klemm-Platz und der Charles-Lindbergh-Platz sowie der nördliche Teil der Freiraum-Achse bzw. des Richard-Kopp-Weges - sind jeweils als „Spiel- und Aufenthaltsbereich mit Fußgänger- und Radverkehr“ geplant. Auf dem Charles-Lindbergh-Platz ist von der Wolfgang-Brumme-Allee aus lediglich eine Hotel-Vorfahrt vorgesehen.

Mit dem Ausbau der bestehenden und dem Neubau einer geplanten großen Bahnunterführung wurde das Flugfeld fußläufig an die Böblinger Innenstadt und den Bahnhof angebunden.

Im Rahmen des geplanten Ausbaus der BAB 81 und des Neubaus der Südrampen der Anschlussstelle Böblingen/Sindelfingen wird für Fußgänger und Radfahrer eine direkte Verbindung zwischen dem Flugfeld/Tower-Areal und der Sindelfinger Innenstadt geplant und realisiert.

#### **5.4 Technische Infrastruktur**

In den Randbereichen des Flugfeldes befinden sich die erforderlichen Versorgungsmedien mit einer für den Anschluss des Gesamtgebiets ausreichenden Kapazität. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen lassen sich innerhalb der geplanten Querschnitte der öffentlichen Verkehrsflächen realisieren. Wo dies erforderlich ist werden innerhalb künftig privater Flächen Leitungsrechte ausgewiesen.

Weitere ggf. erforderliche Einrichtungen, wie z.B. Umspannstationen, sollen vorzugsweise in die Gebäude integriert werden.

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

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

**Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

### **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 – Tower-Areal“ erarbeitet wurden.

#### **6.1 Verkehrsuntersuchungen**

Bzgl. der Verkehrsnetze beider Städte werden - u. a. im Zusammenhang mit dem Ausbau der BAB 81, städtischen Verkehrsentwicklungsplänen und anderen Entwicklungsprojekten - derzeit Planungen erarbeitet, die sich auch auf die Verkehrssituation auf dem Flugfeld auswirken können. Diese Planungen werden sich in den kommenden Monaten verfestigen und werden dann jeweils im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Flugfeld-Bebauungspläne hin untersucht.

Nach heutigem Kenntnisstand werden innerhalb des Plangebietes Tower-Areal tendenziell geringere als die bisher den Planungen zu Grunde gelegten Verkehrsbelastungen auftreten.

Die Straßenflächen und Verkehrsknoten, die in diesem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden sollen, sind daher auch den aktuellen Prognosewerten entsprechend ausreichend dimensioniert.

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

##### **Aufgabenstellung und Untersuchungsinhalte**

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gebiets sind auch die schalltechnischen Auswirkungen auf die schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes wie auch die Auswirkungen der im Geltungsbereich geplanten emittierenden Nutzungen zu untersuchen und zu beurteilen.

Aus diesem Grund wurde im Jahr 2006 das Büro IBK beauftragt auf Basis des städtebaulichen Konzeptes für den 1. Entwurf des Bebauungsplanes vom 12.01.2006 ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan zu erstellen. Zu diesem Zeitpunkt wurden unter anderem die folgenden schalltechnischen Aufgabenstellungen untersucht:

##### Verkehrslärm

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten schutzwürdigen Nutzungen wurden die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms (Straßen- und Schienenverkehr) untersucht und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gegen den einwirkenden Verkehrslärm erarbeitet, die im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die schalltechnischen Auswirkungen des Neubaus der Konrad-Zuse-Straße und der wesentlichen Änderung der Wolfgang-Brumme-Allee auf vorhandene schutzwürdige Nutzungen wurden untersucht.

##### Lärm aufgrund der Festplatznutzung

Der geplante Festplatz wurde hinsichtlich der schalltechnischen Auswirkungen auf die schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet sowie auf die sonstigen geplanten Gebiete, wie z.B. Mischgebiet Nord und Mischgebiet Süd, untersucht.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

Gleichfalls wurden die schalltechnischen Auswirkungen der temporären Nutzung der öffentlichen Grünflächen zwischen Festplatz und Denkmalgebäuden für Veranstaltungen-, Ausstellungs- und Parkierzwecke betrachtet.

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse wurden die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sowie die Konsequenzen für die Festplatznutzung aufgezeigt.

#### Gewerbelärm

Für die im Geltungsbereich geplanten schutzwürdigen Nutzungen wurden Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen und geplanten Gewerbegebiete sowie potenzieller gewerblicher Nutzungen im Plangebiet untersucht und Empfehlungen für die Planung gegeben.

Als schutzwürdige Nutzungen *innerhalb* des Plangebiets sind zu berücksichtigen:

- das Sondergebiet, das von dem Schutzstandard entsprechend einem Mischgebiet eingestuft wird, und hier insbesondere die zulässige Wohnnutzung.

#### **Verkehrslärm**

##### Verkehrslärm im Plangebiet

Für die geplanten schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans waren die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen aufgrund des Straßenverkehrs zu ermitteln. Hierbei sind alle vorhandenen und geplanten Straßenverkehrswege zu berücksichtigen. Der maßgebliche Planungsfall 4 B beschreibt die prognostizierten Verkehrsmengen im Straßennetz und ist bezogen auf den Prognosehorizont 2020 (vgl. Kap. 6.1).

Die Verkehrsmengen auf der DB-Strecke südlich des Bebauungsplangebiets sind dem Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan 'Talstraße' der Stadt Böblingen (Umbau Bahnhof Böblingen, Aufstellung des Bebauungsplans 'Talstraße', Schalltechnisches Gutachten, Ingenieurgemeinschaft Bauphysik Rudolph + Welschedel GbR, Kreßberg, 2004) entnommen.

Die Berechnung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs erfolgt auf Basis der 'Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)'.

Die Geräuscheinwirkungen des Schienenverkehrs wurden entsprechend den Vorschriften der 'Richtlinien zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen (Schall03)', Ausgabe 1990 ermittelt.

Schließlich wurden die Beurteilungspegel aus beiden Lärmarten zum Beurteilungspegel 'Verkehrslärm' überlagert.

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

Für die Nutzungen im Plangebiet wurde grundsätzlich die Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets unterstellt.

Die Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms wurden bei freier Schallausbreitung, d. h. ohne das im städtebaulichen Entwurf vorgeschlagene, jedoch nicht zwingend zu realisierende Baukonzept untersucht. Lediglich an den zu erhaltenden Gebäuden des Tower-Areals wurden gebäudebezogene Berechnungen vorgenommen. Der

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

gewählte Ansatz ist maßgebend für die Formulierung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

#### Untersuchungsergebnisse Verkehr

Der Orientierungswert der DIN 18.005 von 60 dB(A) am Tag wird fast im gesamten Gebiet überschritten. Die Überschreitungen des Orientierungswerts betragen bis zu 13 dB(A).

Der Orientierungswert der DIN 18.005 von 50 dB(A) in der Nacht wird im gesamten Gebiet um mindestens 4 dB(A) bzw. bis zu 17 dB(A) überschritten.

In den Randbereichen entlang der Wolfgang-Brumme-Allee und der Konrad-Zuse-Straße werden Geräuschbelastungen von 70 dB(A) am Tag und in der Nacht 60 dB(A) in der Nacht überschritten.

Weiterhin erfolgte eine Untersuchung der Geräuscheinwirkungen mit dem vorgesehenen Bebauungskonzept. Dabei entstehen im Inneren der Baufelder Bereiche, in denen der Orientierungswert am Tag von 60 dB(A) und in der Nacht von 50 dB(A) zum Teil deutlich unterschritten wird.

#### Schallschutzkonzept Verkehr

Die Abschirmung der Baufelder zu den umgebenden Schallquellen sollte so gestaltet sein, dass in den Innenbereichen eine hochwertige Qualität erreicht wird. Auf aktive Maßnahmen kann dabei weitgehend verzichtet werden, die ruhigen Bereiche sollen durch eine Optimierung der Baustruktur geschaffen werden.

Der schalltechnische Gutachter empfiehlt, die Gebäudekanten an den Hauptverkehrsstraßen Konrad-Zuse-Straße und Wolfgang-Brumme-Allee geschlossen auszuführen.

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 und eine Wohnnutzung unmittelbar an hoch belasteten Verkehrswegen nicht ausgeschlossen ist. Dies betrifft die zu den Hauptverkehrsstraßen nächstgelegenen Flächen. 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 den o. g. Verkehrswegen abgewandten Fassaden her belüftet werden können und die Fenster an den Verkehrswegen zugewandten Fassaden nur 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.

Auf den von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffenen Flächen werden passive Schallschutzmaßnahmen an Aufenthaltsräumen festgesetzt, d.h. Maßnahmen an den Außenbauteilen der schutzwürdigen Aufenthaltsräume.

## Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0

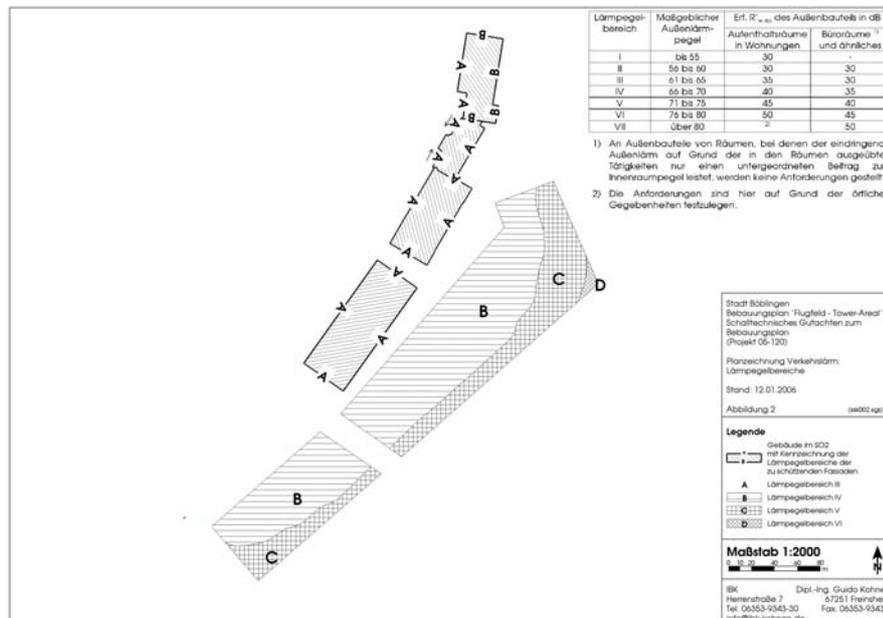
### Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11

Die Berechnungen die zu den festgesetzten Lärmpegelbereichen geführt haben, gehen von dem ungünstigen Fall aus, dass auf dem jeweiligen Gelände keinerlei Bebauung vorhanden ist.

Im Fall einer konkreten Bebauung des Grundstücks können beim Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes in der Baugenehmigung die tatsächlichen Baulichkeiten berücksichtigt werden. Für die Denkmalgebäude des Sondergebiets wurde die zu erhaltende Bausubstanz unterstellt.

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 Rolllädenkästen getroffen, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind.

Die beigelegte Planzeichnung Verkehrslärm zeigt die Einteilung von Zonen verschiedener Lärmpegelbereiche in den Baufenstern. Auf diesen Flächen werden passive Schallschutzmaßnahmen für schutzwürdige Aufenthaltsräume erforderlich, 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.



## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

#### Neubau der Konrad-Zuse-Straße und wesentliche Änderung der Wolfgang-Brumme-Allee durch den Anschluss der Konrad-Zuse-Straße

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen aufgrund des Neubaus der Konrad-Zuse-Straße und der wesentlichen Änderung der Wolfgang-Brumme-Allee durch den Anschluss der Konrad-Zuse-Straße erfolgt anhand der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

Aufgrund des Neubaus der Konrad-Zuse-Straße werden an allen Bestandsgebäuden die zulässigen Immissionsgrenzwerte eingehalten. Durch die wesentliche Änderung der Wolfgang-Brumme-Allee tritt an dem nächstgelegenen Gebäude der Wildermuth-Kaserne im Sondergebiet Militärische Nutzung, punktuell eine Geräuschzunahme von mehr als 3 dB(A) auf und die Immissionsgrenzwerte für ein Mischgebiet werden überschritten. Für dieses Gebäude ist noch zu klären, ob ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen besteht.

#### **Festplatz**

Der geplante Festplatz soll zu unterschiedlichen Zwecken, wie z. B. für Jahrmärkte (Frühlingsfest), Flohmärkte, Ausstellungen, Zirkusveranstaltungen u. ä. genutzt werden.

In schalltechnischer Hinsicht unterscheiden sich diese Nutzungen erheblich voneinander: Zum einen handelt es sich um Nutzungen, die nur am Tag (6:00-22:00 Uhr) oder auch in der Nacht (22:00-6:00 Uhr) stattfinden. Zum anderen sind darunter „laute“ Veranstaltungen wie z.B. Konzerte und Jahrmärkte sowie „leise“ Veranstaltungen wie Flohmärkte und Ausstellungen zu verstehen.

Für die schalltechnische Beurteilung von Festplätzen, deren Geräuschauswirkungen im weitesten Sinne als Freizeitlärm einzustufen sind, gibt es keine zwingende Beurteilungsgrundlage. Daher wurde im schalltechnischen Gutachten eine Beurteilung sowohl nach der TA Lärm als auch nach den LAI-Hinweisen vorgenommen. Beide Beurteilungsgrundlagen unterscheiden zwei Beurteilungsmaßstäbe: zum einen eine Beurteilung für den Regelbetrieb und zum anderen eine Beurteilung für „Seltene Ereignisse“. Da sich der Freizeitlärm gerade auch bei Festplätzen häufig dadurch auszeichnet, dass er nicht jeden Tag auftritt, zielt der Schallschutz bei dieser Art von Nutzungen, wie auch beim Sportlärm, im Wesentlichen auf den Schutz der Wohnnutzung ab, weniger auf den Schutz von gewerblichen Nutzungen, wie z.B. Büronutzungen.

In umfangreichen Untersuchungen wurde die Lage des Festplatzes dahingehend optimiert, dass der Festplatz an die Querspange verlegt wurde. Die dortige Lage ist die aus Sicht des Schallschutzes beste Stelle, selbst wenn auch dort ein uneingeschränkter Betrieb des Platzes nicht möglich ist.

Für die Plangebiete Mischgebiet Süd, Mischgebiet Nord und das Sondergebiet Tower-Areal ergibt sich folgende Beurteilung:

- Der Betrieb des Festplatzes in der Nacht mit lauten Veranstaltungen wie z.B. einem Jahrmarkt ist nur als „Seltene Ereignis“ möglich, da die Immissionsrichtwerte sowohl der TA Lärm wie auch der LAI-Hinweise für den Regelbetrieb überschritten werden. Die Werte für ein seltenes Ereignis werden eingehalten. Bei den Berechnungen wurde ein flächenbezogener Schalleistungspegel

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

von 75 dB (A) auf einer Festplatzfläche von 8.500 qm angesetzt; dies entspricht den Werten einschlägiger Freizeitlärmstudien. Die genaue Zahl von seltenen Ereignissen ist noch festzulegen. Sie wird mindestens 10 Tage betragen, kann jedoch ggf. bis auf 14 Tage erhöht werden. Die Anzahl der seltenen Ereignisse sowie die Frage, ob leisere Veranstaltungen in der Nacht im Regelbetrieb möglich sind, ist in späteren Genehmigungsverfahren zu klären.

- Eine Entleerung der Stellplätze an der Querspange in der Nacht ist auch bei einer Beurteilung als Regelbetrieb verträglich.
- Während des Tages ist eine Nutzung des Festplatzes für Veranstaltungen, die nicht lauter sind als Jahrmärkte, ohne Einschränkungen möglich. Dies gilt sowohl für eine Beurteilung nach TA Lärm als auch nach den LAI-Hinweisen.
- Der kritischste Bereich für die Beurteilung des Festplatzes sind die vorhandenen Denkmalgebäude und die neuen Ergänzungsbauten an der Wolfgang-Brumme-Allee. An ihnen treten aufgrund der Nähe zum geplanten Festplatz am Tag z. T. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie der LAI-Hinweise für die Regelbeurteilung (60 dB (A)) auf. In der Nacht treten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie der LAI-Hinweise sowohl für die Regelbeurteilung (45 dB (A)) als auch für die seltenen Ereignisse (55 dB (A)) auf. Hiervon betroffen sind die nicht eindeutig vom Festplatz abgewandten Gebäude-seiten.

#### Schallschutzkonzept Festplatz

Um eine weitergehende Einschränkung des Betriebs des Festplatzes zu vermeiden und den Betrieb des Festplatzes in einer mit den geplanten Mischgebieten Süd und Nord sowie dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tower-Areal“ geplanten Sondergebiet noch verträglichen Form zu ermöglichen, wurden in den Bestandsgebäuden Wohnnutzungen ausgeschlossen. In allen übrigen Teilflächen des Sondergebiets sind in Teilbereichen besondere Wohnformen (Betreutes Wohnen, Service- und Seniorenwohnungen, stationäre Altenpflegestätten) und ausnahmsweise Betriebswohnungen zulässig, für welche entsprechend gemäß der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bauliche Schutzvorkehrungen zu treffen sind.

Der westlich des Festplatzes gelegene Parkplatz wie auch die zwischen Festplatz und Denkmalgebäuden liegenden Grünflächen können grundsätzlich für Ausstellungen, Veranstaltungen und zum Parken genutzt werden. Möglich sind hier beispielsweise Veranstaltungen während des Tages in geringem Umfang, wie z.B. Flohmärkte und kleinere Ausstellungen, die deutlich leiser als z. B. Jahrmärkte sind. Auf der Schotterrasenfläche wird das Parken lediglich bei erhöhtem Bedarf ergänzend erlaubt; Veranstaltungen werden hier nicht zugelassen.

Grundsätzlich muss sicher gestellt sein, dass sämtliche Nutzungen der Gebäude und der Freiflächen im Umfeld mit der Situation der benachbarten Mischgebietsflächen verträglich sind. Im Rahmen der Regelbeurteilung dürfen die Geräuscheinwirkungen dieser Nutzungen auf die Mischgebiete und das Sondergebiet damit tagsüber nicht mehr als 60 dB (A) bzw. nachts nicht mehr als 45 dB (A) betragen.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

Die Benutzung der Flächen wird in Genehmigungsverfahren geklärt; wenn erforderlich wird der Zweckverband entsprechende Nutzungsregeln erarbeiten und diese in geeigneter Weise rechtlich sichern.

#### **Gewerbelärm**

Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass keine Konflikte mit den Geräuscheinwirkungen von gewerblichen Quellen außerhalb des Plangebiets zu erwarten sind. Der Gutachter empfiehlt jedoch, für ggf. im Sondergebiet vorgesehene geräuschintensive Nutzungen im Freien, insbesondere wenn sie in der Nacht betrieben werden sollen (wie z.B. Außengastronomie) auf der Nordwestseite der Tower-Gebäude und nicht im Gebietsinneren vorzusehen, um eine mögliche Wohnnutzung im Gebietsinneren nicht zu beeinträchtigen.

#### **Fazit und Ergänzung der Untersuchungsergebnisse im Hinblick auf die geänderten Rahmenbedingungen im vorliegenden Entwurf**

Das für den 1. Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitete Schallgutachten kann nach Aussage des Schalltechnischen Untersuchungsberichts des Ingenieurbüros für Bauphysik aus dem Jahr 2008 weiterhin verwendet werden.

Das Schallgutachten hat für die einzelnen Emissionsarten den maximalen Konfliktfall „Wohnen“ betrachtet und unter sehr starken Einschränkungen durch passive und aktive Schallschutzmaßnahmen für realisierbar erachtet.

Ziel des Zweckverbands ist es, im Sondergebiet Tower Areal vor allem ein attraktives Angebot an Flächen für hochwertige Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu sichern und hierfür einen angemessenen Schutzcharakter der dem eines Mischgebiets entspricht, zu gewährleisten. Für die künftig innerhalb des geplanten Sondergebiets zulässigen schallempfindlichen Nutzungen enthält das Gutachten entsprechende Empfehlungen, die in den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt werden.

Die neue Nutzungskonzeption für die ehemaligen Denkmalgebäude führt zu keiner wesentlichen Verstärkung der Beeinträchtigungen des Baugebiets durch Verkehrslärm. Lediglich durch eine teilweise veränderte Binnenerschließung kann es zu als geringfügig zu bewertenden zusätzlichen Belastungen kommen.

Die durch benachbarte gewerbliche Nutzungen auf das Gebiet einwirkenden Schallemissionen sind unverändert.

Die Auswirkungen von Gewerbebetrieben innerhalb des Geltungsbereiches, insbesondere die im Zusammenhang mit dem „Meilenwerk“ betriebenen Werkstätten in der Großflughalle, wurden ggf. in den Baugenehmigungsverfahren behandelt.

Eine abschließende Regelung im Bebauungsplan ist nach Auffassung des Gutachters nahezu ausgeschlossen, da nicht bekannt ist (und auch nicht reglementiert werden soll), wie viele Betriebe in der Nachbarschaft entstehen.

Festsetzungen auf Basis der TA-Lärm (z.B. Festsetzung, dass jeder Betrieb die Grenzwerte um 6 dB (A) unterschreiten muss oder flächenbezogene Schalleistungspegel, die durch den Betreiber zu überwachen wären) sind daher aus Sicht des Gutachters wenig praktikabel und ohnehin nur im engen Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren umsetzbar.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

Der Gutachter empfiehlt daher grundsätzlich, die Bewältigung der (möglichen) Konflikte auf die Ebene der Baugenehmigung zu verlagern. Dies ist in diesem Fall zulässig, da bei einer Nachbarschaft von Misch- und Gewerbegebieten zunächst grundsätzlich von einer Verträglichkeit zwischen den beiden Gebietstypen ausgegangen werden kann und der Nachweis regelmäßig im Baugenehmigungsverfahren für die Gewerbebetriebe erbracht werden muss. Wie oben dargestellt wird dabei im Hinblick auf die künftigen Nutzungen des Sondergebietes grundsätzlich die Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets unterstellt.

In Bezug auf die im Gebiet zulässigen Hotelnutzungen empfiehlt der Gutachter festzusetzen, dass die Außenbauteile grundsätzlich mindestens gemäß der Vorschriften für den Lärmpegelbereich V ausgebildet werden und fenster-unabhängige Lüftungsanlagen vorhanden sein müssen.

Diese Regelung wurde nun auch für Betriebswohnungen übernommen, für die Schallschutzaspekte ggf. in den Baugenehmigungsverfahren geregelt werden müssen.

Im Zuge des weiteren Planungsverfahrens wird das Schallgutachten auf Grundlage des nun veränderten städtebaulichen Entwurfs - insbesondere im Hinblick auf das Nebeneinander von Festplatz-/Parkplatzbetrieb und Betriebswohnungen - aktualisiert.

### **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 werden im Umweltbericht (Teil 2) dargestellt.

Behandelt werden darin außerdem die zwischenzeitlich für das Flugfeld getroffenen Regelungen zum Besonderen Artenschutz.

### **8. Grünordnungsplan**

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf „Flugfeld 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:

- für künftige (private) Baugrundstücke als Festsetzungen im Bebauungsplan,
- für künftig dem Zweckverband gehörende (öffentliche) Flächen wie Straßen oder Grün- und Wasserflächen als Festsetzung der dafür benötigten Grundflä-

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

chen; die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen werden aus Gründen der besseren Lesbarkeit und schlanken Gestaltung des Bebauungsplans nicht dort, sondern in der nach § 1a BauGB abgeschlossenen Vereinbarung mit der Unteren Naturschutzbehörde detailliert geregelt.

### **9. Bebauungsplanverfahren**

#### **9.1 Aufstellungsbeschluss und Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

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).

Für den Vorentwurf des Gesamt-Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurden Anfang 2004 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 2001 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.

#### **9.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Die für den Bereich des Teil-Bebauungsplans „Flugfeld – Tower-Areal“ wesentlichen Anregungen zum Gesamtbebauungsplan-Vorentwurf wurden für den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes soweit erforderlich berücksichtigt. Es handelt sich dabei vor allem um folgende Themenbereiche:

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

Insbesondere die Nachbargemeinden sind unsicher, ob und wie sich die Aufsiedlung des Flugfeldes auf das regionale Verkehrsnetz auswirkt (Verkehrsmengen, Verkehrslärm, Luftschadstoffe).

Mit der Planung des Zweckverbandes werden die Ziele des Regionalplans zur Entwicklung eines Gewerbe- und Wohnstandortes verfolgt. Die zugrunde gelegten großräumigen Verkehrsnetzplanungen entsprechen den Aussagen des Regionalplans.

Der Zweckverband hat ermitteln lassen, welche Verkehrsbelastung von der Aufsiedlung des Flugfeldes auf die Umgebung ausgeht. Diese „Differenzanalyse“ ergab, dass es durch den Bau der Querspange/Flugfeld-Allee im gesamten Umfeld des Flugfeldes zu einer Verkehrsentlastung kommt.

Die südlich bzw. westlich des Plangebietes realisierte Verbindung der Wolfgang-Brumme-Allee mit der Calwer Straße über die Liesel-Bach-Straße und die Johann-Schütte-Straße, v. a. aber die künftige Anbindung der Konrad-Zuse-Straße an die Calwer Straße ergänzen das vorhandene Verkehrsnetz. Diese Erschließung 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.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

#### **Thema: Einzelhandel**

Dem Thema Einzelhandel kam im Beteiligungsverfahren besondere Bedeutung zu.

Generell strebt der Zweckverband aus städtebaulichen Gründen und zur Gewährleistung einer Grundversorgung der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie der im Gebiet Beschäftigten die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben entlang der Bahnhofspassage an.

Die zur Verfügung stehenden Flächen für solche Betriebe werden in diesem Bebauungsplan nach Größe, Lage und Zuschnitt so begrenzt, dass das Entstehen eines Schwerpunktes für solche Einrichtungen mit einem bedeutsamen Verkaufsflächenpotenzial ausgeschlossen ist. Es kann eine maximale Verkaufsfläche von 1.000 qm (innenstadtrelevante Waren und Sortimente) realisiert werden.

In den beiden westlichen Bestandsgebäuden des ehemaligen Flughafens sowie im geplanten Sondergebiet nördlich der Festplattzufahrt soll es zulässig sein, zur Ergänzung der Hauptnutzung auf insgesamt 400 qm Verkaufsfläche spezifisch auf die Hauptnutzung bezogene innenstadtrelevante Waren und Sortimente zu realisieren.

#### **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.

### **9.3 Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

In ihrer Sitzung am 06.04.2006 beschloss die Verbandsversammlung den Entwurf des Teil-Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld - Tower-Areal“ 5.0 und stimmte der öffentlichen Auslegung zu. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 24. April bis 24. Mai 2006, die der Behörden vom 21. April bis zum 31. Mai 2006.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

Am 17.10.2006 beschloss die Verbandsversammlung im Zusammenhang mit der Bahnunterführung eine Änderung des städtebaulichen Entwurfs im Bereich des Tower-Areals. Anfang 2007 veräußerte der Zweckverband die denkmalgeschützten Gebäude an einen privaten Eigentümer. Auf Grundlage der konkretisierten Planungen für die Denkmalgebäude sowie das Forum 1 wurde Anfang 2008 eine Neufassung des Bebauungsplan-Entwurfs erarbeitet; dem Entwurf stimmte die Verbandsversammlung nach Befassung der städtischen Gremien in ihrer Sitzung am 07.04.2008 zu (Drucksache Nr. 03/2008). Eine weiter präzierte Fassung des Entwurfs wurde am 02.06.2008 von der Verbandsversammlung zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.06.2008 über die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens informiert und um Stellungnahme bis 31.07.2008 gebeten. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung vom 23.06. bis 23.07.2008.

Am 04.02.2009 beschloss die Verbandsversammlung über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen und stimmte dem Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen vom 01.10.2008, dem Entwurf einer Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 01.10.2008, der Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.2008 und der öffentlichen Auslegung zu.

Die im Verfahren vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind im Wesentlichen redaktioneller Art und werden im weiteren Verfahren in der Planzeichnung und Begründung berücksichtigt. Alle eingegangenen Anregungen wurden synoptisch aufbereitet und werden zur Abwägung vorgelegt (Anlage 1).

Die Rahmenbedingungen für wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans haben sich nach der Offenlage verändert und erforderten eine Anpassung der Inhalte des Bebauungsplans, um eine zielgerechte Durchführung des Bebauungsplans zu gewährleisten. Eine Abwägung erfolgt im Anschluss an die erneute Offenlage.

### **10. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Innerhalb des Teil-Bebauungsplans werden ein Sondergebiet, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und öffentliche Grünflächen festgesetzt.

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

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden als Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Dem Nutzungskonzept entsprechend dient das Sondergebiet vorwiegend der Unterbringung von zentralen Einrichtungen der Kultur und Unterhaltung, von Bürogebäuden sowie Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Einzelnen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gebäude und Räume für Veranstaltungen, Ausstellungen und kulturelle Darbietungen wie Museen, Kinos, Theater, Galerien, Säle usw.,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Labore und Forschungseinrichtungen,

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Groß-, System- und Eventgastronomie,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes ohne Kochmöglichkeiten in den Gast-einheiten,
- Einzelhandelsbetriebe mit den nicht innenstadtrelevanten Branchen und Wa-rengruppen „PKW und sonstige Kraftfahrzeuge einschließlich Zubehör, Motor-räder u. ä. , Ersatzteile“ nur in den Teilflächen SO 1.1 und SO 1.2 und SO-5.1 und SO-5.2,
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, nur Teilflächen SO-1.1 bis SO-1.3, SO-2.0, SO-3.0 und SO-4.1 bis SO-4.3,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Kochmöglichkeiten in den Gastein-heiten (Boarding-Houses) und Studentenwohnen nur in den Teilflächen SO-2.0, SO-3.0 und SO-4.1 bis SO-4.3,
- Betreutes Wohnen, Servicewohnen und Seniorenwohnungen SO-4.2 und SO-4.3,
- Stationäre Altenpflegeeinrichtungen mit max. 50 stationären Dauerpflegeplät-zen in Teilflächen SO-4.2 und SO-4.3,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke, sofern sie in geschlossenen baulichen Anlagen untergebracht sind,
- Diskotheken nur in den Teilflächen SO-1.1 bis SO-1.3, SO-2.0 und SO-3.0,
- Hochgaragen und Parkhäuser in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen.

Diese spezifische Mischung von Nutzungen unterscheidet sich wesentlich von den Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung (§§ 2 bis 10 BauNVO) und lässt sich daher keiner der auf den ersten Blick geeignet erscheinenden Kategorien zuordnen.

Gegen die Festsetzung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO spricht die im Mischgebiet vorgesehene Gleichberechtigung von Wohnen und Gewerbe, die im Tower-Areal nicht angestrebt wird.

Gegen die Festsetzung eines Kerngebiets gemäß § 7 BauNVO sprechen insbesondere die für ein Kerngebiet typischen innenstadtbedeutsamen Einzelhandelsnutzungen, die hier nicht realisiert werden sollen und deren Ausschluss aus einem Kerngebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht möglich ist, da sie elementarer Bestandteil der allgemeinen Zweckbestimmung eines Kerngebiets sind.

Gegen die Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO spricht, dass in einem Gewerbegebiet nicht bzw. nur ausnahmsweise Wohnnutzung zugelassen werden kann; außerdem steht dem die im Plangebiet angestrebte Konzentration von zentralen Einrichtungen der Kultur und Unterhaltung sowie von Ausstellungs-, Museums- und Veranstaltungsgebäuden entgegen, die elementarer Bestandteil der allgemeinen Zweckbestimmung des Sondergebiets im Tower-Areal sein sollen. In einer Teilfläche

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

im Übergangsbereich zum zur Parkstadt Ost (= Mischgebiet Süd) bzw. in Richtung Konrad-Zuse-Straße/S-Bahn-Zugang sollen jeweils differenziert nach Standorteignung Wohnungen für Betreutes Wohnen, Servicewohnen und Seniorenwohnungen, stationäre Altenpflegeeinrichtungen sowie Studentenwohnen zulässig sein.

Aus diesem Grund wird für die o. g. spezifische Nutzungsmischung ein Sondergebiet festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen wird das Sondergebiet gegliedert, um die jeweils spezifischen Nutzungsanforderungen oder Schutzbedürfnisse der empfindlicheren Nutzungen innerhalb und außerhalb des Sondergebiets sicherzustellen:

Die Zulässigkeit von Wohnungen (Betreutes Wohnen, Servicewohnen, Seniorenwohnungen und stationäre Altenpflegeeinrichtungen) wird auf die Teilfläche SO-4.2 und SO-4.3 im Übergangsbereich zur benachbarten „Parkstadt Ost“ (Mischgebiet Süd) beschränkt.

Voraussetzung für die Ansiedlung von empfindlichen Nutzungen (Hotel, Wohnungen, Büros, Praxen etc.) ist wegen der Lage in einem stark immissionsbelasteten städtischen Bereich die Realisierung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden.

Stationäre Altenpflegeeinrichtungen sind entsprechend der Vorgaben der Stadt Böblingen, welche die Ansiedlung von stationären Altenpflegeeinrichtungen über eine städtebaulichen Konzeption zur planungsrechtlichen Zulässigkeit von stationären Altenpflegeeinrichtungen im Stadtgebiet der Stadt Böblingen steuert, an diesem Standort auf eine Einrichtung mit maximal 50 Stationsbetten beschränkt.

Anlagen für sportliche Zwecke sind innerhalb des gesamten Plangebietes nur in geschlossenen baulichen Anlagen zulässig. Das städtebauliche Erscheinungsbild von offenen Anlagen ist nicht mit dem geplanten Stadtbild vereinbar. Zudem können von ihnen zusätzliche störende Lärmemissionen ausgehen, die im Plangebiet nicht erwünscht sind. Offene Sport- und Bewegungsflächen sind in der räumlich nahe liegenden Parkanlage Grüne Mitte vorgesehen.

Um die Errichtung der erforderlichen privaten Stellplätze in den Baugebieten zu gewährleisten, werden unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Situation folgende Festsetzungen getroffen:

Die Errichtung von Hochgaragen und Parkhäusern wird auf einen Binnenbereich zwischen der Konrad-Zuse-Straße und dem verkehrsberuhigten Bereich beschränkt. Damit soll eine hohe stadträumliche Qualität des Stadteingangs (Wolfgang-Brumme-Allee) und des Hauptzugangs zum Flugfeld von Böblingen aus (Bahnhofspassage) gesichert werden.

### **Nicht zulässige Nutzungen**

Einzelne Nutzungen werden wegen der mit ihnen verbundenen Auswirkungen auf die städtebauliche Qualität der Baugebiete generell ausgeschlossen:

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 definier-

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

ten Standorten im Stadtgebiet zuzulassen und dabei eine Konzentration an dem jeweiligen Standort zu vermeiden. Das Flugfeld zählt nicht zu den potenziellen Standorten.

Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, von denen regelmäßig Beeinträchtigungen auf hochwertige städtische Nutzungen, insbesondere auch auf Wohnnutzungen ausgehen, werden aufgrund der Nutzungskonzeption und auch der Nähe des Plangebietes zu dem benachbarten Wohnungsschwerpunkt des Flugfeld-Areals „Parkstadt Ost“ (Mischgebiet Süd) sowie zum Schutz der innerhalb des Plangebietes im Übergangsbereich zur Parkstadt Ost zulässigen besonderen Wohnformen ausgeschlossen. Auf dem Flugfeld sind Spielhallen im Gewerbegebiet Nord zulässig.

Lagerplätze und öffentliche Betriebe sind ausdrücklich nicht zulässig, da die mit ihnen verbundene extensive Nutzung der Baugrundstücke nicht dem städtebaulichen Ziel einer hohen baulichen Verdichtung an diesen Standort entspricht. Mobilfunkanlagen als eigenständige Anlagen werden aus denselben Gründen ausgeschlossen.

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

Werbeanlagen für Außenwerbung, die Fremdwerbung zum Gegenstand haben, werden an diesem Standort ausgeschlossen, weil diese Anlagen mitunter durch ihre Größe und Konzentration eine Beeinträchtigung des Stadtbilds einschließlich des öffentlichen Raums nach sich ziehen können. Ausgeschlossen ist die Realisierung von eigenständigen, von anderen Grundstücksnutzungen unabhängigen Anlagen (Hauptnutzung) ebenso wie das Anbringen von Werbeanlagen an oder auf Gebäuden oder das Errichten von freistehenden Anlagen neben anderen Nutzungen (Nebennutzung) auf demselben Grundstück.

### **Ausnahmsweise zulässige Nutzungen**

Aus städtebaulichen Gründen ist es erforderlich, einzelne Nutzungen auf Teilbereiche des Sondergebiets und in ihrem Maß zu beschränken:

Einzelhandelsbetriebe für innenstadtrelevante Branchen und Warengruppen bzw. in eine Auswahl dieser Branchen und Warengruppen werden direkt an der Bahnhofspassage angesiedelt. Dieser hoch frequentierte Bereich bildet den zentralen Zugang zum Flugfeld-Areal für Nutzer des ÖPNV und ist damit für diese Nutzungen bestens geeignet. Die Einzelhandelsbetriebe sollen die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die Anwohner, Beschäftigten und Besucher des Plangebiets sicherstellen und zu einer Belebung des Hauptzugangs zum Flugfeld und zur Grünen Mitte beitragen.

Die innenstadt- und nicht innenstadtrelevante Branchen und Warengruppen sind in dem „Gemeinsamen Einzelhandelsentwicklungskonzept Böblingen/Sindelfingen“ (GEHEK BB/Sifi) von 2008 fixiert. Zu den innenstadtrelevanten Sortimenten, wie sie in Teilbereichen (Teilfläche SO-3.0) dieses Bebauungsplans zulässig sind, gehören:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Bekleidung aller Art
- Heimtextilien, wie Haus- und Bettwäsche, Kurzwaren, Handarbeiten,

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

- Wolle, Gardinen und Stoffe
- Schuhe, Leder- und Kürschnerwaren
  - Sportartikel, Sportgeräte, Jagd- und Campingbedarf
  - Arzneimittel, Reformwaren, Drogerie- und Kosmetikwaren, Sanitätswaren
  - Haushaltswaren wie Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Keramik, Glas, Porzellan, kunstgewerbliche Artikel, Bilder und Bilderrahmen, Korb- und Flechtwaren
  - Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren, optische Geräte einschl. Hörgeräte
  - Unterhaltungselektronik und Zubehör, Bild- und Tonträger
  - Elektrokleingeräte wie Nähmaschinen, Küchenmaschinen
  - Computer, Computerzubehör, Kommunikationselektronik
  - Papier- und Schreibwaren, Geschenkartikel, Schul- und Bastelbedarf, Büroartikel
  - Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Briefmarken
  - Spielwaren
  - Fotogeräte, Fotozubehör
  - Musikalien, Musikinstrumente
  - Blumen
  - zoologischer Bedarf, Tiernahrung

Randsortimente im Zusammenhang mit der künftigen Nutzung der Bestandsgebäude werden in den Teilflächen SO-1.1 und SO-1.2 und in den im Nordosten an dieses Ensemble anschließenden Teilflächen SO-5.1 und SO-5.2 zulässig sein.

Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Waren und Sortimente sind aus städtebaulichen Gründen lediglich in den Erdgeschossen der Gebäude zugelassen. Auf diese Weise soll ein direkter visueller bzw. funktionaler Bezug der kundenorientierten Flächen zum angrenzenden öffentlichen Raum gefördert werden; Handelsflächen leisten damit einen Beitrag zur Belebung der Fußgängerbereiche und Gebäudevorzonen.

Die Festsetzungen zum Einzelhandel entsprechen dem Beschluss der Verbandversammlung in ihrer Sitzung am 23.05.06 (Drucksache Nr. 09/2006) über die Deckelung der Gesamt-Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Waren und Sortimente auf 3.500 qm auf dem gesamten Flugfeld durch den Raumordnerischen Vertrag von 2008.

#### Betriebswohnungen

Ausnahmsweise sind Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen in den Teilflächen des Sondergebiets SO-2.0, SO-3.0, SO-4.1 bis SO-4.3 sowie SO-5.1 und SO-5.2 zulässig. Betriebswohnungen müssen mit einem auf demselben Baugrundstück liegenden Gewerbebetrieb baulich verbunden sein. Ihre Netto-Wohnfläche darf 1/5 der Netto-Betriebsfläche nicht überschreiten, d. h. ihr Anteil an der Gesamtnutzfläche muss der gegenüber der gewerblichen Hauptnutzfläche deutlich untergeordnet sein. Ihre Größe darf jedoch maximal 100 qm betragen.

Für Betriebswohnungen gelten dieselben Lärmschutzvoraussetzungen wie für Hotels / Beherbergungsstätten.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

#### **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:

- Grundflächen (GR)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe der baulichen Anlagen (GH)  
als Mindest- und Höchstmaße
- Geschossflächen (GF)
- Geschossflächenzahl (GFZ).

Die in den Baugebieten festgesetzten Geschossflächen und Geschossflächenzahlen entsprechen dem städtebaulichen Rahmenplan und den Erfordernissen der angestrebten Nutzungsmischung in der besonderen Lage im Stadtgebiet am Bahnhof Böblingen.

#### **Grundflächen (GR)**

In der Teilfläche SO-1.1 bis SO-1.3 des Sondergebiets werden im Wesentlichen orientiert an den Grundflächen der denkmalgeschützten Bestandsgebäude die Grundflächen einer zulässigen Bebauung festgesetzt. In Teilbereichen berücksichtigen die zulässigen Grundflächen einen Spielraum für mit der Denkmalbehörde abgestimmte Erweiterungen bzw. Anbauten. Die Festsetzung von Grundflächen an Stelle von Grundflächenzahlen ist für diesen Bereich notwendig, da in diesem Bereich nicht beabsichtigt ist, das Nettobauland vollständig zu veräußern. Eine Bezugsgröße „Baugrundstück“ konnte also für die Ermittlung der GRZ nicht herangezogen werden.

In den Teilflächen SO-5.1 und SO-5.2 werden ebenfalls die Grundflächen einer möglichen baulichen Sondernutzung festgesetzt, so dass eine mögliche Grundstücksteilung für das Grundstück mit einer Bebauung, die eine unterschiedlicher Dichte in einzelnen Grundstücksbereichen aufweisen kann, entsprechend der künftigen Nutzungsanforderungen möglich bleibt.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die in den Teilflächen des Sondergebiets SO-2.0, SO-3.0 und SO-4.1 bis SO-4.3 festgesetzte GRZ von 1,0 entspricht dem städtebaulichen Konzept, das in dem Plangebiet eine Reihe von Nutzungen ermöglichen soll, die eine vollständige Überbauung der Grundstücke erfordern (z. B. zentrale Einrichtungen der Kultur und Unterhaltung, Hotels etc.).

Der Wert orientiert sich dabei am Nutzungsmaß für Kerngebiete (§ 17 BauNVO), da o. g. Nutzungen regelmäßig auch in diesem Gebietstypus realisiert werden.

Wird dieses Nutzungsmaß nicht durch eine Bebauung in Anspruch genommen sind die freibleibenden Grundstücksfreiflächen entsprechend § 9 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg und entsprechend der sonstigen die Grundstücksfreiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplans qualifiziert zu begrünen.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

#### **Geschossflächen (GF)**

Für den Bereich der denkmalgeschützten ehemaligen Flughafengebäude, Teilflächen SO-1.1, SO-1.2 und SO-1.3 sowie in den Teilflächen SO-5.1 und SO-5.2 deren künftige Bebauung Solitärcharakter besitzt, erfolgt die Festsetzung maximaler Geschossflächen, die bei den vorgegebenen Gebäudehöhen erzielbar sind.

#### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

In den Teilflächen des Sondergebiets SO-2.0, SO-3.0 und SO-4.1 bis SO-4.3 wird die Geschossflächenzahl entsprechend der städtebaulichen Konzeption festgesetzt.

Die höchste zulässige GFZ wird für die Teilfläche SO-3.0 mit 4,5 festgesetzt. In diesem zentralen Bereich des Sondergebiets sollen zentrale Funktionen mit hoher Besucherfrequenz untergebracht werden. Zudem stellt dieses Baufeld aufgrund seiner verhältnismäßig geringen Größe und der allseitigen Umschließung von wichtigen Straßen einen Sonderfall in dem Baufeldsystem dar. Westlich und östlich dieses Baublocks in den Teilflächen SO-2 und SO-4.1 wird die GFZ mit 3,5 festgesetzt; im Übergangsbereich zum Mischgebiet Süd mit 3,0.

#### **Höhe der baulichen Anlagen**

Die unter Ziffer 5. dargestellte Höhenentwicklung wurde im Rahmen der Erstellung des städtebaulichen Konzeptes untersucht.

Der in dem neuen Quartier angestrebte urbane Charakter erfordert die Vorgabe einer Mindesthöhe von 12,5 m für die Gebäude. Die Maximalhöhen in den Neubaubereichen liegen zwischen 19,5 m im Übergangsbereich zur Parkstadt Ost und südlich der Denkmalgebäude. Beiderseits der Bahnhofspassage wird die Errichtung von Gebäuden mit einer Gebäudehöhe von max. 23,0 m ermöglicht.

Für die Teilfläche 1.3 (Werkhalle/2809 B) wird eine Gebäudehöhe von max. 11,50 m festgesetzt, die über derjenigen des bestehenden Gebäudes (7,50 m) liegt. Dies entspricht dem Ziel des Zweckverbandes, für den Fall, dass das Bestandsgebäude durch ein neues Gebäude ersetzt wird, am Stadteingang zu Böblingen ein attraktives und wirtschaftlich tragbares Gebäude zu platzieren, das sich in das Denkmalensemble einfügt.

Diese maximale Höhenbegrenzung gilt im Wesentlichen auch für die Ergänzungsbebauung innerhalb der Teilflächen SO-5.1 und SO-5.2, wo darüber hinaus jedoch eine solitäre Akzentuierung durch einen maximal 28,0 m hohen Turm zulässig ist.

Die Breite der Straßenräume bzw. die Abstände zwischen den Gebäuden gewährleisten die nach LBO erforderlichen Abstandsflächen.

Schließlich setzen die Höhenvorschriften auch die aus Schallschutzsicht (Straßen- und Schienenverkehrslärm) erforderlichen Anforderungen um.

Für die Ermittlung der Höhen werden Bezugspunkte festgesetzt.

Die in den Baugebieten festgesetzten Geschossflächen und Geschossflächenzahlen entsprechen dem städtebaulichen Rahmenplan und den Erfordernissen der angestrebten Nutzungsmischung in der besonderen Lage im Stadtgebiet am Bahnhof Böblingen.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

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

##### **Bauweise**

Es ist Ziel des Zweckverbandes, im Plangebiet eine hohe Flexibilität bei der Gliederung der Neubauf Flächen zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird lediglich beiderseits der Bahnhofspassage eine geschlossene Bauweise vorgesehen, um diesen öffentlichen Raum räumlich zu fassen und zu akzentuieren.

Geschlossene Bauweise wird außerdem im Bereich der Bestandsgebäude festgesetzt. Damit soll in Kombination mit spezifischen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sichergestellt werden, dass im Falle einer Ersatzbebauung in Kubatur und Maßstab ähnliche Gebäude entstehen.

Auf den übrigen Neubauf Flächen des Sondergebiets setzt der Entwurf eine abweichende Bauweise fest, die die Errichtung von Gebäuden sowohl mit seitlichem Grenzabstand wie auch in geschlossener Bauweise zulässt. Durch diese Festsetzung wird eine flexible, nutzergerechte Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch festgesetzt.

Baulinien werden beiderseits der Bahnhofspassage vorgesehen, um die Ränder der Passage räumlich zu fassen. An diese Baulinien muss oberhalb einer Gebäudehöhe von 12,5 m nicht mehr angebaut werden, weil die in den Baugebieten erforderliche Mindesthöhe damit gesichert ist und die öffentlichen Räume mit dieser Höhe adäquat gefasst werden. Die Festsetzung ermöglicht mehr Flexibilität bei der Gestaltung der Baukörper.

Darüber hinaus sind in Teilbereichen Baulinien für die Bebauung in den Teilflächen SO-5.1 und SO-5.2 entlang der Wolfgang-Brumme-Allee und im Bereich der Einmündung von der Wolfgang-Brumme-Allee festgesetzt, um die Bauflucht durch die Konzentration der baulichen Anlagen an diesem städtebaulich sensiblen Punkt entlang der Straße zu sichern.

Alle übrigen überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gefasst.

Im Bereich des SO 1.3 (Werkhalle/2809 B) weicht die Baugrenze von der Grundfläche des Bestandsgebäude ab. Es wird angestrebt, dieses Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen. In Kombination mit der für das SO 1.3 festgesetzten GR und Gebäudehöhe wird sicher gestellt, dass sich das neue Gebäude in Kubatur und Maßstab in das bestehende Denkmalensemble einfügt, aber eine größere Grundfläche, ein flexibleres Nutzungspotenzial und damit eine höhere Wirtschaftlichkeit als das Bestandsgebäude besitzt.

Im SO 1.1 (Großflughalle / 2813) ermöglicht die Baugrenze – wie im städtebaulichen Rahmenplan vorgesehen – eine bauliche Ergänzung der Großflughalle; diese soll – beispielsweise bei einer Nutzung des Gebäudes für Veranstaltungszwecke – ergänzende Funktionen, z. B. ein Foyer, aufnehmen können und eine Orientierung des Gebäudes zum Hanns-Klemm-Platz ermöglichen.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

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

Die intensive bauliche Nutzung der Bauflächen innerhalb des Plangebiets ist städtebaulich erwünscht. Die Nutzung der Grundstücksfreiflächen wird für Nebenanlagen und ebenerdige Stellplätze daher stark reglementiert. Oberirdische ebenerdige Stellplätze werden ausschließlich im direkten Umfeld der denkmalgeschützten Bestandsgebäude (Teilflächen SO-1.1, SO-1.2, SO-1.3) ermöglicht, da die Unterbauung der vorhandenen Gebäude nur mit einem enormen Aufwand möglich wäre.

Ebenerdige Stellplätze sind ebenfalls innerhalb der Teilflächen SO-5.1 und SO-5.2 zulässig, da hier hochwertige Kfz-Ausstellungen ermöglicht werden sollen.

Im Interesse der Sicherung eines belebten und attraktiven Stadtquartiers sind ebenfalls Beschränkungen des Baus von Hochgaragen und Garagengeschossen vorgesehen.

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

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

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

Die Erschließung der Neubauf Flächen ist im Wesentlichen über die Konrad-Zuse-Straße gewährleistet.

Der Ausschluss von Ein- und Ausfahrten erfolgt, um ruhige und hochwertige Aufenthaltsbereiche zu schaffen, insbesondere sollen die Fußgängerbereiche wie die „Freiraumachse“ Richard-Kopp-Weg, der Hanns-Klemm-Platz, der Charles-Lindbergh-Platz sowie der Konrad-Zuse-Platz von störenden Zu- und Abfahrtsverkehr freigehalten werden. Im Bereich der Bahnhofspassage sollen geschlossene Erdgeschosszonen mit belebten Nutzungen angesiedelt werden. Ein- und Ausfahrten würden den angestrebten Charakter einer Passage beeinträchtigen.

Im Bereich der Einmündung der Konrad-Zuse-Straße in die Wolfgang-Brumme-Allee sowie im Bereich der Einmündung der Konrad-Zuse-Straße in die Liesel-Bach-Straße werden ebenfalls Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen, um eine reibungslose Abwicklung des fließenden Verkehrs zu gewährleisten.

Die Erschließung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude in den Teilflächen SO-1.1 bis SO-1.3 sowie der Teilflächen SO-5.1 und SO-5.2 des Sondergebiets erfolgt über die Zufahrt von der Wolfgang-Brumme-Allee aus. Weitere Zufahrten von der Wolfgang-Brumme-Allee sind ebenfalls ausgeschlossen, um die reibungslose Abwicklung des fließenden Verkehrs auf der Wolfgang-Brumme-Allee zu gewährleisten.

Für die Teilflächen SO-5.1 und SO-5.2 wird ein Einfahrtbereich und die maximale Breite der Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um die potenziellen Grundstücke funktionell

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

sinnvoll an das Erschließungsnetz anzubinden.

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

Dem städtebaulichen Entwurf entsprechend werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Gliederung der öffentlichen Grünflächen orientiert sich an den innerhalb der geplanten Grünflächen vorgesehenen Nutzungen.

Nordwestlich der Werft bzw. des Ehemaligen Empfangsgebäudes werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Multifunktionale Grünfläche“ festgesetzt, die ausschließlich von Norden her anfahrbar sein werden. Sie dienen temporär als Überlaufparkplatz und Teile davon auch als Ausstellungs- und Veranstaltungsfläche. Für die temporäre Nutzung als Veranstaltungs-, Ausstellungsfläche sowie als Stellplatz sind auf Grund der hiervon ausgehenden Schallemissionen Einschränkungen erforderlich. Die Umsetzung dieser Einschränkungen erfolgt im Bau- bzw. Nutzungsgenehmigungsverfahren.

Die nördlich des Hanns-Klemm-Platzes und am Langen See gelegenen Flächen werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Innerhalb dieser Parkanlage wird die Erweiterung des Alten Empfangsgebäudes am Hans-Klemm-Platz sowie die Ansiedlung einer gastronomischen Einrichtung am Ostufer des künftigen Sees ermöglicht.

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

Ergänzende Festsetzungen zur Sicherung der Erschließung und Versorgung sind auf Teilflächen des Sondergebiets erforderlich:

Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit sind im Bereich westlich der denkmalgeschützten ehemaligen Werft (Gebäude 2812) zu sichern. Die fußläufige Anbindung der nördlich der Denkmalgebäude liegenden Grün- und Freiflächen soll hierüber gesichert bleiben.

Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger sind im Bereich der Teilfläche SO-1.3 zu gewähren.

#### **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.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

**Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

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

Für das Baugebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Zusammenhang mit der Erstellung des vorliegenden 2. Entwurfes wurde die Notwendigkeit der Überarbeitung des Gutachtens im Rahmen einer Planerrunde mit dem Gutachter erörtert. Die Ergebnisse der Erörterung wurden in Kapitel 6.2 dargestellt.

Es wurde nachgewiesen, dass eine grundsätzliche Bewältigung der immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse auch für besonders empfindliche Nutzungen durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen möglich ist. 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.

Grundsätzlich setzt der Bebauungsplan 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 jeweilig ermittelten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 abhängig ist, fest.

Allerdings wird für die von Verkehrslärm betroffenen Bereiche keine genaue räumliche Festsetzung der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan getroffen. Diese sind sowohl abhängig von prognostizierten Belastungswerten der Straßen, deren Eintreten nicht mit absoluter Sicherheit feststeht, als auch von Art und Umfang der bereits im Gebiet realisierten baulichen Anlagen. Die notwendigen Maßnahmen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Einschränkende Regelungen für die Nutzung des Festplatzes werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Einhaltung der Lärmgrenzwerte wird in direkter oder entsprechender Anwendung des § 15 BauNVO auf der Ebene der Baugenehmigung oder bei der Zulassung der Festplatznutzungen (z.B. im Rahmen eines Gestattungsvertrages durch zeitliche Begrenzung von Musikdarbietung, o. ä.) sichergestellt. Ein ordnungsgemäßer, d.h. die Lärmgrenzwerte einhaltender Veranstaltungsbetrieb kann damit gewährleistet werden.

Für die geplanten Hotelnutzungen wird der Empfehlung des Gutachters gefolgt, als Mindestschutz die Anforderungen für den Lärmpegelbereich V festzusetzen.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen können aktive Schallschutzvorkehrungen (z.B. Lärmschutzwände) im Plangebiet nicht realisiert werden.

### **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)**

Um eine hohe Freiraumqualität innerhalb des Plangebiets zu realisieren und um die durch die Realisierung des Bebauungsplans verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermindern, werden vom Grünordnungsplan vorgeschlagene Pflanzfestsetzungen und Pflanzbindungen festgesetzt.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

**Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

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

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

##### **Dachform**

Zur Schaffung eines homogenen Erscheinungsbildes der Bebauung wird die Dachneigung für Dächer innerhalb der Neubauflächen des Sondergebiets auf maximal 15° beschränkt. Mit der festgesetzten maximalen Dachneigung können flache bis geneigte Dächer errichtet werden. Für den Bereich der denkmalgeschützten Bausubstanz wird keine Festsetzung getroffen, um hier im Falle einer Ersatzbebauung auch Dachformen zu ermöglichen, die sich an den Bestandsgebäuden orientiert.

##### **Metalldächer**

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.

##### **Dachaufbauten**

Es werden Regelungen zur Zulässigkeit von photovoltaischen und thermischen Solaranlagen sowie von Mobilfunkanlagen getroffen. Es soll vermieden werden, dass diese Anlage aufgrund ihrer Wahrnehmbarkeit durch ihre Größe und ihre farbige Ausgestaltung das Stadtbild beeinträchtigen.

#### **11.2 Garagengeschosse, Hochgaragen, Parkhäuser und ebenerdige Stellplätze (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)**

Zur Schaffung eines einheitlichen Fassadenbilds sowie einheitlicher Baufluchten auch im Erdgeschoss wird für Hochgaragen und Parkhäuser festgesetzt, dass sie zu öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen mit einer geschlossen ausgebildeten Fassade zu versehen sind.

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

Um innerhalb der Stadtquartiere eine einheitliche attraktive Gestaltung zu gewährleisten, werden Vorgaben für die Gestaltung von Fassaden (in den Teilflächen SO-5.1 und SO-5.2), für die Gestaltung von privaten Vorzonen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Zugänge mit Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen, für die Gestaltung von privaten Stellplatzflächen sowie für die Gestaltung von Ausstattungselementen und Stadtmobiliar aus metallischen Werkstoffen festgesetzt.

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

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

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

#### **11.6 Zuwege, Zufahrten, Stellplatz- und Lagerflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die wasserundurchlässige Gestaltung dieser Flächen wird vorgeschrieben, um einerseits die angestrebte quartierseinheitliche Gestaltung und gleichzeitig geeignete Flächen für die Ableitung der Niederschläge in die Seezuleitungen zu gewährleisten. Die Verbote der Verwendung von Auftausalzen und von Wagenwäschen setzen die von der Verbandsversammlung beschlossene Satzung über die Verpflichtung der Straßenanlieger zum Reinigen, Schneeräumen und Bestreuen der Gehwege (Streupflicht-Satzung) um.

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

Aus den unter 11.5 genannten Gründen werden Einfriedigungen im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

#### **11.8 Satellitenempfangsanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

Die Errichtung von Satellitenempfangsanlagen wird eingeschränkt, um in diesem städtebaulich sensiblen Bereich eine Verunstaltung des Stadtbilds durch diese Anlagen zu vermeiden.

#### **11.9 Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)**

Die Abstandsflächen für die Teilfläche SO-4.3, die direkt an das Mischgebiet Süd angrenzt und die innerhalb des Sondergebiets besonders geeignet ist für die Ansiedlung besonderer Wohnnutzungen, wird abweichend von den Vorschriften des § 5 Abs. 7 LBO wie für Mischgebiete mit 0,4 festgesetzt.

### **12. Nachrichtliche Übernahme**

Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden:

- Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“ und
- das Heilquellenschutzgebiet zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart – Bad Cannstatt und Stuttgart – Berg sowie
- die Gebäude des ehemaligen Landesflughafens, die als Sachgesamtheit ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG darstellen.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb dieser beiden Gebiete.

## Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0

Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11

### 13. Flächenstatistik

Bebauungsplan " Flugfeld - Tower-Areal" 5.0  
Stand: 12.01.2011

Flächenart	Größe in qm	Größe in ha	Anteil in %
<b>Bruttobauland = Geltungsbereich</b>	<b>136.180,00</b>	<b>13,62</b>	<b>100,00%</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>44.305,00</b>	<b>4,43</b>	<b>32,53%</b>
Öffentliche Verkehrsflächen	10.315,00	1,03	7,57%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	33.990,00	3,40	24,96%
<b>Grünflächen</b>	<b>33.815,00</b>	<b>3,38</b>	<b>24,83%</b>
<b>Nettobauland</b>	<b>58.060,00</b>	<b>5,81</b>	<b>42,63%</b>
Sondergebiet	58.060,00	5,81	42,63%

## Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0

Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11

### 14. Aufstellung über die der Planung zu Grunde liegenden Fachgutachten - Stand: April 2011

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

## Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0

### Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11

Nr.	Sachgebiet + Auftraggeber (anderer als Städte, PV EFG, ZV EFG)	Gutachten	Verfasser	erstellt
<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
4.3		Dokumentation und Einschätzung der Plausibilität aktueller ehrenamtlich erhobener avifaunistischer Daten und Hinweise auf weitere ggf. relevante Artenvorkommen	AG f. Tierökologie + Planung, J. Trautner	01/2008
4.4		Artenschutzfachliche Beratung Flugfeld Böblingen/Sindelfingen	Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus	04/2008
4.5		Bewertung externer Ausgleichsflächen und aktueller Zustandsbericht der internen Ausgleichsflächen	Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus	05/2008
4.6		Flussregenpfeifer auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen – Ökologische Baubegleitung und Schutzprojektierung 2009	Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol.	05/2009
<b>5</b>	<b>Schutzgut Klima und Luft</b>			
5.1		Untersuchung und Bewertung der klimatischen Verhältnisse auf dem EFG	Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltplanung, Stuttgart	01/2002
5.2		Untersuchung und Bewertung der lufthygienischen Verhältnisse auf dem EFG - Vorabzug	Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltplanung, Stuttgart	04/2002
5.3		Planungsverfahren Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen – Klimatisch-	Ingenieurbüro Lohmeyer - Immissionsschutz, Klima, Aerodynamik, Umweltsoftware	09/2004

## Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0

### Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11

Nr.	Sachgebiet + Auftraggeber (anderer als Städte, PV EFG, ZV EFG)	Gutachten	Verfasser	erstellt
		lufthygienische Betrachtungen		
<b>6</b>	<b>Schutzgut Lärm/Schall</b>			
6.1		Einschätzung der Lärmsituation	Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltplanung, Stuttgart	07/2001
6.2		Stellungnahme: Lärmschutzwall entlang der BAB A 81	Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltplanung, Stuttgart	01/2003
6.3		Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen „Querspange“ und „Südrampe“	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	06/2004
6.4		Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	06/2004
6.5		Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Flugfeld – Mischgebiet Süd“	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	02/2005
6.6		Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	04/2006
6.7	Auftraggeber Stadt Böblingen	Umbau Bahnhof Böblingen, Aufstellung des Bebauungsplans 'Talstraße', Schalltechnisches Gutachten	Ingenieurgemeinschaft Bauphysik Rudolph + Welschedel GbR, Kreßberg	2004
6.8		Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Flugfeld – südlich Konrad-Zuse-Straße“	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	03/2007
6.9		Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Flugfeld – Mischgebiet Nord“	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	03/2007
6.10		Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd – Abschnitt West“	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	03/2007
6.11		Schalltechnischer Untersuchungsbericht Mischgebiet Süd - Berechnung des einwirkenden	Ingenieurbüro H. Maler für Bauphysik – Schall-, Wärme-, Feuchteschutz	05/2010

## Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0

### Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11

Nr.	Sachgebiet + Auftraggeber (anderer als Städte, PV EFG, ZV EFG)	Gutachten	Verfasser	erstellt
		den Verkehrslärms des öffentlichen Straßen- und Schienenverkehrs; Vergleich und Beurteilung der Geräuschwirkung Prognose Null-Fall 2020 und Planfall 1 2020 mit den vorhandenen Prognoseergebnissen		
<b>7</b>	<b>Schutzgut Boden / Altlasten, Lärmschutzwall</b>			
7.1		Bodensanierung und Erdbau / Geländemodell – Ausführungsplanung -	Ingenieurgesellschaft EFG: Rauschmaier Ingenieure GmbH Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen, Bietigheim-Bissingen / Smoltczyk Partner	07/2003
7.2		Sanierungsplan nach BodSchG Abschlussdokumentation Sanierung	Arcadis Consult GmbH , Stuttgart	12/2003 11/2007
7.3		Bodensanierung und Erdbau / Lärmschutzwall / Ergänzung zum Sanierungsplan – Entwurfsplanung -	Ingenieurgesellschaft 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	Ingenieurgesellschaft EFG: Rauschmaier Ingenieure GmbH Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen, Bietigheim-Bissingen / Smoltczyk Partner	08/2003
7.6	Bundesvermögensamt Stuttgart	Massenmanagement- und Kampfmittelräumkonzept für das EFG	Spiekermann GmbH, Beratende Ingenieure, Stuttgart + IFAH, Institut für angewandte Hydrogeologie GbR, Garbsen	08/2003
<b>8</b>	<b>Schutzgut Wasser Entwässerung / See</b>			
8.1	Zweckverband Kläranlage Böblingen	Entwässerungskonzepte für das EFG	Ingenieurbüro Henne/ISWA – Universität Stuttgart	03/2001

## Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0

### Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11

Nr.	Sachgebiet + Auftraggeber (anderer als Städte, PV EFG, ZV EFG)	Gutachten	Verfasser	erstellt
	gen/Sindelfingen			
8.2		Machbarkeitsstudie zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung EFG - Text und Pläne	Ingenieurbüro Kraft, Beratende Ingenieure für Wasserwirtschaft, Berlin	01/2001
8.3		Vorplanung zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung EFG – vorläufiger Schlussbericht – Text und Pläne	Ingenieurbüro Kraft, Beratende Ingenieure für Wasserwirtschaft, Berlin	09/2003
8.4		Entwurfsplanung Entwässerung	Planungsgruppe EFG – Spiekermann GmbH, Beratende Ingenieure, Stuttgart – ENBW Regional AG	01/2005
8.7		Regenwasserbewirtschaftung auf dem Flugfeldgelände – Gutachterleistungen Regenwasserbewirtschaftung und Langer See	Björnsen Beratende Ingenieure, Koblenz	08/2006
<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	Planungsbüro Kölz – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Objektplanung, Stuttgart	06/2003

## Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0

### Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11

Nr.	Sachgebiet + Auftraggeber (anderer als Städte, PV EFG, ZV EFG)	Gutachten	Verfasser	erstellt
		und Verknüpfungsbereiche		
9.5		Ergänzende Verkehrsuntersuchungen im Rahmen des Bebauungsplans „Mischgebiet Süd“	Planungsgruppe Közl – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Objektplanung, Stuttgart	02/2005
9.6		Entwurfsplanung Verkehrsanlagen	Planungsgruppe EFG – Spiekermann GmbH, Beratende Ingenieure, Stuttgart – ENBW Regional AG	01/2005
9.7	ZV Flugfeld mit Stadt Böblingen	Verkehrsuntersuchung – Generalverkehrsplan der Stadt Böblingen – Auszug Flugfeld	Modus Consult Freie Architekten und Stadtplaner	09/2009
<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
11.2		Machbarkeitsstudie: Denkmalgeschützter Gebäudebestand EFG – Bestandsuntersuchung + Anlagen	Obermeyer Planen + Beraten	10/2003
<b>12</b>	<b>Nutzungsarten</b>			

## Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0

---

### Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11

Nr.	Sachgebiet + Auftraggeber (anderer als Städte, PV EFG, ZV EFG)	Gutachten	Verfasser	erstellt
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
12.3	Stadt Böblingen, Stadt Sindelfingen	Gemeinsames Einzelhandelsentwicklungskonzept Böblingen/Sindelfingen	Amt für Stadtentwicklung und Städtebau Böblingen; Amt für Stadtplanung und Umwelt Stadt Sindelfingen	

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

**Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

### **Teil 2 Umweltbericht**

#### **1. Ausgangsbedingungen**

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

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

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt<sup>1</sup>. Die Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003 enthält als gesonderten Teil einen Umweltbericht<sup>2</sup>, der die wichtigsten Ergebnisse der durchgeführten Umweltverträglichkeitsprüfung sowie aller anderen durchgeführten umweltrelevanten Untersuchungen und Bewertungen enthält. Zum Nachweis der erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensation wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz<sup>3</sup> erstellt, in der die Eingriffe den im Grünordnungsplan festgelegten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenüber gestellt wurden. Diese Berichte und Untersuchungen bauen auf zahlreichen Unterlagen auf, die innerhalb des seit 1999 andauernden Planungsprozesses erarbeitet und dokumentiert wurden und stellen die Grundlage für die Erarbeitung der auf dem Bebauungsplan-Vorentwurf aufbauenden Teil-Bebauungspläne dar.

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

Für den nun fortzuführenden Teilbebauungsplan „Flugfeld - Tower-Areal“ 5.0 werden die wesentlichen, plangebietsbezogenen Erkenntnisse und Verfahrensregelungen der Umweltprüfung im Folgenden ergänzend zum Umweltbe-

---

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

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

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

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

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

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

Der nach den Bestimmungen des § 1 a BauGB erforderliche Ausgleich ist für die geplante Aufsiedlung des Flugfeldes nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Vorentwurfs 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 Plangebiets 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 müssten 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 Ge-

---

<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 – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

hölzanteil 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 finden. Es hat sich dabei gezeigt, dass es nicht möglich ist, Flächen in dieser Größenordnung für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nutzbar zu machen. Im Rahmen seiner frühzeitigen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange wies in diesem Zusammenhang das Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Herrenberg darauf hin, dass die vom Zweckverband als ausgleichsgerechten „intensiv genutzten Ackerflächen“ in einer Größenordnung von 24 ha für die Landwirtschaft in diesem Raum unverzichtbar sind.

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

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

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

Die Verbandsversammlung hat in ihrer Sitzung vom 07.12.2004 beschlossen, den Kompensationsbedarf auf 1,6 Mio. Euro festzusetzen. Dies ist der Betrag, der als Kostenäquivalent dem „Pool externer Kompensationsmaßnahmen zum Bebauungsplanvorentwurf“ zugewiesen sowie anteilig auf die einzelnen Teilbebauungspläne und anteilig auf die Maßnahmen auf Böblinger (1,07 Mio. EUR) bzw. Sindelfinger Gemarkung (0,53 Mio. EUR) aufgeteilt wird.

### **Bisherige Vorgehensweise**

Für das Vorgehen im Rahmen der Erarbeitung von Teil-Bebauungsplänen

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

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

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde einvernehmlich geregelt, dass der erforderliche Ausgleich nicht im Rahmen der einzelnen Teil-Bebauungspläne, sondern auf der Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfs vom 23.09.2003 im Zuge der Gesamtauf siedlung des Flugfeldes erbracht wird. Diese Vorgehensweise wurde durch die Vereinbarung zwischen dem Zweckverband und der Unteren Naturschutzbehörde vom 30.06.2005 abgesichert.

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

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

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

Für die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs bleibt diese Vorgehensweise gleich, für die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs hat sich die oben skizzierte grundsätzliche Verfahrensweise verändert.

### **1.1 Änderung des Ausgleichskonzepts aus artenschutzrechtlichen Gründen**

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

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

*„Im Bereich des Bebauungsplans „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ haben sich mehrere teichartige Gewässer gebildet, z.T. mit Schilf- und Rohrkol-*

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

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

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

#### **1.1.2 Änderungen am Ausgleichskonzept**

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

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

Innerhalb des Zweckverbands-Gebiets sind demnach folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Auf der nordwestlich des Knotens Calwer Straße/Flugfeld Allee gelegenen, ca. 1 ha großen Freifläche werden dauerhaft eine ca. 2.000 m<sup>2</sup> große schilfbestandene Bodenfilteranlage sowie eine teilweise vernässte Rohboden-/Kies- bzw. Wiesenfläche entwickelt.
- Die Gesamtfläche bleibt dauerhaft eingezäunt und wird lediglich zu Unterhaltungszwecken betreten.
- Auf die Bepflanzung der Fläche mit Großbäumen und Sträuchern wird dauerhaft verzichtet.
- Die Planung, Herstellung und Unterhaltung der Fläche wird der Zweckverband mit der Unteren Naturschutzbehörde abstimmen.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

- Diese Maßnahmen wurden bis Ende 2010 bzw. Frühjahr 2011 realisiert.
- Der Zweckverband ist berechtigt, im Zweckverbandsgebiet Vergrä- mungsmaßnahmen durchzuführen, um die Störung bzw. Vernichtung von Gelegen oder Jungtieren zu vermeiden. Dabei gelten folgende Regelun- gen:
  - Vergrä mungsmaßnahmen dürfen nur in den Bereichen erfolgen, in de- nen in der jeweiligen Brutperiode bauliche Maßnahmen oder Auffüllun- gen erfolgen müssen.
  - Mit den Vergrä mungsmaßnahmen darf begonnen werden, wenn eine Vogelbrut zu erwarten ist.
  - Alle Vergrä mungsmaßnahmen sind so durchzuführen, dass Beein- trächtigungen außerhalb des Bereichs, auf den die Vergrä mung wirken soll, ausgeschlossen sind.
- Durch die Maßnahmen nach Abs. 1 ist sichergestellt, dass die ökologi- sche Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungsstätten des Flussregenpfeifers im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und somit bezüglich dieser Art gemäß § 42 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ein Verstoß gegen § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht vorliegt.

Da die Zerstörung der Brutstätten des Kiebitzes im räumlichen Zusammen- hang nicht ausgeglichen werden kann, ist es zur Erteilung der Ausnahme er- forderlich, dass sich der Erhaltungszustand der Population nicht verschlech- tert. Die Ausführung notwendiger Maßnahmen zu diesem Zweck außerhalb des Plangebiets wird durch die Erträge einer Stiftung dauerhaft sichergestellt. Für das Stiftungsvermögen stellte der Zweckverband einen Betrag von 550.000 EUR zur Verfügung. Die aus den Erträgen der Stiftung durchzufüh- renden Maßnahmen zur Stützung der Kiebitzpopulation werden im Einver- nehmen mit dem Regierungspräsidium festgelegt. Die Ausnahmegenehmi- gung wurde am 16.01.2009 durch das Regierungspräsidium Stuttgart erteilt.

Mit diesem Vertrag wurde der Grundvertrag vom 30.06.2005 zwischen dem Zweckverband und der unteren Naturschutzbehörde und damit die Aus- gleichskonzeption hinsichtlich der extern durchzuführenden Maßnahmen ge- ändert.

#### **1.1.3 Stand der externen Ausgleichsmaßnahmen**

Mit dem von der Verbandsversammlung in ihrer Sitzung vom 07.12.2004 be- schlossenen Kompensationsbedarf von 1,6 Mio. Euro sollten die auf der Gemar- kung Böblingen vorgesehenen externen Kompensationsmaßnahmen B. und auf der Gemarkung Sindelfingen die vorgesehenen externen Kompensi- onsmassnahmen S. umgesetzt werden.

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

Mit dem Vertrag zwischen Regierungspräsidium Stuttgart und dem Land-

## Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0

### Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11

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

	Maßnahme	EUR	Priorität
<b>Böblingen</b>			
B 1	<i>Maßnahme entfällt nach Vertrag vom 12.01.2009</i>		
B 2	<i>Maßnahme entfällt nach Vertrag vom 12.01.2009</i>		
<b>B 3</b>	<b>Zimmerschlagweiher/Wasserberggraben</b>	<b>817.000</b>	<b>1</b>
B 4	<i>Maßnahme entfällt nach Vertrag vom 12.01.2009</i>		
<b>B 5</b>	<b>Butzengraben</b>		<b>2</b>
B 6	<i>Murkenbach – Öffnung der Verdolung; entfällt</i>		
B 7	<i>Wolfgang-Brumme-Allee (Baum-Allee/Grünverbindung); entfällt</i>		
<b>Sindelfingen</b>			
S 1	<i>Maßnahme entfällt nach Vertrag vom 12.01.2009</i>		
S 2	<i>Maßnahme entfällt nach Vertrag vom 12.01.2009</i>		
S 3	<i>Maßnahme entfällt nach Vertrag vom 12.01.2009</i>		
<b>S 4</b>	<b>Bleichgraben Bereich A</b>	<b>274.000</b>	<b>1</b>
S 5	<i>Maßnahme entfällt nach Vertrag vom 12.01.2009</i>		
S 6	<i>Maßnahme entfällt nach Vertrag vom 12.01.2009</i>		
S 7	<i>Maßnahme entfällt nach Vertrag vom 12.01.2009</i>		

Aus der Auswahlliste wurden nur noch die Maßnahmen fertig gestellt, mit deren Umsetzung bereits begonnen war. Dies bedeutet, dass der Zweckverband die im Zusammenhang mit der Erschließung bereits Ende 2006/Anfang 2007 begonnenen und in beiden Städten als Priorität 1 eingestuftten externen Ausgleichsmaßnahmen (B 3 Zimmerschlagweiher/Wasserberggraben und S 4 Bleichgraben) umgesetzt hat. Die Durchführung erfolgte abgestimmt auf die zwischenzeitlich zur Satzung beschlossenen Teil-Bebauungspläne<sup>5</sup>. Diese Maßnahmen sind abgeschlossen und abgerechnet. Die Maßnahme B 5 Butzengraben wurde lediglich fachplanerisch untersucht.

<sup>5</sup> „Flugfeld – Querspanne“ 1.0, „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0, „Flugfeld – BAB-Südrampen“ 3.0; „Flugfeld – Mischgebiet Süd“ 4.0, „Flugfeld – Towerareal“ 5.0, „Flugfeld – Konrad-Zuse-Straße“ 6.0,

## Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0

### Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11

Die Maßnahmen B 3 und S4 umfassen folgende Teilmaßnahmen:

#### Gemarkung Böblingen

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

## Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0

### Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11

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

### Gemarkung Sindelfingen

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

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

Nach Abzug des für den artenschutzrechtlichen Ausgleich erforderlichen Betrags von 550.000 EUR stehen für die in der Auswahlliste aufgeführten Maßnahmen noch 1,05 Mio. EUR zur Verfügung. Dieser Betrag ist mit der Umsetzung der Maßnahmen B 3 und S 4 sowie der Vorplanung für die Maßnahme B 5 (zusammen ca. 1,12 Mio EUR) aufgebraucht.

Der durch den planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan „Flugfeld – BAB-Südrampen“ ausgelöste externe Ausgleichsbedarf erfolgt wie mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Regierungspräsidium vereinbart durch Realisierung einer definierten Teil-Maßnahme der Maßnahme B 3 (B 3.4/ M 5: Schaffung von Feuchtbiotopen westlich des Damms beim Zimmerschlagweiher, Kostenäquivalent 25.000 EUR).

Damit sind bei den noch nicht rechtskräftigen Bebauungsplänen nur noch die planinternen Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen bzw. zu bilanzieren.

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

Die nachfolgenden Vermeidungs-/Verminderungs- (V) und Ausgleichsmaßnahmen (A) werden im Naturschutzrechtlichen Kompensationsplan<sup>6</sup> für den Geltungsbereich genannt. Für die Ermittlung von Flächen bzw. Stückzahlen werden der Städtebauliche Rahmenplan bzw. der Entwurf zum Bebauungsplan „Flugfeld - Tower-Areal“ 5.0 im Bearbeitungsstand April 2011 sowie der Bebauungsplan "Flugfeld - Querspange“ 1.0 zu Grunde gelegt.

---

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

## Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0

Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11

<b>VERMEIDUNG/ VERMINDE- RUNG</b> nach Naturschutzrechtlichem Kompensationsplan	
<b>V 2</b> Dachbegrünung (ca. 1, 63 ha)	B-Plan-Entwurf: Keine Festsetzungen zu begrüntem Dächern <b>Fläche: -----</b>
<b>AUSGLEICH</b> nach naturschutzrechtlichem Kompensationsplan	
<b>A 1</b> Glatthaferwiese (ca. 1,13 ha)	B-Plan-Entwurf: Entsprechende Flächen sind in der Öffentlichen Grünfläche "Parkanlage" zulässig, nicht mit eigenem Planzeichen festgesetzt <b>Fläche: 1,13 ha</b>
<b>A 2</b> Parkanlagen (ca. 0,57 ha)	B-Plan-Entwurf: Festsetzung einer "Öffentlichen Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" <b>Fläche: ca. 3,38 ha</b>
<b>A 8</b> Wechselzone Regenwasserspeicher und Versickerungsanlagen (ca. 0,66 ha)	B-Plan-Entwurf: Entsprechende Flächen sind in der Öffentlichen Grünfläche "Parkanlage" zulässig, nicht mit eigenem Planzeichen festgesetzt <b>Fläche: ca. 0,54 ha</b>
<b>A 9</b> Schilfgürtel (ca. 0,02 ha)	B-Plan-Entwurf: Keine Festsetzung eines Schilfgürtels; Veränderung der Abgrenzung des Sees, nicht mehr im Geltungsbereich <b>Fläche: -----</b>
<b>A 10</b> Wasserfläche (ca. 0,04 ha)	B-Plan-Entwurf: Keine Festsetzung von Wasserflächen; Veränderung der Abgrenzung des Sees, nicht mehr im Geltungsbereich <b>Fläche: -----</b>

### 1.3 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

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

- 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 Planungsrechts 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. 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.

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

Der Geltungsbereich des Teilbebauungsplan-Entwurfs umfasst ca. 13,6 ha. Die sich gegenüber dem Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.03 ergebenden Veränderungen in der Flächenbilanz wurden auf Grund der tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der festgesetzten Flächen erfasst; auf die im Entwurf des Teil-Bebauungsplanes festgesetzten Flächengrößen wird jeweils verwiesen.

#### **Bebauungsplankonzeption**

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

- Verlegung des Festplatzes an die von den künftigen empfindlichen Nutzungen im Sondergebiet entfernteste Stelle
- Verkleinerung des Parkplatzes, Zusammenlegung von Park- und Festplatz zu einer multifunktionale Fläche
- Ersatz des Festplatzes durch (mehrfach nutzbare) Grünflächen, die als Parkanlage gestaltet werden und die "Grüne Mitte" des Gebietes nach Osten fortsetzen
- Nutzung der Bestandsgebäude für ein Hotel sowie das "Meilenwerk" mit Kfz-Werkstätten, Ausstellungsflächen, Gastronomie usw., Zuordnung von Freibereichen nördlich und südlich davon
- Einfügen einer neuen Bauzone für den Kfz-Handel im Norden des Plangebiets an der Wolfgang-Brumme-Allee

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

- Arrondierung und Neugestaltung des Übergangsbereiches zum Langen See

Neben den größeren überbaubaren Grundstücksflächen wurde die Bebauungsdichte gegenüber dem Vorentwurf leicht erhöht. Die Neubebauung zwischen Konrad-Zuse-Straße und Bestandsgebäuden wurde neu strukturiert und zu Lasten der Platzflächen ausgeweitet.

#### **Dachbegrünung**

Während ursprünglich die Begrünung der Dachflächen der Neubebauung zwischen Konrad-Zuse-Straße und Bestandsgebäuden vorgesehen war, entfällt diese nun ersatzlos. Dies verringert zwar den Anteil begrünter Dachflächen im Gesamt-Geltungsbereich. Allerdings wurde im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ im Gegensatz zum Bebauungsplan-Vorentwurf die Dachbegrünung in höherem Maße vorgeschrieben. Zusammen mit den Festsetzungen zur Dachbegrünung im Teil-Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd" 8.0 wird ein Ausgleich des Defizits an begrünter Dachfläche nicht nur im Tower-Areal erreicht. Insgesamt sind die erforderlichen begrünter Dachflächen mit den Festsetzungen im Gewerbegebiet Nord und im Gewerbegebiet Süd für das gesamte Flugfeld bereits nachgewiesen. Eine weitere Ausdehnung der zu begrünenden Dachflächen wird nicht angestrebt, weil das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser für die Sicherstellung der Wasserführung des Langen Sees benötigt wird und die klimatischen Auswirkungen, insbesondere die Verdunstung, auch dort erreicht werden können.

#### **Grünflächen**

Die festgesetzte öffentlichen Grünfläche wird im Verhältnis zum Vorentwurf erhöht, weil der Grünzug um den „Langen See“ über den Festplatz hinaus nach Osten verlängert wurde (von ca. 2,37 ha als Summe aus Regenwasserspeicher, Glatthaferwiese und Parkanlage auf ca. 3,38 ha Parkanlage und Multifunktionale Grünfläche, in der die genannten Elemente aufgehen). Im Entwurf des Teil-Bebauungsplanes festgesetzt sind mit den in der Parkanlage zulässigen sonstigen Flächen und Nutzungen etwa 3,38 ha.

Für die Eingriffs-/Ausgleichsberechnung in Tabelle 1 wurden 1,13 ha Glatthaferwiese (A 1) und 1,71 ha Parkanlage (A 2; 3,38 ha abzgl. 1,13 ha Glatthaferwiese und 0,54 ha Regenwasserspeicher) berücksichtigt.

#### **Einzelbaumpflanzungen**

Im Naturschutzrechtlichen Kompensationsplan waren ca. 68 Einzelbäume am Parkplatz an der Querspange, am Rand des Festplatzes und an der Konrad-Zuse-Straße vorgesehen. Der Entwurf des Teil-Bebauungsplans "Flugfeld – Querspange 1.0" sieht für den Park- bzw. Festplatz die Anpflanzung von 42 Bäumen vor. Diesen 110 Einzelbäumen stehen im nun vorliegenden Entwurf des Teil-Bebauungsplanes 119 geplante Einzelbäume im Bereich des Park- und Festplatzes und in den verschiedenen Verkehrsflächen gegenüber. Auf den Baugrundstücken oder in der Parkanlage geplante Anpflanzungen (z.B. auf dem Grundstück des denkmalgeschützten alten Empfangsgebäudes) sind darin nicht erfasst.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

Von diesen geplanten Bäumen werden 100 als interne Ausgleichsmaßnahme für diesen Teil-Bebauungsplan angesetzt. Auf den Baugrundstücken oder in der Parkanlage geplante Anpflanzungen sind darin nicht erfasst.

#### **Verkehrsflächen**

Die festgesetzten Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Verhältnis zum Vorentwurf geringer geworden (Verringerung von 7,99 ha auf 4,43 ha); dies insbesondere deshalb, weil ein Teilbereich der Platzfläche zwischen der Bebauung an der Konrad-Zuse-Straße und den Bestandsgebäuden nun als Sondergebiet festgesetzt wurde. Im Bebauungsplan festgesetzt sind Flächen mit einer Gesamtgröße von 4,43 ha. Die geplanten privaten Verkehrsflächen im Sondergebiet wurden bei der Bilanzierung nicht eigens erfasst; sie wurden als Baugebietsflächen gewertet.

#### **Baugebietsflächen**

Im Vorentwurf war der Festplatz als Sondergebiet festgesetzt. Im überarbeiteten Entwurf des Teil-Bebauungsplanes ist er nun als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. Die Vorbereiche der Bestandsgebäude nach Norden und Süden sind weiterhin als Sondergebiet festgesetzt. Das Sondergebiet aus dem Vorentwurf (ca. 2,63 ha) wurde im Zuge der Konkretisierung der Planungsüberlegungen deutlich erweitert.

Die dreieckige Parkanlage aus dem Vorentwurf an der Wolfgang-Brumme-Allee wurde zu einer Sondergebietsfläche.

Im Bebauungsplan festgesetzt sind Flächen mit einer Gesamtgröße von 5,80 ha.

#### **Bewertung**

Es ergeben sich folgende Flächenverschiebungen gegenüber dem Vorentwurf:

- Die Verkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gehen von ca. 7,98 ha auf 4,43 ha zurück; die Ursache liegt in der Ausweitung der Bauflächen zwischen Konrad-Zuse-Straße und Bestandsgebäuden sowie der Wertung privater Verkehrsflächen im Bereich der Bestandsgebäude als Bauflächen.
- Damit erhöht sich der Anteil an Baugebietsflächen (Sondergebiete) von ca. 2,63 ha auf ca. 5,80 ha. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch den teilweisen Wegfall des Festplatzes als Sondergebietsfläche dieser Flächenanteil zunächst geringer wird, dann aber durch die Ausdehnung der Bauflächen zwischen Konrad-Zuse-Straße und Bestandsgebäuden deutlich erhöht wird.
- Der Anteil an Grünflächen und Parkanlagen steigt an. Im Vorentwurf waren dies ca. 2,37 ha, im Entwurf sind dies ca. 3,38 ha. Hinter diesem Anstieg verbirgt sich ein Teil des ehemaligen Festplatzes, der nun als Fortsetzung der grünen Mitte um den "Langen See" in der Bilanz erscheint.
- Die Zahl der anzupflanzenden Bäume fällt etwas höher aus.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

Zusammenfassend betrachtet kann festgestellt werden, dass das Plankonzept des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 23.09.03 zwar mit einigen Flächen- oder Nutzungsverschiebungen in den Teil-Bebauungsplan umgesetzt wird. Weil aber das Verhältnis von überbauten bzw. versiegelten Flächen zu offenen (Grün-) Flächen keine grundsätzliche Änderung erfährt, die Zahl der anzupflanzende Bäume erhöht und durch den weitgehenden Entfall der schützenswerten Wohnnutzungen eine deutliche Optimierung des Plankonzepts erfolgt, entstehen aus dieser Flächenverschiebung keine zusätzlichen Ausgleichserfordernisse.

#### **1.5 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 weitere Lärmimmissionen sowie durch die Zerstörung wertvoller Lebensräume erzeugt. Dadurch sind die Schutzgüter Natur und Landschaft, Klima, Boden und Grundwasser besonders betroffen. Für die genannten Schutzgüter bestehen in der Regel günstige Ausgleichsmöglichkeiten, so dass zwar weiterhin im Eingriffsbereich Umweltauswirkungen verbleiben, die aber an einer anderen Stelle kompensiert werden können.

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

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

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

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

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 zu Grunde 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 und der neuen Autobahn-Anschlussstelle. Würden bei diesen Straßen in Folge einer stärkeren Verkehrsbelastung die in den vorliegenden Untersuchungen ermittelten Belastungen deutlich überschritten, könnten Einschränkungen bei den Mischgebietenutzungen (vor allem für das Wohnen!), bei den Aufenthaltsqualitäten in der Grünen Mitte und bei der Leistungsfähigkeit des Straßensystems die Folge sein.

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

Nach der Realisierung der zulässigen gewerblichen Nutzungen ist zu überprüfen, ob und inwieweit der auf die Wohnnutzungen im Mischgebiet einwirkende Lärm der zulässigen Nutzungen (insbesondere durch die Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet Nord) von 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

## **Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0**

---

### **Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.11**

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.