

**Bebauungsplan
und
Satzung über örtliche Bauvorschriften**

„Flugfeld – Mischgebiet Süd“ 4.0

- Begründung mit Umweltbericht -

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil 1 Städtebauliche Begründung	
1. Bestehende Rechtsverhältnisse	4
2. Geltungsbereich und angrenzende Nutzungen.....	7
3. Erfordernis der Planaufstellung	8
3.1 Planungserfordernis	8
3.2 Ziele und Zwecke des Teil-Bebauungsplanes.....	9
4. Realisierung.....	10
5. Städtebaulicher Entwurf	12
5.1 Bebauung und Freiraum.....	12
5.2 Nutzungen	12
5.3 Verkehrserschließung.....	13
5.4 Technische Infrastruktur	16
6. Fachgutachten.....	17
6.1 Verkehrsuntersuchungen.....	17
6.2 Schalltechnische Untersuchung und Schallschutzkonzept	17
7. Umweltprüfung.....	21
8. Grünordnungsplan.....	21
9. Bebauungsplanverfahren	22
9.1 Aufstellungsbeschluss	22
9.2 Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange.....	22
9.3 Abwägung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren und Ergänzung des Bebauungsplan-Vorentwurfs	24
9.4 Änderung des Aufstellungsbeschlusses.....	24
9.5 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange	24
10. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	29
10.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	29
10.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	32
10.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB).....	36
10.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Garagengeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	37

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

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)	38
10.6	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	39
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).....	39
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)	39
10.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	40
10.10	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	40
11.	Satzung über örtliche Bauvorschriften	41
11.1	Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	41
11.2	Garagengeschosse (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).....	41
11.3	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO).....	41
11.4	Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	41
11.5	Überschreitung von Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)	42
11.6	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)	43
11.7	Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO).....	43
12.	Nachrichtliche Übernahme.....	43
13.	Flächenstatistik	44
14.	Aufstellung über die der Planung zu Grunde liegenden Fachgutachten.....	45

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Teil 2 Umweltbericht

1.1	Ausgangsbedingungen.....	54
1.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Geltungsbereichs.....	58
1.3	Beschreibung der Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen außerhalb des Geltungsbereichs.....	60
1.4	Dokumentation der internen Ausgleichsmaßnahmen.....	64
1.5	Dokumentation der externen Ausgleichsmaßnahmen.....	65
1.6	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz: Vergleich des Planungskonzeptes des Teil-Bebauungsplans mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003	65
1.7	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Über- wachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkun- gen.....	67

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Teil 1 Städtebauliche Begründung

1. Bestehende Rechtsverhältnisse

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

Bebauungsplan

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

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

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

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

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

- Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – Querspange“ 1.0 (Satzungsbeschluss voraussichtlich Ende 2006)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0 (Satzungsbeschluss voraussichtlich Ende 2006)
- Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – BAB Südrampen“ 3.0 (Satzungsbeschluss voraussichtlich Ende 2006)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Mischgebiet Süd“ 4.0 (Satzungsbeschluss voraussichtlich Ende 2006).

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Tower Areal“ 5.0 (ausgelegt im April/Mai 2006)

Weitere Teil-Bebauungspläne befinden sich in Bearbeitung.

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Teil-Bebauungsplans liegt vollständig auf der Gemarkung der Stadt Böblingen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Böblingen stellt im Geltungsbereich dieses Teil-Bebauungsplans eine geplante gewerbliche Baufläche und im Bereich der Ensinger Straße eine gemischte Baufläche (Bestand) dar. Dies entspricht nur teilweise den aktuellen Entwicklungszielen für das Gebiet. Daher ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Böblinger Gemeinderat fasste am 29.10.03 einen Aufstellungsbeschluss für die 11. Änderung des Flächennutzungsplans und stimmte dem Vorentwurf zu, der im Bereich des Plangebietes dieses Teil-Bebauungsplans eine gemischte Baufläche sowie eine Gemeinbedarfsfläche darstellt.

Die Änderung des städtischen Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren; der Feststellungsbeschluss soll Ende des Jahres 2006 erfolgen.

Regionalplan

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

Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil des Geltungsbereichs wird von Teilflächen des Flurstücks Nr. 2222 (Gemarkung Böblingen) eingenommen, das mit Auflassung am 26.09.05 in das Eigentum des Zweckverbandes Flugfeld Böblingen/Sindelfingen überging. Das im Südwesten des Plangebietes liegende Flurstück 2350/13 wurde im Dezember 2004 vom Zweckverband erworben. Das Flurstück 2518 ist ebenfalls inzwischen im Besitz des Zweckverbandes; auf der Fläche befindliche Gebäude werden noch bis ca. 2009 von der BBG für Wohnzwecke genutzt.

Die im Plangebiet liegenden Flurstücke 2717/3, 2717/4, 2717/5, 2507/6 (Ensinger Straße), 2717/7, 2717/8, 2506/2 und 2639 befinden sich im Eigentum der Stadt Böblingen, das Flurstück 2717/2 im Eigentum des Landes Baden-Württemberg.

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Sanierungsgebiet

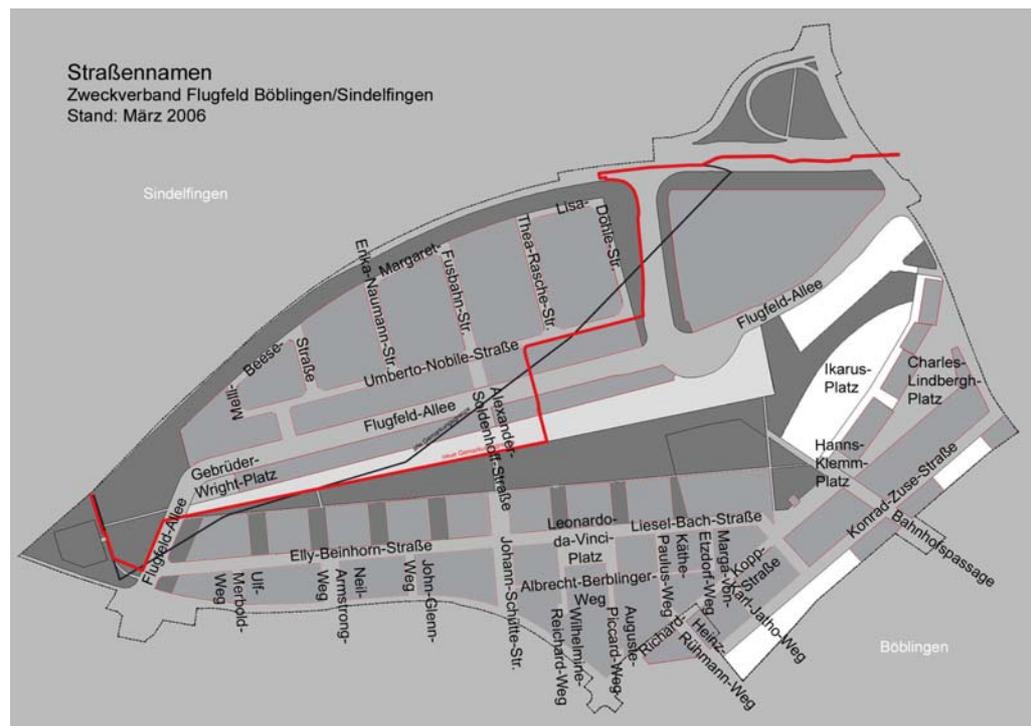
Das bestehende förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“ (in Kraft getreten am 18.12.03), dessen Bezeichnung geändert wurde in „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“ (Änderung in Kraft getreten am 28.10.04), schließt das Plangebiet ein.

Sonstige Bindungen

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

Straßennamen

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



Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

2. Geltungsbereich und angrenzende Nutzungen



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

- | | |
|--------------------------|--|
| Im Westen: | durch die westliche Grenze der Verkehrsfläche der Planstraße M (Johann-Schütte-Straße) und der Planstraße J (Alexander-Soldenhoff-Straße) |
| Im Norden: | entlang der Nordgrenze des Fußweges an der Grünen Mitte und der West- bzw. Nordgrenze der privaten Grünfläche |
| Im Osten bzw. Nordosten: | entlang der östlichen Grenze des öffentlichen Fußweges und der östlichen Grenze der Verkehrsfläche der Planstraße K (Elly-Beinhorn-Straße/Liesel-Bach-Straße) |
| Im Süden: | entlang der südlichen Grenze der Verkehrsfläche der Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße), der Ostgrenze des Flurstücks 2507/9, entlang der südlichen Grenze der bestehenden Ensinger Straße (Flurstück 2507/6) und der nördlichen Gehwegvorderkante der Calwer Straße |

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Angrenzende Bebauungspläne außerhalb des Verbandsgebietes

Im Süden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans “Konrad-Zuse-Straße West 01.01.03“ der Stadt Böblingen an, der parallel zum Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ erarbeitet wird. Er hat die Aufgabe, den städtebaulichen Entwurf in der Fläche zwischen Ensinger Straße/ Richard-Kopp-Straße und Calwer Straße und dem Regionalbus-Bahnhof planungsrechtlich umzusetzen. In diesem Bereich befinden sich heute Wohngebäude sowie gewerbliche Nutzungen. Der Flächennutzungsplan stellt eine gemischte Baufläche dar, der rechtsgültige Bebauungsplan setzt hier ein Gewerbegebiet fest.

Für die Entwicklung des Mischgebietes Süd ist insbesondere die planungsrechtliche Sicherung des in diesem Bereich geplanten Anschlusses der Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße) an die Calwer Straße zwingend erforderlich.

Geplante angrenzende Nutzungen

Gemäß Bebauungsplan-Vorentwurf grenzt im Westen an das Plangebiet das geplante Gewerbegebiet Süd an, im Norden die geplante Grüne Mitte und im Nordosten das Tower-Areal mit den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden. Die Flächen südlich der Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße) sind als Standort für Parkieranlagen vorgesehen.

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.

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

3.2 Ziele und Zwecke des Teil-Bebauungsplans

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

Ziel ist die Entwicklung und planungsrechtliche Sicherung eines Mischgebietes mit einem städtischem Ambiente, das

- sich in zentraler Lage im Stadtgebiet in der Nähe des S-Bahn-Haltepunktes Bahnhof Böblingen befindet,
- einen hohen baulichen Verdichtungsgrad aufweist und den Verbrauch von Grund und Boden begrenzt,
- bedarfsgerecht und stufenweise erschlossen, parzelliert sowie bebaut werden kann und dabei eine flexible Ausnutzung der Baugrundstücke sowie eine Anpassung an sich wandelnde Rahmenbedingungen ermöglicht,
- weitgehend unabhängig von den anderen Gebieten des Flugfeldes und seiner Umgebung funktionsfähig ist (Freiraum, Nahversorgung, soziale Infrastruktur),
- die Ansiedlung von Gewerbe und Wohnen in enger Nachbarschaft in einem hochwertigen Umfeld ermöglicht und einen wohnortnahen Standort für eine Schule und eine Kindertagesstätte mit den dazugehörigen Freiflächen sichert,
- eine den künftigen Nutzungen angemessene hochwertige Bau- und Freiraumstruktur aufweist und 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 durch den Zweckverband unterstützt.

Der vorliegende Bebauungsplan sichert den größten Teil des auf dem Flugfeld geplanten Mischgebietes.

Der am Nordufer des Sees liegende Teilbereich des Mischgebietes wird im Rahmen eines separaten Verfahrens planungsrechtlich gesichert. Die beiden Teilbereiche des Mischgebietes werden sich in ihrer Funktion gegenseitig ergänzen.

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

4. Realisierung

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem städtebaulichen Entwurf vom April 2003 und dem Bebauungsplan-Vorentwurf für das gesamte Flugfeld vom 23.09.03 entwickelt.

Eine im Sommer 2004 durchgeführte Mehrfachbeauftragung mit fünf Architektur- und Planungsbüros hat die Konzeption des städtebaulichen Rahmenplanes für den Bereich des Mischgebietes Süd weiterentwickelt und detailliert. Die Konzeption des ersten Preisträgers (Büro Kaiser + Kaiser, Stuttgart) wurde gemäß Beschluss der Verbandsversammlung vom 27.07.04 überarbeitet; der nun vorgelegte städtebauliche Entwurf soll der weiteren Bebauungsplanung für das Mischgebiet Süd zu Grunde gelegt werden.

Der Bebauungsplan „Flugfeld – Mischgebiet Süd“ sichert die ausgewählte Konzeption planungsrechtlich. Er fixiert in erster Linie die Grundzüge der Planung und eröffnet die Möglichkeit, unterschiedliche Gebäude- und Nutzungsformen anzusiedeln. Damit stellt er eine flexible Grundlage für die Vermarktung der Einzelflächen durch den Zweckverband dar. Im Rahmen der Vermarktung, in den Kaufverträgen sowie im Rahmen der nachfolgenden Schritte der Bebauungsplanung wird der Zweckverband weitergehende Regelungen treffen.

Als Orientierungsrahmen dafür dienen die folgenden informellen Pläne des städtebaulichen Entwurfs, die diesem Bebauungsplan als Anlagen beigefügt werden:

- Städtebauliches Konzept (Anlage A)
- Nutzungskonzept (Anlage B)
- Freiraumkonzept (Anlage C)
- Stellplatzkonzept (Anlage D)
- Baustufenplan (Anlage E)

Städtebauliches Konzept (Anlage A)

Das Konzept stellt die Verteilung der Baumassen und damit eine mögliche Bau- und Freiraumstruktur dar. Im Zuge der Aufsiedlung des Mischgebietes werden entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans die einzelnen Baufelder gefüllt. Im Fall einer Realteilung der Baufelder müssen die für das Baufeld festgesetzten Nutzungsmaße in der Summe eingehalten werden. In den Kaufverträgen werden jeweils die grundstücksbezogenen Grund- und Geschossflächenanteile festgelegt.

Nutzungskonzept (Anlage B)

Das Nutzungskonzept stellt eine städtebaulich sinnvolle und der Immissionssituation entsprechende Verteilung der Nutzungen im Gebiet dar. Der Zweckverband strebt die Umsetzung dieses Konzeptes im Rahmen der Vermarktung der Baufelder an.

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Freiraumkonzept (Anlage C)

Das Freiraumkonzept zeigt das System aus miteinander vernetzten, unterschiedlich nutzbaren Freiräumen, Spiel- und Sportflächen, das den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung stehen soll. Darüber hinaus dient das Konzept als Orientierungsrahmen für die Aufteilung und Gestaltung der Freiflächen auf den Baugrundstücken.

Stellplatzkonzept (Anlage D)

Das Stellplatzkonzept zeigt eine optimale Lösung für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Im Idealfall werden die Tiefgaragen gemeinschaftlich angelegt und genutzt.

Baustufenplan (Anlage E)

Dargestellt werden eine mögliche Abfolge der Aufsiedlung des Mischgebietes sowie die Zahl der entstehenden Wohneinheiten und Arbeitsplätze bei Realisierung des städtebaulichen Entwurfes. Das Wechselspiel von Vermarktungslage und Immissionssituation lässt eine genaue Festlegung von Aufsiedlungsabschnitten zum heutigen Zeitpunkt nicht zu.

Das gesamte Gebiet soll innerhalb der nächsten fünfzehn Jahre aufgesiedelt werden. Nach dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf entstehen etwa 800 Wohneinheiten mit etwa 1.800 Einwohnern sowie bis zu 1.000 Arbeitsplätze. Sämtliche Erschließungsanlagen werden 2006/07 gebaut und sollen im Sommer 2007 fertig gestellt werden. Über den ebenfalls parallel errichteten östlichen Abschnitt der Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße), der an die Planstraße K (Elly-Beinhorn-Straße/Liesel-Bach-Straße) anschließt, ist das Mischgebiet Süd ab 2007 auch an die Wolfgang-Brumme-Allee angeschlossen.

Im Osten des Gebietes soll mit der Ansiedlung von Wohnungen begonnen werden. In einem ersten Schritt ist die Schaffung von 200 – 300 Wohneinheiten mit dazugehörigen Freiflächen geplant, um frühzeitig ein belebtes und damit attraktives Gebiet entstehen zu lassen.

Die bestehende und künftige Immissionssituation beeinflusst die Aufsiedlungsabfolge. Insbesondere entlang der bestehenden Straßen wäre es aus schalltechnischer Sicht wünschenswert, dass der Nutzung der im Innern des Plangebietes liegenden, v. a. zum Wohnen vorgesehenen Bereiche die Errichtung gewerblich genutzter und als Lärmschutz fungierender Gebäude voranginge. Ob sich diese Abfolge realisieren lässt, ist heute nicht bekannt.

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

5. Städtebaulicher Entwurf

5.1 Bebauung und Freiraum (vgl. Anlagen A und C)

Das städtebauliche Konzept reagiert auf die unterschiedlichen Standortqualitäten der einzelnen Teilbereiche, insbesondere auf die bestehenden oder geplanten künftigen Nachbarnutzungen (Straßen, Grüne Mitte), und entwickelt eine differenzierte Baustruktur.

Um im gesamten Gebiet hochwertige öffentliche Räume entstehen zu lassen, sieht das Konzept in der Regel straßenbegleitende Baufluchten vor. Geschlossene Bebauung ist entlang der Planstraße K (Elly-Beinhorn-Straße/Liesel-Bach-Straße), am Leonardo-da-Vinci-Platz, entlang der Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße) und der Calwer Straße geplant.

Die Gebäudehöhen unterstützen dieses Ziel, erleichtern die stadträumliche Orientierung und entsprechen dem angestrebten hohen Verdichtungsgrad. Im überwiegenden Teil des Gebietes sind 9,0 bis maximal 19,5 m hohe Gebäude geplant. Aus Schallschutzgründen sind die Gebäude entlang der Calwer Straße und der Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße) mindestens 12,5 m hoch. Bei Regelgeschosshöhen wird in dem Gebiet auf diese Weise eine 3 – 6 geschossige Bebauung realisiert.

Der Quartiersplatz an der Planstraße K (Elly-Beinhorn-Straße/Liesel-Bach-Straße) und die Freiraum-Achse (Richard-Kopp-Straße) mit öffentlichen Aufenthalts- und Spielflächen bilden die wichtigsten Elemente der Freiraumstruktur. Ein internes privates Wegenetz mit privaten oder gemeinschaftlich nutzbaren Grün- und Kinderspielflächen ergänzt die öffentlichen Freiflächen.

Das Mischgebiet schließt direkt an die Grüne Mitte mit See an. In die Parkrandbebauung eingelagerte öffentliche Grünflächen schaffen direkte und attraktive Zugänge zur Grünen Mitte, insbesondere zu den nördlich des künftigen Schul-/ Kita-Grundstücks vorgesehenen Spiel- und Sportflächen.

5.2 Nutzungen (vgl. Anlage B)

Die geplante Bebauungsstruktur kann vielfältige Nutzungen aufnehmen. Sie erlaubt das verträgliche Miteinander von Wohnen und Arbeiten sowie Lehre/Bildung, Freizeit und Erholung. Die beabsichtigte Binnengliederung berücksichtigt die Standortinteressen der unterschiedlichen potenziellen Nutzer.

So weist der städtebauliche Entwurf für die weniger immissionsempfindlichen gewerblichen Nutzungen, die mit Dienstleistungen und Wohnen kombiniert werden können, geeignete Bebauungsstrukturen entlang der Calwer Straße, der Planstraße M (Johann-Schütte-Straße) und der Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße) aus. Sie können gleichzeitig Lärmschutzfunktionen für die dahinter liegenden empfindlicheren Nutzungen übernehmen.

In den geschützten „Binnenlagen“ des Quartiers sowie der Freiraum-Achse (Richard-Kopp Straße) und der Grünen Mitte zugewandt sollen vor allem Wohnungen angesiedelt werden.

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Wohnnutzungen in Kombination mit Nahversorgungseinrichtungen und Dienstleistungen sind am Leonardo-da-Vinci-Platz und auf der gegenüberliegenden Seite der Planstraße K (Elly-Beinhorn-Straße/Liesel-Bach-Straße) vorgesehen.

Im Mischgebiet-Süd sind Einrichtungen zur Nahversorgung vor allem direkt am und in der näheren Umgebung des Leonardo-da-Vinci-Platzes vorgesehen (vgl. Nutzungskonzept, Anlage B).

Im Nordosten des Quartiers direkt an der Grünen Mitte ist ein Schulstandort und ein Standort für Kinderbetreuungseinrichtungen geplant.

5.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hauptverkehrsstraßen Planstraße M (Johann-Schütte-Straße), Planstraße K (Elly-Beinhorn-Straße/Liesel-Bach-Straße) und die Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße).

Um das vorgesehene hochwertige Mischgebiet entwickeln zu können, wurde die im städtebaulichen Entwurf vom Mai 2003 und im Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.03 ausgewiesene Lage der Planstraße J (Alexander-Soldenhoff-Straße) geändert: Die Achse dieser Straße wurde um etwa 100 m nach Westen verlegt. Die vom Verkehrsgutachter erarbeiteten Prognosen für die Planstraße J (Alexander-Soldenhoff-Straße) in alter Lage ließen eine erhebliche Verkehrsbelastung im Bereich der Planstraße K (Elly-Beinhorn-Straße/Liesel-Bach-Straße), vor allem aber im Bereich der Kreuzung Planstraße K und Planstraße J (Elly-Beinhorn-Straße/Alexander-Soldenhoff-Straße) erkennen. Die damit verbundene Schallsituation hätte die Vermarktbarkeit und Nutzbarkeit der angrenzenden Gebäude an der Grünen Mitte erheblich beeinträchtigt; vor allem aber hätte sich die mit der Verkehrsstärke einhergehende ausgeprägte Zerschneidungswirkung der Planstraße K (Elly-Beinhorn-Straße/Liesel-Bach-Straße) negativ auf die Entwicklung des gesamten Mischgebietes Süd ausgewirkt.

Die nun in Verlängerung der Planstraße M (Johann-Schütte-Straße) verlaufende neue Achse der Planstraße J (Alexander-Soldenhoff-Straße) schließt das Mischgebiet über die Seebrücke an die Querspange (Planstraße A - Flugfeld-Allee) an. Um die Ausbildung von Schleichwegen und die Entstehung konkurrierender Verkehrsbeziehungen zu der Verbindung Calwer Straße – Wolfgang-Brumme-Allee über die Querspange (Planstraße A - Flugfeld-Allee) zu verhindern, sind nach heutigem Kenntnisstand Restriktionen für die Befahrung der Planstraße J (Alexander-Soldenhoff-Straße) unumgänglich, z. B. der Ausschluss der Befahrung durch Schwerlastverkehr.

Die Kreuzung der Planstraßen K / J / M (Elly-Beinhorn-Straße/Alexander-Soldenhoff-Straße/Johann-Schütte-Straße) wird als Kreisverkehr ausgebildet. Dies ermöglicht eine für die prognostizierte Verkehrslast optimale Abwicklung des Verkehrs.

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Über die Planstraße M (Johann-Schütte-Straße) und die Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße) ist das Mischgebiet an die Calwer Straße, über die Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße) außerdem an die Wolfgang-Brumme-Allee angeschlossen. Beide Knotenpunkte an der Calwer Straße wurden darauf untersucht, ob sie in Form von Kreisverkehren realisiert werden können. Das Ergebnis dieser Prüfungen ergab, dass die Ausbildung von Kreuzungen für den Verkehrsfluss vorteilhafter ist.

Die Planstraße K (Elly-Beinhorn-Straße/Liesel-Bach-Straße) wird nicht durch Schwerlastverkehr befahren; dieser ist auf die Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße) beschränkt. Die Binnenerschließung des Mischgebietes übernehmen befahrbare Anliegerstraßen. Der westliche und der östliche Abschnitt der Planstraße U (Albrecht-Berblinger-Weg) werden nicht für Erschließungszwecke benötigt.

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

Stell-/Parkplätze

In den befahrbaren Straßen sind in der Regel beidseitig Parkieranlagen (private Quer- und öffentliche Längsparkierung) vorgesehen. Die Unterbringung des überwiegenden Teils der privaten Stellplätze erfolgt in modular ausbaubaren Tiefgaragen oder Garagengeschossen.

Weitere öffentliche Parkplätze werden ggf. in einer Tiefgarage unter sowie auf einem Parkplatz auf dem Leonardo-da-Vinci-Platz nachgewiesen. Darüber hinaus werden Parkplätze in Parkieranlagen zwischen der Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße) und den Bahngleisen vorgesehen.

In der Planstraße K (Elly-Beinhorn-Straße/Liesel-Bach-Straße) sind jeweils einseitig öffentliche Längs- und Querparkplätze vorgesehen; in der Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße) einseitige öffentliche Längsparkplätze.

ÖPNV

Das Plangebiet liegt 150 – 600 m vom Böblinger Bahnhof – einem Haltepunkt der S- und Regionalbahn – entfernt und wird ab 2007/08 über eine Bahnunterführung einen direkten Zugang zu den Bahnsteigen erhalten. Durch die Unterführung ist der ZOB Böblingen erreichbar.

Im Bereich der Calwer Straße ist die Schaffung eines weiteren Haltestellenpaares (zwischen Einmündung der Ensinger Straße/Richard-Kopp-Straße und Einmündung der geplanten Johann-Schütte-Straße) vorgesehen.

Das gesamte Flugfeld soll zu einem späteren Zeitpunkt evtl. von einer Buslinie mit Haltepunkten an der Planstraße K (Elly-Beinhorn-Straße/Liesel-Bach-Straße), an der Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße) und auf der Flugfeld-Allee erschlossen werden.

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

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

Fuß- und Radwege

Das Quartier weist ein kleinteiliges Netz an privaten und öffentlichen Fußwegen auf (s. Anlage C). Planstraße K (Elly-Beinhorn-Straße/Liesel-Bach-Straße), Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße) und Planstraße M (Johann-Schütte-Straße) erhalten beidseitig 4,00 m breite Fußwege, auf denen je nach Situation auch kombinierte bzw. getrennte Fuß- und Radwege geschaffen werden können.

Entlang der Nordseite der Calwer Straße wird der existierende gegenläufige Radweg erhalten. Radwegeverbindungen sind darüber hinaus entlang der Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße), an der Grünen Mitte und an der Planstraße J (Alexander-Soldenhoff-Straße) geplant. Entlang der Planstraße K (Elly-Beinhorn-Straße/Liesel-Bach-Straße) ist die Freigabe des Fußgängerweges für den Radverkehr vorgesehen.

Freiraum-Achse (Richard-Kopp-Straße)

Anders als im Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.03 vorgesehen wird die Achse nicht als befahrbare Straße genutzt, sondern als Freifläche ausgebildet. Sie verläuft auch nicht auf der Trasse der Ensinger Straße, sondern beginnt am künftigen Knoten Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße)/Calwer Straße und mündet schließlich in die Fußwegeverbindung südlich der denkmalgeschützten Bestandsgebäude ein.

Der Grund für diese Verschiebung liegt darin, dass der bestehende Knoten Ensinger Straße/Calwer Straße nicht hätte beibehalten werden können: Für die Realisierung des aus Verkehrsgründen notwendigen vierarmigen Knotens an der Calwer Straße musste die Einmündung der Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße) direkt gegenüber der Hanns-Klemm-Straße angeordnet werden. Zudem ergaben sich aus dieser Verschiebung im Zuge der städtebaulichen Planung positive Effekte auf die Größe und den Zuschnitt der Baufelder innerhalb des Mischgebietes.

Die Freiraum-Achse wird als begrünter Spiel- und Aufenthaltsbereich nicht von Anliegerstraßen gequert. Sie soll Fußgängern und Radfahrern als Wegeverbindung in Richtung Hulb bzw. Tower-Areal / Böblinger Unterstadt und Bahnhof dienen. Für Rettungsdienste und Versorgungsfahrzeuge wird die Querung und Befahrbarkeit gewährleistet.

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Realisierung der Verkehrsanbindung

Insgesamt kann das Mischgebiet stufenweise erschlossen werden. Das Gebiet erhält zwei Anschlüsse an die Calwer Straße. Davon ist lediglich der Anschluss an der künftigen Planstraße M (Johann-Schütte-Straße) kurzfristig realisierbar. Der künftige Knoten Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße)/Calwer Straße befindet sich zum größten Teil auf Flurstücken, die zum jetzigen Zeitpunkt baulich genutzt werden. Die erforderliche planungsrechtliche Sicherung dieser Verkehrsanlage wird im Rahmen des in Kapitel 2 erwähnten Bebauungsplans der Stadt Böblingen erfolgen.

Zur Abwicklung des von der Nutzung des Flugfeldes verursachten Verkehrs können vor Schaffung des geplanten Knotens Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße) / Calwer Straße verschiedene Zwischenlösungen realisiert werden. Da die Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße) nicht nur der Erschließung des Flugfeldes dienen wird, sondern auch eine Entlastungsfunktion für die südlich der Bahntrasse verlaufende Talstraße und die dortigen Knotenpunkte übernehmen soll, wird die Realisierung einer durchgängigen Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße) in einer frühen Aufsiedlungsphase des Mischgebietes angestrebt. Eine vorübergehende Übernahme der Entlastungsfunktion durch die Planstraße K (Elly-Beinhorn-Straße/Liesel-Bach-Straße) ist nur sehr eingeschränkt möglich, da der Schwerlastverkehr ausgeschlossen wird.

Die Verkehrsbelastung der Planstraße K (Elly-Beinhorn-Straße/Liesel-Bach-Straße) soll in keiner der Aufsiedlungsphasen des Mischgebietes den für den Endausbau (= Vollaufsiedlung) ermittelten Wert überschreiten, um zu hohe Schalleinwirkungen auf die künftigen Nutzungen zu vermeiden, jederzeit einen leichten Zugang zu der Grünen Mitte und den Spiel- und Sportflächen zu ermöglichen und um die Vermarktung der Flächen durch den Zweckverband nicht zu beeinträchtigen.

Die Fahrtbeziehungen, die an den Knotenpunkten Calwer Straße / Planstraße M (Johann-Schütte-Straße) und Calwer Straße / Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße) ermöglicht werden können, sind abhängig von einer möglichst frühzeitigen Realisierung der geplanten Anbindung der Otto-Lilienthal-Straße an die Calwer Straße, die den Knoten Hanns-Klemm-Straße / Calwer Straße entlasten wird. Die Realisierung dieses Anschlusses ist Aufgabe der Stadt Böblingen.

5.4 Technische Infrastruktur

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

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

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

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

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

6. Fachgutachten

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

6.1 Verkehrsuntersuchungen

Für den Endausbauzustand (=2020, Vollaufsiedlung des Mischgebietes sowie des angrenzenden Sondergebietes „Tower-Areal“) wurde eine Verkehrsprognose (Planungsgruppe Kölz 2005) erstellt. Sie berücksichtigt auch die Planungen der Stadt Böblingen in der Unterstadt.

Für die Planstraße K (Elly-Beinhorn-Straße/Liesel-Bach-Straße) wurde eine Verkehrsbelastung von 4.300-4.400 KFZ/24 h, für die Planstraße M (Johann-Schütte-Straße) von 8.200 KFZ/24 h ermittelt. Unmittelbar im Bereich des Knotens Planstraße K (Elly-Beinhorn-Straße)/Planstraße J (Alexander-Soldenhoff-Straße) wurde eine Verkehrsbelastung von 5.200 KFZ/24h prognostiziert. Auf der die Calwer Straße und die Wolfgang-Brumme-Allee verbindenden Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße) ist von 6.500-6.600 KFZ/24 h auszugehen.

Die vorgesehenen Straßenflächen und Verkehrsknoten sind diesen Werten entsprechend dimensioniert.

6.2 Schalltechnische Untersuchung und Schallschutzkonzept

Schallemissionen

Für die geplanten schutzwürdigen Nutzungen (Mischgebiete) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen auf Grund des Straßenverkehrs ermittelt (IBK 2005).

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

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

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

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

Tabelle 1

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

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

Berechnungsergebnisse

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

Bei freier Schallausbreitung wird der Orientierungswert der DIN 18.005 von 60 dB(A) am Tag fast im gesamten Gebiet überschritten. Die Überschreitungen des Orientierungswerts betragen bis zu 12 dB(A). In der Nacht wird der Orientierungswert der DIN 18.005 von 50 dB(A) im gesamten Gebiet um mindestens 4 dB(A) bzw. bis zu 15 dB(A) überschritten.

Legt man das Bebauungskonzeptes zu Grunde, so entstehen auf den in den Baugebieten liegenden Freiflächen Bereiche, in denen der Orientierungswert am Tag von 60 dB(A) zum Teil deutlich unterschritten wird.

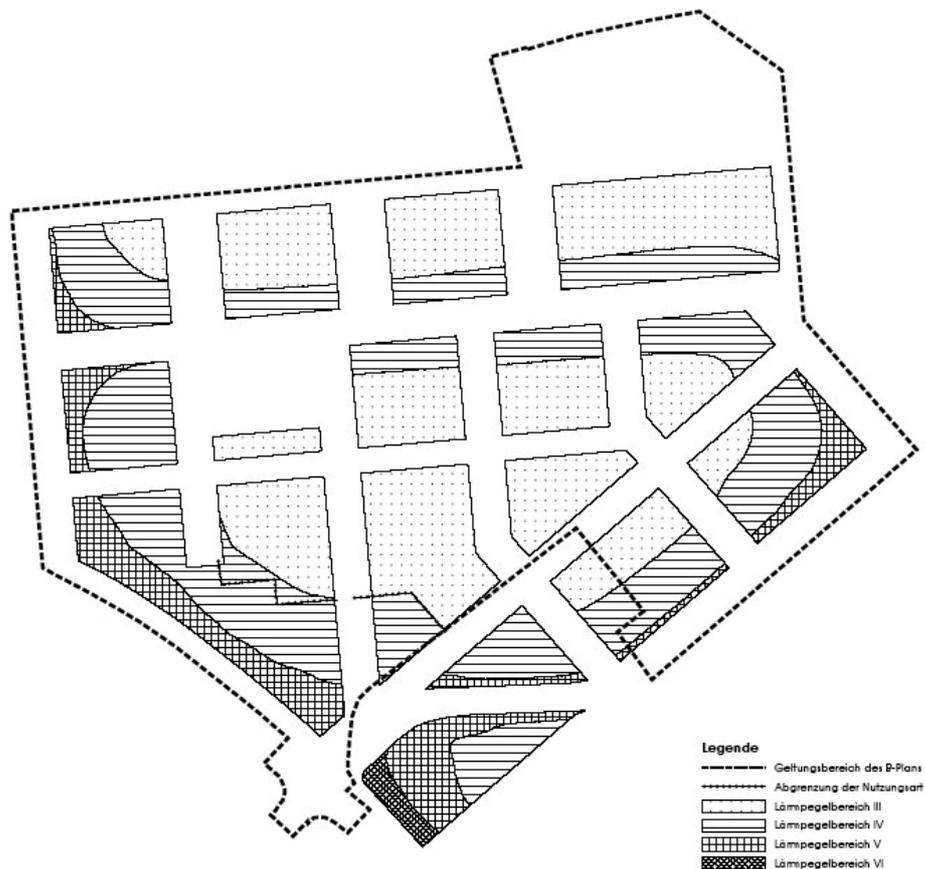
Im Bereich der Grünen Mitte zwischen der geplanten Querspange (Planstraße A - Flugfeld-Allee) und dem Planbereich des Bebauungsplans „Flugfeld – Mischgebiet Süd“ wird der Orientierungswert für Parkanlagen überschritten. Im Bereich der Grünfläche beträgt die Überschreitung bis zu 7,5 dB(A), im zentralen, für die Anlage von Spiel- und Sportanlagen vorgesehenen Bereich unmittelbar nördlich der Baufelder 1 bis 3 jedoch nur ca. 2,5 – 5 dB(A).

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage der Grünfläche ist davon auszugehen, dass das Schutzinteresse ausreichend gewahrt wird, wenn in der Kernzone Belastungen vorliegen, die zwischen den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete liegen (55 – 60 dB(A)). Durch die Gestaltung einzelner Teilflächen kann erreicht werden, dass sich Bereiche bilden, in denen geringere Geräuscheinwirkungen vorliegen.

Auf Ebene des Bebauungsplans ist hierzu jedoch kein weiterer Regelungsbedarf gegeben. Die beigefügte Abbildung zeigt die ermittelten Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung.



Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Schallschutzkonzept

Grundsätzliche Überlegungen

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

Der schalltechnische Gutachter empfiehlt, die Gebäudekanten an den Hauptverkehrsstraßen Planstraße J (Alexander-Soldenhoff-Straße), Planstraße M (Johann-Schütte-Straße), Planstraße K (Elly-Beinhorn-Straße/Liesel-Bach-Straße) und Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße) geschlossen auszuführen.

Grundrissorientierung

Eine Grundrissorientierung ist dort erforderlich, 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 von vornherein ausgeschlossen ist.

Dies betrifft die zu den Hauptverkehrsstraßen nächstgelegenen Flächen, die identisch mit dem Lärmpegelbereich V sind. Dort sind Aufenthaltsräume von Wohnungen an den von der Straße abgewandten Seiten vorzusehen.

Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Auf den Flächen, auf denen die Orientierungswerte überschritten werden, werden passive Schallschutzmaßnahmen an Aufenthaltsräumen festgesetzt, d. h. Maßnahmen an den Außenbauteilen der schutzwürdigen Aufenthaltsräume werden erforderlich.

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

Die obige Abbildung aus der schalltechnischen Untersuchung zeigt die Lärmpegelbereiche, für die die textlichen Festsetzungen (Teil B 1), Ziffern 9.1 bis 9.3 gelten. Auf diesen Flächen werden passive Schallschutzmaßnahmen für schutzwürdige Aufenthaltsräume notwendig, wie z. B. der Einbau von Schallschutzfenstern und zusätzlich in den in der Nacht genutzten Aufenthaltsräumen der Einbau schallgedämmter Lüfter bzw. gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art.

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Die Lärmpegelbereiche geben die Situation bei freier Schallausbreitung wieder. Mit der fortschreitenden Realisierung des Gebiets reduzieren sich die schalltechnischen Anforderungen durch die zunehmende Eigenabschirmung der Bebauung. Für die Zwischenstufen der Realisierung ist zu prüfen, ob die Außenwohnbereiche durch temporäre aktive Schallschutzmaßnahmen zu schützen sind; bei vollständiger Realisierung der Baustrukturen werden diese nicht mehr erforderlich sein.

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

7. Umweltprüfung

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

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

8. Grünordnungsplan

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

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

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

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

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

9. Bebauungsplanverfahren

9.1 Aufstellungsbeschluss

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

9.2 Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

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

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

Für den Bereich des Teil-Bebauungsplans „Flugfeld – Mischgebiet Süd“ wurden die nachfolgend beschriebenen Anregungen vorgebracht, in die Abwägung eingestellt und im vorliegenden Entwurf behandelt.

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Thema: Verkehrsauswirkungen auf das regionale Straßennetz

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

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

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

Die im Bereich des Mischgebietes vorgesehene Verbindung der Wolfgang-Brumme-Allee mit der Calwer Straße über die Planstraße K (Elly-Beinhorn-Straße/Liesel-Bach-Straße) und die Planstraße M (Johann-Schütte-Straße), v. a. aber über die Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße), ergänzt das vorhandene Verkehrsnetz. Sie berücksichtigt die aktuellen Planungen der Stadt Böh-

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

lingen im Bereich der Unterstadt und trägt zu der in diesem Zusammenhang erforderlichen Entlastung der Talstraße und ihrer Verknüpfungsbereiche bei.

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

Thema: Einzelhandel

Dem Thema Einzelhandel kam im frühzeitigen Beteiligungsverfahren besondere Bedeutung zu.

Angeregt wurde insbesondere, die Frage zu klären, inwieweit Einzelhandel auf dem Flugfeld den Einzelhandelsbesatz in den bestehenden Innenstädten beeinträchtigen könnte.

Der Zweckverband stellte diesbezüglich dar, dass auf dem Flugfeld keine neue Stadtmitte geschaffen werden soll. Außerdem sollten vertiefende Untersuchungen zu dieser Nutzungsart für das Flugfeld erarbeitet werden.

Diese wurde im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Thema: Naturschutz, Ausgleich, landwirtschaftliche Nutzflächen

In der frühzeitigen Beteiligung wurden Anregungen zu den erforderlichen Untersuchungen und zur Bereitstellung von Ausgleichsflächen geäußert.

Dazu wurde festgestellt, dass die Datengrundlage durch verschiedene weitere Untersuchungen außerordentlich verbreitert wurde. Die vorgeschlagenen externen 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.

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

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

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

Abgestimmt auf die geplanten Aufsiedlungsschritte wurde das Verfahren in Teil-Bebauungsplänen fortgeführt.

9.4 Änderung des Aufstellungsbeschlusses

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

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

9.5. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 14.11.05 bis zum 14.12.05 durchgeführt. Wegen unzureichender Fristen bei der Bekanntmachung dieser Auslegung wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 28.08.06 bis zum 28.09.06 wiederholt.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23.11.05 bis zum 09.01.06 statt.

Die eingegangenen Anregungen wurden synoptisch aufbereitet und werden der Verbandsversammlung des Zweckverbandes am 19.12.06 zur Abwägung vorgelegt.

Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Thema: Raumordnung

Das Mischgebiet liegt teilweise in dem Gebiet, das der Regionalplan der Region Stuttgart (verbindlich seit März 1999, zuletzt geändert durch Teiländerungen für Kap. 2.7, verbindlich seit November 2002) als „Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ ausweist; teilweise befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplans im Bereich des gleichfalls auf dem Flugfeld ausgewiesenen „Schwerpunkts für Wohnungsbau“.

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

In seiner Stellungnahme stellte der Verband Region Stuttgart einen Widerspruch zwischen dem Bebauungsplanentwurf und den Plansätzen 2.3.5 (Z; Schwerpunkt Wohnungsbau), 2.6.1 (Z; Schwerpunkt Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen), 2.7.4 (Z; Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte) und 2.7.5 (Z; Standortbereiche für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte) fest.

In seiner vorangegangenen Stellungnahme vom 01.04.04 zum Bebauungsplan-Vorentwurf für das gesamte Flugfeld hatte der Verband bereits festgestellt, dass der Vorentwurf in weiten Teilen den betroffenen regionalplanerischen Zielen für einen regionalbedeutsamen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen (Pl. S. 2.6.7 (Z)) sowie einen regionalbedeutsamen Schwerpunkt für den Wohnungsbau (Pl. S. 2.3.5 (Z)) entspricht.

Diese Einschätzung deckt sich mit der des Regierungspräsidiums Stuttgart, das in seiner raumordnerischen Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf bestätigt, dass die Ausweisung eines Mischgebietes an der vorgesehenen Stelle und unter der Voraussetzung, dass im Rahmen der Vermarktung und Weiterführung der Planungen ein möglichst hoher Wohnanteil entwickelt wird, mit den Vorgaben der Raumordnung übereinstimmt. Zugleich regte das Regierungspräsidium an, zu prüfen, ob darüber hinaus eine Gliederung des Mischgebietes die Entwicklung des Wohnungsbauswerpunktes unterstützen könnte.

Der Zweckverband weist darauf hin, dass die im Regionalplan ausgewiesenen Schwerpunkte auf der Planungs- und Maßstabsebene des Regionalplanes nicht parzellenscharf abgegrenzt sind - sie stellen lediglich im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit räumlich und planerisch zu konkretisierende Zielstellungen dar.

Der regionale Schwerpunkt für Wohnungsbau ist im Regionalplan dem S-Bahnhaltepunkt zugeordnet. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes und der zulässigen Wohnnutzung in den angrenzenden Bebauungsplangebieten wird die Wohnnutzung den Darstellungen des Regionalplanes (Schwerpunkt Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen/Schwerpunkt Wohnen) entsprechend ausreichend berücksichtigt.

Eine Gliederung des Mischgebietes mit Festsetzung von Bereichen, in denen ausschließlich Wohnen zulässig sein soll, hält der Zweckverband für nicht sinnvoll: Es wird eine Mischung von Nutzungen innerhalb des gesamten Mischgebiets auch deshalb angestrebt, um den gewünschten belebten, urbanen Charakter des Standortes zu erreichen. Eine weitergehende Festlegung im jetzigen Stadium der Planung und Realisierung würde die flexible Umsetzung des Planungszieles bei sich ändernden Rahmenbedingungen zudem zu stark einschränken.

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Ein Widerspruch zwischen dem Bebauungsplan „Flugfeld – Mischgebiet Süd“ und den Plansätzen 2.7.4 (Z) (Standortbereiche für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte) und 2.7.5 (Z) (Standortbereiche für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte) besteht nicht, da der Bebauungsplan keine Einzelhandelsgroßprojekte vorsieht.

Thema: Einzelhandel auf dem Flugfeld

Dem Thema Einzelhandel kam im Beteiligungsverfahren besondere Bedeutung zu.

Mehrere Nachbargemeinden und das Regierungspräsidium Stuttgart regten an, den vorgesehenen Einzelhandelsbesatz zu prüfen bzw. die zulässigen Einzelhandelsfläche im Mischgebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und innenstadtrelevante Sortimente, so weit sie nicht der Versorgung des Gebietes dienen, auszuschließen. Es wurde die Befürchtung geäußert, dass größere Einzelhandelsflächen die Nahversorgung der Nachbargemeinden beeinträchtigen könnten.

Mit Blick auf das Mischgebiet Süd stellt der Zweckverband dazu fest, dass im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe nach § 6 BauNVO allgemein zulässig sind – vorausgesetzt, sie weisen eine Größe unterhalb der Großflächigkeit (höchstens 1.200 qm Geschossfläche / 800 qm Verkaufsfläche) auf. Aus Sicht des Zweckverbandes ist angesichts der vorgesehenen Nutzungs- und Baustruktur eine Einschränkung der in Mischgebieten nach BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht erforderlich: Aus städtebaulichen Gründen und zur Gewährleistung einer Grundversorgung der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie der im Gebiet Beschäftigten ist ausdrücklich erwünscht, dass sich Einzelhandelsbetriebe im Bereich des Quartiersplatzes ansiedeln. Diese Grundversorgung kann neben den Nahversorgungseinrichtungen (v. a. Lebensmittel) auch aus anderen, möglicherweise zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (z. B. Foto, Papier und Bürobedarf) beinhalten.

Um gleichwohl eine übermäßige Konzentration solcher Einrichtungen und die Entstehung einer unangemessen großen Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Waren zu verhindern, beschloss die Verbandsversammlung in ihrer Sitzung am 23.05.06 in einem ersten Schritt die Deckelung der Gesamt-Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Warengruppen/Branchen auf dem gesamten Flugfeld auf insgesamt 3.500 qm. Diese Verkaufsflächen sollen im Bereich des Quartiersplatzes (Mischgebiet Süd) und entlang der Bahnhofspassage (Tower-Areal) vorgesehen werden; der Zweckverband wird als Grundstückseigentümer sowie bei Weiterführung der Bebauungsplanung dafür Sorge tragen, diese Deckelung räumlich weiter zu konkretisieren und rechtlich dauerhaft zu fixieren.

Die pauschale Annahme, dass die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit im Mischgebiet Süd könne sich negativ auf die Nachbargemeinden auswirken, ist unzulässig, da eine Zusammenrechnung der einzelnen Verkaufsflächen nur unter definierten Bedingungen möglich ist. Ob durch eine Ansiedlung zentrale Versorgungsbereiche der Städte

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Böblingen und Sindelfingen bzw. der Nachbargemeinden beeinträchtigt werden, muss unterhalb der Großflächigkeit im konkreten Einzelfall geprüft und behandelt werden.

Insgesamt wird für das Mischgebiet das Ziel verfolgt, einen möglichst hohen Flächenanteil für nicht handelsbezogene Gewerbebetriebe neben den in einem Mischgebiet zulässigen anderen Nutzungen (vor allem: Wohnen) zu sichern.

Der Bebauungsplan und die in ihm enthaltenen Regelungen zum Einzelhandel sind im Detail mit den Städten abgestimmt und stehen daher voraussichtlich im Einklang zu dem in der Aufstellung befindlichen gemeinsamen Einzelhandelskonzept der Städte Böblingen und Sindelfingen.

Thema: Ver- und Entsorgung, Verkehr

Es liegen mehrere Stellungnahmen zur künftigen Erschließung des Mischgebietes vor.

Der Zweckverband berücksichtigt die jeweils genannten technischen Anforderungen bzw. gibt sie in geeigneter Form an die von ihm beauftragten Unternehmen weiter.

Um die Versorgung des Gebietes mit Strom sicherzustellen, wurde mit dem Versorger die Art und Weise vereinbart, wo und wie potenzielle Standorte für Umspannstationen gesichert werden sollen. Die entsprechende Ergänzung des Bebauungsplans um eine textliche Festsetzung (10.4) wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit dem betroffenen Versorgungsunternehmen und den Städten abgestimmt.

Bzgl. der ÖPNV-Anbindung fanden zwischenzeitlich Abstimmungsgespräche mit dem Busbetreiber statt; die Abstimmung mit den Städten und dem Busbetreiber wird fortgesetzt.

Thema: Gestaltung

Es wurde angeregt, Einfriedigungen nicht gänzlich auszuschließen, sondern für definierte Bereiche und Ausführungsarten Einfriedigungen zuzulassen.

Um im Sinne der künftigen Nutzerinnen und Nutzer städtebaulich geordnete und attraktive Stadtquartiere zu entwickeln, werden daher für diejenigen Bereiche, in denen öffentliche Straßen, Wege und Freiflächen an private Grundstücksflächen angrenzen, gestalterische Anforderungen formuliert (Örtliche Bauvorschriften 4.1 - 4.5). Sie wurden mit den Städten bzw. der Baurechtsbehörde Böblingen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB abgestimmt und werden um detaillierte Gestaltungsvorgaben in den Kaufverträgen für die Bauflächen des Mischgebietes ergänzt.

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

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Außerdem wurde angeregt, die bereits bestehende Festsetzung zur Beschränkung des für Dächer zulässigen Materials auf alle regenwasserableitenden Elemente am Gebäude zu erweitern. Hintergrund dafür ist die angestrebte hohe Wasserqualität des Langen Sees. Der Zweckverband hat diese Anregung umgesetzt und die entsprechende Formulierung in den Örtlichen Bauvorschriften (1.2) mit den Städten gem. § 4a Abs. 3 BauGB abgestimmt.

Thema: Nutzungen

Es wurde angeregt, der Zweckverband solle angesichts der dichten Wohnbebauung die Entstehung eines Gebietes mit heterogener Zusammensetzung der Bevölkerung, einen Mix von Miet- und Eigentumswohnungen und familienfreundliches Bauen fördern. Der Zweckverband strebt eine solche Mischung im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans an.

Es liegt eine Anregung vor, stationäre Altenpflegeeinrichtungen entsprechend der derzeit gültigen Konzeption der Stadt Böblingen auszuschließen und nur ausnahmsweise zuzulassen, wenn eine bestimmte Größenordnung nicht überschritten wird. Diese Anregung wird teilweise berücksichtigt: Es wird festgesetzt, dass stationäre Altenpflegeeinrichtungen ausnahmsweise zulässig sind, wenn die Vorgaben der jeweils gültigen „städtebaulichen Konzeption zur planungsrechtlichen Zulässigkeit von stationären Altenpflegeeinrichtungen im Stadtgebiet“ der Stadt Böblingen eingehalten werden. Im Hinblick auf den möglicherweise steigenden Bedarf (Bevölkerungsentwicklung) ist vorgesehen, diese Konzeption in den nächsten Jahren zu überprüfen und sie bis spätestens 2009 mit Blick auf das Flugfeld fortzuschreiben. Diese Anpassung soll erfolgen, weil sich die künftig gemischt genutzten Bauflächen aufgrund ihrer Nutzungsstruktur, ihrer zentralen Lage auf dem Flugfeld, der Nähe zum S-Bahnhaltepunkt und zur Grünen Mitte aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich für die Ansiedlung von Altenpflegeeinrichtungen eignen. Entsprechende Anfragen von Ansiedlungsinteressenten liegen dem Zweckverband vor. Insbesondere in Zuordnung zu S-Bahn-Halt und Grüner Mitte hält der Zweckverband zu einem späteren Zeitpunkt die Ansiedlung einer angemessen dimensionierten Altenpflegeeinrichtung für denkbar.

Thema: Grundwasser, Oberflächenwasser

Der Zweckverband führte weiterführende Untersuchungen zur Seehydraulik /-limnologie durch, um die Funktionsfähigkeit der Oberflächenentwässerung bzw. das Niederschlagsbewirtschaftungskonzept zu überprüfen. In diesem Zusammenhang wurden die hydraulischen und limnologischen Daten der Schwippe in einem Simulationsmodell für den See berücksichtigt. Außerdem wurden die Fließgewässer (Murkenbach, Aischbach, Schwippe) sowie die geologischen und hydrogeologischen Untergrundverhältnisse des Sees und seines Umfeldes untersucht. In diesem Zusammenhang wurde zudem ein Grundwassermodell erarbeitet.

Die Untersuchung des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes des Flugfeldes (Björnsen Beratende Ingenieure 08/2006) ergab inzwischen, dass die Wasserversorgung des Sees gesichert ist; die Wasserstandschwankungen werden gering sein und bei Vollerschließung des Flugfeldes ist die Entnahme

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

von Brauchwasser möglich. Das Gesamtsystem wurde vom Gutachter hydraulisch nachgewiesen.

Durch Maßnahmen der Seegütebewirtschaftung wird eine für den dauerhaften Erhalt und Betrieb des Sees, für eine mögliche Brauchwassernutzung und für die Abgabe von Seewasser in den Vorfluter ausreichende Wasserqualität des Sees erreicht.

See und Grundwasser werden weitgehend voneinander abgekoppelt sein; durch eine Flächendränage wird ein Aufstau der Grundwasserstände oberhalb bzw. eine Absenkung der Grundwasserstände unterhalb des Seebauwerks verhindert. Damit beschränkt sich eine Beeinflussung des Grundwassers durch den See auf die Bauzeit.

Die Gutachter schließen eine negative Beeinflussung der umgebenden Fließgewässer (Abfluss, Gewässergüte) weitgehend aus. Sie kommen insbesondere zu dem Ergebnis, dass mit dem Abschlag von Wasser aus dem Langen See in den Aischbach bzw. in die Schwippe bei Starkregen keine Beeinträchtigung der Gewässergüte der beiden Fließgewässer durch Stoffeintrag einhergeht. Vom See wird aber wärmeres Wasser abgegeben; diese Temperaturerhöhung wird nach Ansicht der Gutachter äußerst selten und kurzfristig eintreten und sich weitgehend auf den Mündungsbereich des Aischbachs beschränken.

Schließlich rät das Gutachten von einer Anbindung des Murkenbachs an den Langen See wegen der unzureichenden Wasserqualität des Unteren Sees der Stadt Böblingen ab und beurteilt die Kosten-Wirksamkeit von Maßnahmen der Gewässeroffenlegung von Aisch- und Murkenbach aufgrund der erforderlichen teuren Bauwerke als ungünstig.

Schlussfolgerung

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

Durch die oben beschriebenen Änderungen bzw. Ergänzungen werden die Grundzüge des Bebauungsplans nicht berührt. Daher beschränkte sich die Einholung der diesbezüglichen Stellungnahmen auf die berührten Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange; die Öffentlichkeit war von den Änderungen nicht betroffen.

10. Planungsrechtliche Festsetzungen

Innerhalb des Teil-Bebauungsplans werden im Wesentlichen ein Mischgebiet, öffentliche Verkehrsflächen, eine Gemeinbedarfsfläche sowie öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

10.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO, nämlich Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank-

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke. Diese Festsetzung ermöglicht die Umsetzung des beschriebenen Nutzungskonzeptes (vgl. Anlage B).

Ausgeschlossene Nutzungen

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

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

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

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

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

Stationäre Altenpflegeeinrichtungen werden ausgeschlossen, weil eine gesteuerte Ansiedlung dieser Einrichtungen im Stadtgebiet erfolgen soll.

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

Anlagen für kulturelle Zwecke werden ausgeschlossen. Neue kulturelle Einrichtungen sollen in den historisch gewachsenen Kernbereichen der Städte angesiedelt werden, die Raum für weitere Ansiedlungen bieten und durch Neuansiedlungen gestärkt werden können. Auf dem Flugfeld sollen kulturelle

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Nutzungen im geplanten Sondergebiet „Tower Areal“ am Bahnhof Böblingen entstehen; das Mischgebiet soll weder mit diesem, noch mit den bestehenden innerstädtischen Zentren konkurrieren.

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

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

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

Ungedeckte Spiel- und Sportflächen werden in die Grüne Mitte integriert. Die vorgesehenen Standorte für solche Anlagen befinden sich damit in direkter Nachbarschaft zu den auf dem Flugfeld geplanten Mischgebieten. Nicht alle Anlagen werden allerdings innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Flugfeld Mischgebiet Süd gesichert; in den Geltungsbereichen der angrenzenden Bebauungspläne (insbesondere Grüne Mitte) wird die Sicherung weiterer Anlagen erfolgen.

Im Bebauungsplan „Flugfeld Mischgebiet Süd“ werden Spiel- und Sportflächen auf privaten Grünflächen innerhalb der Grünen Mitte festgesetzt. Es wird sichergestellt, dass die Anlagen auf diesen Flächen teilweise der Allgemeinheit zur Verfügung stehen.

Kleinere Anlagen können auch in der Freiraum-Achse (Richard-Kopp-Straße) errichtet werden. Die Festsetzung der Freiraum-Achse als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – „Spiel- und Aufenthaltsbereich mit Fußgänger- und Radverkehr“ bietet hierzu vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten.

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

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Ausnahmsweise werden stationäre Altenpflegeeinrichtungen ermöglicht, sofern sie den Vorgaben der städtebaulichen Konzeption zur planungsrechtlichen Zulässigkeit von stationären Altenpflegeeinrichtungen im Stadtgebiet der Stadt Böblingen entsprechen.

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

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

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

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

Die festgelegten Nutzungsmaße orientieren sich am städtebaulichen Konzept (Anlage A) für das Plangebiet.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte GRZ entspricht der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete.

Die im Innern der einzelnen Baufelder liegenden Grundstücksfreiflächen sollen für die Anlage und Gestaltung von begrünten wohnungsnahen Aufenthalts-, Erholungs- und Spielflächen freigehalten werden. Sie sollen nicht zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Anspruch genommen werden. Lediglich entlang der Erschließungsstraßen werden einseitig Flächen für Stellplätze auf Nettobauland festgesetzt. Mit diesen Stellplätzen ist der Nachweis der erforderlichen Stellplätze nach festgesetztem Stellplatzschlüssel und der LBO nicht möglich. Die insgesamt erforderlichen Stellplätze können nur in Garagengeschoßen nachgewiesen werden. (Vgl. auch Punkt 10.4)

Die Errichtung von Anlagen für den ruhenden Verkehr, die bedarfsgerecht dimensioniert und teilbar sowie optimal erschlossen sind, werden den Hauptgebäuden zugeordnet bzw. in diese in Form von Garagengeschoßen integriert.

Auf Grundlage von § 19 Abs. 4 BauNVO wird dementsprechend bestimmt, dass für die optimale Errichtung dieser Anlagen diese Grundflächen bei der Ermittlung der GRZ nicht mitzurechnen sind. Dies gilt auch für die hervorragenden Garagengeschosse.

Darüber hinaus wird zugelassen, mit diesen Anlagen die überbaubaren Grundstücksflächen vollständig zu unter- bzw. überbauen.

Garagengeschosse dürfen gemäß der örtlichen Bauvorschrift, Teil C, Ziffer 2.1 maximal 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen und sind in die den öffentlichen Straßen, Plätze und Grünflächen zugewandten Gebäudefassaden zu integrieren.

Im gesamten Gebiet sind die nicht mit Gebäuden überbauten Garagengeschosse gemäß textlicher Festsetzung, Teil B1, Ziffer 10.6 zu begrünen.

Bei maximaler Ausnutzung dieser Festsetzungen kann es im Einzelfall zu einem maximalen Versiegelungsgrad von 95 % kommen, der jedoch u. a. durch die Vorschriften zur Begrünung kompensiert wird.

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Höhe der baulichen Anlagen

Die dargestellte Höhenentwicklung wurde im Rahmen der Erstellung des städtebaulichen Konzeptes (Anlage A) differenziert untersucht. Der in dem neuen Quartier angestrebte städtische Charakter erfordert die Vorgabe einer Mindesthöhe von 9,0 m für die Gebäude. Die städtebauliche Grundkonzeption für das Plangebiet lässt eine bis zu 16,0 m hohe Bebauung zu. Bei einem Zurücktreten der den öffentlichen Flächen zugewandten Außenwände um mindestens 2,0 m ist auch eine bis zu 19,5 m hohe Bebauung zulässig. Im städtebaulich bedeutsamen Kreuzungsbereich der geplanten Richard-Kopp-Straße Straße, der Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße) und der Calwer Straße sind 19,5 m hohe Gebäude ohne ein Zurücktreten von den Außenwänden realisierbar. Bei diesen Höhen können Gebäude mit bis zu sechs Geschossen errichtet werden.

Die Breite der Straßenräume bzw. die Abstände zwischen den Gebäuden gewährleisten die zwischen Gebäuden nach LBO erforderlichen Abstandsflächen; nur in der Planstraße U (Albrecht-Berblinger-Weg), die einen geringeren Querschnitt aufweist, würde beim Bauen an den Baugrenzen eine - vertretbare - Unterschreitung dieser Abstandsflächen erforderlich (s. Begründung der Festsetzung unter 11.5 – Unterschreitung der Abstandsflächen). Der nachbarschützende Teil der Abstandsflächen wäre jedoch auch in diesem Fall gesichert.

Mit dieser staffelgeschossartigen Bebauung bleibt einerseits die angestrebte maximale Höhe von 16,0 m entlang der öffentlichen Straßen, Wege, Plätze sowie Grün- und Freiflächen wahrnehmbar. Die maximale Höhe von 19,5 m ermöglicht andererseits die städtebauliche Akzentuierung einzelner Bereiche (z.B. im Kreuzungsbereich zwischen Richard-Kopp-Straße, Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße) und Calwer Straße). Die Festsetzung trägt zu einer optimalen Grundstücksausnutzung bei und eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Gestaltung der Gebäude innerhalb des vorgesehenen Nutzungsmaßes.

Schließlich setzen die Höhenvorschriften auch die aus Schallschutzsicht (Straßen- und Schienenverkehrslärm) erforderlichen Anforderungen um: Entlang der Calwer Straße und der Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße) verringert eine mindestens 12,5 m hohe gewerbliche Bebauung die Lärmbelastung der dahinter liegenden Baugrundstücke.

Für die Ermittlung der Höhen werden Bezugspunkte festgesetzt.

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Mischgebiet wird die Geschossflächenzahl mit 1,6 – 2,4 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,2 für Mischgebiete überschritten.

Diese Überschreitung ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich.

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

Die hohe Nutzungsdichte entspricht der Verpflichtung zum Ressourcenschutz, insbesondere dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden: In einer hervorragend erschlossenen Lage nahe des Bahnhofs und der Innenstadt Böblingens wird ein hohes Maß an Nutzflächen bereitgestellt. Diese Nutzflächen schaffen ihrerseits die Voraussetzung für eine angemessene Ausnutzung der vorhandenen und geplanten Infrastruktureinrichtungen sowie der Freiflächen innerhalb des Mischgebietes (Leonardo-da-Vinci-Platz, Freiraum-Achse/Richard-Kopp-Straße) und in seiner unmittelbaren Nachbarschaft (Grüne Mitte mit Parkzugängen).

Das Ergebnis der 2004 durchgeführten Mehrfachbeauftragung für das Mischgebiet Süd hat gezeigt, dass das auf dem Flugfeld geplante Mischgebiet mit unterschiedlichen Bauformen in der angestrebten Dichte entwickelt werden kann.

Der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Entwurf (Anlage A) sieht im Gebiet Wohn- und Geschäftshäuser mit Gebäudehöhen von 9,0 - 16,0 bzw. 19,5 m vor. Bei einer durchschnittlichen Ausnutzung der Baugrundstücke mit einer GRZ von 0,4 ist die nach BauNVO zulässige Obergrenze für Mischgebiete von 1,2 in der Regel bereits bei Realisierung der Mindesthöhen für Gebäude von 9,0 m (im Regelfall = 3 Geschosse) erreicht. Die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs erfordert daher die Festsetzung der oben angeführten Geschossflächenzahlen.

Die Festsetzungen in Teil B1, Ziffern 2.3 und 6.1 sowie die festgesetzten Geschossflächenzahlen führen bei vollständiger Ausnutzung zu einer teilweisen Überschreitung der Kappungsgrenze des Versiegelungsgrades von 80% (§ 19 Abs 4 BauNVO) und den Maximalmaßen der GFZ für Mischgebiete (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

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

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

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

- Die Baufelder haben eine durchschnittliche Tiefe von 65 -74,5 m. Die Grundstücksfreiflächen werden als Gärten sowie gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche für die Anwohner angelegt. Die Bebauungsstruktur erlaubt die ordnungsgemäße Belichtung, Besonnung und Belüftung der dort entstehenden Wohnungen und Arbeitsstätten.
- Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt (u. a. UVP, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz, Grünordnungsplan). Die im Gesamt-Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.03 bzw. in den Teil-Bebauungsplänen und der Vereinbarung nach § 1 a BauGB mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegten Ausgleichsmaßnahmen sichern den Ausgleich der mit der besonderen baulichen Dichte verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt. Als Ausgleich für die hohe Baudichte sind insbesondere die großzügigen Freiflächen mit dem geplanten See und die umfangreichen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu werten.
- Die verkehrsgünstige Lage und das vorgesehene Erschließungskonzept ermöglichen eine gute und direkte Abwicklung des an- und abfahrenden Verkehrs. Der Geltungsbereich wird durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (Buslinie mit Haltepunkten an der Planstraße K (Elly-Beinhorn-Straße/Liesel-Bach-Straße), ggf. an der Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße). In 150- 600 m Entfernung befindet sich der Bahnhof Böblingen mit Anschluss an das S-und Regionalbahn-Netz. Die intensive Mischung von Wohnungen und Arbeitsstätten im Mischgebiet kann zur Minimierung des Verkehrsaufkommens beitragen.

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

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

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

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

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

Bauweise

Im Plangebiet werden die Bauweisen dem städtebaulichen Konzept entsprechend differenziert festgesetzt. Ziel ist es, die Straßenräume durch Baukörper zu fassen.

Die geschlossene Bauweise wird dort vorgesehen, wo Straßenräume mit weitem Querschnitt räumlich gefasst, wichtige Straßenkreuzungen oder Sichtachsen durch geschlossene Eckbebauungen akzentuiert oder empfindliche Bereiche vor Schallemissionen abgeschirmt werden sollen (entlang der Calwer Straße, Planstraße K (Elly-Beinhorn-Straße/Liesel-Bach-Straße) und Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße)).

Im übrigen Plangebiet – also entlang der Anliegerstraßen, auf der Ost- und Westseite des Leonardo-da-Vinci-Platzes und entlang der Richard-Kopp-Straße wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die Errichtung von Gebäuden in geschlossener oder offener Bauweise ermöglicht. Die im städtebaulichen Konzept (Anlage A) dargestellte offene, durchlässige Bebauungsstruktur kann mit dieser Bauweise realisiert werden.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch festgesetzt.

Baulinien werden ausschließlich am Leonardo-da-Vinci-Platz und beiderseits der mit einem Querschnitt von 22,0 m geplanten Planstraße K (Elly-Beinhorn-Straße/Liesel-Bach-Straße) festgesetzt, um sicher zu stellen, dass die künftige Bebauung den Quartiersplatz und den Straßenraum präzise fasst.

Oberhalb einer Gebäudehöhe von 12,5 m muss nicht mehr an die Baulinien herangebaut werden, da dies für die Fassung der Straßenräume nicht zwingend erforderlich ist und mehr Flexibilität bei der Gestaltung der Baukörper einräumt.

Stellung baulicher Anlagen

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

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Ausschließlich entlang der in einem weiten Bogen verlaufenden Calwer Straße erfolgt eine Öffnung dieser Festsetzung, um hier sowohl eine straßenbegleitende Bebauung, als auch eine an dem orthogonalen Grundraster des Stadtquartiers orientierte Bebauung (parallel oder senkrecht zur Planstraße M (Johann-Schütte-Straße) und zum Planstraße R (Auguste-Piccard-Weg)) zu ermöglichen.

Die Festlegung, dass nur die den öffentlichen Flächen zugewandten Gebäudeaußenwände parallel oder senkrecht zu den Baugrenzen oder –linien stehen müssen, erlaubt eine freie Ausbildung der rückwärtigen Gebäudeaußenwände bzw. Fassaden.

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

Die vollständige Unter- bzw. Überbauung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Garagengeschosse (siehe Begründung unter 10.2 - Grundflächenzahl) wird ermöglicht, um die Umsetzung des Stellplatzkonzeptes (Unterbringung des überwiegenden Teils der erforderlichen Stellplätze in Garagengeschossen) zu gewährleisten.

Um in den Blockinnenbereichen die Anlage von Gärten, Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen zu fördern, werden in diesen Bereichen ausschließlich die nutzungsabhängigen Anlagen (Spielplätze, Aufenthaltsbereiche, Tiefgaragenausgänge und –lüftungsschächte sowie die für die Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen Anlagen und Einrichtungen) zugelassen. Nebenanlagen, Garagen, Carports und sonstige Stellplätze werden dagegen innerhalb des gesamten Baugebietes grundsätzlich ausgeschlossen bzw. im Fall der Stellplätze auf die für diesen Zweck festgesetzten Flächen entlang der Anliegerstraßen beschränkt.

Die EnBW benötigt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ca. 10 bis 13 Umspannstationen für die Versorgung der Stromkunden. Sie hat im Beteiligungsverfahren hierzu Standortvorschläge gemacht, die die Umspannstationen überwiegend innerhalb der öffentlichen Straßenräume vorsehen. Die vorgeschlagenen Standorte stellen die bei einer maximalen Nutzung im Gebiet erforderliche maximale Zahl an Stationen in der aus Sicht der EnBW optimalen Verteilung dar.

Eine solche Anordnung auf privaten Grundstücksflächen (Stellplätze) innerhalb der öffentlichen Straßenräume oder auf öffentlichen Parkplätzen ist aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht erwünscht: Die im Querschnitt optimierten und hochwertig gestalteten Anlieger- und Erschließungsstraßen würden durch den Einbau der Umspannstationen in ihrer Qualität und Nutzbarkeit erheblich eingeschränkt. Darüber hinaus würde die ohnehin geringe Anzahl privater ebenerdiger Stellplätze bzw. öffentlicher Parkplätze im Straßenraum weiter reduziert.

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Es wird daher angestrebt, die Anlagen vorzugsweise auf den privaten Grundstücksflächen, überwiegend im Zusammenhang mit Tiefgaragen oder in den Gebäuden unterzubringen, wobei eine ebenerdige Erreichbarkeit z.B. im Bereich der Tiefgaragenzufahrten von Vorteil ist.

Hinsichtlich der Lage auf dem Grundstück bzw. im Gebäude sowie die technischen Anforderungen der Räumlichkeiten sind die Architekten aufgefordert, die EnBW in der Planungsphase mit einzubinden. Die Anfahrbarkeit sowie die Zuführung der Leitungen werden in den Grundstückskaufverträgen bzw. über Baulasten geregelt. Aus diesen Umspannstationen werden ggf. auch weitere Anlagen in der Umgebung versorgt.

In den Fällen, in denen die Unterbringung in Tiefgaragen bzw. Gebäuden aus technischen oder wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht möglich ist, wird angestrebt, die Anlagen im Bereich der öffentlichen Verkehrs- bzw. am Rande der öffentlichen Grün- und Freiflächen so anzuordnen, dass das Stadtbild und der ruhende Verkehr möglichst wenig beeinträchtigt werden. Zweckverband und Versorgungsunternehmen werden sich diesbezüglich im weiteren Verlauf der Planung und Umsetzung des Bebauungsplans kontinuierlich eng miteinander abstimmen.

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

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

Es werden die Zweckbestimmungen „Quartiersplatz“ (Leonardo-da-Vinci-Platz), „Spiel- und Aufenthaltsbereich mit Fußgänger- und Radverkehr“ (Freiraum-Achse/Richard-Kopp-Straße) sowie „Fuß- und Radweg“ (befestigte Wege des übergeordneten Fuß- und Radwegenetzes in der öffentlichen Grünfläche - Parkrandwege) festgesetzt.

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

Ausschluss von Ein- und Ausfahrten

Für direkt an den Quartiersplatz (Leonardo-da-Vinci-Platz) angrenzende Grundstücke werden Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen, um eine Störung der Platznutzungen durch Anliegerverkehr zu vermeiden.

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

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

Dem Freiraumkonzept (Anlage C) entsprechend werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Anbindung des Quartiers an die Grüne Mitte. In ihnen sind bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen zulässig, die der Nutzung und Pflege der Grünflächen selbst oder der Wasserrückhaltung, -versickerung oder -behandlung dienen (z.B. Wege, Anlagen zur Regenrückhaltung u. ä.).

Die der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche zugeordneten privaten Grünflächen sind für die Ansiedlung von Spiel- und Sportflächen vorgesehen, die multifunktional nutzbar sind und (teilweise) auch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

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)

Entlang der Anliegerstraßen werden jeweils einseitig öffentliche Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Diese werden notwendig, weil entlang der öffentlichen Straßen einseitig oberirdische Stellplätze errichtet werden können. Sie sichern die öffentliche Erschließung für Fußgänger auf den künftigen Privatgrundstücken.

In der Verlängerung der Planstraße U (Marga-von-Etzdorf-Weg - Anschluss Richard-Kopp-Straße) wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, ein Fahrrecht zu Gunsten der Rettungs- und Versorgungsdienste und ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt, um einen Anschluss für Fußgänger an die Freiraum-Achse/Richard-Kopp-Straße herzustellen und eine Überfahrt für Rettungs- und Versorgungsdienste zu gewährleisten.

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 - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

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

Für das Baugebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Prüfung der Realisierbarkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen, z. B. Schallschutzmauern/ -wällen ergab, dass diese aus stadtgestalterischen Gründen nicht umsetzbar wären. Das städtebauliche Konzept sieht eine räumliche Fassung der Straßen mit Gebäuden vor. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle von ca. 20,0 m Höhe sind hier stadtgestalterisch nicht integrierbar.

Es werden daher, wie vom Gutachter empfohlen, passive Schallschutzmaßnahmen (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) zur Minderung der ermittelten Lärmbelastungen an den Gebäuden festgesetzt.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im einzelnen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Da die Festsetzung der Lärmpegelbereiche auf der Annahme basiert, dass das gesamte Plangebiet keine Bebauung aufweist, können im Falle einer konkreten Bebauung eines Baugrundstücks die tatsächlichen Gegebenheiten bei Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes in der Baugenehmigung berücksichtigt 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 Plangebietes 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 - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

11. Satzung über örtliche Bauvorschriften

11.1 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zur Schaffung eines homogenen Erscheinungsbildes der Bebauung wird die Dachneigung auf maximal 12° beschränkt. Mit der festgesetzten maximalen Dachneigung können flache bis geneigte Dächer errichtet werden, die der textlichen Festsetzung, Teil B1, Ziffer 10.5 gemäß begründet werden können.

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

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

Oberirdische Garagengeschosse beeinträchtigen oft das Stadtbild und die Ausbildung belebter Erdgeschosszonen. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Garagengeschosse im Durchschnitt nicht mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche ragen dürfen. Mit dieser Festsetzung wird die Errichtung von Garagengeschossen mit Tageslicht ermöglicht.

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

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

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

Um im Mischgebiet städtebaulich geordnete und attraktive Stadtquartiere mit urbanem Charakter entstehen zu lassen, werden für diejenigen Bereiche, in denen öffentliche Straßen, Wege und Freiflächen an private Grundstücksflächen angrenzen, gestalterische Anforderungen formuliert; sie werden jeweils um detaillierte Gestaltungsvorgaben in den Kaufverträgen für die Bauflächen des Mischgebietes ergänzt.

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

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

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

In den Anliegerstraßen sollen die Vorgartenzonen baulich vom öffentlichen Raum abgegrenzt werden, um auf diese Weise die privaten Freiflächen besser nutzbar zu machen; durch eine Höhenbeschränkung wird zugleich die Einsehbarkeit der Vorzonen sichergestellt.

Die Vorgaben für die Einfriedigungen entlang der Freiraum-Achse/Richard-Kopp-Straße orientieren sich am Freianlagenentwurf, der aus Gründen der Raumbildung und Nutzungstrennung sowie zur Kaschierung ggf. herausragender Tiefgaragen eine deutliche Abgrenzung zwischen öffentlichem und privatem Raum vorsieht.

Wenn eine Einfriedigung solcher Grundstücke erforderlich wird, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, ist hierfür eine Art der Abgrenzung vorgesehen, die mit der vorgesehenen Gestaltung der Grünfläche harmonisiert.

Die dem Quartiersplatz (Leonardo-da-Vinci-Platz) zugewandte Seite des den Platz im Süden fassenden Gebäudes darf nicht eingefriedet werden, da hier aus stadtgestalterischen Gründen die künftige Platzfläche bis an die Gebäudefassade heranreichen soll.

Einfriedigungen an anderer Stelle, also z.B. in den Blockinnenbereichen, sind von den vorgenannten Gestaltungsvorgaben nicht betroffen.

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

11.5 Unterschreitung von Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Die Festsetzungen zur Unterschreitung unterstützen das Planungsziel, die Grundstücksausnutzung bei den zulässigen Maßen für die bauliche Nutzung zu optimieren und die Bebauung im Gebiet zu verdichten.

Bei dem Heranbauen an die Baugrenzen an der Planstraße U (Albrecht-Berblinger-Weg) unter maximaler Ausschöpfung der zulässigen Gebäudehöhen werden die nach § 5 Abs. 7 Satz 1 LBO erforderlichen Abstandsflächen unterschritten. Der nachbarschützende Anteil der Abstandsflächen nach § 5 Abs. 7 Satz 3 LBO ist damit jedoch gewährleistet.

Im gesamten Gebiet wird eine Unterschreitung der nach § 5 Abs. 7 LBO erforderlichen Abstandsflächen ermöglicht - unter den Voraussetzungen, die auch bei Anwendung des § 6 Abs. 4 LBO zu erfüllen wären.

Wenn die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet sind, keine Gründe des Brandschutzes entgegenstehen und, soweit die Tiefe der Abstandsflächen in den nachbarschützenden Teil der Abstandsflächen reicht, die nachbarlichen Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden, sollen geringere Abstandsflächen zugelassen werden.

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

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

Aus dem stetig steigenden Motorisierungsgrad der Bevölkerung resultiert ein stetig steigender Stellplatzbedarf. Der Stellplatzschlüssel für Wohnungen nach LBO genügt diesen Anforderungen nicht. Dies führt in vielen Gebieten zu erheblichen Störungen des Verkehrsablaufs und der öffentlichen Sicherheit. Da wegen der zu erwartenden Beeinträchtigung des Stadtbildes über die ausgewiesenen Flächen hinaus im Mischgebiet Süd keine weiteren öffentlichen Flächen für die Anlage von Stellplätzen zur Verfügung gestellt werden können, wird abweichend von § 37 Abs. 1 LBO ein erhöhter, nach Wohnungsgrößen differenzierter Stellplatzschlüssel, festgesetzt: Je Wohnung bis 50 qm ist 1,0 Stellplatz, je Wohnung über 50 qm sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

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

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

12. Nachrichtliche Übernahme

Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden:

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

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

13. Flächenstatistik

	Fläche in ha	Fläche in %
Geltungsbereich	13,69	100,00
Verkehrsflächen, gesamt	3,86	28,20
davon: öffentliche Verkehrsflächen	2,97	21,70
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,89	6,50
Grünflächen	1,63	11,90
davon: Öffentliche Grünflächen	0,47	3,43
Private Grünflächen	1,16	8,47
Gemeinbedarf	1,04	7,60
Nettobauland	7,16	52,30
davon: Mischgebiet	7,16	52,30

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

14. Aufstellung über die der Planung zugrundeliegenden Fachgutachten / Stand 01.10.06

Nr.	Sachgebiet + Auftraggeber (anderer als Städte, PV EFG, ZV EFG)	Gutachten	Verfasser	erstellt
1	Grünordnung			
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

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

2	Eingriff/Ausgleich, Umweltbericht			
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
3	Schutzgut Flora			
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
4	Schutzgut Fauna			
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

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

5	Schutzgut Klima und Luft			
5.1		Untersuchung und Bewertung der klimatischen Verhältnisse auf dem EFG	Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltplanung, Stuttgart	01/2002
5.2		Untersuchung und Bewertung der lufthygienischen Verhältnisse auf dem EFG - Vorabzug	Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltplanung, Stuttgart	04/2002
5.3		Planungsverfahren Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen – Klimatisch-lufthygienische Betrachtungen	Ingenieurbüro Lohmeyer - Immissionschutz, Klima, Aerodynamik, Umweltsoftware	09/2004
6	Schutzgut Lärm/Schall			
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

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

6	Schutzgut Lärm/Schall			
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
7	Schutzgut Boden / Altlasten, Lärm- schutzwall			
7.1		Bodensanierung und Erdbau / Geländemodell – Ausführungsplanung -	Ingenieurgemeinschaft EFG: Rauschmaier Ingenieure GmbH Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen, Bietigheim-Bissingen / Smoltczyk Partner	07/2003
7.2		Sanierungsplan nach BodSchG	Arcadis Consult GmbH , Stuttgart	12/2003
7.3		Bodensanierung und Erdbau / Lärmschutzwall / Ergänzung zum Sanierungsplan – Entwurfsplanung -	Ingenieurgemeinschaft EFG: Rauschmaier Ingenieure GmbH Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen, Bietigheim-Bissingen / Smoltczyk Partner	8/2003

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

7	Schutzgut Boden / Altlasten, Lärmschutzwall			
7.4		Bericht Boden- und Grundwasseruntersuchungen zur Erstellung der Eckpunkte Boden und Grundwasser EFG	Arcadis Consult GmbH , Stuttgart	01/2003
7.5		Geotechnisches Gutachten	Ingenieurgesellschaft EFG: Rauschmaier Ingenieure GmbH Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen, Bietigheim-Bissingen / Smolczyk Partner	08/2003
7.6	Bundesvermögensamt Stuttgart	Massenmanagement- und Kampfmittelräumkonzept für das EFG	Spiekermann GmbH, Beratende Ingenieure, Stuttgart + IFAH, Institut für angewandte Hydrogeologie GbR, Garbsen	08/2003
8	Schutzgut Wasser Entwässerung / See			
8.1	Zweckverband Kläranlage Böblingen/Sindelfingen	Entwässerungskonzepte für das EFG	Ingenieurbüro Henne/ISWA – Universität Stuttgart	03/2001
8.2		Machbarkeitsstudie zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung EFG - Text und Pläne	Ingenieurbüro Kraft, Beratende Ingenieure für Wasserwirtschaft, Berlin	01/2001
8.3		Vorplanung zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung EFG – vorläufiger Schlussbericht – Text und Pläne	Ingenieurbüro Kraft, Beratende Ingenieure für Wasserwirtschaft, Berlin	09/2003

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

8	Schutzgut Wasser Entwässerung / See			
8.4		Entwurfsplanung Entwässerung	Planungsgruppe EFG – Spiekermann GmbH, Beratende Ingenieure, Stuttgart – ENBW Regional AG	01/2005
8.5		Ausführungsplanung Entwässerung Mischgebiet Süd	Kerker Müller Braunbeck Planungs- und Projektsteuerungsgesellschaft mbH, Ludwigsburg	09/2005
8.6		Querspange West: Ausführungsplanung Entwässerung	Kerker Müller Braunbeck Planungs- und Projektsteuerungsgesellschaft mbH, Ludwigsburg	09/2005
8.7		Regenwasserbewirtschaftung auf dem Flugfeldgelände – Gutachterleistungen Regenwasserbewirtschaftung und Langer See	Björnsen Beratende Ingenieure, Koblenz	08/2006
9	Verkehrsplanung			
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

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

9	Verkehrsplanung			
9.3		Verkehrsuntersuchung Querspange Böblingen/Sindelfingen: Stichwortartige Erläuterungen zur verkehrlichen Funktion und Wirksamkeit der geplanten Querspange Böblingen/Sindelfingen / Ableitung von Schlussfolgerungen	Planungsbüro Kölz – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Objektplanung, Stuttgart	06/2001
9.4		Fortschreibung Verkehrsuntersuchung EFG – stichwortartige Erläuterungen zur stufenweisen Entwicklung des EFGs und Ableitung verkehrlicher Konsequenzen für relevante Querschnitte und Verknüpfungsbereiche	Planungsbüro Kölz – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Objektplanung, Stuttgart	06/2003
9.5		Ergänzende Verkehrsuntersuchungen im Rahmen des Bebauungsplans „Mischgebiet Süd“	Planungsgruppe Kölz – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Objektplanung, Stuttgart	02/2005
9.6		Entwurfsplanung Verkehrsanlagen	Planungsgruppe EFG – Spiekermann GmbH, Beratende Ingenieure, Stuttgart – ENBW Regional AG	01/2005
9.6		Ausführungsplanung Verkehrsanlagen Mischgebiet Süd	Kerker Müller Braunbeck Planungs- und Projektsteuerungsgesellschaft mbH, Ludwigsburg	09/2005
9.7		Querspange West: Ausführungsplanung Verkehrsanlagen	Kerker Müller Braunbeck Planungs- und Projektsteuerungsgesellschaft mbH, Ludwigsburg	09/2005

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

9	Verkehrsplanung			
9.8		Vereinbarung über die Planung und Kostentragung – Erschließung des Flugfeldes Böblingen/Sindelfingen Querspange Ost / Ausbau A 81	Zweckverband Flugfeld, Stadt Böblingen, Stadt Sindelfingen / Lahmeyer International	Juli 2003
10	Energieversorgung			
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
11	Kulturdenkmale			
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

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

12	Nutzungsarten			
12.1		Ansiedlungsmöglichkeiten für das Flugfeld Böblingen/Sindelfingen unter besonderer Berücksichtigung der Ansiedlung von Einzelhandel – Bericht –	Dr. Donato Acocella, Lörrach	10/2004
12.2		Machbarkeits-/Verträglichkeitsuntersuchungen für Ansiedlungen auf dem Flugfeld	Dr. Donato Acocella, Lörrach	04/2005

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Teil 2 Umweltbericht

1.1 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 durchgeführt¹. Die Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003 enthält als gesonderten Teil einen Umweltbericht², 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-/Ausgleichsbilanz³ erstellt, in der die Eingriffe den im Grünordnungsplan festgelegten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenüber gestellt wurden. Diese Berichte und Untersuchungen bauen auf zahlreichen Unterlagen auf, die innerhalb des bisherigen Planungsprozesses erarbeitet und dokumentiert wurden und stellen die Grundlage für die Erarbeitung der auf dem Bebauungsplan-Vorentwurf aufbauenden Teil-Bebauungspläne dar.

Die vorliegenden Unterlagen wurden auf der Grundlage des Baugesetzbuches seit 1999 erarbeitet. Es liegen die 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 - Mischgebiet Süd“ werden die wesentlichen, plangebietsbezogenen Erkenntnisse und Verfahrensregelungen der Umweltprüfung im Folgenden ergänzend zum Umweltbe-

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

² 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

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

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

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-Vorentwurfes zu realisieren. Bei der Realisierung aller im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfes vorgeschlagenen (internen) Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt nach der rechnerischen Eingriffs-Ausgleichsbilanz ein Ausgleichsdefizit in einer Größenordnung von etwa 24 ha Kompensationsfläche⁴.

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

Die Flächen müssen dazu eine Reihe von Kriterien erfüllen:

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

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

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Maßnahmenpool für externe Ausgleichsmaßnahmen

Der Zweckverband hat versucht, auf den Gemarkungsflächen der Städte Böblingen und Sindelfingen und in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde im Gebiet des Landkreises Böblingen unter Berücksichtigung der Darstellungen im Kreislandschaftsplan entsprechende Ausgleichsflächen zu finden. Es hat sich dabei gezeigt, dass es nicht möglich ist, Flächen in dieser Größenordnung für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nutzbar zu machen. Im Rahmen seiner frühzeitigen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange wies in diesem Zusammenhang das Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Herrenberg darauf hin, dass die vom Zweckverband als ausgleichsgerechten „intensiv genutzten Ackerflächen“ in einer Größenordnung von 24 ha für die Landwirtschaft in diesem Raum unverzichtbar sind.

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

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

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

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 bzw. Sindelfinger Gemarkung aufgeteilt wird.

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Weitere Vorgehensweise

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

1. alle Möglichkeiten zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Vorentwurfes ausgeschöpft werden (interne Maßnahmen) und
2. außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Vorentwurfes das Defizit an Kompensationsfläche teilweise oder ganz durch Maßnahmen aus dem Maßnahmen-Pool in Höhe der ermittelten Gesamtsumme durch den Zweckverband auf den Gemarkungen der beiden Städte Böblingen und Sindelfingen umgesetzt wird (externe Maßnahmen).

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

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

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

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

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

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

Die nachfolgenden Vermeidungs-/Verminderungs- (V) und Ausgleichsmaßnahmen (A) werden im Naturschutzrechtlichen Kompensationsplan⁵ für den Geltungsbereich genannt. Für die Ermittlung von Flächen bzw. Stückzahlen wird der Städtebauliche Rahmenplan⁶ bzw. der Bebauungsplan-Entwurf für das Mischgebiet zu Grunde gelegt.

⁵ Planung + Umwelt, Planungsbüro Dr. Koch, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan-Vorentwurf „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“ vom 23.09.03, Stuttgart 01.06.2004, Karte 3

⁶ Kaiser + Kaiser, Städtebaulicher Rahmenplan Flugfeld Mischgebiet Süd, Stuttgart/Böblingen, Februar 2005

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

VERMEIDUNG/ VERMINDERUNG	
V 2 Dachbegrünung	B-Plan-Entwurf: Im Geltungsbereich sind die Dachflächen der Baublöcke nördlich der Elly-Beinhorn-Straße vollständig zu begrünen (100 %) Fläche: 1,47 ha⁷ (bei voller Ausnutzung der Baumöglichkeiten incl. Gemeinbedarfsfläche ohne Anrechnung von Tiefgaragenflächen)
V 3 Begrünung der Innenhöfe	B-Plan-Entwurf: PF 4: Garagengeschosse sind mit einer 80 cm starken Vegetationsschicht herzustellen und zu begrünen Fläche: 1,93 ha⁸ (bei voller Ausnutzung der Innenhöfe für Tiefgaragen)
V 4 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (mit privaten Stellplatzflächen)	B-Plan-Entwurf: PF 1: Je angefangener 12,5 m Grundstücksbreite oder je 5 Stellplätze ein Baum (ca. 44 Bäume) Grünflächen mit Anlagen zum Regenwasserüberlauf LBO: Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen Fläche: 1,79 ha⁹ Anzahl: 49¹⁰ Bäume
V 5 Erhalt von Bäumen	B-Plan-Entwurf: Pflanzbindung entlang der Calwer Straße (13 Bäume) Anzahl: 13¹¹

⁷ berechnet: Nettobauland x GRZ = 24.500 m² x 0,6 = 14.700 m² Dachfläche

⁸ berechnet: Überbaubare Grundstücksfläche – Dachfläche = 68.065 m² - 48.779 m² = 19.266 m² Innenhöfe

⁹ berechnet: Nettobauland – überbaubare Grundstücksfläche + Grünflächen mit Anlagen zum Regenwasserüberlauf = 81.299 m² - 68.065 m² + 4.700 m² = 17.934 m²

¹⁰ nach Städtebaulichem Entwurf Kaiser + Kaiser, Stuttgart, Februar 2005

¹¹ nach Grünordnungsplan vom 01.06.2004

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

VERMEIDUNG/ VERMINDERUNG	
AUSGLEICH	
A 3 Parkartiger Rasen	B-Plan-Entwurf: PF 3: Je 400 m ² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 1. Ordnung mit Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen Fläche: 1,16 ha
A 4 Pflanzung von großkronigen heimischen Einzelbäumen	B-Plan-Entwurf: PF 4: innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 130 Laubbäume zu pflanzen Anzahl: 130

1.3 Beschreibung der Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen außerhalb des Geltungsbereichs

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

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

Das Kostenäquivalent für die einzelnen Teil-Bebauungspläne wird jeweils für die Umsetzung einer Maßnahme eingesetzt. Sollte diese Maßnahme mit Kosten verbunden sein, die das Kostenäquivalent übersteigen, so werden diese Aufwendungen durch den Zweckverband im Vorgriff auf externe Ausgleichsmaßnahmen anderer Teil-Bebauungspläne des Flugfeldes getätigt. Umgekehrt ist denkbar, dass mit einem ersten Teil des Kostenäquivalents für diesen Teil-Bebauungsplan solche Maßnahmen umgesetzt werden, deren Umsetzung im Rahmen der Kompensation anderer Teil-Bebauungspläne nicht abgeschlossen werden konnten.

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

	Maßnahme	Geschätzte Kosten in EUR	Priorität
Böblingen			
B 1	Renaturierung Hulbgraben	1.000.000	
B 2	Maßnahme entfällt		
B 3	Zimmerschlagweiher/Wasserberggraben	800.000	1
B 4	Maßnahme entfällt		
B 5	Butzengraben	570.000	2
B 6	Murkenbach – Öffnung der Verdolung	Kosten noch nicht ermittelt	
B 7	Wolfgang-Brumme-Allee (Baum-Allee/Grünverbindung)	Kosten noch nicht ermittelt	
Sindelfingen			
S 1	Diebskarrenbach	120.000	
S 2	Sommerhofenbach Bereich A	70.000	
S 3	Goldbach Bereich C	200.000	
S 4	Bleichgraben Bereich A	190.000	1
S 5	Maßnahme entfällt		
S 6	Maßnahme entfällt		
S 7	Feldflur	430.000	

Rechnerisch beläuft sich der Anteil der 1,6 Mio. EUR, der für Maßnahmen auf Böblinger Gemarkung entfällt, auf etwa 1,1 Mio. EUR. Auf Sindelfinger Maßnahmen sollen Maßnahmen zu rund 530.000 EUR realisiert werden.

Der jedem einzelnen Bebauungsplan zugeteilte Kostenanteil ist den als Anlagen beigefügten Tabellen (Tabelle 1 + 2) zu entnehmen. Die Gesamtschau macht deutlich, dass sowohl in der Gesamtsumme als auch mit Blick auf die Kostenanteile beider Städte die angesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen einen ausreichenden Umfang aufweisen.

Der Zweckverband erschließt derzeit in einem ersten Bauabschnitt einen Teil der Querspange West, den westlichen Bereich des Gewerbegebiets Nord und das Mischgebiet Süd.

Im Zusammenhang mit der Erschließung und abgestimmt auf die vier Teil-Bebauungspläne, die Ende 2006 zur Satzung beschlossen werden sollen („Flugfeld – Querspange“ 1.0, „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0, „Flugfeld – BAB-Südrampen“ 3.0 und „Flugfeld – Mischgebiet Süd“ 4.0), wird der Zweckverband Ende 2006/Anfang 2007 mit der Realisierung der in beiden

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Städten als Priorität 1 eingestuften externen Ausgleichsmaßnahmen beginnen (B 3 Zimmerschlagweiher/Wasserberggraben und S 4 Bleichgraben).

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

Gemarkung Böblingen

B 3 Zimmerschlagweiher / Wasserberggraben			
B 3.1	Durchlässe im Bereich der Tennisplätze (2 Stück)	Durchlässe ausreichend dimensionieren bzw. Umbau zu Brücken	Verbesserung der Durchgängigkeit
(B 3.2)		entfällt	-
B 3.3	Bereich Zimmerschlagweiher	Herstellung eines naturnahen Bachlaufes im Nebenschluss zum Weiher, Einbau eines Bodenfilters zur Reinigung des Drainagewassers (Sportplatz) Herstellung eines naturnahen Durchlasses durch den Damm parallel zu Mönchs-bauwerk 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

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

B 3 Zimmerschlagweiher / Wasserberggraben			
B 3.7	Durchlass Feldweg	Durchlass ausreichend dimensionieren bzw. Umbau zu Brücke	Verbesserung der Durchgängigkeit
B 3.8	Acker zwischen Wasserberggraben und Feldweg	Entwicklung und Herstellung von Extensivgrünland	Herstellung naturnaher Gewässerbegleitvegetation
B 3.9	Fettwiese im Bereich des Knicks	Entwicklung und Herstellung von Gewässerrandstreifen, Feuchtbereichen, Bachverlauf 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

S 4 Bleichgraben Bereich A			
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

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

S 4 Bleichgraben Bereich A			
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 Bleichmühlestraße	Ausstattung mit rauer Sohle	Verbesserung der Durchgängigkeit

1.4 Dokumentation der internen Ausgleichsmaßnahmen

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

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

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

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

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

1.5 Dokumentation der externen Ausgleichsmaßnahmen

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

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

1.6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz: Vergleich des Planungskonzeptes im Teil-Bebauungsplan mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003

Der Geltungsbereich des Teil-Bebauungsplanes umfasst ca. 13,69 ha. Gegenüber dem Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.03 ergeben sich folgende Veränderungen in der Flächenbilanz:

Verkehrsflächen

Die festgesetzte Verkehrsfläche vergrößert sich gegenüber dem Vorentwurf um 0,52 ha. Die eigentlichen Verkehrsflächen vergrößern sich um 0,05 ha; dieser Wert ist vor dem Hintergrund der grundsätzlichen Neugliederung der Blockstrukturen und der neuen Führung der Planstraße P (Konrad-Zuse-Straße) zu vernachlässigen.

Von 0,42 auf 0,89 ha vergrößern sich die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Während im Vorentwurf solche Flächen nur für den Leonardo-da-Vinci-Platz festgesetzt waren, wird nun auch die durch die Umplanung entstandene neue Freiraum-Achse/Richard-Kopp-Straße festgesetzt. Diese soll als verkehrsfreier, mit Bäumen überstellter Fußgängerbereich das Mischgebiet und seine Aufenthaltsqualität deutlich aufwerten.

Anzumerken ist, dass im Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.03 innerhalb der als Mischgebiet festgesetzten Flächen ca. 1,2 ha als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt waren, auf denen private Erschließungsstraßen hätten untergebracht werden sollen. Damit wären die im Bebauungsplan-Vorentwurf zulässigen Verkehrsflächen deutlich größer gewesen als die nun im Entwurf festgesetzten.

Grünflächen

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche wird im Verhältnis zum Vorentwurf um 0,18 ha größer, weil die im Bereich der nördlichen Baufelder integrierten Grünflächen vergrößert wurden. Die private Grünfläche (Spiel- und Sportbereich bei der Gemeinbedarfsfläche) bleibt nahezu gleich (1,18 zu 1,16 ha).

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Gemeinbedarfsfläche

Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche wird größer, damit auf ihr die erforderlichen Einrichtungen und Anlagen untergebracht werden können. Insgesamt ist die Größenordnung vor dem Hintergrund der Gesamt-Gebietsgröße (0,30 zu 0,48 ha) aber unbeachtlich.

Nettobauland

Das Nettobauland verringert sich bei Betrachtung des Geltungsbereiches des Teil-Bebauungsplanes zum Vorentwurf um etwa 0,69 ha. Dies liegt an der Freiraum-Achse/Richard-Kopp-Straße, deren Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu Lasten des Nettobaulandes geht. Da aber etwa 1,2 ha für private Verkehrsflächen innerhalb der Mischgebietsflächen entfallen, ist insgesamt das Nettobauland um etwa 0,5 ha größer geworden.

Dachbegrünung

In die Gesamtbewertung einfließen muss die Veränderung bei den Vorschriften zur Dachbegrünung. Während ursprünglich im Geltungsbereich eine Dachbegrünung von 50 % der Dachflächen vorgesehen war¹², wird nun eine vollständige Dachbegrünung der Bauflächen nördlich der Elly-Beinhorn-Straße vorgesehen. Dies verringert zwar den Anteil begrünter Dachflächen im Geltungsbereich. Allerdings wurde im Bebauungsplan „Flugfeld - Gewerbegebiet Nord“ im Gegensatz zum Bebauungsplan-Vorentwurf die Dachbegrünung in Teilflächen für 50 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück vorgeschrieben. Damit wird ein Ausgleich des Defizits an begrünter Dachfläche im Mischgebiet erreicht; insgesamt sind die erforderlichen begrünter Dachflächen mit den Festsetzungen im Mischgebiet für das gesamte Flugfeld bereits nachgewiesen.

Bebauungsplankonzeption

Die Gestaltung der Freiraum-Achse/Richard-Kopp-Straße als stark durchgrünter innerstädtischer Aufenthaltsbereich stellt eine deutliche Verbesserung der Planung dar (z.B. klimatische Situation, Baumpflanzungen, Aufenthaltsqualität).

In den (öffentlichen) Verkehrsflächen sind 130 großkronige Bäume zu pflanzen; dies entspricht etwa der Zahl, die im Vorentwurf vorgesehen worden war.

Die übrigen Vorschriften zu Anpflanzungen bzw. der Gestaltung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurden beibehalten.

Die Bebauungsdichte wurde gegenüber dem Vorentwurf beibehalten; es ergaben sich einzelne Verschiebungen in Höhe und Dichte, die sich aber insgesamt gegenseitig aufheben.

¹² Kienle Planungsgesellschaft Freiraum und Städtebau mbH, Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen-Sindelfingen“, Stuttgart/Böblingen, 01.06.2004, S. 29

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Bewertung

Da sich die größeren Flächenverschiebungen nur zwischen Nettobauland und Verkehrsflächen ergeben, bleibt der Eingriff grundsätzlich gleich. Die bauliche Nutzung bleibt ohne größere Veränderungen. Die Zahl der anzupflanzenden großkronigen Bäume wird beibehalten, die Dachbegrünungsfläche wird zwar verringert, aber durch ursprünglich nicht vorgesehene Festsetzungen im Gewerbegebiet Nord kompensiert. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Verkehrsflächen entfallen; stattdessen werden im Umfang geringere Teile des Geltungsbereiches als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit hochwertiger Gestaltung (Baumpflanzungen) festgesetzt. Das Ausgleichserfordernis gegenüber dem Bebauungsplan-Vorentwurf ist daher geringer geworden.

Zusammenfassend betrachtet kann festgestellt werden, dass das Planungskonzept des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 23.09.03 ohne wesentliche Flächen- oder Nutzungsverschiebungen in den Teil-Bebauungsplan umgesetzt wird. Es entstehen daher keine zusätzlichen Ausgleichserfordernisse.

1.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

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

Werden nun die in der Bebauungsplanung festgelegten Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, hätte der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen, die so nicht gewollt und damit auch nicht vorgesehen waren. Um dies zu vermeiden, soll die Durchführung dieser Maßnahmen überwacht werden. Für eine sachgerechte Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen und die Realisierung der umfangreichen Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird auf das Instrument der Erfolgskontrolle (Nachweis der Realisierung der Maßnahmen, Zustandsbeschreibung) verwiesen, da dadurch eine effiziente Kontrolle der Umsetzung und der fachlich richtigen Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen stattfinden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine tatsächlich adäquate Kompensation erst nach Abschluss der im Rahmen der Bilanzierung festgelegten Zeiträume zur Wertentfaltung erfolgen kann. Es ist daher wichtig, dass die Ausgleichsmaßnahmen die vorgesehene Zielentwicklung auch tatsächlich vollziehen (können). Geschieht dies nämlich nicht, wird auch kein Ausgleich erzielt und es verbleiben langfristig immer auch erhebliche Umweltauswirkungen. Insofern ist die Durchführung der Erfolgskontrolle die wesentliche Monitoring-Maßnahme.

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

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

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

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

Die Gefahr, dass die der Bewertung dieser Umweltauswirkungen zugrunde liegenden Prognosen fehlschlagen können, besteht vor allem bzgl. der Verkehrs-, Schadstoff- und Lärmbelastung innerhalb der Baugebiete und ihrer 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 Elly-Beinhorn-Straße, der Konrad-Zuse-Straße sowie der Calwer Straße mit ihren Knotenpunkten. Würden bei diesen Straßen in Folge einer stärkeren Verkehrsbelastung die in den vorliegenden Untersuchungen ermittelten Belastungen deutlich überschritten, könnten Einschränkungen in den angrenzenden Mischgebietenutzungen, der Aufenthaltsqualität in der Grünen Mitte und 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. Daneben ist nach der Realisierung der zulässigen gewerblichen Nutzungen zu überprüfen, ob und inwieweit der auf die Wohnnutzungen im Mischgebiet einwirkende Gewerbelärm von den bei der Planung angenommenen Werten abweicht. Entsprechendes gilt auch für die in den östlich des Mischgebiets geplanten Sondergebietsflächen vorgesehenen Einrichtungen für die Veranstaltung von publikumsintensiven Ereignissen (Messeplatz, Großveranstaltungen usw.).

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 sicherzu-

Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

stellen – ggf. auch durch die Durchführung nachgeschalteter Kontrollen.

Zu den unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen der Bebauungspläne auf dem Flugfeld können aber auch Auswirkungen zählen, die erst nach Inkrafttreten der Bebauungspläne entstehen oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten. Derartige, im engeren Sinn unvorhergesehene Auswirkungen der Bebauungspläne können nicht systematisch und flächendeckend durch den Zweckverband permanent überwacht und erfasst werden.

Da der Zweckverband keine umfassenden Umweltüberwachungs- und -beobachtungssysteme betreibt, ist er auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden vor allem der Städte Böblingen und Sindelfingen sowie des Landkreises Böblingen angewiesen, die ihre etwaigen Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen auf die Umwelt dem Zweckverband zuleiten müssen.

Tabelle 1: Interne Ausgleichsmaßnahmen
Teil 1

Stand: Satzungsbeschluss
aktualisiert 01.10.2006

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

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

Tabelle 2
Teil 1 von 2

Stand: Satzungsbeschluss
aktualisiert 01.10.2006

Pool externer Kompensationsmaßnahmen zum BP-Vorentwurf vom 23.09.2003 (94 ha)									1. Teil-BP "Flugfeld-Querspange" 1.0 Entwurf vom 01.10.06 (6,22 ha)				2. Teil-BP "Flugfeld-Gewerbegebiet Nord" 2.0 Entwurf vom 01.10.06 (22,41 ha)						
Kostenäquivalent		Maßnahmen		geschätzte Kosten November 2004					Kostenäquivalent		Übertrag		Kostenäquivalent		Übertrag				
Gesamt	Gemeinde ¹	Nr.	Titel	Summe in EUR	Grund-erwerb	Her-stellung	Planung	Pflege	Teil-BP	Gemeinde	Erbracht	Gemeinde	Teil-BP	Teil-BP	Gemeinde	Erbracht	Gemeinde	Teil-BP	
1.600.000	1.066.666	B 1	Renaturierung Hulbgraben	XX	XX	XX	XX	XX	105.872	70.581	28.102,19	43.612,77							
		B 2	Maßnahme entfällt																
		B 3	Zimmerschlagweiher/Wasserberggraben	790.000	200.000	500.000	90.000	XX											
		B 4	Maßnahme entfällt																
		B 5	Butzengraben	558.000	XX	488.000	70.000	XX											
		B 6	Murkenbach - Öffnung der Verdolung	XX	XX	XX	XX	XX											
		B 7	Wolfgang-Brumme-Allee (Baumallee/Grünverbindung)	XX	XX	XX	XX	XX											
		533.334	S 1	Diebskarrenbach Bereich C	121.790	4.500	93.740	19.800	3.750	35.291			13.932,72	13.932,72	381.447				
	S 2		Sommerhofenbach Bereich A	70.075	0	57.500	12.575	0											
	S 3		Goldbach Bereich C	201.900	XX	142.600	27.300	32.000											
	S 4		Bleichgraben Bereich A	298.000	XX	200.000	45.000	53.000											
	S 5		Maßnahme entfällt																
	S 6		Maßnahme entfällt																
	S 7		Flächenpool Feldflur	430.600	193.000	77.500	8.200	151.700											

¹ Anteil nach Fläche : 1/3 Sindelfingen / 2/3 Böblingen
XX Kosten noch nicht ermittelbar

Tabelle 2
Teil 2 von 2

Stand: Satzungsbeschluss
aktualisiert 01.10.2006

Pool externer Kompensationsmaßnahmen zum BP-Vorentwurf vom 23.09.2003 94 ha									3. Teil-BP "Flugfeld - BAB-Südrampen" 3.0 Entwurf vom 01.10.06 (1,35 ha)				4. Teil-BP "Flugfeld-Mischgebiet Süd" 4.0 Entwurf vom 01.10.06 (13,69 ha)						
Kostenäquivalent		Maßnahmen		geschätzte Kosten November 2004					Kostenäquivalent		Übertrag		Kostenäquivalent		Übertrag				
Gesamt	Gemeinde ¹	Nr.	Titel	Summe in EUR	Grund-erwerb	Her-stellung	Planung	Pflege	Teil-BP	Gemeinde	Erbracht	Gemeinde	Teil-BP	Teil-BP	Gemeinde	Erbracht	Gemeinde	Teil-BP	
1.600.000	1.066.666	B 1	Renaturierung Hulbgraben	924.430	451.170	334.180	13.500	125.580	22.979	15.319				233.021	155.347				
		B 2	<i>Maßnahme entfallen</i>																
		B 3	Zimmerschlagweiher/ Wasserberggraben	598.206	256.064	240.239	39.850	62.053											
		B 4	<i>Maßnahme entfallen</i>																
		B 5	Butzengraben	420.000	XX	370.000	50.000	XX											
		B 6	Murkenbach - Öffnung der Verdolung	XX	XX	XX	XX	XX											
		B 7	Wolfgang-Brumme-Allee (Baumallee/Grünverbindung)	XX	XX	XX	XX	XX											
		533.334	S 1	Diebskarrenbach Bereich C	121.790	4.500	93.740	19.800	3.750	7.660									
	S 2		Sommerhofenbach Bereich A	70.075	0	57.500	12.575	0											
	S 3		Goldbach Bereich C	201.900	XX	142.600	27.300	32.000											
	S 4		Bleichgraben Bereich A	289.500	XX	195.500	41.000	53.000											
	S 5		<i>Maßnahme entfällt</i>																
	S 6		<i>Maßnahme entfällt</i>																
	S 7		Flächenpool Feldflur	430.600	193.000	77.500	8.200	151.700											

¹ Anteil nach Fläche : 1/3 Sindelfingen / 2/3 Böblingen
XX Kosten noch nicht ermittelbar