

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Teil 1 Städtebauliche Begründung</b>	
<b>1. Bestehende Rechtsverhältnisse .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Geltungsbereich und angrenzende Nutzungen .....</b>	<b>8</b>
<b>3. Erfordernis der Planaufstellung .....</b>	<b>10</b>
3.1 Planungserfordernis .....	10
3.2 Ziele und Zwecke des Teil-Bebauungsplans .....	10
<b>4. Städtebaulicher Entwurf .....</b>	<b>11</b>
4.1 Bebauung und Freiraum .....	11
4.2 Nutzungen.....	12
4.3 Verkehrserschließung .....	12
4.4 Technische Infrastruktur .....	14
<b>5. Fachgutachten .....</b>	<b>15</b>
5.1 Verkehrsuntersuchungen.....	15
5.2 Schalltechnische Untersuchung und Schallschutzkonzept.....	16
<b>6. Umweltprüfung.....</b>	<b>19</b>
<b>7. Grünordnungsplan .....</b>	<b>19</b>
<b>8. Bebauungsplanverfahren .....</b>	<b>20</b>
8.1 Aufstellungsbeschluss .....	20
8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.....	20
8.3 Beteiligung der Bürger und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 .....	20
<b>9. Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>20</b>
9.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	21
9.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	23
9.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB) .....	27
9.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Garagengeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	28

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

9.5	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) .....	29
9.6	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 15 BauGB).....	29
9.7	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) .....	31
9.8	Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Mietergärten/ Gemeinschaftsgarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).....	31
9.9	Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) .....	31
9.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	31
9.11	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	32
<b>10.</b>	<b>Satzung über örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>32</b>
10.1	Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).....	32
10.2	Garagengeschosse (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) .....	32
10.3	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO).....	32
10.4	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 und Nr. 3 LBO) .	33
10.5	Zuwege, Zufahrten, Stellplatz- und Lagerflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) .....	33
10.6	Grundstücksfreiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).....	33
10.7	Baumarten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).....	33
10.8	Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) .....	33
10.9	Satellitenempfangsanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO) .....	34
10.10	Kenntnisgabeverfahren (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO) .....	34
10.11	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO).....	34
10.12	Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO) .....	34
10.13	Ordnungswidrigkeiten (§ 75).....	35
<b>11.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme .....</b>	<b>35</b>
<b>12.</b>	<b>Flächenstatistik .....</b>	<b>35</b>

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

---

### **Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

<b>Teil 2</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>36</b>
1	Ausgangsbedingungen	36
1.1	Änderung des Ausgleichskonzepts aus artenschutzrechtlichen Gründen	39
1.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Geltungsbereichs	41
1.3	Beschreibung der Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen außerhalb des Geltungsbereichs	43
1.4	Dokumentation der internen Ausgleichsmaßnahmen	47
1.5	Dokumentation der externen Ausgleichsmaßnahmen	47
1.6	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz: Vergleich des Planungskonzeptes des Teil-Bebauungsplans mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003	48
1.7	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	50

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

---

**Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

---

### **Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

#### **Teil 1 Städtebauliche Begründung**

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

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

##### **Bebauungsplanverfahren**

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

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

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

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

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

- Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – Querspange“ 1.0 (rechtskräftig)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0 (rechtskräftig, Änderung im Verfahren)
- Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – BAB Südrampen“ 3.0 (rechtskräftig)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Mischgebiet Süd“ 4.0 (rechtskräftig, Änderung im Verfahren)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Tower Areal“ 5.0 (im Verfahren)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0 (rechtskräftig)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Mischgebiet Nord“ 7.0 (im Verfahren)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Gewerbe-

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

---

### **Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

gebiet Süd, Abschnitt West“ 8.0, der als Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0 weitergeführt wird (im Verfahren)

Im Zuge der voranschreitenden Entwicklung des Flugfeld-Areals wurde es erforderlich, den Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0 und die Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Teilgebiet zu ändern, um die geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Teilgebietes planungsrechtlich auch zukünftig abzusichern.

#### **Vorentwurf**

In ihrer Sitzung am 07.04.2008 beschloss daher die Verbandsversammlung den Vorentwurf des Teil-Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1 und stimmte der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu. Die amtliche Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 12.06.2008/13.06.2008 in den Amtsblättern der Städte Böblingen und Sindelfingen. Für den Vorentwurf dieses Teil-Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 23.06. bis 23.07.2008 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sowie über die Unterrichtung der Öffentlichkeit informiert und um Stellungnahme bis zum 31.07.2008 gebeten.

Im Rahmen dieser Beteiligungsverfahren gingen keine Anregungen der Öffentlichkeit ein. Die von den Behörden vorgebrachten Anregungen und Hinweise waren im Wesentlichen redaktioneller Art und wurden bei der Entwurfserarbeitung berücksichtigt.

#### **Entwurf**

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes hat in ihrer Sitzung am 04.02.2009 den Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1 mit Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.2008 nach dem Beschluss über die Abwägung im Entwurf festgestellt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden erfolgte nach amtlicher Bekanntmachung am 9.4.2009 im Amtsblatt der Stadt Sindelfingen und im Amtsblatt Böblingen in der Zeit vom 20.04.2009 bis 20.05.2009 je einschließlich.

Neue Veränderungen der Rahmenbedingungen erforderten 2010 eine zweite Überarbeitung der Entwurfsfassungen. Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren im Jahr 2009 vorgetragenen Anregungen und Hinweise waren im Wesentlichen redaktioneller Art und wurden bei den Entwurfsüberarbeitungen berücksichtigt.

#### **1. Änderung des Entwurfs**

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes hat in ihrer Sitzung am 21.10.2010 den Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1 mit Begründung mit Umweltbericht vom 01.06.2010 nach dem Beschluss über die Abwägung im Entwurf festgestellt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

---

### **Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden erfolgte nach amtlicher Bekanntmachung am 18.11.2010 im Amtsblatt der Stadt Sindelfingen und am 19.11.2010 im Amtsblatt Böblingen in der Zeit vom 29.11.2010 bis 14.01.2011 je einschließlich.

### **2. Änderung des Entwurfs**

Aufgrund erneut veränderter Rahmenbedingungen wurde eine zweite Überarbeitung der Entwurfsfassungen erforderlich. Die geänderten Entwürfe des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 16.04.2012 werden zur erneuten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren im Jahr 2010/11 vorgetragenen Anregungen und Hinweise waren im Wesentlichen redaktioneller Art und wurden bei den Entwurfsüberarbeitungen berücksichtigt; sie werden darüber hinaus synoptisch aufbereitet zur Abwägung vorgelegt.

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Böblingen stellt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes im Wesentlichen gemischte Bauflächen dar.

### **Regionalplan**

Der vorliegende Bebauungsplan sichert den größeren Teil des auf dem Flugfeld geplanten Mischgebietes. Die Ausweisung eines Mischgebietes setzt die im Regionalplan der Region Stuttgart 2010 vorgesehene Ausweisung eines Vorranggebiets (VRG) für eine verstärkte Wohnungsbautätigkeit an einem hochwertigen Gewerbe- und Dienstleistungs- und Wohnstandort in Zuordnung zur S-Bahn um. Das Vorranggebiet war in den vorher geltenden Fassungen des Regionalplans von 1999 und 2002 als „regional bedeutsamer Schwerpunkt für Wohnungsbau“ in Zuordnung zum S-Bahn-Halt dargestellt.

### **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.

### **Heilquellenschutzgebiet**

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

## Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1

### Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012

#### 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.

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



## Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1

Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012

### 2. Geltungsbereich und angrenzende Nutzungen



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfes wird wie folgt begrenzt:

- |                          |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Im Westen:               | durch die westliche Grenze der Verkehrsfläche der Johann-Schütte-Straße                                                                                                                                                                             |
| Im Norden:               | entlang der Südgrenze des Fuß- und Radweges an der Grünen Mitte                                                                                                                                                                                     |
| Im Osten bzw. Nordosten: | entlang der westlichen Grenze des Hanns-Klemm-Platzes, der nördlichen Grenze der Freiraum-Achse (Richard-Kopp-Straße) bis zur Liesel-Bach-Straße sowie entlang der nordöstlichen Grenze der Liesel-Bach-Straße in Richtung Südosten                 |
| Im Süden:                | entlang der südlichen Grenze der Verkehrsfläche der 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 – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

---

### **Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs vom 16.04.2012 zu entnehmen.

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

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 übergang. Das im Südwesten des Plangebietes liegende Flurstück 2350/13 wurde im Dezember 2004 vom Zweckverband erworben. Das Flurstück 2518 ist ebenfalls inzwischen im Eigentum des Zweckverbandes.

Die zwecks Bebauung gemäß Bebauungsplan „Flugfeld – Mischgebiet Süd“ 4.1 neu abgegrenzten Flurstücke der Gemarkung Böblingen befinden sich in Privateigentum. Bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt erfolgte die Vermessung der Flurstücke 2222/9 bis 2222/49, 7225, 7226, 7231, 7232, 7234 bis 7241, 7244, 7250, 7251 und 7252 (Aufzählung wird nach abschließender Prüfung zur Beschlussfassung ergänzt).

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 ist im Eigentum des Landes Baden-Württemberg.

### **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 – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1 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 zu sichern. In diesem Bereich befinden sich heute Wohngebäude sowie gewerbliche Nutzungen. Der Flächennutzungsplan stellt eine gemischte Baufläche dar, der rechtsgültige Bebauungsplan der Stadt Böblingen setzt hier ein Gewerbegebiet fest.

Für die Entwicklung des Mischgebietes Süd ist insbesondere die planungsrechtliche Sicherung des in diesem Bereich geplanten Anschlusses der Konrad-Zuse-Straße an die Calwer Straße zwingend erforderlich. Die Stadt Böblingen hat hierzu ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Der Beschluss zur Fortführung des Verfahrens wird voraussichtlich im Sommer 2012 erfolgen.

### **Geplante und realisierte angrenzende Nutzungen**

Im Westen grenzt an das Plangebiet das geplante Gewerbegebiet Süd an, im Norden die Grüne Mitte mit den bereits realisierten Spiel- und Sportanlagen und im Nordosten das Tower-Areal mit den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden.

Die Flächen südlich der Konrad-Zuse-Straße sind vor allem als Standort für Parkieranlagen vorgesehen.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

---

### **Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

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

#### **3.1 Planungserfordernis**

Der vorliegende Teil-Bebauungsplan ist erforderlich, um im Plangebiet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Das für Teilflächen des Plangebietes geänderte städtebauliche Konzept erfordert eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

#### **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 Bebauungsplan „1. Änderung Flugfeld – Mischgebiet Süd“ 4.1 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-Haltes 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 Bildungseinrichtungen und eine Kindertagesstätte mit Stadtteil-Treff 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,
- einen Betrag zur Verbesserung des Klimas leistet und
- zu einem attraktiven Image des Flugfeldes beiträgt und die Vermarktung des gesamten Areals durch den Zweckverband unterstützt.

Basis für die städtebauliche Entwicklung ist der überarbeitete städtebauliche Entwurf für das Flugfeld vom April 2012. Er sieht in folgenden Bereichen Änderungen gegenüber dem bisherigen Entwurf vor:

1. Konkretisierung der Bebauungsstruktur für Wohnen in den Baufeldern südlich der öffentlichen Parkanlage Grüne Mitte und in den Baufeldern südlich des Albrecht-Berlinger-Weges
2. Veränderung der Trassenführung des westlichen Abschnitts der Konrad-Zuse-Straße und der Anbindung an die Calwer Straße, damit verbunden eine Anpassung der Er-

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

---

### **Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

Erschließungs- und Bebauungsstruktur im Umfeld der heutigen Ensinger Straße

#### **3. Konkretisierung der Bau- und Erschließungsstruktur für die Gemeinbedarfsfläche**

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 (Bebauungsplan „Flugfeld – Mischgebiet Nord“ 7.0) planungsrechtlich gesichert. Die beiden Teilbereiche des Mischgebietes werden sich in ihrer Funktion gegenseitig ergänzen.

#### **4. Städtebaulicher Entwurf**

##### **4.1 Bebauung und Freiraum**

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

Straßenbegleitende Baufluchten sollen im gesamten Gebiet hochwertige öffentliche Räume entstehen lassen.

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 16,0 m hohe Gebäude zulässig, bei Realisierung eines zulässigen zurückgesetzten Staffelgeschosses können bis zu 19,5 m hohe Gebäude entstehen. Aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Schallschutzes sind die Gebäude entlang der Calwer Straße und der Konrad-Zuse-Straße mindestens 12,5 m hoch. Bei Regelgeschosshöhen wird in dem Gebiet auf diese Weise eine 3 – 6-geschossige Bebauung realisiert.

Auf den drei Baufeldern südlich der Grünen Mitte können bis zu 25 m hohe Gebäude errichtet werden. Bebauung und Freianlagen in diesem Teilbereich sind so vorzusehen, dass der Straßenraum der Liesel-Bach-Straße gefasst wird und stimmige Übergänge zu den angrenzenden Grünflächen geschaffen werden. Auf dem nordwestlichsten Baufeld, dem „Brückenkopf“ an der Johann-Schütte-Straße, ist ein 40 m hohes, die städtebauliche Figur akzentuierendes Gebäude zulässig und inzwischen in Planung.

Auch für das Baufeld westlich des Leonardo-da-Vinci-Platzes, in dem für das Gebiet zentrale Versorgungsfunktionen (Nahversorgungseinzelhandel) untergebracht werden sollen, sieht der städtebauliche Entwurf eine höhere und dichtere Bebauung vor. Die beiden westlichen Baufelder an der Liesel-Bach-Straße bilden das westliche Entrée in das Mischgebiet Süd.

Der Quartiersplatz (Leonardo-da-Vinci-Platz), die zwischen Calwer Straße und Hanns-Klemm-Platz verlaufende Freiraum-Achse/Richard-Kopp-Straße mit öffentlichen Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie die bis an die Liesel-Bach-Straße reichenden Grünen Fugen bilden die wichtigsten Elemente der Freiraumstruktur. Ein internes privates Wegenetz mit privaten oder gemeinschaftlich nutzbaren Grün- und Kinderspielflächen ergänzt die öffentlichen Freiflächen.

Die Baufelder MI 1.1, MI 1.3, MI 1.4 bis MI 1.8 und MI 1.9 bis MI 1.11, Baufeld MI 1.16 sowie Teilflächen des Baufelds GB1.1 und GB 1.2 wurden vom Zweckverband bereits an private Bauträger veräußert. Die Bauvorhaben auf den Baufeldern MI 1.6 bis MI 1.8 sind fertig gestellt und bezogen. Derzeit leben etwa 680 Menschen im Mischgebiet Süd.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

---

### **Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

Die Bauvorhaben auf den übrigen verkauften Baufeldern befinden sich in unterschiedlichen Stadien der Planung, Genehmigung bzw. Realisierung. Auf der Gemeinbedarfsfläche hat ein privater Schulträger ein Schulgebäude errichtet, die Kindertagesstätte mit Stadtteiltreff wird Anfang 2013 in Betrieb gehen.

Der Ausbau des zwischen Liesel-Bach-Straße und der bestehenden Ensinger Straße liegenden Abschnitts der Freiraum-Achse/Richard-Kopp-Straße sowie die Herstellung der Spiel- und Sportanlagen der Grünen Mitte nördlich der Gemeinbedarfsfläche (Baufeld GB 1.1 und GB 1.2) wurden im Jahr 2008 abgeschlossen. Der Quartiersplatz (Leonardo-da-Vinci-Platz) ist im Bau und wird Ende 2012 hergestellt sein.

### **4.2 Nutzungen**

Die geplante Baustruktur 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 Baustrukturen entlang der Calwer Straße, der Johann-Schütte-Straße und der Konrad-Zuse-Straße aus. Sie können gleichzeitig Schallschutzfunktionen 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.

Wohnnutzungen in Kombination mit Nahversorgungseinrichtungen und Dienstleistungen werden am Leonardo-da-Vinci-Platz entstehen.

Im Nordosten des Quartiers direkt an der Grünen Mitte ist eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, auf der schulische Einrichtungen und Einrichtungen zur Kinderbetreuung angesiedelt werden.

Das Alte Empfangsgebäude soll Raum für gastronomische Nutzungen – darunter auch Außengastronomie - bieten. Ein möglicher Neubau und Außenbewirtschaftungsflächen werden konzeptionell so vorgesehen, dass das Mischgebiet und die im benachbarten Tower-Areal angrenzenden Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.

### **4.3 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hauptverkehrsstraßen Johann-Schütte-Straße, Liesel-Bach-Straße und Konrad-Zuse-Straße.

Im nördlichen Abschnitt der Johann-Schütte-Straße wird ein verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Dieser übernimmt im Wesentlichen die Anliegererschließung der westlich und östlich angrenzenden Baufelder. Darüber hinaus ergänzt die Fläche das Fuß- und Radwegnetz und stellt für Fußgänger und Radfahrer eine direkte Verbindung des Mischgebietes Süd mit dem Mischgebiet Nord her.

Die Kreuzung der Elly-Beinhorn-Straße/Johann-Schütte-Straße/Liesel-Bach-Straße wurde als Kreisverkehr ausgebildet. Dies ermöglicht eine für die prognostizierte Verkehrslast optimale Abwicklung des Verkehrs.

Über die Johann-Schütte-Straße und die Konrad-Zuse-Straße ist das Mischgebiet an die Calwer Straße, über die Konrad-Zuse-Straße außerdem an die Wolfgang-Brumme-Allee an-

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

---

### **Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

geschlossen.

Die Liesel-Bach-Straße wurde inzwischen nördlich der Kreuzung mit der Richard-Kopp-Straße/Freiraum-Achse als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Sie wird im Endausbau nicht durch Schwerlastverkehr befahren; dieser ist auf die Konrad-Zuse-Straße beschränkt. Die Binnenerschließung des Mischgebietes übernehmen befahrbare Anliegerstraßen. Der westliche und der östliche Abschnitt des Albrecht-Berblinger-Weges werden als reine Spiel- und Aufenthaltsbereiche gestaltet.

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 Senkrechtplätze und öffentliche Längsparkplätze) vorgesehen. Die Unterbringung des überwiegenden Teils der privaten Stellplätze erfolgt in Tiefgaragengeschossen auf den Baugrundstücken.

Einzelne Stellplätze werden auf der östlichen Teilfläche des Leonardo-da-Vinci-Platzes ausgewiesen.

Darüber hinaus wird eine große Zahl privater und öffentlicher Parkierungsflächen in einem Parkhaus zwischen der Konrad-Zuse-Straße und den Bahngleisen vorgesehen.

Entlang der Liesel-Bach-Straße sind öffentliche Längs- und Senkrechtparkplätze vorgesehen; in der Konrad-Zuse-Straße einseitige öffentliche Längsparkplätze.

Die Einrichtung einzelner Parkplätze mit besonderer Nutzung (z. B. mit Ladestationen für elektromobile Fahrzeuge, Stadtteil-Auto o. ä.) ist geplant.

#### **ÖPNV**

Das Plangebiet liegt 150 – 600 m vom Böblinger Bahnhof – einem Haltepunkt der S- und Regionalbahn – entfernt und hat 2009/10 über die derzeit im Bau befindliche Fußgängerunterführung einen direkten Zugang zu den Bahnsteigen erhalten. Durch die Unterführung ist auch der ZOB Böblingen erreichbar.

Im Bereich der Calwer Straße wurde eine Haltestelle (zwischen Einmündung der Ensinger Straße/Richard-Kopp-Straße und Einmündung der geplanten Johann-Schütte-Straße) eingerichtet, die das Mischgebiet Süd direkt andient.

Das gesamte Flugfeld soll zu einem späteren Zeitpunkt von einer Bus-Linie mit Haltepunkten an der Liesel-Bach-Straße, an der Konrad-Zuse-Straße und auf der Flugfeld-Allee erschlossen werden.

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

#### **Fuß- und Radwege**

Das Quartier weist ein kleinteiliges Fußwegenetz auf. Straßenbegleitend sind beidseitig Fußwege angeordnet.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

---

### **Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

Der Südrandweg der Grünen Mitte ist von Fußgängern und Radfahrern gleichberechtigt nutzbar. Dieser Weg bildet die Hauptwegeverbindung in West-Ost-Richtung und zugleich das Rückgrat der Regionalen Grünzäsur gemäß Regionalplan.

Die übrigen Hauptwege der Freianlagen (u. a. Freiraum-Achse, Weg südlich des Festplatzes) und die sie an die Quartiere anbindenden Wege werden ebenfalls als gemeinsame Fuß- und Radwege ausgeführt.

In den als Tempo-30-Zone ausgewiesenen Straßen nutzen Radfahrer die Fahrbahn mit; im südlichen Abschnitt der Johann-Schütte-Straße, entlang der Konrad-Zuse-Straße sowie an der Calwer Straße werden jeweils angepasst an den Straßenraum und angrenzende Nutzungen Radwege, Radfahrstreifen oder Schutzstreifen ausgewiesen.

#### **Freiraum-Achse/Richard-Kopp-Straße**

Die durchgehende Richard-Kopp-Straße 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, Lösch- und Versorgungsfahrzeuge wird die Querung bzw. Befahrbarkeit gewährleistet.

#### **Realisierung der Verkehrsanbindung**

Das Mischgebiet wird stufenweise erschlossen.

Die Liesel-Bach-Straße, der südliche Abschnitt der Johann-Schütte-Straße, der Marga-von-Etzdorf-Weg, der Käthe-Paulus-Weg und der Karl-Jatho-Weg sowie der im Plangebiet liegende Abschnitt der Konrad-Zuse-Straße wurden hergestellt und im Sommer 2007 dem öffentlichen Verkehr übergeben. Der weitere schrittweise Ausbau der Erschließungsanlagen im Quartier erfolgt jeweils abgestimmt auf die Realisierung der angrenzenden Hochbauvorhaben.

Die Stadt Böblingen plant, 2012 mit dem Ausbau der Konrad-Zuse-Straße in Richtung Calwer Straße und der Errichtung des Knotens Konrad-Zuse-Straße/Calwer Straße 2012 zu beginnen und die Bestandsgebäude über die künftige Konrad-Zuse-Straße ans Netz anzubinden. Sobald die bestehende Ensinger Straße nicht mehr zur Verkehrserschließung der südöstlich angrenzenden Gebäude erforderlich ist, wird der Zweckverband auf der Fläche der Ensinger Straße die Fortführung der Fußgängern und Radfahrern vorbehaltenen Freiraum-Achse/Richard-Kopp-Straße herstellen.

Auf der südwestlich der Konrad-Zuse-Straße gelegenen Baufläche (gesichert im Bebauungsplan „Flugfeld – Südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0) wurde im Jahr 2009 ein Parkhaus mit ca. 350 Stellplätzen durch den Zweckverband errichtet, das unter anderem die Funktion einer „Quartiersgarage“ übernimmt.

#### **4.4 Technische Infrastruktur**

In den Haupteerschließungsstraßen und in den Randbereichen des Flugfeldes befinden sich die erforderlichen Versorgungsmedien mit einer für den Anschluss des Gesamtgebietes ausreichenden Kapazität. Noch nicht gebaute notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen lassen sich innerhalb der jeweils geplanten Querschnitte der öffentlichen Verkehrsflächen realisieren.

Sämtliche Baugebiete des Flugfeldes werden durch ein Fernwärmenetz und Prozessgaslei-

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

---

### **Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

tungen erschlossen.

Weitere ggf. erforderliche Einrichtungen, wie z.B. Umspannstationen, sollen auf den Grundstücksflächen, vorzugsweise in die Tiefgaragen/Gebäude integriert, errichtet werden. Die Kaufverträge für Grundstücke auf dem Flugfeld treffen hierzu entsprechende Regelungen.

Auf dem Flugfeld wurde ein System zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung umgesetzt, das anfallendes Niederschlagswasser im Regelfall nach einer Vorreinigung zur Speisung des Sees nutzt. Um die dauerhafte Umsetzung dieses Systems zu sichern, trifft der Bebauungsplan geeignete Festsetzungen.

### **5. Fachgutachten**

In der Anlage zu dieser Begründung befindet sich eine Aufstellung der Fachgutachten. Sie gibt einen Überblick über die bisher im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung für das Flugfeld bzw. für dieses Plangebiet erstellten Fachgutachten

#### **5.1 Verkehrsuntersuchungen**

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

Für die Liesel-Bach-Straße wurde eine Verkehrsbelastung von 4.300-4.400 KFZ/24 h, für die Johann-Schütte-Straße von 8.200 KFZ/24 h ermittelt. Unmittelbar im Bereich des Knotens Elly-Beinhorn-Straße/Liesel-Bach-Straße/ Johann-Schütte-Straße wurde eine Verkehrsbelastung von 5.200 KFZ/24h prognostiziert. Auf der die Calwer Straße und die Wolfgang-Brumme-Allee verbindenden Konrad-Zuse-Straße ist nach dieser Prognose von 6.500-6.600 KFZ/24 h auszugehen.

Die vorgesehenen Straßenflächen und Verkehrsknoten wurden diesen Werten entsprechend dimensioniert.

In dem aktualisierten Verkehrskonzept 2009 - Generalverkehrsplan der Stadt Böblingen (Modus Consult 2009) wurde für den Planfall 2020 Nullfall das veränderte Verkehrsangebot, netzstrukturelle Veränderungen, städtische Projekte mit Auswirkungen auf das Verkehrsnetz sowie neue Grundsatzziele berücksichtigt.

Im Gesamtraum Böblingen/Sindelfingen ergaben sich geringere Verkehrsbelastungen. Über die Querspange Böblingen/Sindelfingen werden sehr wirksam Verkehre aus den Innenstädten von Böblingen und Sindelfingen bzw. den Ost-West-gerichteten Zufahrtsrouten herausgenommen. Trotz der mit der Ausiedlung des Flugfelds verbundenen Verkehrszunahme wird dieses effektiv in das gesamtstädtische Verkehrsnetz eingebunden und sich ergebende Belastungen für das Innenstadt-Netz können durch entsprechende Entlastungseffekte der Querspange und der Konrad-Zuse-Straße ausgeglichen werden (Modus Consult, Verkehrskonzept 2009, S. 48)

Derzeit sind daher keine Anpassungen der Verkehrskonzeption für das Flugfeld erforderlich.

Für die inzwischen vorliegende modifizierte Planung der noch nicht gebauten Trasse der Konrad-Zuse-Straße und den Knoten Konrad-Zuse-Straße/Calwer Straße liegen Verkehrsprognosen der Stadt vor, die zeigen, dass die Straße entsprechend der planerischen Vor-

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

---

### **Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

entwürfe realisiert werden kann, und dass die Maßnahme „Anschluss der Konrad-Zuse-Straße and die Calwer Straße“ die Prognosebelastungen der abendlichen Spitzenstunde auf Basis von Modus Consult bei guter Verkehrsqualität bewältigt werden können.

### **5.2 Schalltechnische Untersuchung und Schallschutzkonzept**

#### **Schallemissionen**

Der Zweckverband hat im Zuge der Erarbeitung dieses geänderten Bebauungsplanentwurfs für das Mischgebiet Süd unter Berücksichtigung der aktuellen Verkehrsprognosen eine Überprüfung der schallgutachterlichen Aussagen des Büros Kohnen aus dem Jahr 2005 durchgeführt.

Das Gutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik vom Mai 2010 hat die aufgrund der geänderten Verkehrsprognose ermittelten Differenzen der Berechnungsergebnisse dokumentiert und insbesondere im Hinblick auf erforderliche Schallschutzfestsetzungen im Bebauungsplan bewertet.

Hierbei wurden alle vorhandenen und geplanten Straßenverkehrswege berücksichtigt. Für die Differenzanalyse zwischen dem o. g. Schallgutachten aus dem Jahr 2005 wurden der Prognose-Nullfall 2020 und der Planfall 1 2020 des Büros Modus Consult aus dem Jahr 2008 zu Grunde gelegt, die auch Grundlage des Verkehrskonzepts 2009 für die Stadt Böblingen waren.

Die Verkehrsmengen auf der DB-Strecke südlich des Bebauungsplangebiets sind in der Untersuchung aus dem Jahr 2005 dem Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan 'Talstraße' entnommen.

#### Berechnungsergebnisse

Die Untersuchung führte im Kern zu folgendem Ergebnis:

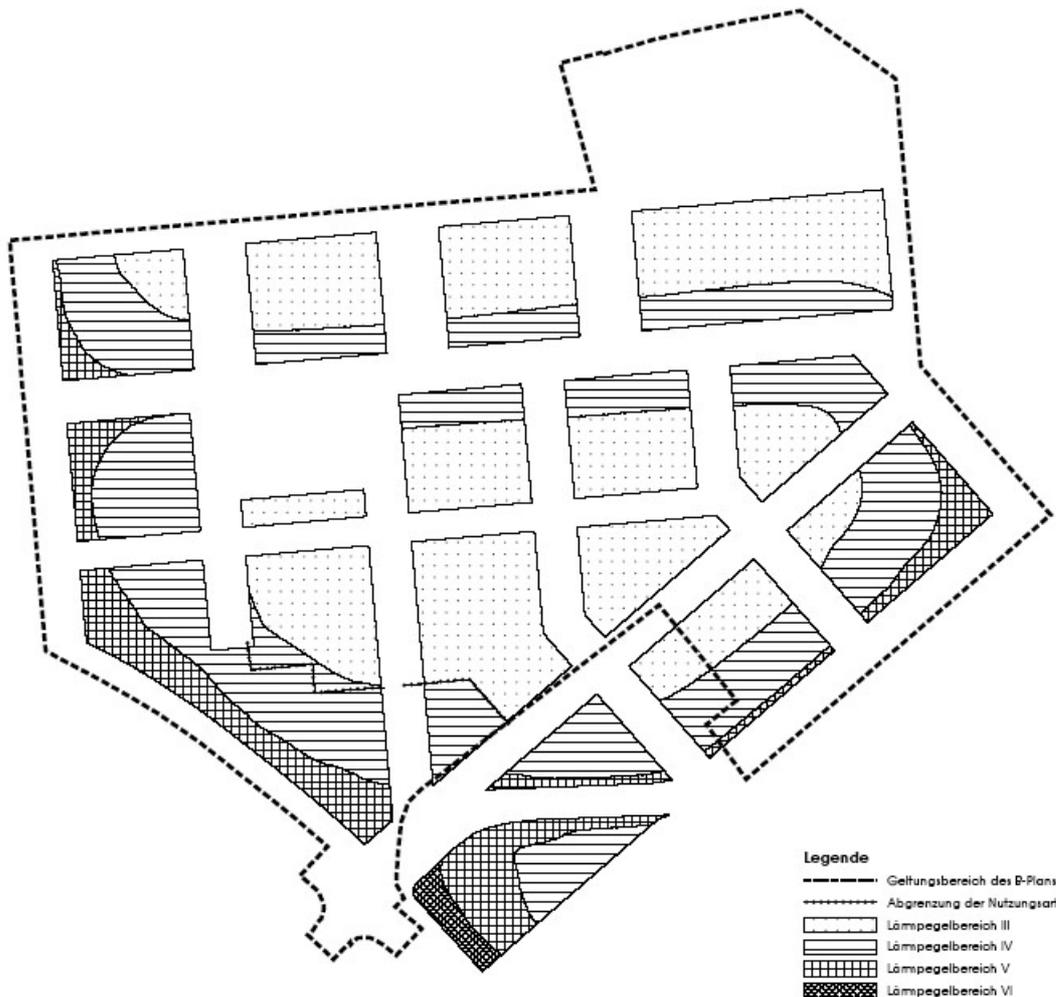
Im gesamten Plangebiet reduzieren sich in beiden Planfällen bei freier Schallausbreitung die prognostizierten Beurteilungspegel des Verkehrslärms. In Bereichen abseits der vorgesehenen Wohnbebauung werden geringe Erhöhungen von bis zu einem dB prognostiziert, die aber keinen Einfluss auf die bestehende und geplante Bebauung ausüben. Die größten Reduzierungen der Beurteilungspegel wurden entlang der Liesel-Bach-Straße verzeichnet. Hier könnte unter Umständen in wenigen Teilbereichen der erforderliche Schallschutz gegen Außenlärm verringert werden. Es wird jedoch empfohlen, die bisherigen Festsetzungen beizubehalten, da sich diese Option nur auf einzelne Fassadenbereiche anwenden ließe und im Bebauungsplan auf die Möglichkeit, die geringeren Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade nachgewiesen werden kann.

Das nachfolgend erläuterte Schallschutzkonzept behält weiterhin seine Gültigkeit. Es sind auch zukünftig die erforderlichen Schalldämm-Maße für die jeweiligen Lärmpegelbereiche aus dem Gutachten des Büros Kohnen aus dem Jahr 2005 bei der Planung zu berücksichtigen (s. Abb. Lärmpegelbereiche).

## Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1

Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012

Abb. Lärmpegelbereiche



## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

---

### **Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

Durch die geplante Änderung der Führung der Konrad-Zuse-Straße ergibt sich für die Bauflächen innerhalb des Bebauungsplans keine maßgebliche Veränderung der Schallsituation. Lediglich für den nördlich der Schnittstelle Auguste-Piccard-Weg/verlängerte Richard-Kopp-Straße (Freiraum-Achse) im Bereich der heutigen Ensinger Straße gelegenen Grundstücksbereich kann eine Verbesserung von Lärmpegelbereich IV auf den Lärmpegelbereich III angenommen werden.

#### **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 Johann-Schütte-Straße, Liesel-Bach-Straße und 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. es werden Maßnahmen an den Außenbauteilen der schutzwürdigen Aufenthaltsräume 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.

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.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

---

### **Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

#### **6. 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. Dargestellt werden außerdem die zwischenzeitlich für das Flugfeld getroffenen Regelungen zum Besonderen Artenschutz.

#### **7. 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 – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

---

### **Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

#### **8. Bebauungsplanverfahren**

##### **8.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1 wurde am 07.04.08 von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes gefasst (amtliche Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 12./13.06.08).

##### **8.2 Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Für den Vorentwurf zu diesem Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften wurde in der Zeit vom 23. Juni bis 23. Juli 2008 einschließlich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB über der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und über die Unterrichtung der Öffentlichkeit informiert und um Stellungnahme bis 31. Juli 2008 gebeten.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden von der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgebracht.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen Anregungen ein, die aber keine wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes betrafen.

Im Rahmen dieser Beteiligungsverfahren gingen keine Anregungen der Öffentlichkeit ein. Die von den Behörden vorgebrachten Anregungen und Hinweise waren im Wesentlichen redaktioneller Art und wurden bei der Entwurfserarbeitung berücksichtigt. Darüber hinaus betreffen sie die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die in dem mit der Region Stuttgart vertraglich vereinbarten Rahmen bereits Bestandteil der Festsetzungen sind.

##### **8.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der bisher zu den Bebauungsplanentwürfen und den Entwürfen der Satzung über örtliche Bauvorschriften durchgeführten öffentlichen Auslegungen und den Beteiligungen der Behörden in den Jahren 2009 und 2010/11 (siehe auch unter Ziffer 1 – Bebauungsplanverfahren) gingen keine Anregungen der Öffentlichkeit ein. Die von den Behörden vorgebrachten Anregungen und Hinweise waren im Wesentlichen redaktioneller Art und wurden bei den Entwurfserarbeitungen berücksichtigt, synoptisch aufbereitet und wurden bzw. werden der Verbandsversammlung des Zweckverbandes zur Abwägung vorgelegt.

#### **9. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

---

### **Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

#### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **Mischgebiet**

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- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke. Diese Festsetzung ermöglicht die Umsetzung des vorgesehenen Nutzungskonzeptes.

Darüber hinaus konkretisiert der Bebauungsplanvorentwurf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet.

Das von der Verbandsversammlung am 29.04.08 beschlossene Einzelhandelskonzept für das Flugfeld sieht im Bereich des Quartiersplatzes die Ansiedlung von 2.000 qm Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Waren und Sortimente vor; in diesem Bereich soll dem Konzept zufolge einer der beiden Versorgungsschwerpunkte des Flugfeldes entstehen. Insgesamt wird die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente auf dem Flugfeld auf 3.500 qm begrenzt.

Das Einzelhandelskonzept ist auch Bestandteil des Mitte 2008 von beiden Städten, dem Zweckverband und dem Verband Region Stuttgart abgeschlossenen Raumordnerischen Vertrages und wurde schließlich in dem im Februar 2009 beschlossenen Gemeinsamen Einzelhandelsentwicklungskonzept Böblingen/Sindelfingen berücksichtigt.

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.

Im Bebauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Nord“ 7.0 werden Spiel- und Sportflächen innerhalb der Grünen Mitte festgesetzt. Es wird sichergestellt, dass die Anlagen auf diesen Flächen der Allgemeinheit zur Verfügung stehen.

##### **Ausgeschlossene Nutzungen im Mischgebiet**

Lagerplätze und öffentliche Betriebe sind ausgeschlossen, da die für sie charakteristische extensive Flächennutzung und ihr städtebauliches Erscheinungsbild den Entwicklungszielen des Gebietes nicht entsprechen.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

---

### **Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

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.

Mobilfunkanlagen werden als Hauptnutzung ausgeschlossen, weil sie sich nicht in das städtebauliche Gesamtkonzept einfügen. Der Zweckverband Flugfeld erarbeitet derzeit ein Konzept für mögliche Standorte für Mobilfunkanlagen. Im Zuge der weiteren verbindlichen Bauleitplanung werden dann Positivfestsetzungen in den Gewerbegebieten des Flugfeldareals getroffen.

Werbeanlagen werden als Hauptnutzung ausgeschlossen, weil ein städtebauliches geschlossenes Quartier mit städtischen Nutzungen entstehen soll, die das Quartier beleben. Insbesondere soll das Umfeld der benachbarten Wohnnutzungen nicht durch diese Anlagen beeinträchtigt werden.

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

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

---

### **Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

Stationäre Altenpflegeeinrichtungen werden ausgeschlossen, weil entsprechend der derzeit gültigen Konzeption der Stadt Böblingen eine gesteuerte Ansiedlung dieser Einrichtungen im Stadtgebiet erfolgen soll. Ein Standort für die Nutzung auf dem Flugfeld wurde im Bereich des angrenzenden Planungsgebietes (im Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“ 5.0) ausgewiesen.

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.

#### **Gemeinbedarfsflächen**

Es wird ein Gemeinbedarfsstandort für Kindertageseinrichtungen und Schulen innerhalb des Mischgebiets gesichert.

#### **9.2 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 für das Plangebiet.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die für die Mehrzahl der Mischgebietsflächen festgesetzte GRZ von 0,6 entspricht der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete.

Für einzelne Flächen – die Bebauung auf dem zentralen Quartiersplatz (MI 1.5.1 und MI 1.5.2), das westlich dieses Platzes gelegene Baufeld (MI 1.4) sowie für die Gemeinbedarfsflächen (GB 1.1 und GB 1.2) - wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt und damit die Obergrenze der Baunutzungsverordnung überschritten. Dies ist aufgrund der besonderen Nutzung oder der besonderen städtebaulichen Situation, in der die Flächen angesiedelt sind, sinnvoll, um eine funktionsgerechte Ausnutzung der Grundstücksflächen zu ermöglichen und die gestalterischen städtebaulichen Ziele umzusetzen.

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)

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

---

### **Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

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.

Darüber hinaus wird zugelassen, mit diesen Anlagen die überbaubaren Grundstücksflächen vollständig zu unterbauen, um die Umsetzung des Stellplatzkonzeptes (Unterbringung des überwiegenden Teils der erforderlichen Stellplätze in Garagengeschossen) zu gewährleisten. Lediglich im der Teilfläche MI 1.4 wird zusätzlich im Erdgeschoss ein Bereich räumlich abgegrenzt, in dem die Errichtung einer Garagenanlage im Erdgeschoss ermöglicht wird, da hier aufgrund des höheren Nutzungsmaßes und der Nutzungen mit einer höheren Besuchsfrequenz ein höherer Bedarf an Stellplätzen zu erwarten ist. Diese werden von der Johann-Schütte-Straße aus erschlossen.

Die maximale Ausnutzung dieser Festsetzungen kann im Einzelfall zu einem Versiegelungsgrad von 95 % führen, der jedoch u. a. durch die Vorschriften zur Begrünung kompensiert wird.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Die dargestellte Höhenentwicklung wurde im Rahmen der Erstellung des städtebaulichen Konzeptes 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 Richard-Kopp-Straße/Konrad-Zuse-Straße/Calwer Straße und auf dem Leonardo-da-Vinci-Platz (Solitärgebäude) sind 19,5 m hohe Gebäude auch ohne ein Zurücktreten von den Außenwänden realisierbar. Für das die südliche Platzgrenze des Leonardo-da-Vinci-Platzes begrenzende Gebäude wird eine Überschreitung der festgesetzten Höhe von 16,0 m auf bis zu 19,5 m zugelassen, wenn die Fassade zum Albrecht-Berblinger-Weg oberhalb von 16,0 m um mindestens 2,0 m zurücktritt. Bei diesen Höhen können Gebäude mit bis zu sechs Geschossen errichtet werden.

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 Freiraum-Achse (Richard-Kopp-Straße), 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.

An der Johann-Schütte-Straße in direkter Nachbarschaft zur „Grünen Mitte“ und zur Fuß- und Radwegeverbindung über den „Langen See“ kann zur Akzentuierung ein höheres Gebäude entstehen. Der Bebauungsplan setzt hier eine maximale Gebäudehöhe von 40,0 m fest. Die allgemeine maximale Gebäudehöhe in diesen Baufeldern beträgt 25,0 m.

Auf der Westseite des Leonardo-da-Vinci-Platzes, an der auch Einzelhandelsnutzungen der Nahversorgung in den Erdgeschossen realisiert werden, wird ebenfalls eine höhere Bebau-

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

---

### **Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

ung zugelassen. Im Zusammenspiel mit einem nördlichen Liesel-Bach-Straße entstehenden Gebäude kann so im Westen ein städtebauliches Entrée in das Stadtquartier Parkstadt Ost ausgebildet werden, das dazu beiträgt, die angestrebte Nutzungsmischung im Mischgebiet umzusetzen.

Neben den städtebaulich gestalterischen Aspekten setzen die Höhenvorschriften auch die aus Schallschutzsicht (Straßen- und Schienenverkehrslärm) erforderlichen Anforderungen um: Entlang der Calwer Straße und der 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.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Im Mischgebiet wird die Geschossflächenzahl mit 1,6 – 2,4, im Bereich des öffentlichen Platzes – bedingt durch den knappen Grundstückszuschnitt – mit 3,5 bis 4,8 und für das westlich des Platzes gelegene Baufeld MI 1.4 als künftiger Versorgungsschwerpunkt ebenfalls mit 3,5 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 sieht im Gebiet Wohn- und Geschäftshäuser mit Gebäudehöhen von 9,0 - 16,0 bzw. 19,5 m, in Teilbereichen mit akzentuierenden Gebäudehöhen von 22,0 m bzw. 25,0 und 40,0 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.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

---

### **Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

Die festgesetzten Geschossflächenzahlen führen bei vollständiger Ausnutzung zu einer Überschreitung der gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässigen Obergrenzen der GFZ für Mischgebiete.

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

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

- 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 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 Elly-Beinhorn-Straße/Liesel-Bach-Straße, ggf. an der 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, Arbeitsstätten und Siedlungs- und Nahversorgungseinrichtungen 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“ (Vorranggebiet) 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

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

---

### **Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

Teil die Vorbelastung des Flugfeldes und seiner Teilgebiete durch Immissionen (Gewerbe-, Verkehrslärm) kompensieren.

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

Das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept mit dem zentralen Grünzug von regionaler Bedeutung unterstützt auch die im allgemeinen öffentlichen Interesse liegenden Ziele des Klimaschutzes und der Klimaverbesserung:

- Der Grünzug fördert die Frischluftzufuhr und die Siedlungsdurchlüftung.
- Die öffentlichen und privaten Begrünungsmaßnahmen tragen in ihrer Gesamtheit zur Verbesserung des Klein-/Bioklimas bei.
- Zur Verringerung schädlicher CO<sub>2</sub>-Emissionen trägt die im Idealfall bewirkte Minimierung des Individualverkehrs, die durch hervorragende Lage in fußläufiger Nähe zum Bahnhof Böblingen begünstigt wird, ebenso bei wie der Ausschluss besonders schädlicher Brennstoffe (siehe hierzu unter Ziffer 9.9).
- Darüber hinaus wurden bekannte Belastungssituationen bei der Entwicklung der Nutzungskonzeption berücksichtigt.

### **9.3 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 festgesetzt. Ziel ist es, die Straßenräume durch Baukörper zu fassen.

Die im überwiegenden Teil des Plangebiets festgesetzte abweichende Bauweise ermöglicht das Bauen in offener oder geschlossener Bauweise. In Verbindung mit den festgesetzten Baulinien wird das Anbauen an die Baulinie und die Konzentration der Hauptnutzung an dieser Linie erzwungen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass dort, wo Baulinien festgesetzt sind, überwiegend geschlossene Bauweisen realisiert werden. Auf diese Weise wird die Realisierung einer straßenbegleitenden, raumwirksamen Bebauung entlang der Haupteerschließungsstraße des Quartiers Liesel-Bach-Straße mit dem südlich angegliederten zentralen Quartiersplatz Leonardo-da-Vinci-Platz sichergestellt.

Im Bereich des Leonardo-da-Vinci-Platzes wird die geschlossene Bauweise explizit festgesetzt, um hier die Realisierung einer platzraumbildenden Bebauung zu gewährleisten.

#### **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 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

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

---

### **Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

Flexibilität bei der Gestaltung der Baukörper einräumt.

#### **Stellung baulicher Anlagen**

Im Stadtquartier 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.

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 oder anders ausgerichtete Gebäudeaußenwände bzw. Fassaden 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.

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

Um in den Blockinnenbereichen die Anlage von Gärten, Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen zu fördern, werden in diesen Bereichen ausschließlich die nutzungsabhängigen Anlagen (Spielplätze, Aufenthaltsbereiche, Fahrradabstellplätze, 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.

Lediglich in der Teilfläche MI 1.4 wird in einem räumlich definierten Bereich im Erdgeschoss die Anlage einer in das Gebäude integrierten Erdgeschossgarage zugelassen. In dem Bau- feld werden Nutzungen mit Versorgungsfunktion für das Stadtquartier angesiedelt, die eine höhere Besucherfrequenz und daher einen erhöhten Stellplatzbedarf haben.

Die EnBW benötigt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ca. 10 bis 13 Umspannstationen für die Versorgung der Stromkunden. Die 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.

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

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

---

### **Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

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.

### **9.5 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 öffentliche und private Verkehrsflächen bzw. als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Festsetzungen dienen der Sicherung der Erschließung und der Umsetzung der Verkehrskonzeption des Baugebiets.

Es werden die folgenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die bereichsweise spezifisch bezeichnet sind und deren Funktionen differenziert in den Festsetzungen bestimmt sind:

- „Verkehrsberuhigter Bereich“  
(nördlicher Abschnitt der Johann-Schütte-Straße, Teilflächen des Leonardo-da-Vinci-Platzes bzw. des Auguste-Piccard-Wegs),
- „Quartiersplatz“  
(Leonardo-da-Vinci-Platz),
- „Spiel- und Aufenthaltsbereich Richard-Kopp-Straße“  
(Freiraum-Achse/Richard-Kopp-Straße/verlängerte Richard-Kopp-Straße im Bereich der heutigen Ensinger Straße),
- „Spiel- und Aufenthaltsbereich Albrecht-Berblinger-Weg“  
(Teilbereiche des Albrecht-Berblinger-Weges),
- „Spiel- und Aufenthaltsbereich Bildungsquartier“  
(Erschließung Gemeinbedarfsstandort) sowie
- „Spiel- und Aufenthaltsbereich Altes Empfangsgebäude“  
(Erschließung/Vorplatz Altes Empfangsgebäude und Kita/Stadtteiltreff).

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. Darüber hinaus werden dort, wo dies aus verkehrlichen Gründen und zur Sicherung einer möglichst störungsfreien Verkehrsgeschehens sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

### **9.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)**

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

---

### **Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

Es werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

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

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

---

### **Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

#### **9.7 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)**

Im Wesentlichen 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.

#### **9.8 Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Mietergärten/Gemeinschaftsgarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

Östlich MI1.3 werden Mietergärten als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt und dem Baufeld MI1.3 zugeordnet, um das private Grünflächenangebot zu erhöhen.

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

Das bisherige Verbrennungsverbot von festen Brennstoffen wird im allgemeinen öffentlichen Interesse der Verbesserung des Klimas zugunsten der Nutzung von regenerativen Energien und von Fernwärme um den Ausschluss von flüssigen und gasförmigen Brennstoffen sowie der Nutzung elektrischer Energie für die Erzeugung von Heizwärme und Warmwasser ergänzt. Der Betrieb haushaltsüblicher Kleingeräte zur Warmwasserbereitung und Erzeugung von Heizwärme oder von Zimmerkaminen ist hiervon nicht betroffen.

Das Planungsgebiet ist vollständig an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen. Den Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes wird Rechnung getragen.

#### **9.10 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

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

---

### **Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

berücksichtigt werden.

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

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

#### **10. Satzung über örtliche Bauvorschriften**

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

###### **Dachform**

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.

###### **Metалldächer**

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

###### **Dachaufbauten**

Im Interesse eines attraktiven Stadtbildes werden Festsetzungen zur Zulässigkeit, Anordnung und/oder Gestaltung von Dachaufbauten (technisch und funktional notwendige Dachaufbauten, photovoltaische und thermische Solaranlagen sowie Mobilfunkanlagen) getroffen. Hiermit soll vermieden werden, dass diese Anlage aufgrund ihrer Anzahl und ihrer Konzentration bzw. durch ihre Wahrnehmbarkeit, Größe und farbige Ausgestaltung das Stadtbild beeinträchtigen.

##### **10.2 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. Außerdem können auf diese Weise entlang der Erschließungsstraßen auch in den Erdgeschossen attraktive Wohnungen (Hochparterre) geschaffen werden.

##### **10.3 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

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

---

### **Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

Gebieten.

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

Um innerhalb der Stadtquartiere eine einheitliche attraktive Gestaltung zu gewährleisten, werden die Farbe der Ausstattungselemente und des Stadtmobiliars aus metallischen Werkstoffen bestimmt.

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

Die wasserundurchlässige Gestaltung dieser Flächen wird vorgeschrieben, um einerseits die angestrebte quartierseinheitliche Gestaltung und gleichzeitig geeignete Flächen für die Ableitung der Niederschläge in die Seezuleitungen zu gewährleisten. Die Verbote der Verwendung von Auftausalzen und von Wagenwäschen setzen die von der Verbandsversammlung beschlossene Satzung über die Verpflichtung der Straßenanlieger zum Reinigen, Schneeräumen und Bestreuen der Gehwege (Streupflicht-Satzung) um. Das Streusalzverbot soll im Allgemeinen verhindern, dass die Salzfracht in Kläranlagen und die Belastung der Straßenbäume zu stark ansteigt. Auf dem Flugfeld werden alle Niederschläge der Erschließungsstraßen-, Hof- und Dachflächen über die Bodenfilterbecken und das Schilfbecken dem See zugeleitet. Ein regelmäßiger flächiger Einsatz von Streusalz würde die Schilfpflanzungen und die Filteranlagen zerstören und die Seewasserqualität beeinträchtigen.

#### **10.6 Grundstücksfreiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Für die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist im Interesse der Sicherung der Umsetzung der planerischen Ziele für das Flugfeld Böblingen/Sindelfingen eine Abstimmung mit dem Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen oder dessen Rechtsnachfolger vorgesehen. Tiefgarageneinfahrten sind ab Erreichen der Durchfahrtshöhe zu überdecken und zu begrünen, um den Eindruck tiefer Löcher zu vermeiden und oberirdisch die gärtnerisch nutzbare Fläche zu erhöhen. Für Ausstattungselemente und Stadtmobiliar erfolgt eine Farbfestsetzung, um einen weitgehend homogenen Gesamteindruck im gesamten Stadtgebiet zu gewährleisten.

#### **10.7 Baumarten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die Baumarten werden im Sinne einer einheitlichen und attraktiven Gestaltung der städtischen Freiräume des Flugfeldes auf Basis des Grünordnungsplanes festgesetzt.

#### **10.8 Einfriedungen (§ 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 – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

---

### **Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

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 Einfriedungen entlang der Freiraum-Achse/Richard-Kopp-Straße und verlängerte Richard-Kopp-Straße im Bereich der heutigen Ensinger 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 Einfriedung solcher Grundstücke erforderlich wird, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, ist hierfür eine Art der Abgrenzung vorgesehen, die mit der vorgesehenen Gestaltung der Grünfläche harmoniert.

Im Bereich Quartiersplatz (Leonardo-da-Vinci-Platz) sind Einfriedungen nicht zulässig, da hier aus stadtgestalterischen Gründen die künftige Platzfläche bis an die Gebäudefassade heranreichen soll.

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

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

Satellitenempfangsanlagen sind nur ausnahmsweise als Gemeinschaftsanlagen auf dem Dach zulässig, wenn ein außergewöhnliches Interesse an der Aufstellung nachgewiesen wird, um zu vermeiden, dass das Stadtbild durch die Anzahl und Konzentration solcher Anlagen beeinträchtigt wird.

#### **10.10 Kenntnissgabeverfahren für genehmigungsfreie Vorhaben (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)**

Das Kenntnissgabeverfahren für genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 50 LBO wird vorgeschrieben, um zu vermeiden, dass diese Anlagen abweichend von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans errichtet werden.

#### **10.11 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.

#### **10.12 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 ver-

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Städtebauliche Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

dunstet) und versiegelten Teilen des Baugrundstücks anfallende Niederschlagswasser dem dafür vorgesehenen Leitungsnetz zuzuführen ist.

#### **10.13 Ordnungswidrigkeiten**

Im Interesse der Umsetzung der Vorschriften der Satzung über örtliche Bauvorschriften wird ein Zuwiderhandeln als Ordnungswidrigkeit festgesetzt.

#### **11. 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.

#### **12. Flächenstatistik**

### **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1 Begründung mit Umweltbericht vom 16.04.2012**

Flächenart	Größe in ha	Anteil in %
<b>Bruttobauland = Geltungsbereich</b>	<b>13,41</b>	<b>100,00%</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>4,49</b>	<b>33,48%</b>
Öffentliche Verkehrsflächen	3,30	24,59%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1,19	26,54%
<b>Grünflächen</b>	<b>0,98</b>	<b>7,27%</b>
Öffentliche Grünflächen	0,98	6,97%
<b>Nettobauland</b>	<b>7,95</b>	<b>59,25%</b>
Mischgebiet	7,07	54,98%
Gemeinbedarf	0,87	6,50%

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

**Begründung mit Umweltbericht vom 01.06.2010**

### **Teil 2 Umweltbericht**

#### **1. Ausgangsbedingungen**

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

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

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

Die vorliegenden Unterlagen wurden auf der Grundlage des Baugesetzbuches seit 1999 erarbeitet. Es liegen die 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 Bauungsplan-Vorentwurf gilt in seinen wesentlichen Aussagen auch für den Geltungsbereich des nun aus dem Bauungsplan-Vorentwurf entwickelten Teilbauungsplans; dies betrifft insbesondere die in der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB genannten zusätzlichen Angaben.

Für den nun fortzuführenden Teilbauungsplan „Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.1 werden die wesentlichen, plangebietsbezogenen Erkenntnisse und Verfahrensregelungen der Umweltprüfung im Folgenden ergänzend zum Umwelt-

---

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

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

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

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.06.2010**

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

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

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

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

Die Flächen müssten dazu eine Reihe von Kriterien erfüllen:

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

---

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

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

**Begründung mit Umweltbericht vom 01.06.2010**

### **Maßnahmenpool für externe Ausgleichsmaßnahmen**

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

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

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

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

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

### **Bisherige Vorgehensweise**

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

1. alle Möglichkeiten zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Geltungsbereiches

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.06.2010**

ches des Bebauungsplan-Vorentwurfes ausgeschöpft werden (interne Maßnahmen) und

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

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

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

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

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

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

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

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

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

„Im Bereich des Bebauungsplans „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ haben sich mehrere teichartige Gewässer gebildet, z. T. mit Schilf- und Rohrkolbenbeständen und Flachwasserbereichen. In diesem Gebiet haben in diesem Jahr gemäß plausibler Angaben örtlicher Ornithologen der Kiebitz (streng geschützte Art, mind. 2 Brutpaare mit mind. 5 flüggen Jungen) und der Flussregenpfeifer (streng geschützte Art, mind. 1 Brutpaar mit mind. 3

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.06.2010**

flüggen Jungen) erfolgreich gebrütet. Weiterhin dient das Gelände als Rastplatz weiterer streng geschützter Vogelarten (u. a. Waldwasserläufer, Flussuferläufer, Bruchwasserläufer, Bekassine, Baumfalke) sowie weiterer Wat- und Wasservogelarten. Daneben haben sich in dem Gelände Populationen verschiedener besonders geschützter Libellenarten (Frühe Heidelibelle, Kleine Königslibelle, Kleine Pechlibelle, Südlicher Blaupfeil) eingestellt.

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

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

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

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

Innerhalb des Zweckverbands-Gebiets sind demnach folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Auf der nordwestlich des Knotens Calwer Straße/Flugfeld Allee gelegen, ca. 1 ha großen Freifläche werden dauerhaft eine ca. 2.000 m<sup>2</sup> große schilfbestandene Bodenfilteranlage sowie eine teilweise vernässte Rohboden-/Kies- bzw. Wiesenfläche entwickelt.
- Die Gesamtfläche bleibt dauerhaft eingezäunt und wird lediglich zu Unterhaltungszwecken betreten.
- Auf die Bepflanzung der Fläche mit Großbäumen und Sträuchern wird dauerhaft verzichtet.
- Die Planung, Herstellung und Unterhaltung der Fläche wird der Zweckverband mit der Unteren Naturschutzbehörde abstimmen.
- Diese Maßnahmen wurden bis XXX realisiert.
  
- Der Zweckverband ist berechtigt, im Zweckverbandsgebiet Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen, um die Störung bzw. Vernichtung von

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.06.2010**

Gelegen oder Jungtieren zu vermeiden. Dabei gelten folgende Regelungen:

- Vergrämungsmaßnahmen dürfen nur in den Bereichen erfolgen, in denen in der jeweiligen Brutperiode bauliche Maßnahmen oder Auffüllungen erfolgen müssen.
  - Mit den Vergrämungsmaßnahmen darf begonnen werden, wenn eine Vogelbrut zu erwarten ist.
  - Alle Vergrämungsmaßnahmen sind so durchzuführen, dass Beeinträchtigungen außerhalb des Bereichs, auf den die Vergrämung wirken soll, ausgeschlossen sind.
- Durch die Maßnahmen nach Abs. 1 ist sichergestellt, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungsstätten des Flussregenpfeifers im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und somit bezüglich dieser Art gemäß § 42 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ein Verstoß gegen § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht vorliegt.

Da die Zerstörung der Brutstätten des Kiebitzes im räumlichen Zusammenhang nicht ausgeglichen werden kann, ist es zur Erteilung der Ausnahme erforderlich, dass sich der Erhaltungszustand der Population nicht verschlechtert. Die Ausführung notwendiger Maßnahmen zu diesem Zweck außerhalb des Plangebiets wird durch die Erträge einer Stiftung dauerhaft sichergestellt. Für das Stiftungsvermögen stellt der Zweckverband einen Betrag von 550.000 EUR zur Verfügung. Die aus den Erträgen der Stiftung durchzuführenden Maßnahmen zur Stützung der Kiebitzpopulation werden im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium festgelegt. Die Ausnahmegenehmigung wurde 16.01.2009 durch das Regierungspräsidium Stuttgart erteilt.

Mit diesem Vertrag wurde der Grundvertrag vom 30.06.2005 zwischen dem Zweckverband und der unteren Naturschutzbehörde und damit die Ausgleichskonzeption hinsichtlich der extern durchzuführenden Maßnahmen geändert.

### **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 Kompensationsplan<sup>5</sup> für den Geltungsbereich genannt. Für die Ermittlung von Flächen bzw. Stückzahlen wird der Entwurf des Bebauungsplans für das Mischgebiet Süd 4.1 in der Fassung der 1. Änderung vom 16.04.2012 bzw. die Darstellungen des Kompensationsplanes zu den Bebauungsplänen für das Flugfeld Böblingen/Sindelfingen<sup>6</sup> zu Grunde gelegt.

---

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

<sup>6</sup> Kienle Planungsgesellschaft Freiraum und Städtebau mbH, Stuttgart, 16.04.2012.

## Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1

Begründung mit Umweltbericht vom 01.06.2010

<b>VERMEIDUNG/ VERMINDERUNG</b>	
<b>V 2</b> Dachbegrünung	B-Plan-Entwurf: keine Festsetzung
<b>V 3</b> Begrünung der Innenhöfe	B-Plan-Entwurf: PF 4: Garagengeschosse sind mit einer 80 cm starken Vegetationsschicht herzustellen und zu begrünen <b>Fläche: 1,60 ha<sup>7</sup></b> (bei voller Ausnutzung der Innenhöfe für Tiefgaragen)
<b>V 4</b> Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (mit privaten Stellplatzflächen)	B-Plan-Entwurf: Offene, ebenerdige Stellplätze sind nur in den zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung St zulässig. PF 1: Je angefangener 12,5 m Grundstücksbreite oder je 5 Stellplätze ein Baum (ca. 28 Bäume) <sup>8</sup> LBO: Mietergarten M1 <b>Fläche: 1,60 ha<sup>9</sup></b>
<b>V 5</b> Erhalt von Bäumen	B-Plan-Entwurf: Pflanzbindung entlang der Calwer Straße (13 Bäume) Pflanzbindung Spiel- und Aufenthaltsbereich Richard-Kopp-Straße (7 Bäume) <b>Anzahl: 20</b>

<sup>7</sup> Berechnet: Nettobauland MI 7,07 ha, GB 0,87 ha, davon 20% = 1,60 ha Innenhöfe

<sup>8</sup> Gemäß Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung) ca. 351 lfd. m Stellplatzflächen

<sup>9</sup> Berechnet: Nettobauland MI 7,07 ha, GB 0,87 ha, davon 20 % = 1,60 nicht überbaubare Grundstücksfläche

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

**Begründung mit Umweltbericht vom 01.06.2010**

<b>AUSGLEICH</b>	
<b>A 2</b> Parkanlage mit großkronigen Laubgehölzen	B-Plan-Entwurf: Öffentliche Grünfläche <b>Fläche 0,50 ha</b>
<b>A3</b> Parkartiger Rasen	B-Plan-Entwurf: Öffentliche Grünflächen mit Anlagen zum Regenwasserüberlauf <b>Fläche 0,48 ha</b>
<b>A 4</b> Pflanzung von großkronigen heimischen Einzelbäumen	B-Plan-Entwurf: PF 2: innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 130 Laubbäume zu pflanzen LBO: innerhalb des Gemeinschaftsgartens sind mindestens 4 Laubbäume zu pflanzen <b>Anzahl: 134</b>
<b>A11</b>	B-Plan-Entwurf: keine Festsetzung

<b>GESTALTUNG</b>	
<b>G 1</b> Verkehrsgrün	B-Plan-Entwurf: keine Festsetzung

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

Für die Teilbebauungspläne auf dem Flugfeld wurden auf der Gemarkung Böblingen die externen Kompensationsmaßnahmen B. und auf der Gemarkung Sindelfingen die externen Kompensationsmaßnahmen S. vorgeschlagen.

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

## Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1

Begründung mit Umweltbericht vom 01.06.2010

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

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

Aus der Auswahlliste wurden nur noch die Maßnahmen fertig gestellt, mit deren Umsetzung bereits begonnen war. Dies bedeutet, dass der Zweckverband die im Zusammenhang mit der Erschließung bereits Ende 2006/Anfang 2007 begonnenen und in beiden Städten als Priorität 1 eingestuften externen Ausgleichsmaßnahmen (B 3 Zimmerschlagweiher/Wasserberggraben und S 4 Bleichgraben) umgesetzt hat. Die Durchführung erfolgte abgestimmt auf die zwischenzeitlich zur Satzung beschlossenen Teil-Bebauungspläne<sup>10</sup>. Diese Maßnahmen sind abgeschlossen und abgerechnet. Die Maßnahme B 5 Butzengraben wurde zwar fachplanerisch untersucht; Teile davon wurden von der

<sup>10</sup> „Flugfeld – Querspange“ 1.0, „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0, „Flugfeld – BAB-Südrampen“ 3.0; „Flugfeld – Mischgebiet Süd“ 4.0, „Flugfeld – Towerareal“ 5.0, „Flugfeld – Konrad-Zuse-Straße“ 6.0,

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.06.2010**

Stadt Böblingen realisiert. Die dafür bis heute anzurechnenden Kosten betragen 28.735,16 EUR.

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

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 15.750 EUR) erfolgen.

Der den einzelnen Bebauungsplänen zugeteilte Kostenanteil ist den als Anlagen beigefügten Tabellen (Tabelle 1 + 2) zu entnehmen.

Die Maßnahmen B 3 und S4 umfassen folgende Teilmaßnahmen:

#### **Gemarkung Böblingen**

<b>B 3 Zimmerschlagweiher / Wasserberggraben</b>			
B 3.1	Durchlässe im Bereich der Tennisplätze (2 Stück)	Durchlässe ausreichend dimensionieren bzw. Umbau zu Brücken	Verbesserung der Durchgängigkeit
(B 3.2)		entfällt	-
B 3.3	Bereich Zimmerschlagweiher	Herstellung eines naturnahen Bachlaufes im Nebenschluss zum Weiher Einbau eines Bodenfilters zur Reinigung des Drainagewassers (Sportplatz) Herstellung eines naturnahen Durchlasses durch den Damm parallel zu Mönchsbaupark und Herstellung eines naturnahen Bachlaufes bis zum Anschluss an den bestehenden Wasserberggraben unterhalb des Damms	Verbesserung der Wasserqualität im See und im Fließgewässer  Verbesserung der Durchgängigkeit
B 3.4 (M5)	Fettwiese/Acker unterhalb des Damms	Entwicklung und Herstellung von Gewässerrandstreifen, Auetümpeln	Herstellung naturnaher Gewässerbegleitvegetation mit Auetümpeln

## Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1

Begründung mit Umweltbericht vom 01.06.2010

B 3.5	Fettwiesen entlang des Wasserberggrabens	Entwicklung und Herstellung von Gewässerrandstreifen, Extensivgrünland	Herstellung naturnaher Gewässerbegleitvegetation
B 3.6	Wasserberggraben	Schaffung örtlicher Aufweitungen zur Erhöhung der Breitenvarianz	Herstellung naturnaher Gewässerstrukturen
B 3.7	Durchlass Feldweg	Durchlass ausreichend dimensionieren bzw. Umbau zu Brücke	Verbesserung der Durchgängigkeit
B 3.8	Acker zwischen Wasserberggraben und Feldweg	Entwicklung und Herstellung von Extensivgrünland	Herstellung naturnaher Gewässerbegleitvegetation
B 3.9	Fettwiese im Bereich des Knicks	Entwicklung und Herstellung von Gewässerrandstreifen, Feuchtbereichen, Bachverlauf naturnah gestalten, Extensivgrünland	Herstellung naturnaher Gewässerbegleitvegetation Herstellung eines naturnahen Bachlaufes
B 3.10	Krautig-grasreiche Brache, Gehölz östlich Tiergartenstraße	Entwicklung und Herstellung von Extensivgrünland, Gewässerrandstreifen, Gehölz entwickeln	Herstellung naturnaher Gewässerbegleitvegetation

### Gemarkung Sindelfingen

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

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

**Begründung mit Umweltbericht vom 01.06.2010**

		rung des Böschungs- fußes zurückbauen und mit ingenieurbio- logischen Bauweisen sichern, Entwicklung des Ge- hölzsaumes, Schaffung örtlicher Aufweitungen zur Er- höhung der Breitenva- rianz	Durchgängigkeit, Herstellung naturnaher Gewässerstrukturen
S 4.4	Durchlass Bleichmüh- lestraße	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 erbrachten 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.

### **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 und welcher Anteil umgesetzt wurde. Vom Kompensationsbetrag von 1,6 Mio. EUR standen nach Abzug des für artenschutzrechtlich erforderlichen Betrags für Ausgleichsmaßnahmen noch 1,05 Mio. EUR zur Verfügung.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

**Begründung mit Umweltbericht vom 01.06.2010**

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

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Teil-Bebauungsplanes umfasste ca. 13,69 ha. Die erste Entwurfsfassung für die 1. Änderung wies einen kleineren Geltungsbereich (ca. 13,42 ha) auf, weil Grünflächen der Grünen Mitte nun mit dem Bebauungsplan "Mischgebiet Nord" 7.0 überplant wurden. Diese Veränderung war vor dem Hintergrund der zeitgleichen Realisierung der Grünen Mitte zusammen mit dem Langen See sinnvoll. Im nun geänderten Entwurf wird eine andere Grünfläche dem Teilbebauungsplan zugeordnet.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich mit der nun vorgelegten geänderten Entwurfsfassung folgende Veränderungen in der Flächenbilanz gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan:

#### **Verkehrsflächen**

Die festgesetzte Verkehrsfläche vergrößert sich um ca. 0,37 ha. Diese geringfügige Steigerung ist Folge der Anpassung der Festsetzung von Verkehrsanlagen an die fortgeschriebene Planung (z.B. Ausbau der Kreuzung Elly-Beinhorn-Straße/ Johann-Schütte-Straße). Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden durch den Entfall bzw. das Verschieben von Wegflächen in den Bebauungsplan "Flugfeld - Mischgebiet Nord" 7.0 geringer.

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 im rechtskräftigen Bebauungsplan wie auch die in der Änderungsfassung 4.1.

#### **Grünflächen**

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen entsprechen denen des rechtskräftigen Bebauungsplans: Im ersten Schritt sind die privaten Grünflächen (Spiel- und Sportbereich bei der Gemeinbedarfsfläche) entfallen; sie liegen künftig im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Flugfeld - Mischgebiet Nord" 7.0.

Durch die Hinzunahme der Grünfläche am Ehemaligen Empfangsgebäude vergrößert sich im nun vorgelegten Entwurf der Anteil der öffentlichen Grünflächen wieder. Dieser Teilbereich war zuvor im Teilbebauungsplan „Flugfeld - Tower-Areal“ 5.0 gesichert. Im weiteren Verfahren für diesen Teil-Bebauungsplan wird der Geltungsbereich entsprechend angepasst.

#### **Nettobauland**

Das Nettobauland wird durch die Veränderungen im Bereich Konrad-Zuse-Straße/Calwer Straße/Richard-Kopp-Straße sowie durch die Überbauung auf dem Leonardo-da-Vinci-Platz im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan um etwa 0,21 ha größer. Diese Veränderung ist als geringfügig (Zunahme um etwa 2,8 %) einzuschätzen.

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

**Begründung mit Umweltbericht vom 01.06.2010**

### **Dachbegrünung**

Ursprünglich war im Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003 im Geltungsbereich eine Dachbegrünung von 50 % der Dachflächen vorgesehen<sup>11</sup>. Auf diese Festsetzung und damit eine Begrünung von Dachflächen wurde nun vollständig verzichtet. 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 teilweiser Ausgleich des Defizits an begrünter Dachfläche im Mischgebiet erreicht. Für das gesamte Flugfeld sind von 3,30 ha erforderlichen begrünter Dachflächen bereits 1,51 ha im Bebauungsplan "Flugfeld - Gewerbegebiet Nord" 2.0 nachgewiesen. Die noch fehlenden 1,79 ha begrünter Dachflächen werden im Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Süd nachgewiesen. Bei Festsetzung der Dachbegrünung für das gesamte Gewerbegebiet Süd könnten hier noch weitere ca. 2,94 ha nachgewiesen werden.

### **Entwässerungsgräben (See)**

Die im Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003 im Geltungsbereich vorgesehenen offenen Entwässerungsgräben entfallen insgesamt aufgrund der geänderten Seetechnik.

### **Bewertung**

Da sich keine größeren Flächenverschiebungen ergeben, bleibt der Eingriff grundsätzlich nahezu gleich. Die bauliche Nutzung bleibt ohne größere Veränderungen. Die Zahl der anzupflanzenden großkronigen Bäume wird erhöht. Die entfallende Dachbegrünungsfläche wird durch ursprünglich nicht vorgesehene Festsetzungen im Gewerbegebiet Nord teilweise kompensiert; die fehlende Fläche wird im Rahmen anderer Bebauungspläne nachgewiesen. Ebenso werden die entfallenden Grünflächen einem anderen Bebauungsplan zugeordnet. Das Ausgleichserfordernis gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan hat sich durch die angesprochenen (geringfügigen) Änderungen für den Teilbebauungsplan nicht erhöht: Defizite können im Rahmen der anderen Bebauungspläne behoben werden.

Zusammenfassend betrachtet kann festgestellt werden, dass das Planungskonzept des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 23.09.03 ohne wesentliche Flächen- oder Nutzungsverschiebungen in den rechtskräftigen Teil-Bebauungsplan "Flugfeld - Mischgebiet Süd" 4.0 umgesetzt wurde; die Änderungen an diesem Plan verändern die Bilanz aus Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen nur geringfügig. Es entstehen daher keine zusätzlichen Ausgleichserfordernisse durch die Planänderungen im geänderten Entwurf für den Bebauungsplan „Flugfeld – Mischgebiet Süd“ 4.1 gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Flugfeld – Mischgebiet Süd“ 4.0.

---

<sup>11</sup> Kienle Planungsgesellschaft Freiraum und Städtebau mbH, Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen-Sindelfingen“, Stuttgart/Böblingen, 01.06.2004, S. 29

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

**Begründung mit Umweltbericht vom 01.06.2010**

### **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.

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

Die festgesetzten internen Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge des Grundstücksabverkaufes durch Festlegung in den Kaufverträgen sowie durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Die Erfolgskontrolle besteht 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

## **Bebauungsplan „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1**

### **Begründung mit Umweltbericht vom 01.06.2010**

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 sicherzustellen – ggf. auch durch die Durchführung nachgeschalteter Kontrollen.

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

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