

Bearbeiter/in:
Dr. Corinna Clemens

Zweckverband Flugfeld
DRUCKSACHE NR. 21/2006

Stadt Böblingen
DRUCKSACHE NR. 06/239

Stadt Sindelfingen
BESCHLUSSVORLAGE NR. 222/2006

Vorlage

Verbandsversammlung Zweckverband	21.11.06	Vorberatung öffentlich
Technik- und Umweltausschuss / Sindelfingen	07.12.06	Vorberatung öffentlich
Gemeinderat Sindelfingen	12.12.06	Beschlussfassung öffentlich
Ausschuss für Technik, Umwelt und Straßenverkehr / Böblingen	29.11.06	Vorberatung öffentlich
Gemeinderat Böblingen	13.12.06	Beschlussfassung öffentlich
Verbandsversammlung Zweckverband	19.12.06	Beschlussfassung öffentlich

Betreff

Flugfeld Böblingen/Sindelfingen:
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0
- Satzungsbeschluss -

Anlage/n

Anlage 1	Behandlung der Stellungnahmen aus Beteiligung der Behörden – Stand 01.10.06
Anlage 2	Bebauungsplan: Zeichnerischer Teil vom 01.10.06
Anlage 3	Bebauungsplan: Textteil vom 01.10.06
Anlage 4	Örtliche Bauvorschriften vom 01.10.06
Anlage 5	Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Beschlussvorschlag

Verbandsversammlung Zweckverband am 21.11.06

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

- 1. Den Abwägungsvorschlägen entsprechend der Anlage 1 wird zugestimmt.*
- 2. Den redaktionellen Änderungen gegenüber dem Entwurfsbeschluss gemäß Ziffer 4 dieser Vorlage wird zugestimmt.*
- 3. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.10.06 wird nach § 10 Abs. 1 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.10.06 werden nach § 74 LBO als Satzung beschlossen.*

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht (Stand 01.10.06) beigelegt.

Beschlussvorschlag

Gemeinderat der Stadt Böblingen am 13.12.06

Gemeinderat der Stadt Sindelfingen am 12.12.06

Der Gemeinderat folgt der Empfehlung der Verbandsversammlung vom 21.11.06 und weist seine Vertreter in der Verbandsversammlung an, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Den Abwägungsvorschlägen entsprechend der Anlage 1 wird zugestimmt.*
- 2. Den redaktionellen Änderungen gegenüber dem Entwurfsbeschluss gemäß Ziffer 4 dieser Vorlage wird zugestimmt.*
- 3. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.10.06 wird nach § 10 Abs. 1 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.10.06 werden nach § 74 LBO als Satzung beschlossen.*

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht (Stand 01.10.06) beigelegt.

Beschlussvorschlag

Verbandsversammlung Zweckverband am 19.12.06

Die Verbandsversammlung folgt der Weisung des Gemeinderates der Stadt Böblingen vom 13.12.06 und der Weisung des Gemeinderates der Stadt Sindelfingen vom 12.12.06 und fasst den folgenden Beschluss:

- 1. Den Abwägungsvorschlägen entsprechend der Anlage 1 wird zugestimmt.*
- 2. Den redaktionellen Änderungen gegenüber dem Entwurfsbeschluss gemäß Ziffer 4 dieser Vorlage wird zugestimmt.*
- 3. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.10.06 wird nach § 10 Abs. 1 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.10.06 werden nach § 74 LBO als Satzung beschlossen.*

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht (Stand 01.10.06) beigelegt.

Sachdarstellung

1. Verfahrensstand

Verfahrensschritt	Drucksache	Zeitpunkt/-raum
Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen	13/2003 und Ergänzung	25.11.2003
Ortsübliche Bekanntmachung		08.01.04
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit		Informationsveranstaltung am 20.01.04 Aushang 21.01.04 – 11.02.04
Frühzeitige Beteiligung der Behörden		Informationsveranstaltung am 12.02.04 13.02.04 – 15.03.04
Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses: Berücksichtigung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden Ergänzung des Bebauungsplans um Umweltbericht, EA-Bilanz und GOP	15/2004	27.04.04
Ortsübliche Bekanntmachung		10.11.05
Änderung Aufstellungsbeschluss: Umbenennung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften in „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“	22/2005	19.09.05
Ortsübliche Bekanntmachung		10.11.05
Weiterführung des Verfahrens in einzelnen Teil-Bebauungsplänen		
Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0		
Auslegungsbeschluss	17/2004	07.12.04
Ergänzung Auslegungsbeschluss	12/2005	19.09.05
Ortsübliche Bekanntmachung und öffentliche Auslegung		10.11.05 14.11.05 – 14.12.05
Ortsübliche Bekanntmachung der Wiederholung der öffentlichen Auslegung		17.08.06
Wiederholung Öffentliche Auslegung		28.08.06 – 28.09.06
Beteiligung der Behörden		23.11.05 – 09.01.06

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

2. Erfordernis und Ziele der Planung

2.1 Planungserfordernis

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

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

2.2 Ziele der Planung

Ziele und Zwecke des Teil-Bebauungsplans

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

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

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

3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf

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

Thema: Verkehrsauswirkungen auf das regionale Straßennetz

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

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

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

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

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

Thema: Einzelhandel

Dem Thema Einzelhandel kam im Beteiligungsverfahren besondere Bedeutung zu.

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

Grundsätzlich ist festzustellen, dass Einzelhandelsbetriebe als sonstige Gewerbebetriebe in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO allgemein zulässig sind – vorausgesetzt, sie weisen weniger als 1.200 m² Geschossfläche auf. Der Festsetzungsentwurf für den Teil-Bebauungsplan "Flugfeld - Gewerbegebiet Nord" nimmt dies auf und schränkt entsprechend der in den Städten festgelegten Branchen und Sortimente mit und ohne Innenstadtrelevanz das mögliche Nutzungsspektrum weiter ein.

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

Thema: Naturschutz, Ausgleich, landwirtschaftliche Nutzflächen

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

Thema: Boden, Grundwasser, Oberflächenwasser

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

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

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

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

Der Entwurf des Bebauungsplans „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0 nebst Begründung mit Umweltbericht, die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, die Abwägungsentscheidung der Verbandsversammlung vom 27.04.04 sowie die im Zusammenhang erstellten Fachgutachten wurden in der Zeit vom 14.11.05 bis zum 14.12.05 in der Geschäftsstelle des Zweckverbandes öffentlich ausgelegt; wegen einer unzureichenden Frist bei der Bekanntmachung dieser Auslegung wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung vom 28.08.06 bis 28.09.06 wiederholt.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden keine Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben.

3.5 Beteiligung der Behörden zum Teil-Bebauungsplanentwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB

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

Dazu wurde der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften mit Begründung und Umweltbericht an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange versandt. Auf Anfrage gingen den Behörden ergänzende Unterlagen und Gutachten zu. Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen bestand vom 23.11.05 bis 09.01.06.

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

3.6 Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan-Entwurf

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

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

Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Thema: Einzelhandel/Raumordnung

Dem Thema Einzelhandel kam im Beteiligungsverfahren besondere Bedeutung zu.

Der Verband der Region Stuttgart regte an, zu prüfen, inwieweit durch Agglomeration von nicht großflächigem Einzelhandel eine Summenwirkung entsteht, die über die Quartiersversorgung hinaus geht und überörtliche Wirkung entfaltet. Es wird argumentiert, der Bebauungsplanentwurf stünde deshalb im Widerspruch zu den Plansätzen 2.3.5(Z), 2.6.1(Z), 2.7.4(Z) und 2.7.5(Z) des Regionalplanes.

Der Zweckverband verweist auf seine Stellungnahme zu den zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Flugfeld Böblingen / Sindelfingen“ abgegebenen Anregungen vom 27.07.2005 sowie auf die Begründung zu diesem Teil-Bebauungsplan.

Zu der Aussage, der zufolge der Bebauungsplan im Widerspruch zu den Plansätzen 2.3.5(Z), 2.6.1(Z), 2.7.4(Z) und 2.7.5(Z) des Regionalplanes steht, ist Folgendes anzumerken:

Mit Blick auf die Plansätze 2.6.1 (Schwerpunkt Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen) und 2.3.5 (Schwerpunkt Wohnungsbau) stellte der Verband Region Stuttgart selbst in seiner Stellungnahme vom 01.04.04 zum Bebauungsplan-Vorentwurf für das gesamte Flugfeld ausdrücklich fest, dass die Planungen den regionalplanerischen Vorgaben entsprechen. Die oben angeführte Stellungnahme des Zweckverbandes zum Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 13.01.2006 (Nr. 10) bestätigt diese Einschätzung.

Bzgl. der Plansätze 2.7.4 (Z) (Standortbereiche für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte) und 2.7.5 (Z) (Standortbereiche für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte) besteht kein Widerspruch zwischen dem Bebauungsplanentwurf und dem Regionalplan, da der Bebauungsplan keine Einzelhandelsgroßprojekte vorsieht.

Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von unter 1.200 qm bzw. einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm gehören zu den in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen.

Im Gewerbegebiet Nord schränkt der Zweckverband diese Nutzungen auf nicht innenstadtrelevante Sortimente ein und differenziert innerhalb des Gebietes entsprechend der in ihm gegebenen Mikrostandorte die Liste der zulässigen Sortimente und Branchen. Die Einschränkungen folgen den Empfehlungen des von Dr. Acocella im Jahr 2005 erarbeiteten Gutachtens, das sich ausführlich mit der regionalen und lokalen Einzelhandelsstruktur und den raumplanerischen Auswirkungen weiterer Einzelhandelsansiedlungen auseinandersetzt.

Eine Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen der Städte Böblingen und Sindelfingen sowie der Nachbargemeinden kann pauschal nicht vermutet werden. Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die Raumordnung werden nach den Regelungen der BauNVO erst ab einer Größe von mehr als 1.200 qm Geschossfläche regelmäßig vermutet. Im Umkehrschluss ist somit grundsätzlich davon auszugehen, dass Einzelhandelsbetriebe von geringerer Größe diese Auswirkungen nicht haben. Im Einzelfall kann ein solcher Betrieb diese Auswirkungen jedoch haben. Diese sind im konkreten Einzelfall (Bauantragstellung) festzustellen und zu behandeln. Ggf. ist von „Amts wegen“ die Anwendung der „Vermutungsregel“ auszuschließen und die Prüfung von Anhaltspunkten für einen atypischen Fall vorzunehmen.

Ebenso unzulässig ist die pauschale Annahme, die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit im Gewerbegebiet-Nord könne zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umlandgemeinden führen. Auch für die Ansiedlung mehrerer solcher Betriebe gilt zunächst die „Vermutungsregel“ des § 11 BauNVO für jeden einzelnen Betrieb. Der Zusammenrechnung der Geschossflächen von einzelnen Betrieben hat das Bundesverwaltungsgericht in seinen Urteilen vom 22.07.2005 und vom 24.11.2005 enge Grenzen gesetzt. Demnach „können Verkaufsflächen baulich und funktionell eigenständiger Betriebe grundsätzlich nicht zusammengerechnet werden.“ Eine Zusammenrechnung ist nur im Einzelfall vorzunehmen, wenn „eine für den Kunden erkennbare wechselseitige Nutzung betrieblicher Kapazitäten“ vorhanden ist, „ein gemeinsames Nutzungskonzept“ vorliegt, „die Sortimente auf eine konkrete identische Zielgruppe orientiert“ sind und „sich derart ergänzen, dass der Synergieeffekt eines gemeinsamen Standortes genutzt werden könne“.

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

Thema: Grundwasser, Oberflächenwasser

Der Zweckverband führte weiterführende Untersuchungen zur Seehydraulik /-limnologie durch, um die Funktionsfähigkeit der Oberflächenentwässerung bzw. das Niederschlagsbe-

wirtschaftungskonzept zu überprüfen. In diesem Zusammenhang wurden die hydraulischen und limnologischen Daten der Schwippe in einem Simulationsmodell für den See berücksichtigt. Außerdem wurden die Fließgewässer (Murkenbach, Aischbach, Schwippe) sowie die geologischen und hydrogeologischen Untergrundverhältnisse des Sees und seines Umfeldes untersucht. In diesem Zusammenhang wurde zudem ein Grundwassermodell erarbeitet.

Die Untersuchung des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes des Flugfeldes (BjörnSEN Beratende Ingenieure 08/2006) ergab inzwischen, dass die Wasserversorgung des Sees gesichert ist; die Wasserstandsschwankungen werden gering sein und bei Vollerschließung des Flugfeldes ist die Entnahme von Brauchwasser möglich. Das Gesamtsystem wurde vom Gutachter hydraulisch nachgewiesen.

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

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

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

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

Thema: Gestaltung

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

Schlussfolgerung

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

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

4. REDAKTIONELLE ÄNDERUNGEN

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

- Entsprechend § 2 a BauGB wurde der Umweltbericht zum Bebauungsplan als gesonderter Teil der Begründung vorgesehen (Teil 2).

- Im Umweltbericht wurden die Kapitel 1.2 und 1.3 (interne und externe Ausgleichsmaßnahmen) dem aktuellen Stand der Planungen angepasst.
- In die Planzeichnung wurden nachrichtlich die bestehenden Grundwassermessstellen aufgenommen.
- Entsprechend dem Beschluss der städtischen Gremien wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis auf die Versorgung des Baugebietes mit Fernwärme aufgenommen (B 3 Kap. 5).

Der von verschiedenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregung, generelle Hinweise zu den von ihnen zu vertretenden Belangen in den Bebauungsplan aufzunehmen, wurde nicht gefolgt.

Um den Bebauungsplan übersichtlich zu halten, wurden insbesondere keine Hinweise auf solche Vorschriften, gesetzliche Regelungen oder Normen in den Plan aufgenommen, die ohnehin Rechtswirkung auf die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Bauvorhaben haben.

Schlussfolgerung

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

5. UMWELTBELANGE

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

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

Der Umweltbericht mit Allgemein Verständlicher Zusammenfassung (AVZ), die Eingriffs-Ausgleichsbilanz und der Grünordnungsplan bauen auf zahlreichen Unterlagen auf, die innerhalb des bisherigen Planungsprozesses erarbeitet und dokumentiert wurden und stellen die Grundlage für die Erarbeitung der auf dem Bebauungsplan-Vorentwurf aufbauenden Teil-Bebauungspläne dar. Die vorliegenden Unterlagen wurden auf der Grundlage des Baugesetzbuches seit 1999 erarbeitet. Es liegen die im Laufe der Bearbeitungszeit angepassten Anforderungen an die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung (insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1 a BauGB) zu Grunde. Zusammenfassend ist festzustellen, dass sie der seit Juli 2004 in § 2 Abs. 4 BauGB geforderten Umweltprüfung unter Berücksichtigung der Anlage zum Baugesetzbuch entsprechen.

Für den Teilbebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ wurde der Umweltbericht zum Bebauungsplan-Vorentwurf „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“ um die wesentlichen plangebietsbezogenen Erkenntnisse und Verfahrensregelungen der Umweltverträglichkeitsprüfung (Umweltprüfung) ergänzt.

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

Schließlich wird überprüft, ob durch die Festsetzungen im Teil-Bebauungsplan eine Verschlechterung der Umweltsituation hinsichtlich des im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf ermittelten Eingriffs entsteht.

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

6. Planverwirklichung und Folgemassnahmen

Der überwiegende Anteil des Geltungsbereichs befindet sich im Eigentum des Zweckverbandes.

Der im Bebauungsplan dargestellte Lärmschutzwall wurde inzwischen weitgehend realisiert. Der Nordteil dieses Walls wird voraussichtlich zu einem späteren Zeitpunkt in das Eigentum der Bundesstraßenverwaltung übergehen.

Die derzeit laufenden Erschließungsarbeiten für den westlichen Abschnitt der Querspange (Flugfeld-Allee) sowie die Umberto-Nobile-Straße, ihre beiden Zufahrten von der Querspange aus sowie die im westlichen Teil des Gewerbegebietes Nord gelegenen Erschließungsstraßen sollen im Frühjahr 2007 abgeschlossen werden.

Die Vermarktung der damit ab 2007 erschlossenen Baugrundstücke hat bereits begonnen.

Die übrigen Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes Nord werden zu einem späteren Zeitpunkt gebaut. Die weiteren im Verbandsgebiet gelegenen Abschnitte der Querspange werden voraussichtlich im Zusammenhang mit dem Neubau der südlichen Rampen der Anschlussstelle Böblingen/Sindelfingen der BAB 81 errichtet.

Böblingen, 27.10.2006

Dr. Bernd Vöhringer

Oberbürgermeister
Stadt Sindelfingen

Verbands-
vorsitzender
Zweckverband Flugfeld

Alexander Vogelgsang

Oberbürgermeister
Stadt Böblingen

Stellvertretender
Verbandsvorsitzender
Zweckverband Flugfeld

Olaf Scholz

Geschäftsführer
Zweckverband Flugfeld

