

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„FLUGFELD – PARKSTADT-WEST“ 8.0

vom 23.07.2019

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 6 Fachgutachten
- 7 Umweltprüfung
- 8 Grünordnungsplan
- 9 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 10 Satzung über Örtliche Bauvorschriften
- 11 Nachrichtliche Übernahme
- 12 Flächenstatistik

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Ziele und Zwecke des Teil-Bebauungsplans

Der Landkreis Böblingen hat sich mit gesundheitspolitischen Rahmenbedingungen und der weiteren Ausrichtung der medizinischen Versorgung beschäftigt. Am 05.05.2014 hat der Kreistag Beschlüsse u.a. zur Medizinkonzeption für die Versorgungsregion des Klinikverbunds Südwest einschließlich des Landkreises Böblingen gefasst. Ein zentrales Element dieser neuen Medizinkonzeption ist die Zusammenführung der getrennten Betriebsstätten Sindelfingen und Böblingen in ein neu zu bauendes Klinikum auf dem Flugfeld (Flugfeldklinikum). In der als Anlage zum Bebauungsplan beigefügten öffentlichen Kreistag-Drucksache Nummer 083/2014/1 mit dem Titel „Verbundweite Medizinkonzeption für den Klinikverbund Südwest“ wird das Ergebnis ausführlich dargestellt.

Der Landkreis Böblingen und der Klinikverbund Südwest haben im Rahmen der Standortsuche verschiedene Standorte umfassend analysiert. Die Standortanalyse des Büros TeamPlan vom 08.07.2013 ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Auf dem Flugfeld wurde ein großes zusammenhängendes Areal im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0 (Parkstadt-West) untersucht. Dieser Standort befindet sich südlich der Parkanlage „Grüne Mitte“, östlich der Flugfeld-Allee, nördlich der Calwer Straße und westlich der Parkstadt-Ost. Ergebnis der Standortanalyse ist, dass für die Sicherung der Daseinsvorsorge der Bevölkerung der Bau eines neuen Zentralklinikums auf dem Flugfeld die beste Lösung ist. Bereits zu Beginn der Untersuchungen hat der Landkreis Böblingen mit den Verbandsstädten und dem Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen Gespräche aufgenommen, um diesen potenziellen Klinikstandort zu sichern. Erste vorbereitende Untersuchungen bestätigten die Realisierbarkeit des Bauvorhabens auf dem Standort.

Darüber hinaus ist die Ansiedlung eines Zentrums für Psychiatrie (ZfP) westlich des künftigen Standorts des Flugfeldklinikums vorgesehen.

Aufgrund der Lage der Klinikstandorte (Flugfeldklinikum, ZfP) im besiedelten Stadtgebiet sind jedoch besondere städtebauliche Anforderungen an die baulichen Anlagen der Kliniknutzungen zu stellen. Zu beachten und zu schützen sind insbesondere die vorhandenen und die geplanten Nachbarquartiere: das Gewerbegebiet Hulb, das Industriegebiet Daimler, die Parkstadt-Ost (Mischgebiet Süd) und das Baugebiet an der nördlichen Seepromenade (Mischgebiet Nord) - und die in diesen wohnende und arbeitende Bevölkerung. Darüber hinaus sind vertiefend die verschiedenen Erschließungsmöglichkeiten zu überprüfen und hinsichtlich ihrer Funktionalität so zu gestalten und anzuordnen, dass die Leichtigkeit und die Sicherheit des Verkehrs auf den angrenzenden Verkehrsstraßen, insbesondere der Flugfeld-Allee, der Calwer Straße und der Johann-Schütte-Straße, nicht beeinträchtigt werden.

Im Rahmen des im Herbst 2016 abgeschlossenen städtebaulichen Ideenwettbewerbs wurden die städtebaulichen Rahmenparameter für die Aufstellung des Bebauungsplans und damit Grundlagen für die weitere Planung ermittelt. Eine Voraussetzung für die Ansiedlung des Flugfeldklinikums an dieser Stelle ist, dass ein Abschnitt der Elly-Beinhorn-Straße und der Neil-Armstrong-Weg überbaut werden; die Durchfahrt, wie bisher im Planbereich Parkstadt-West (Gewerbegebiet Süd) geplant, wird nicht mehr möglich sein.

Aus dem Entwurf des ersten Preisträgers des städtebaulichen Ideenwettbewerbs wurde der „Footprint“ weiterentwickelt, unter Beachtung unverzichtbarer städte-

baulicher Zielsetzungen und wesentlicher (besonderer) Anforderungen an die bauliche und betriebliche Funktionalität (beispielsweise die Verflechtung der Klinikkomplexe mit der „Grünen Mitte“, die Gestaltung eines repräsentativen Haupteingangs im Osten, die Zufahrten von Westen und Süden sowie ein abgestimmtes Höhenkonzept und die Ausbildung eines Hochpunkts). Ziel war es, für die Planung des Flugfeldklinikums im Entwurfsprozess noch einen „planerischen Spielraum“ zur Optimierung des Gesamtkomplexes zu gewährleisten. Dieser weiterentwickelte „Footprint“ war Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs.

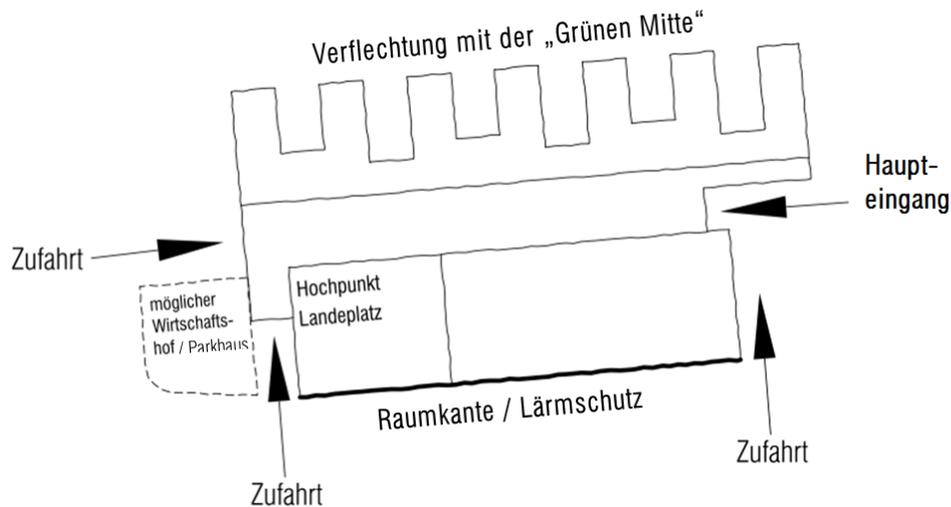


Abbildung 1: Weiterentwicklung des „Footprints“

Seit Auswahl des Architektenteams im Frühjahr 2017 wird der Bebauungsplan parallel zur architektonischen Entwurfsplanung weitergeführt, so dass ein gegenseitiger Abgleich der städtebaulichen Zielsetzungen auf der einen und der funktionalmedizinischen Erfordernissen auf der anderen Seite vorgenommen werden kann und die Abstimmung mit den fachlichen Belangen möglich ist.

Ziel der Planaufstellung ist die Sicherung der Standorte für das Flugfeldklinikum (inklusive Hubschrauberlandeplatz) und für das ZfP, der vorhandenen gewerblichen Nutzung (Plana) und gegebenenfalls weiterer ergänzender gewerblicher und sonstiger Nutzungen, wie sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen (z.B. Kita). Die künftigen Nutzungen sollen differenziert festgesetzt werden, um eine hohe städtebauliche Qualität auch in diesem Plangebiet zu gewährleisten.

1.2 Planungserfordernis

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

Der Bebauungsplanentwurf für den Teilbereich Parkstadt West aus dem Jahre 2008 - damals als „Gewerbegebiet Süd“ bezeichnet - sah für den Bereich hoch verdichtete, urbane Gewerbenutzungen vor. Der Bau eines Klinikums bzw. die Ansiedlung von Kliniknutzungen wäre auf dieser Grundlage planungsrechtlich nicht zulässig. Für den ursprünglich geplanten Geltungsbereich „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0 wird daher der neue Bebauungsplan „Flugfeld – Parkstadt-West“ 8.0 aufgestellt. Die Festsetzungen werden aufbauend auf dem bisherigen Bebauungsplanentwurf „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0 von 2008 weiterentwickelt.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um den Standort für ein Zentralklinikum mit Zentrum für Psychiatrie zu sichern und für die bestehende gewerbliche Nutzung Bestands- und Planungssicherheit zu schaffen, sowie den Übergang des Klinikareals zur bestehenden Bebauung der Parkstadt Ost zu definieren. Die vielfältigen Anforderungen an die städtebauliche Einbindung in das Bebauungskonzept des Flugfelds, die architektonische Gestaltung der baulichen Anlagen sowie an Funktionalität, Sicherheit, Schallschutz, Zugänglichkeit etc. sind im Verfahren abzuwägen und aufeinander abzustimmen.

1.3 Planungsalternativen und Auswirkungen der Planung

Als Planungsalternative kann die Variante bei Nichtdurchführung der Planung beleuchtet werden. In diesem Fall würde die Fläche weiter brach liegen und weitgehend ungenutzt bleiben. Bestehende Flächenbedarfe müssten auf andere Flächen nachgekommen werden, was wiederum ggf. Auswirkungen auf Flächenverbrauch im Außenbereich zur Folge hätte. Die Konversion des ehemaligen Flugfeldes von einer ursprünglich militärischen und zwischenzeitlich untergenutzten Fläche in verdichtete, gemischt genutzte und qualitätsvolle urbane Stadtviertel vollzieht den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Innenentwicklung und schützt somit neuen Flächenverbrauch im Außenbereich.

Eine weitere Planungsalternative stellt für das Plangebiet, als Teil des Flugfelds, die in der ursprünglichen Konzeption vorgesehene gewerbliche Nutzung dar. Bei dieser Alternative würde dem immer vorhandenen Bedarf an neuer gewerblicher Baufläche im Verdichtungsraum Böblingen / Sindelfingen ein Stück weit nachgekommen werden. Zur Gewinnung neuer Gewerbeflächen sind jedoch in den Städten Studien und Prozesse zur Umstrukturierung im Gange, mit dem Ziel, Flächen zur Neuansiedlung und Erweiterung in bestehenden Gewerbegebieten zu generieren. Des Weiteren sind auch auf dem Flugfeld noch gewerbliche Bauflächen für den kurz- und mittelfristigen Bedarf vorhanden.

Die vorliegende Planungsvariante, die Flächen nur zum Teil gewerblich zu nutzen und zum Großteil für ein Zentralklinikum zur Verfügung zu stellen, fußt auf der Tatsache, dass sich der Standort bei der Standortsuche für das Klinikum als in besonderem Maße geeignet herausgestellt hat. Im Ergebnis der Standortanalyse vom 08.07.2013, die Anlage des Bebauungsplanes ist, wird die Fläche „Flugfeld – Parkstadt West“ empfohlen, da sie nach Objektivierung der Kriterien in der Rangfolge an erster Stelle steht. Laut der Studie „berücksichtigt dieser Standort die Anforderungen an einen Krankenhausbetrieb sowie in Bezug auf die Verfügbarkeit am besten. Dabei bestehen bei diesem Standort keine gravierenden Einschränkungen.“ Aus städtebaulicher Sicht ist die noch unbebaute Fläche für die Zusammenführung der beiden Klinikstätten prädestiniert, da sie zur übergemeindlichen Kooperation vorgesehen ist. Zudem ist sie ausreichend groß, gut erschlossen sowie zentral im Patienteneinzugsgebiet gelegen, so dass eine gute medizinische Versorgung gewährleistet werden kann. Durch die gute Anbindung der Fläche an das Verkehrsnetz werden verkehrliche Belastungen minimiert. Die Errichtung eines neuen Klinikstandortes auf dem „Flugfeld“ stärkt die Versorgungsfunktion der Mittelzentren Böblingen und Sindelfingen. Durch den Neubau werden Arbeitsplätze vor Ort gehalten und durch Spezialisierungen neue Arbeitsplätze geschaffen.

Auswirkungen der Planung sind neben der Verlagerung der Kliniken und Neuansiedlung eines Zentrums für Psychiatrie, die Schaffung neuer gemischt genutzter Bauflächen für klinikaffine Nutzungen, sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe und Wohnungen. Die Planung kommt demnach der medizinischen Versorgung sowie der Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen nach.

2 Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Bebauungsplan

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

Am 25.11.2003 beschloss die Verbandsversammlung des Zweckverbandes „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“ (im Mai 2004 umbenannt in den Zweckverband „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“) für ihr Verbandsgebiet die Aufstellung des Gesamt-Bebauungsplans und örtlicher Bauvorschriften „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“ und stimmte dem Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003 zu. Am 19.09.2005 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 auf dem Flugfeld am 27.07.2004 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 07.12.2004 von der Zweckverbandsversammlung beschlossenen und am 28./30.06.2005 unterzeichneten Vereinbarung zwischen Zweckverband und Unterer Naturschutzbehörde geregelt.

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

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

- Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – Querspange“ 1.0 (rechtskräftig)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0 (rechtskräftig),
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – 1. Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1 im Verfahren,
- Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – BAB Südrampen“ 3.0 (rechtskräftig)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Mischgebiet Süd“ 4.0 (rechtskräftig)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Mischgebiet Süd – 1. Änderung“ 4.1 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 – Gewerbegebiet Süd, Abschnitt West“ 8.0, der zwischenzeitlich als Teil-

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0 und nun als „Zweckverband Flugfeld – Parkstadt West“ 8.0 weitergeführt wird (im Verfahren).

Der Teilbebauungsplan „Zweckverband Flugfeld – Parkstadt West“ 8.0 ist Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Böblingen stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zweckverband Flugfeld – Parkstadt West“ 8.0 gewerbliche Bauflächen dar. Die geplante Nutzung eines Großteils des Plangebietes als Sonderbaufläche Klinikum sowie der Übergang zur angrenzenden bestehenden gemischten Baufläche im Osten entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

2.3 Regionalplan

Das Plangebiet liegt gem. Regionalplan der Region Stuttgart (verbindlich seit Nov. 2010) in einem Regionalen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (PS 2.4.3.1.1 (Z)). In diesen Gebieten sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind.

Die im Sondergebiet angedachten Nutzungen können als Dienstleistungseinrichtung gewertet werden. Der Verband der Region Stuttgart erkennt dies in seiner Stellungnahme vom 20.10.2017 an. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird gesichert, dass durch die geplante Nutzung als Klinikum keine städtebauliche Situation entsteht, die künftigen oder bestehenden gewerblichen Nutzungen in den übrigen Bereichen des Regionalen Gewerbeschwerpunkts verhindert.

In den Schwerpunkten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen gemäß Plansätzen 2.4.3.1.1 und 2.4.3.1.2 sind Einzelhandelsgroßprojekte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² (PS. 2.4.3.2.2 (Z)), Einzelhandelsagglomeration (PS 2.4.3.2.8 (Z)) sowie Veranstaltungszentren unzulässig.

Die regionalplanerischen Ziele werden bei den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. In den Urbanen Gebieten werden innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen auch im Hinblick auf die bereits bestehende Einzelhandelsversorgung im benachbarten Wohnungsbauswerpunkt ausgeschlossen und die nicht innenstadtrelevanten Nutzungen flächenmäßig begrenzt. Die Festsetzungen im Gewerbegebiet sichern, dass kein großflächiger Betrieb (über > 800 m² Verkaufsfläche) entsteht. Auch hier ist innenstadtrelevante EZH ausgeschlossen. Die Festsetzungen entsprechen auch dem im Jahre 2008 mit dem Verband Region Stuttgart abgeschlossenen Raumordnerischen Vertrag (ROV) über die Verteilung des innenstadtrelevanten Einzelhandels und des nicht innenstadtrelevanten Einzelhandels, siehe hierzu Kap. 2.7.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet dieses Teil-Bebauungsplans umfasst Teilflächen des Flurstücks Nr. 2222 (Gemarkung Böblingen), das mit Auflassung am 22.09.2005 in das Eigentum des Zweckverbandes Flugfeld Böblingen/Sindelfingen übergegangen ist.

Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich Teilflächen des Flurstücks Nr. 2717/2 (Eigentum des Landes Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Stutt-

gart) und Teilflächen des Flurstücks Nr. 2717/3 (Eigentum der Stadt Böblingen), eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 2518, das der Zweckverband erworben hat, sowie das private Flurstück 7227.

2.5 Sanierungsgebiet

Das bestehende förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“ (in Kraft getreten am 18.12.2003), dessen Bezeichnung geändert wurde in „Flugfeld Böblingen/Sindelfingen“ (Änderung in Kraft getreten am 28.10.2004) schließt das Plangebiet ein.

2.6 Sonstige Bindungen

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

2.7 Einzelhandel

Grundlage für die Festsetzungen von Einzelhandelsverkaufsflächen auf dem Flugfeld ist der im Jahre 2008 mit dem Verband Region Stuttgart abgeschlossene Raumordnerische Vertrag (ROV) über die Verteilung des innenstadtrelevanten Einzelhandels und des nicht innenstadtrelevanten Einzelhandels.

In diesem ist u. a. geregelt, dass der Zweckverband in seinen Kaufverträgen die Zulässigkeit von Einzelhandel fixiert, dass die Regelungen zum Einzelhandel in die Baugenehmigungen aufgenommen werden und dass der Zweckverband die realisierten und noch zulässigen Flächenkontingente jeweils bilanziert. Der Raumordnerische Vertrag soll sicher stellen, dass die vom Vertrag gedeckten Vorhaben nicht zum Gegenstand von Zielabweichungsverfahren (ggf. Verstoß gegen Agglomerationsregelungen des Regionalplans) werden.

Der Raumordnungsvertrag fußt auf dem abgestimmten und von der Verbandsversammlung am 29.04.2008 beschlossenen Einzelhandelskonzept des Zweckverbands für das Flugfeld-Areal. Dieses wurde auch mit dem gemeinsamen Einzelhandelsentwicklungskonzept Böblingen/ Sindelfingen, Oktober 2008 (Gemeinderatsbeschluss Böblingen vom 18.02.2009, Gemeinderatsbeschluss Sindelfingen 17.02.2009) abgestimmt.

Das Einzelhandelskonzept beschränkt zum Schutz der Innenstädte Böblingens und Sindelfingens sowie der Nachbargemeinden die Zulässigkeit von innenstadtbedeutsamem Einzelhandel im Flugfeld auf Standorte, die der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, dies ist insbesondere der Leonardo-da-Vinci-Platz. Die Größenordnung der Gesamtverkaufsfläche ist aus der Annahme abgeleitet, dass die Pro-Kopf-Verkaufsfläche, die der Versorgung der etwa 4.000 Bewohnerinnen und Bewohnern des Flugfeldes dienen wird, in etwa derjenigen der Städte Böblingen und Sindelfingen und anderer vergleichbarer Mittelstädte entspricht.

Auch die Gesamtverkaufsfläche für nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel auf dem Flugfeld-Areal wird begrenzt, um sicherzustellen, dass keine Gefahr für den Einzelhandelsbesatz der Städte Böblingen und Sindelfingen sowie der Nachbargemeinden entsteht und in den Gewerbegebieten und auf den Gewerbeflächen der Mischgebiete des Flugfeldes ausreichend Flächen für nicht handelsbezogenen Nutzungen vorgehalten werden. Autohandel und der Handwerkereinzelhandel sind von dieser Regelung ausgenommen. Es wurden zwei Versorgungsschwerpunkte definiert, entlang der Flugfeld-Allee und im bisherig benannten Gewerbegebiet Süd (heute Parkstadt West). Für Letzteres wurde eine Verkaufsfläche von max. 3.200 m² nicht innenstadtrelevanter Waren und Sortimente festgeschrieben.

Seit dem Abschluss des ROV mit dem Verband Region Stuttgart (VRS) 2008 ist die Entwicklung auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen vorangeschritten. Vom Tower-Areal bis zur Johann-Schütte-Straße südlich der Grünen Mitte sind die Stadtquartiere fast vollständig realisiert. Nur einzelne Baufelder sind noch unbebaut und einzelne Bauvorhaben befinden sich kurz vor der Bauantragstellung.

Mit dem Verkauf wesentlicher Grundstücke im Bereich der Parkstadt-West an den Landkreis Böblingen sowie mit der Einleitung eines neuen Bebauungsplanverfahrens für die planungsrechtliche Sicherung des Flugfeldklinikums und von weiteren mit dem künftigen Krankenhaus verträglichen Nutzungen haben sich die Rahmenbedingungen für die räumliche Verteilung der verfügbaren Einzelhandelskontingente gemäß dem Raumordnerischen Vertrag 2008 verändert. Die Zweckverbandsverwaltung schlägt daher die Anpassung des Einzelhandelskonzepts für das Flugfeld vor: Verfügbare Einzelhandelskontingente, die aufgrund der geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen in einzelnen Teilgebieten des Flugfelds nicht mehr benötigt werden, sollen in andere Teilgebiete des Flugfelds verlagert werden, um in diesen Teilgebieten das zulässige Nutzungsspektrum zu erhöhen und den potenziellen Investoren eine größere Flexibilität für die Entwicklung ihrer Bauvorhaben und zur Gestaltung belebter Erdgeschosszonen zu geben.

Im Bereich Parkstadt West wären somit noch 2.200 m² nicht innenstadtrelevanten Einzelhandels zulässig. Ein Teil davon ist bereits durch den bestehenden Gewerbebetrieb PLANA gebunden.

Im Rahmen der Durchführung der Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen auf dem Flugfeld soll diese Neuverteilung umgesetzt und die Stellungnahme des Verbands der Region Stuttgart eingeholt werden. Nach abgeschlossener Verteilung der verfügbaren Einzelhandels-Kontingente soll der Raumordnerische Vertrag angepasst werden.

Kontingente für innenstadtrelevanten Einzelhandel sind im Bereich Parkstadt West nicht vorgesehen. Nach Abstimmung mit dem Verband Region Stuttgart sind die im Zusammenhang mit dem Klinikum geplanten untergeordneten Einzelhandelsflächen (mit Innenstadtrelevanz) von 210 m² Verkaufsfläche vor dem Hintergrund des geringen Umfangs sowie als unmittelbar klinikbezogene Einzelhandelsflächen aus raumordnerischer Sicht unkritisch. Über einen Nachtrag zum Raumordnungsvertrag soll eine entsprechende Regelung aufgenommen werden.

Basis für die gewählten Branchen und Warensortimente ist die im gemeinsamen Einzelhandelsentwicklungskonzept Böblingen/ Sindelfingen im Oktober 2008 von den Städten Böblingen und Sindelfingen beschlossene gemeinsame Sortimentsliste. Durch Ansiedlung der ausgewählten Waren und Sortimente auf den laut Vertrag fixierten Verkaufsflächengrößen wird gemäß Aussage des Einzelhandelsgutachters bei keinem der Sortimente das Kongruenzverbot verletzt; eine zentralörtliche Funktionsstörung gegenüber anderen zentralen Orten ist nicht zu erwarten.

Innenstadtbedeutsame Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Bekleidung aller Art
- Heimtextilien, wie Haus- und Bettwäsche, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Gardinen und Stoffe
- Schuhe, Leder- und Kürschnerwaren
- Sportartikel, Sportgeräte, Jagd- und Campingbedarf
- Arzneimittel, Reformwaren, Drogerie- und Kosmetikwaren, Sanitätswaren

- Haushaltswaren wie Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Keramik, Glas, Porzellan, kunstgewerbliche Artikel, Bilder und –rahmen, Korb- und Flechtwaren
- Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren, optische Geräte einschl. Hörgeräte
- Unterhaltungselektronik und Zubehör, Bild- und Tonträger
- Elektrokleingeräte wie Nähmaschinen, Küchenmaschinen
- Computer, Computerzubehör, Kommunikationselektronik
- Papier- und Schreibwaren, Geschenkartikel, Schul- und Bastelbedarf, Büroartikel
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Briefmarken
- Spielwaren, Fotogeräte, Fotozubehör
- Musikalien, Musikinstrumente
- Blumen
- zoologischer Bedarf, Tiernahrung

Nicht innenstadtbedeutsam sind:

- Möbel einschl. Küchen, Büro- und Gartenmöbel
- Büromaschinen
- Sanitär-/Badeinrichtung und Zubehör
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Herde, Öfen
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Elektroinstallationsbedarf, Beschläge, Eisenwaren
- Rollläden und Markisen
- Bauelemente, Baustoffe, Werkzeuge, Maschinen
- Fußbodenbeläge wie Teppiche, Fliesen, usw., Tapeten, Malereibedarf
- Gartenbedarf wie Erde, Pflanzen, Baustoffe, Gartengeräte, Werkzeuge, Zäune, Pflege- und Düngemittel, Pflanzengefäße
- Kfz-Zubehör
- Groß-Campingartikel
- Groß-Sportgeräte
- Fahrräder, Fahrradzubehör
- Tiermöbel, Lebewesen

In dieser Liste nicht benannte Branchen und Warengruppen gelten als innenstadtbedeutsam.

Im Bebauungsplan wird des Weiteren eine Differenzierung der zulässigen Sortimente hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzungen der Flächen vorgenommen.

Der Verkauf von selbst hergestellten und im Zusammenhang mit der angebotenen und ausgeübten handwerklichen Leistung selbst vertriebenen Waren auf einer untergeordneten Fläche ist für Betriebe des Handwerks oder des produzierenden Gewerbes mit einer Größe von bis zu 200 qm zulässig. Diese Festsetzung trägt dem Handwerkerprivileg Rechnung und ermöglicht den Direktverkauf an Privatkunden. Betriebe des Lebensmittelhandwerkes sind hiervon ausgenommen, entsprechende Waren und Güter sollen nur an den für innenstadtrelevanten EZH vor-

gesehenen Standorten verkauft werden, um die Nahversorgungsfunktion dieser Standorte zu stärken.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geltungsbereich

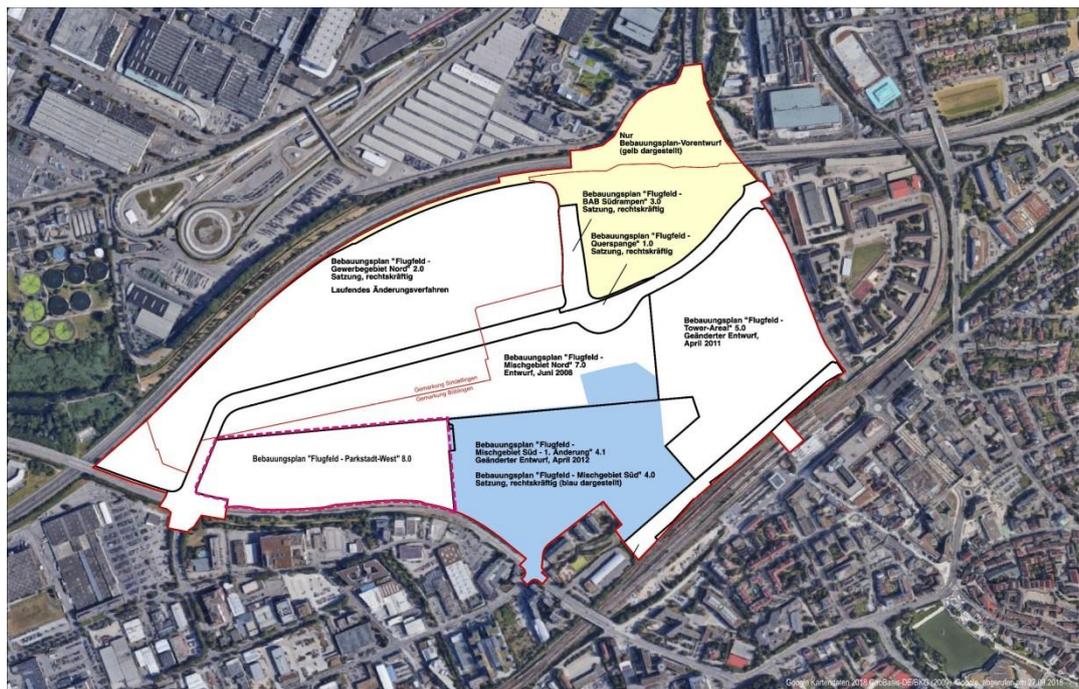


Abbildung 2: Übersicht Flugfeldbebauungspläne mit Plangebiet „Flugfeld – Parkstadt West“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze des öffentlichen Fuß- und Radweges am südlichen Rand der Parkanlage - bezeichnet als Südwandweg

Im Osten: durch die östliche Grenze der Verkehrsfläche der Johann-Schütte-Straße

Im Süden: die nördliche Grenze der Fahrbahn der Calwer Straße und die südliche Grenze des Verbandsgebietes

Im Westen: durch die östliche Grenze der Verkehrsfläche der Flugfeld-Allee

3.2 Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet ist bis auf einen gewerblichen Betrieb in der Südwestecke unbebaut und mit Wiesen bewachsen. Die Fläche wird derzeit von West nach Ost durch die Elly-Beinhorn-Straße, sowie von Süden bis zu dieser vom Neil-Armstrong-Weg durchzogen. Längs der Erschließungsstraßen befinden sich LKW- und PKW-Stellplätze. Von der Elly-Beinhorn-Straße nach Norden zum Südrandweg entlang der Grünen Mitte verläuft ein Fußweg. Im südlichen Randbereich zur Calwer Straße befindet sich eine Baumreihe aus Platanen und Ahornen.

3.3 Angrenzende Nutzungen

Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Flugfeld-Allee an. Zwischen dieser und der A 81 bzw. der Calwer Straße sind im Rahmen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“ öffentliche Grünflächen für die Niederschlagswasserbeseitigung (Regenüberlaufbecken, Versickerungsanlagen ...) erstellt worden.

Im Norden befindet sich die Parkanlage „Grüne Mitte“ mit See. Direkt entlang der Plangebietsgrenze verläuft der sogenannte Südrandweg. In Richtung Autobahn A 81 schließt sich das Gewerbegebiet Nord „Am Wall“ an. Hier befindet sich u. a. der Indoor-Freizeitpark Sensapolis. Nördlich der Autobahn liegt das Industriegebiet der „Daimler AG“. Im Osten grenzt das Mischgebiet „Parkstadt Ost“ an.

Südlich der Calwer Straße liegt das Gewerbegebiet Hulb.

4 Städtebauliches Konzept

Voraussetzung für die Nutzung der Fläche für den Klinikkomplex ist die Überbauung der Elly-Beinhorn-Straße in einem Teilbereich sowie des Neil-Armstrong-Wegs.

Im Osten der Klinikfläche wird der Haupteingang situiert. Durch die Anordnung der Gebäude soll im Bereich des Haupteingangs eine Platzfolge entstehen, die die unterschiedlich öffentlich nutzbaren Räume an der Calwer Straße, an der Elly-Beinhorn-Straße und der Parkanlage „Grüne Mitte“ verbindet. Über die Elly-Beinhorn-Straße und Lisel-Bach-Straße wird eine qualitätsvolle Hauptfußwegeverbindung zum /vom Bahnhof Böblingen bzw. zur Innenstadt Böblingens geschaffen. Von der Calwer Straße erfolgen die Zufahrt zum Besucherparkhaus „Parkhaus Ost“, sowie die Vorfahrt für Taxen und Kurzzeitparker.

Ein weiteres Parkhaus „Parkhaus West“, das vorwiegend für Personal zur Verfügung gestellt werden soll, wird sich im Westen des Klinikums befinden und sowohl über die Elly-Beinhorn-Straße als auch von Süden über die Calwer Straße erschlossen werden. Von der Calwer Straße erfolgt auch die Liegendkrankenanelieferung. Entlang der Calwer Straße ist die Schaffung einer Raumkante mit einer durch Begrünung gestalteten Vorzone städtebaulich geplant.

Zentrales Element der Bebauung auf dem Flugfeld entlang der Parkanlage „Grüne Mitte“ ist die Verzahnung mit dieser. Dies geschieht im Plangebiet durch Flächen mit Pflanzbindungen von mind. 25 m Breite, die eine Verbindung zur Elly-Beinhorn-Straße herstellen. Durch Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit sind diese Grünflächen der Öffentlichkeit zugänglich. Aufgrund der Größe des Gebäudekomplexes ist zudem noch eine Gliederung des Gebäudes durch Fugen notwendig, um die Verflechtung mit der Grünen Mitte erlebbar zu machen.

Der Klinikkomplex benötigt auch einen Hubschrauberlandeplatz, der zwingend mit dem Funktionstrakt der Zentralen Notaufnahme verbunden sein muss. Aus städtebaulicher Sicht wurde auf eine Verortung geachtet, die so weit wie möglich von der bestehenden Bebauung im Mischgebiet Parkstadt Ost sowie der Seepromenade Abstand nimmt, um Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Zwischen dem Klinikum und dem Mischgebiet Parkstadt Ost verbleiben zwei Baufelder, die für klinikaffine gewerbliche und soziale Nutzungen sowie Wohnen zur Verfügung gestellt werden. Die Blockrandbebauung der Parkstadt wird weitergeführt. Im südlichen dieser zwei Baufelder wird an einer städtebaulich vertretbaren –

d.h. nicht raumwirksam dominanten – Stelle das „Parkhaus Ost“ des Klinikums verortet. Des Weiteren wird ein Hochpunkt zum Vorplatz der Klinik ausgerichtet, der der Akzentuierung des Eingangsbereichs und der Identitätsstiftung des Areals dient. Die Anordnung des Hochpunktes, der vorwiegend Verwaltungsnutzung der Klinik, die Akademie und Wohnungen aufnehmen soll, im südwestlichen Teil dieser zwei Bauflächen, schafft eine städtebaulich verträgliche Distanz zum bestehenden Hochhaus „Weitblick“ (Johann-Schütte-Straße 12).

Die sonstigen Gebäudehöhen sind an das städtebauliche Konzept für das Flugfeld angelehnt und auf die Anforderungen des Klinikums abgestimmt.

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

5.1 Verkehrserschließung

5.1.1 Äußere Anbindung

Das Plangebiet wird über die Flugfeld-Allee im Westen und die Calwer Straße im Süden an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Querspange - die Flugfeld-Allee - als Haupteerschließungsachse des Flugfelds sind die Wolfgang-Brumme-Allee und der Autobahnanschluss zu erreichen. Durch die Fertigstellung des letzten Teils der Querspange wird es weitere Veränderungen im Verkehrsnetz mit Verbesserungen/Entlastungen der Städte und zusätzlichem Verkehr im Bereich des Flugfeldes geben. Die Calwer Straße schafft die direkte Verbindung ins Stadtzentrum Böblingens und zu den westlichen Stadtteilen sowie zur B 464.

Im Bereich der Calwer Straße befinden sich Haltestellen (in beiden Fahrtrichtungen) des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Die zukünftige Entwicklung der Linienführung und die Anordnung und Gestaltung der Haltestellenstandorte erfolgt in enger Abstimmung mit dem Verkehrsträger (Busunternehmen) und dem Landkreis Böblingen als Aufgabenträger.

Hinsichtlich des Radverkehrs sieht die Stadt beidseitige Radfahrstreifen/Radwege entlang der Calwer Straße von der Innenstadt bis zum Knoten Flugfeld-Allee vor. Auch auf der Flugfeld-Allee sind beidseitige gemeinsame Rad-Gehwege vorhanden bzw. noch vorgesehen.

5.1.2 Innere Erschließung

Der Hauptanschluss des Flugfeldklinikums an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt von Westen über die Elly-Beinhorn-Straße bzw. von Süden über die Calwer Straße. Dies gilt sowohl für Beschäftigte und Besucher als auch für die Anlieferung des Flugfeldklinikums sowie für die Krankentransporte.

Ein- und Ausfahrten von der Flugfeld-Allee auf die Grundstücke sind aus verkehrstechnischen Gründen ausgeschlossen.

Da die Elly-Beinhorn-Straße aufgrund des Zuschnitts des Klinikgrundstücks und dessen künftiger Grundstücksnutzung nicht mehr durchfahrbar sein wird, sind die angrenzenden Baugrundstücke von den als Stichstraßen verbliebenen Enden der Elly-Beinhorn-Straße im Osten und Westen des Planbereichs und der Johann-Schütte-Straße zu erschließen. Die Einziehung der Teilflächen der Elly-Beinhorn-Straße sowie des Neil-Armstrong-Wegs gem. §7 Abs. 1 StrG wurde bereits öffentlich bekannt gemacht.

Der Wirtschaftshof des Klinikums, der im Westen des künftigen Sondergebiets liegt, wird vom westlichen Teil der Elly-Beinhorn-Straße aus erschlossen. Er dient auch als Wendemöglichkeit für LKWs angrenzender Betriebe.

Die Haupteinschließung des Flugfeldklinikums für Fußgänger und Radfahrer erfolgt aus östlicher Richtung (Bahnhof und Innenstadt Böblingen) über die Liesel-Bach- und den östlichen Teil der Elly-Beinhorn-. Auch hier wird eine Wendemöglichkeit für PKWs und Müllfahrzeuge vorgesehen.

Eine fußläufige Vernetzung der Wege in der Grünen Mitte mit Zielorten im Plangebiet wird gewährt.

Entlang der Grünen Mitte sind keine Fahrgassen zulässig; im Brandschutz- bzw. in einem sonstigen Havariefall kann der Südrandweg der Grünen Mitte durch Rettungsdienste genutzt werden.

Die Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen der Elly-Beinhorn-Straße wird im Rahmen der Erschließungsplanung definiert. Die bestehenden Höhenlagen der Straßenflächen werden nicht verändert.

5.2 Technische Infrastruktur

In den Randbereichen des Flugfeldes befinden sich die erforderlichen Versorgungsmedien mit einer für den Anschluss des Gesamtgebiets ausreichenden Kapazität. Die bisher in der Elly-Beinhorn-Straße geführten Leitungen wurden in den Bereich der Grünen Mitte verlegt. Die innerhalb des Plangebietes notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen lassen sich innerhalb der geplanten Querschnitte der öffentlichen Verkehrsflächen realisieren.

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

Weitere ggf. erforderliche Einrichtungen, wie z.B. Umspannstationen, sollen auf den Grundstücksflächen errichtet werden.

Das Konzept zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung des gesamten Flugfeldes ist im dreigliedrigen Trennsystem aufgebaut, das anfallende Niederschlagswasser wird zur Speisung des Sees in der „Grünen Mitte“ genutzt. Für das Plangebiet wird der Schmutzwasserkanal über eine Druckleitung über die Grüne Mitte und die Flugfeld-Allee um das Klinikum herumgeführt. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird direkt und das Niederschlagswasser der Straßenflächen über ein Vorreinigungsbecken in den See geleitet. Es sind hierfür keine Leitungsrechte im Bebauungsplan erforderlich.

5.3 Richtfunktrassen

Über den Geltungsbereich verlaufen mehrere Richtfunktrassen. Vier Betreiber, die von der Bundesnetzagentur genannt wurden, wurden gebeten, Auskünfte über ihre Trassen mitzuteilen. Aus den Rückmeldungen der Mobilfunkbetreiber wurde ersichtlich, dass bei sechs Trassen Beeinträchtigungen, bis zum Totalausfall, entstehen können. Die laut Bebauungsplan zulässige Gebäudehöhe mit zulässigen Dachaufbauten und immissionsschutzrechtlich erforderlichen Schornsteinen ragen in den Schutzkorridor der Richtfunktrassen hinein.

Unter der Annahme dass die Richtfunktrassen auf Grundlage einer ordnungsgemäß erteilten Genehmigung „gebaut“ und betrieben werden, besteht durch diese nach § 55 TKG erteilte Genehmigung in Form einer Frequenzzuteilung kein „Planungsverbot“ des Zweckverbandes. Die Rechtsposition der Genehmigungsinhaber muss allerdings in die Abwägung eingestellt werden; ihr stehen die abwägungsre-

levanten Positionen des Zweckverbandes als Planungsträger und des Landkreises als Grundstückeigentümer gegenüber. Im vorliegenden Fall kann den Belangen der Richtfunkbetreiber nach einem störungsfreien Betrieb ihrer Trassen nicht der Vorrang eingeräumt werden. Einem Verzicht auf eine Bebauung der Fläche (zum Teil wird ein 25 m breiter Schutzabstand gefordert, der eine Bebauung nicht mehr möglich machen würde) kann nicht nachgekommen werden. Die Fläche ist Teil des Flugfeldes, dessen Bebauung aus städtebaulicher Sicht zwingend geboten ist; zum einen aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten und der knappen Bauflächenverfügbarkeit in den Innenstädten, zum anderen, um das städtebaulich gewünschte Gesamtkonzept des Flugfeldes realisieren zu können. Die Bebauung der Fläche dient der Stadtentwicklung des Zweckverbandsgebietes und der beiden Städte Böblingen und Sindelfingen. Auch eine Reduzierung der geplanten Gebäudehöhen zur Verringerung möglicher Beeinträchtigungen der Funkstrecken lässt sich aufgrund der öffentlichen Belange, hier einen zentralen Klinikstandort zu realisieren, verbunden mit einer wirtschaftlichen und nachhaltigen Planung für eine Klinik und ein Zentrum für Psychiatrie und dazugehöriger Anlagen zur Schulung und Verwaltung nicht realisieren. Dagegen spricht zudem das städtebauliche Konzept mit Raumkanten entlang der Grünen Mitte und städtebaulich angestrebte entsprechende Baudichten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind daher die Beeinträchtigungen im Einzelfall zu prüfen und ggf. notwendige Maßnahmen zum Schutz der Trasse, deren Umlenkung oder Änderung zu ergreifen. Die Kostentragung hierfür ist ebenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Bei der Aufstellung von Kränen müssen die höhenmäßigen Beschränkungen durch die Mobilfunktrassen berücksichtigt werden.

5.4 Hubschrauberlandeplatz

Für den geplanten Hubschrauberlandeplatz Klinikum wird ein luftrechtliches Genehmigungsverfahren gemäß § 6 LuftVG durchgeführt. In diesem werden auch die Erfordernisse zur Sicherung des Betriebs des Hubschraubersonderlandeplatzes auf dem Firmengelände der Daimler AG in Sindelfingen berücksichtigt sowie die Einrichtung eines beschränkten Bauschutzbereichs gem. § 17 LuftVG geprüft. Es ist vorgesehen zur Schallverteilung und zur besseren Nutzbarkeit bei unterschiedlichen Witterungsverhältnissen, sowie Radarführung in der Kontrollzone CTR „D“ des Verkehrsflughafens Stuttgart, den Hubschrauberlandeplatz mit 4 An- und Abflugstrecken auszustatten. Eine Platzrunde ist hier nicht vorgesehen. Es ist von ca. 250 Hubschrauberflügen pro Jahr auszugehen, das heißt insgesamt ca. 500 An- und Abflügen.

Die im Rahmen des luftrechtlichen Genehmigungsverfahrens erarbeitete gutachterliche Stellungnahme zu Geräuschemissionen und – immissionen durch Fluglärm eines einzurichtenden erhöhten Hubschrauberflugplatzes auf dem Klinikum, vom TÜV Nord Systems GmbH Co. KG. Vom 21.09.2018 kommt zu folgendem Ergebnis: „Unter den genannten Voraussetzungen werden die angenommenen schalltechnischen Richtwerte an den maßgeblichen Immissionspunkten im Wohnumfeld des Landeplatzes überall sicher eingehalten. Tagsüber werden hier erhebliche Belästigungen und nachts erhebliche Belästigungen und Störungen des Schlafs vermieden. Ein Erreichen der Präventiven Richtwerte und Kritischen Toleranzwerte für Maximalpegel der Höhe und der Häufigkeit nach ist sicher nicht zu erwarten. Im Fazit kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass nach den vorliegenden Erkenntnissen auf Grund der Höhe und der Häufigkeit von Lärmereignissen durch Start- und Landevorgänge von Hubschraubern sowohl hinsichtlich der Dauerschalldruckpegel als auch der Maximalpegel keine Gefahren für die Gesundheit der Nachbarn ausgehen.“ Die untersuchten maßgeblichen Immissionsor-

te liegen in den Urbanen Gebiete, den Mischgebietes sowie den Gewerbegebieten in der Nachbarschaft des Klinikums.

Die Prüfung des Fachbüro HDC HeliportDesign Carloff GmbH im Rahmen des laufenden luftverkehrsrechtlichen Verfahrens geht davon aus, das der Hubschrauberlandeplatz genehmigungsfähig erscheint. Die Unterlagen zur Eignung des Hubschrauberlandeplatzes und der schalltechnischen Untersuchung hierzu sind Gegenstand des luftrechtlichen Genehmigungsverfahrens, das der Genehmigung des Regierungspräsidiums Stuttgart unterliegt. Sie sind daher nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und werden auch nicht in dieses integriert.

6 Fachgutachten

6.1 Verkehr

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Ingenieurbüro Schlothauer & Wauer, NL Tübingen Juli 2018, erstellt. Neben der Ermittlung der Verkehrserzeugung wurden auch die verkehrlichen Auswirkungen des neu zu errichtenden Flugfeldklinikums auf das lokale Verkehrsnetz sowie die geplanten Erschließungsvarianten der einzelnen Baugrundstücke – auch unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzerbedürfnisse (z.B. Angestellte, Patienten, Besucher, Wirtschaftsverkehr, Rettungsdienste etc.) - untersucht. Bei Problemen in der Leistungsfähigkeit, insbesondere an Knotenpunkten im lokalen Untersuchungsgebiet, wurden Lösungsmöglichkeiten unter der Maßgabe einer ausreichenden Qualität des Verkehrsablaufes bei Annahme eines für 2030 prognostizierten Verkehrsaufkommens aufgezeigt.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Sicherheit bei der Dimensionierung und Leistungsfähigkeitsbetrachtung der Verkehrsanlagen wurde der Model-Split-Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) in der Verkehrserzeugung durch den Klinikneubau überdurchschnittlich hoch mit 85% angesetzt (Worst-Case-Betrachtung). Die Verkehrsuntersuchung von Schlothauer & Wauer hat selbst unter diesen ungünstigen Annahmen gezeigt, dass eine ausreichende Qualität in der Erschließung des Klinikneubaus als auch künftig auf den Bestandsverkehrsanlagen im Untersuchungsgebiet erreicht werden kann.

Weiterhin wurden in der Verkehrsuntersuchung Aussagen und Anforderungen zur Erschließung der geplanten Parkieranlagen im Zuge des Klinikneubaus getroffen.

Außerdem wurde in der Verkehrsuntersuchung darauf hingewiesen, dass die Calwer Straße in Richtung Innenstadt Böblingen (Knotenpunkte Hans-Klemm-Straße, Konrad-Zuse-Straße) die Grenze der Leistungsfähigkeit bereits im Bestand erreicht hat, so dass andere Routen im Einzugsbereich des Klinikneubaustandortes (z.B. Flugfeld-Allee) eine stärkere Verkehrsbelastung durch die zusätzlichen induzierten Verkehre des Klinikums erfahren werden. Durch eine entsprechende bauliche Ausführung der Calwer Straße kann aber die Erreichbarkeit des Klinikstandortes durch Notfallfahrzeuge über diese Straßenverbindung jederzeit sichergestellt werden.

Im Rahmen einer weitergehenden großräumigen Verkehrsuntersuchung wird derzeit die Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten im weiteren Umfeld des Klinikstandortes unter der Maßgabe einer ausreichenden Qualität im Verkehrsablauf auf Grundlage des für 2030 prognostizierten Verkehrsaufkommens geprüft. Gleichzei-

tig wird hierbei untersucht, wie durch ein attraktiveres Angebot der Verkehrsarten im Umweltverbund (ÖPNV, Rad, Fußgänger) der Modal-Split-Anteil des MIV wirkungsvoll und nachhaltig reduziert werden kann. Hierzu werden auch Maßnahmen zur Einrichtung eines betrieblichen Mobilitätskonzepts (Anpassung Schichtzeiten an ÖV-Angebote, Car- und Bicycle-Sharing etc.) geprüft und ggf. vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Landkreis, dem Zweckverband und den beteiligten Städten getroffen.

Auf die ausführlichen Darlegungen des Gutachtens Schlothauer & Wauer, Verkehrliches Gutachten: Flugfeld – Parkstadt –West 8.0: Untersuchung zur verkehrlichen Erschließung für das Flugfeldklinikum, Tübingen Juli 2018, wird verwiesen.

6.2 Schalltechnische Untersuchung

Für den Bebauungsplan wurde ein Fachbeitrag Schall des Büros Modus Consult, Bruchsal, September 2018, erstellt. Das Bebauungsplangebiet ist durch verkehrliche und industrielle/gewerbliche Lärmimmissionen erheblich vorbelastet. So verlaufen insbesondere im Westen (BAB A 81, genehmigte Planfeststellung des Ausbaus auf sechs Spuren), im Nordwesten (Flugfeld-Allee) sowie im Süden (Calwer Straße) Hauptverkehrsstraßen, deren Verkehrsgeräusche aus unterschiedlichen Richtungen auf das geplante Klinikum einwirken. Zusätzlich wirken gewerbliche Anlagen- und Betriebsgeräusche aus Norden und Westen (Daimler AG, Flugfeld) sowie Süden (Gewerbe- und Industriegebiet Hulb) auf das Plangebiet ein.

Das Gutachten behandelt folgende Themen: Gewerbe- und Industrielärmeinwirkungen auf das Plangebiet, Lärmauswirkungen des Plangebietes unter Berücksichtigung der Vorbelastung sowie die das Plangebiet beeinflussenden Verkehrs-lärmeinwirkungen.

Um dem **Grundsatz aktiver vor passiver Lärmschutz** gerecht zu werden wurden im Gutachten in Kapitel 7.5 aktive Maßnahmen zur Lärmabschirmung des Plangebietes geprüft. Untersucht wurde zum einen die Verlängerung des Lärmschutzwalls entlang der Autobahn. Durch die Verlängerung des Walls wäre nur eine sehr geringe Pegelminderung zu erzielen und sie dient ausschließlich der Abschirmung der Verkehrsgeräusche der BAB. Aufgrund der geringen Wirksamkeit der Maßnahme wären laut Aussage der Schallgutachter des Klinikums keine Einsparungen an Schallschutzmaßnahmen am Gebäude zu erzielen (d.h. beispielsweise keine nennenswerten, wirtschaftlich spürbaren Einsparungen an Fenster- und Fassadendämmung). Zudem bedeutet die Verlängerung des Walls eine Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr für das Flugfeld. Der nicht verbaute Bereich fördert zudem das bodennahe Durchdringen der Hauptwindrichtungen in das Flugfeldareal und den Naherholungsbereich um den See.

Entlang der Calwerstraße und der Flugfeld-Allee ist die Errichtung von Schallschutzwänden städtebaulich nicht vertretbar. Es handelt sich hier um die Eingangssituation der Stadt Böblingen und des Flugfeldes von Westen her, die auch von der Autobahn einsehbar ist und eine entsprechende Adressbildung erwirkt. Um über das Erdgeschoss wirksame Schallschutzwände zu realisieren, müssten diese weit über 3 m hoch ausgebildet werden und würden somit festungsähnlich wirken. Auch dürften die Wände keine Lücken aufweisen, um ihre volle Wirksamkeit entfalten zu können, was die Erschließung der Flächen über die Elly-Beinhorn-Straße West und über die Calwer Straße erheblich erschweren würde. Aufgrund der notwendigen hohen baulichen Dichte und Flächenbedarfe würden Schallschutzwände zudem die Belichtung und Belüftungsverhältnisse im Plangebiet beeinträchtigen.

Hinzu kommt, dass durch solche Wände mit städtebaulich vertretbaren Höhen kein Schallschutz bzgl. des Gewerbe- und Industrielärms erwirkt werden kann.

Auf die aktive Maßnahme „Verlängerung des Lärmschutzwalls“ wird aufgrund der geringen Pegelminderungen und der zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die Lufthygiene verzichtet. Die aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Wänden entlang der Calwer Straße und Flugfeld-Allee werden aufgrund der beschriebenen städtebaulichen Belange nicht weiterverfolgt. Im Bebauungsplan müssen daher passive Schallschutzmaßnahmen, wie der Verzicht auf Immissionsorte, Gebäudeausrichtung oder Grundrissorientierung festgesetzt werden. Durch diese ist ein Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen sichergestellt und die Ausübung der festgesetzten Nutzung möglich.

Durch die im Gutachten vorgeschlagenen Regelungen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden, wird sichergestellt,

1. dass die neuen schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet durch den Gewerbe- und Industrielärm von außerhalb nicht unzulässig beeinträchtigt werden und dass gleichzeitig die neu heranrückende Bebauung – insbesondere die Klinik – die Betriebe außerhalb des Plangebietes in der Ausübung ihrer vorhandenen bzw. zulässigen Nutzungen nicht einschränkt. Dies geschieht v.a. dadurch, dass das Klinikum keine nach außen wirksamen Immissionsorte aufweisen darf.
2. dass die zulässige Schallabstrahlung durch das Plangebiet an den maßgebenden definierten Immissionsorten in der Umgebung des Plangebiets (siehe Abbildung 3:), wo sich Geräuschvorbelastung und Zusatzbelastung zur Gesamtgeräuschbelastung überlagern, zu keinen zusätzlichen Immissionsbelastungen führen. Hierzu werden Kontingente mit Richtungskontingenten festgesetzt.
3. dass die Geräuschbelastungen durch den vorhandenen Straßenverkehr, die die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Lärmvorsorgewerte der 16. BImSchV deutlich überschreiten, keine Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet haben. Dies wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte Grundrissorientierung sowie zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen erreicht.
4. dass innerhalb des Plangebietes keine unzulässigen Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Nutzungen entstehen. Handlungsbedarf wurde hier bei dem Parkhaus Ost ermittelt, damit dieses keine unzulässigen Schallauswirkungen auf die umgebende schutzbedürftige Bebauung ausübt. Das Ziel wird durch Festsetzungen zur entsprechenden Ausgestaltung der Außenflächen erreicht.

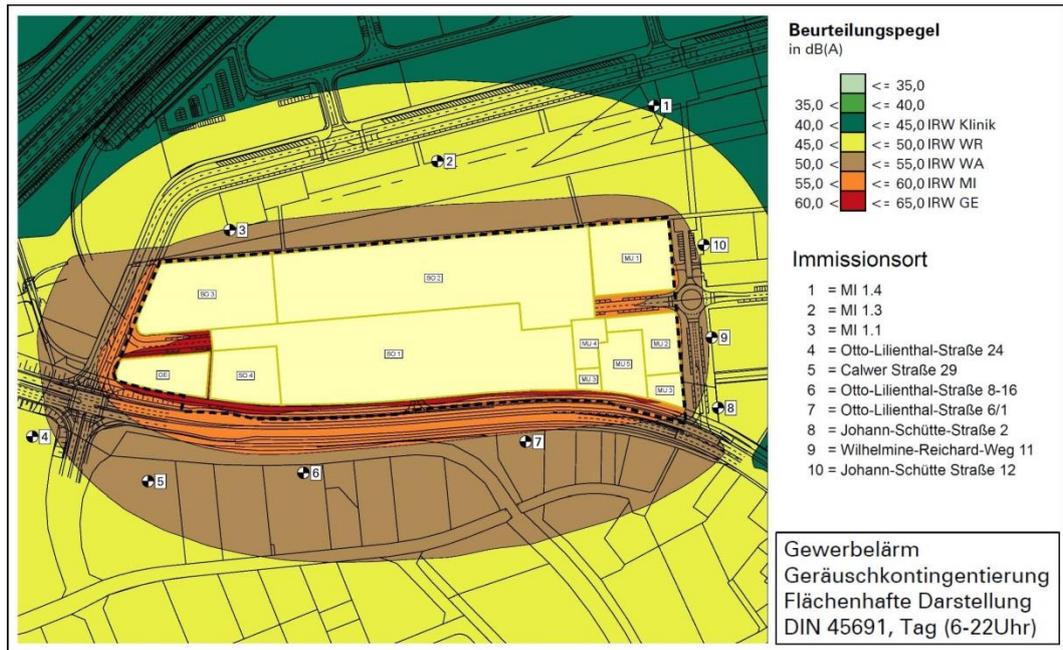


Abbildung 3: Geräuschkontingentierung mit Angaben der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm (Auszug aus Plan 7a des Fachbeitrag Schall)

Hinsichtlich des Fluglärms des Hubschrauberlandeplatzes wird im Gutachten folgendes ausgeführt: „(...) Es ist von ca. 250 Hubschrauberflügen pro Jahr (ca. 500 An- und Abflüge), d.h. weniger als einem Hubschrauberflug pro Tag auszugehen. Bezogen auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Sondergebietes Klinikum wäre es erst bei häufigen, hier jedoch nicht zu erwartenden Belästigungen von mehr als 20 Start / Landungen am Tag bzw. mehr als 10 Start / Landungen in der Nacht oder mehr als einer Start / Landung je Stunde, und den damit in Verbindung stehenden Maximalpegeln erforderlich werden, den Schallschutz gegen Außenlärm auf diese Maximalpegel nach den Vorgaben der DIN 4102-2, Kapitel 4.4.5.5 zu dimensionieren. Die entsprechenden Nachweise über die Häufigkeit von Starts / Landungen sowie der Nachweis für einen ausreichenden baulichen Schallschutz sind im Rahmen der Verfahren zur Genehmigung des Hubschrauberlandeplatzes und der Klinikgebäude vorzulegen.“

Auf die ausführlichen Darlegungen des Gutachtens Modus Consult, ZV Flugfeld Böblingen / Sindelfingen Bebauungsplan „Flugfeld – Parkstadt –West“ 8.0 Fachbeitrag Schall, Bruchsal, September 2018, wird verwiesen.

6.3 Lufthygiene

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist zu prüfen, wie die durch die geplante Bebauung verursachten Auswirkungen die Konzentrationen der Luftschadstoffe (Immissionen) unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Hintergrundbelastung verändern und ob die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten werden. Hierzu wurde vom Büro Lohmeyer GmbH & Co KG ein Luftschadstoffgutachten erstellt. Die Untersuchung hat ergeben, dass aus lufthygienischer Sicht die Planungen mit der hier zu berücksichtigenden und vorgegebenen Gebäudekonstellation bezogen auf die Beurteilungswerte der 39. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit nicht abzulehnen sind; sie führen nicht zu Konflikten mit den Beurteilungswerten an bestehenden und geplanten sensiblen Nutzungen; am östlichen Parkhaus sind zum Schutz benachbarter sensibler Nutzungen kontrollierte mechanische Belüftungen der Räume vorzusehen. Dafür sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

Auch weitere Immissionseinflüsse neben dem KFZ-Verkehr wurden im Gutachten überprüft. Hierbei wurden unter anderem die durch das Klinikum erzeugten Immissionen durch dessen Heizzentrale beleuchtet. Um den Anforderungen der TA Luft zu genügen, kann bzgl. der erforderlichen Schornsteinhöhe eine Überschreitung der zulässigen Höhe für Technikaufbauten erforderlich werden. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf die ausführlichen Darlegungen des Gutachtens Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Bebauungsplan „Flugfeld – Parkstadt West“ 8.0 - Luftschadstoffgutachten -, Karlsruhe, April 2018, redaktionell geändert August 2018, wird verwiesen.

6.4 Artenschutz

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung des Büros Baader Konzept, Mannheim, 24.08.2017, wurde geprüft, ob planungsrelevante Arten im Untersuchungsraum vorkommen und von Wirkungen des Vorhabens betroffen sein könnten. Die Untersuchungen erfolgten mit besonderem Augenmerk auf die in früheren Gutachten nachgewiesenen Arten.

Die Voruntersuchung kam zu dem Ergebnis, dass bis auf ein potentiell Vorkommen der Feldlerche kein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten nachzuweisen war. Um auch hinsichtlich der Feldlerche ein Vorkommen sicher ausschließen zu können, wurde eine weitere Untersuchung durchgeführt. In der Erfassung von Feldlerchen von Baader Konzept, Mannheim, den 08.05.2018, wurde dies bestätigt. Auch weitere planungsrelevante Arten, die auf Roten Listen Baden-Württembergs oder Deutschlands geführt werden, wurden im Rahmen der durchgeführten Begehungen nicht als Brutvögel nachgewiesen.

Lediglich eine Amselbrut konnte laut Gutachten im Gehölzbestand im Südosten der beplanten Fläche nachgewiesen werden. Sofern diese Gehölze gerodet werden, sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu berücksichtigen, dass Rodungen nur außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September stattfinden dürfen. Dies wird in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.

Hinsichtlich des bisher im Norden des Plangebietes vorhandenen Grabens als Amphibien-Lebensraums ist zu berücksichtigen, dass im Zuge eines anderen Vorhabens „Umverlegungsmaßnahmen einer Kabeltrasse“ südlich des Langen Sees der Graben im Sommer 2018 beseitigt wurde. Um eine erhebliche Beeinträchtigung für die dort vorkommenden Teichfrösche zu vermeiden, wurden die Tiere im Rahmen des Vorhabens „Umverlegung Kabeltrasse“ vor Baubeginn in den benachbarten Langen See umgesiedelt. Da der Graben mittlerweile nicht mehr existiert und die Tiere erfolgreich umgesetzt wurden, entsteht durch das Vorhaben „Bebauungsplan Flugfeld Parkstadt West“ 8.0 keine Beeinträchtigung für die ehemals dort vorkommenden Teichfrösche. Vermeidungsmaßnahmen für die Amphibien sind daher nicht notwendig.

Somit werden durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst.

Auf die ausführlichen Darlegungen der Gutachten wird verwiesen:

- Baader Konzept, Zweckverband Flugfeld Böblingen / Sindelfingen Bebauungsplan „Flugfeld – Parkstadt –West“ 8.0 Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Mannheim, 24. August 2017
- Baader Konzept, Zweckverband Flugfeld Böblingen / Sindelfingen Bebauungsplan „Flugfeld – Parkstadt –West“ 8.0 Erfassung von Feldlerchen, Baader Konzept, Mannheim, 08.Mai 2018

- Baader Konzept, Flugfeld Böblingen – Stellungnahme Artenschutz zu vorgezogenen Umverlegungsmaßnahmen, Mannheim, 23 Juli 2018

7 Umweltprüfung

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Aufgrund der geplanten zulässigen Grundfläche von 6,28 m² (7,85 ha Nettobaufläche x GRZ 0,8) müsste nach der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Nr. 18.7.2 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG gemacht werden. Die Umweltprüfung in der Bauleitplanung gilt jedoch als Trägerverfahren, die somit alle sonstigen Umweltprüfungen abdeckt. Dies findet sich unter anderem in § 17 UVPG wieder. Eine zusätzliche Prüfung nach UVPG ist demnach nicht erforderlich.

Der Umweltbericht von Baader Konzept, Mannheim, 18. September 2018, ist Bestandteil der Begründung und als Anlage zum Bebauungsplan beigelegt.

8 Grünordnungsplan

Für den Vorentwurf des Gesamtbebauungsplans „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/ Sindelfingen“ vom 23.09.2003 wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung vom PLANUNGSBÜRO KOCH, 2003, und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz durch das Planungsbüro Dr. Michael Koch PLANUNG + UMWELT, 2004, durchgeführt.

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde zu Beginn der Aufsiedlung des Flugfelds einvernehmlich geregelt, dass der erforderliche Ausgleich nicht im Rahmen der einzelnen Teil-Bebauungspläne, sondern auf der Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs vom 23.09.2003 im Zuge der Gesamtauf siedlung des Flugfelds erbracht wird. Diese Vorgehensweise ist durch eine entsprechende Vereinbarung vom 30.06.2005 zwischen dem Zweckverband und der Unteren Naturschutzbehörde abgesichert.

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

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

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

Die Ausarbeitung des Grünordnungsplans zum Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – Parkstadt West“ 8.0 wurde vom Büro Baader Konzept, Mannheim vorgenommen. Die darin erarbeiteten grünordnerischen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen. Der Grünordnungsplan von Baader Konzept, Mannheim, 14. September 2018, ist als Anlage den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Definitionen

Die zugelassenen nicht innenstadtbedeutsamen Sortimentsgruppen sind ein Auszug aus der Liste der nicht innenstadtrelevanten Sortimente des gemeinsamen Einzelhandelsentwicklungskonzepts Böblingen/ Sindelfingen, Oktober 2008. Zugelassen werden die Themencluster Einrichtung / Ausstattung, Groß-Campingartikel, Groß-Sportgeräte sowie Fahrräder, da diese Sortimentsgruppen geeignet sind, sich in die geforderte kleinteilige Strukturierung einzupassen. Sie sind demnach mit der städtebaulichen Struktur und dem Erscheinungsbild vereinbar und tragen zu dem gewünschten hochwertigen Nutzungsgefüge bei. In Anbetracht der ausschließlichen Zulässigkeit kleinflächiger Einzelhandelsnutzungen, schließt sich die Ansiedlung von Bau- und Gartenfachmärkten aus, da diese in der Praxis aufgrund der notwendigen großen Verkaufsflächen meist unter den großflächigen Einzelhandel fallen. Kfz-Zubehör sowie Tiermöbel und Lebewesen werden ausgeschlossen, da diese nicht dem gewünschten hochwertigen und belebten Nutzungsgefüge an dem Standort entsprechen. Die ausgeschlossenen Sortimentsgruppen sind an anderen Stellen in den Stadtgebieten Böblingen und Sindelfingen vorhanden bzw. zulässig.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Einzelhandelsnutzungen ist gewährleistet, dass die mit dem Verband Region Stuttgart abgestimmte und von der Verbandsversammlung beschlossene Einzelhandelskonzeption umgesetzt wird und die Verkaufsflächen beschränkt werden. Eine Gefahr für den Einzelhandelsbesatz der Städte Böblingen und Sindelfingen sowie der Nachbargemeinden ist mit diesen Festsetzungen nicht zu befürchten. Siehe auch ausführlich unter Kap. 2.7.

Die Verkaufsfläche wird entsprechend der Entscheidung des BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, - 4 C 10.04 -, definiert.

Die Verkaufsflächenzahl (VKZ), vergleichbar der GRZ/GFZ, wird anstelle einer Gesamtverkaufsfläche festgesetzt. Damit wird klargestellt, wie viel Verkaufsfläche, bezogen auf die bebaubare Grundstücksfläche, zulässig ist. Es kommt somit nicht

dazu, dass ein Grundstück die zulässige Gesamtverkaufsfläche ausnutzt und für das nächste kein Kontingent mehr zur Verfügung steht (Windhundprinzip).

Die sonstigen Definitionen dienen ebenso der Eindeutigkeit der Festsetzungen.

A1.2 SO 1-2 – Sonstiges Sondergebiet – Klinikum

Für den Kernbereich des Bebauungsplans wird ein Sondergebiet „Klinikum“ festgesetzt. Die bisher auf zwei Häuser verteilte Bettenzahl (ca. 373 in Sindelfingen und ca. 335 in Böblingen) werden im neuen Klinikum zusammengeführt. Geplant sind im ersten Bauabschnitt 700 Betten, Erweiterungsmöglichkeiten sind jedoch vorgesehen. Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 unterscheiden sich in ihrer Zulässigkeit lediglich durch die unterschiedlichen Lärm-Emissionskontingente (siehe unten A 1.11). Der Bereich SO 1 wird den Funktionstrakt mit unter anderem OP-Bereichen und Notaufnahme aufnehmen. In diesem sind auch die Sondernutzungen des Hubschrauberlandeplatzes und des Wirtschaftshofs verortet. Das SO 2, das sich in Richtung Grüne Mitte orientiert, wird vorwiegend die Bettentrakte, inkl. Eltern-Kind-Zentrum enthalten.

Zu den zulässigen betriebsnotwendigen Anlagen gehören unter anderem Notaufnahme, Ambulanzen, Polikliniken, Arztdiensträume, Entbindung, Onkologisches Zentrum, Pädiatrie, Schlaganfallversorgung, OP-Bereich, Intensivmedizin, Pflege, Verwaltung, Strahlentherapie sowie Ver- und Entsorgungsbereiche. Die Zulässigkeit von dem Klinikum zugeordneten Anlagen der Gastronomie (beispielsweise ein Café) und ergänzende klinikbezogene (innenstadtrelevante) flächenmäßig begrenzte Einzelhandelsnutzungen dienen der Versorgung der Patienten, Mitarbeiter und Besucher, der Aufwertung des Eingangsbereichs und der städtebaulichen Belebung des Endpunkts der Fußwegachse von der Böblinger Innenstadt. Die innenstadtrelevanten Einzelhandelsflächen für das Klinikum sind nicht in den Kontingen-ten des Raumordnungsvertrages mit dem Regionalverband über die Zulässigkeit von Einzelhandel (siehe Kap. 2.7) enthalten. Da sie aber nur eine sehr kleine Fläche betreffen und durch die Lage innerhalb der Klinik speziell den Patienten, Bediensteten und Besuchern dienen, ist nicht von Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand an den anderen Orten auszugehen. Die VKZ 0,0033 entspricht bei einer Bezugsgrundfläche von 48.880 m² (SO 1, 2) einer Gesamtverkaufsfläche von 160 m².

Der für die Kliniknutzung erforderliche Hubschraubersonderlandeplatz muss funktional mit der Notaufnahme verbunden sein. Bei der Verortung wurde darauf geachtet, dass dieser so weit wie möglich von der bestehenden Bebauung im Mischgebiet Parkstadt Ost sowie der Grünen Mitte Abstand nimmt, um Beeinträchtigungen zu vermeiden. Siehe hierzu auch Ausführungen im Kap. 4 Städtebauliches Konzept.

Der Wirtschaftshof des Klinikums, der zum Waren- und Materialumschlag für die Ver- und Entsorgung dient, liegt abgewandt vom Haupteingang im südwestlichen Bereich des Sondergebietes, zwischen dem Parkhaus West und dem Funktions-trakt und ist günstig über die westlichen Teil der Elly-Beinhorn-Straße erschlossen.

A1.3 SO 3 – Sonstiges Sondergebiet – ZfP / Klinikum

Die Festsetzung eines Zentrums für Psychiatrie gewährt die Errichtung von Einrichtungen für psychiatrische Versorgung (keine forensische Psychiatrie) und einer Schule für kranke Kinder und Jugendliche in Krankenhausbehandlung und sichert somit die öffentliche Versorgung in diesem Themenbereich. Auch hier werden klinikbezogene Gastronomie und ergänzende klinikbezogene Einzelhandelsnutzun-

gen zugelassen. Die VKZ 0,0057 entspricht bei einer Bezugsgrundfläche von 8.860 m² (SO 3) einer Gesamtverkaufsfläche von 50 m². Auf die Begründung zu A1.2 wird verwiesen.

A1.4 SO 4 – Sonstiges Sondergebiet – Parkhaus Klinikum

Das Sondergebiet SO 4 umfasst das Parkierungsgebäude West und verortet dieses so, dass Konflikte mit den umgebenden Nutzungen und verkehrlicher Art minimiert werden. Der Standort im südwestlichen Bereich des Sondergebiets, an der Calwer Straße, kann als Hauptzufahrt von Westen über die Elly-Beinhorn-Straße und eingeschränkt (rechts rein und rechts raus) von der Calwer Straße erschlossen werden.

A1.5 GE –Gewerbegebiet

Die Teilgebietsfläche GE befindet sich an der Ecke Calwer Straße / Flugfeld-Allee und besteht bereits mit gewerblicher Nutzung (Küchenmöbelhaus mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen). Die Nutzung wurde auf Grundlage des bisherigen Bebauungsplanentwurfs von 2008 genehmigt. Die vorhandenen Verwaltungs- und Verkaufsnutzungen sollen planungsrechtlich gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Mit der Regelung zur Zulässigkeit von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke wird die Errichtung solcher Anlagen durch Gewerbebetriebe (z.B. Betriebskindergärten) ermöglicht.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Im GE berücksichtigt die ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht großflächigen, nicht innenstadtrelevanten Einzelhandelsbetrieben den bisher realisierten Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten der Fläche. Auch im angrenzenden Bebauungsplan Mischgebiet Süd (Parkstadt Ost) wurden die Einzelhandelsflächen auf die Erdgeschosszonen beschränkt. Dies dient der Belebung der Erdgeschosszonen. Die Festsetzung der Verkaufsflächenzahl von 0,375 ermöglicht auf die Gesamtfläche des GE (Fläche rund 3.205 m²) bezogen, eine Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m². Die Größe der Verkaufsfläche und die zulässigen Sortimente sind mit dem Raumordnungsvertrag zum Einzelhandel (Verweis auf Ziff. 2.7) vereinbar.

Das städtebauliche Konzept sieht für das Gewerbegebiet eine überwiegend bauliche Prägung vor. Daher und zur Vermeidung einer zu extensiven Grundstücksnutzung wird die Zulässigkeit von Lagerplätzen beschränkt; sie sind daher nur ausnahmsweise bei Nachweis der betrieblichen Erforderlichkeit zulässig und es wird ein maximaler Flächenanteil der Nutzung pro Baugrundstück bestimmt.

Anlagen für sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie in geschlossene Gebäude integriert sind. Somit können z.B. Fitnessbereiche ermöglicht werden. Offene Anlagen sind ausgeschlossen, da ihr städtebauliches Erscheinungsbild nicht mit dem geplanten Stadtbild vereinbar ist.

Ausgeschlossene Nutzungen

Die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben wird ausgeschlossen. Die Stadt Böblingen verfolgt ein Ansiedlungskonzept, das die grundsätzliche Zulässigkeit dieser Einrichtungen regelt. In anderen Böblinger Stadtbereichen sind diese Einrichtungen zulässig.

Im Gewerbegebiet werden Speditionen wegen des mit ihnen verbundenen nicht gebietsverträglichen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

Ebenfalls ausgeschlossen werden Lagerplätze und Anlagen für sportliche Zwecke, da die für sie charakteristische extensive Flächennutzung und ihr städtebauliches Erscheinungsbild den Entwicklungszielen des Gebiets zuwiderlaufen. Beide Nutzungen sind unter definierten Bedingungen ausnahmsweise zulässig (siehe oben).

Öffentliche Betriebe werden ausgeschlossen, weil mit ihnen in der Regel eine extensive Flächennutzung einhergeht, die den Entwicklungszielen dieses Teilgebiets, insbesondere der Schaffung eines hoch verdichteten Bereiches zur Ansiedlung innovativer Unternehmen und zukunftsorientierter Arbeitsplätze, widerspricht.

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. 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.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen werden aufgrund der vorherrschenden hohen Lärmbelastungen durch die angrenzenden Straßen und Gewerbegebiete ausgeschlossen. Diese Regelung wurde getroffen, in Kenntnis dessen, dass im GE eine Wohnnutzung genehmigt ist. Dem Baurechtsamt ist nicht bekannt, ob diese Wohnnutzung tatsächlich realisiert ist oder ob die Baugenehmigung zwischenzeitlich abgelaufen ist. Sollte dort tatsächlich eine Wohnnutzung vorhanden sein, genießt diese lediglich Bestandsschutz.

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke in Form von Arztpraxen, Ärztehäuser sind hier nicht zulässig, da eine Konzentration der Nutzungen am Klinikum die Versorgung der anderen Stadtteile schwächt. Für stationäre Altenpflegeeinrichtungen und Pflegeheime sind bereits andere Standorte in den Städten Böblingen und Sindelfingen vorhanden, die durch den hiesigen Ausschluss gesichert werden sollen.

Anlagen für kirchliche Zwecke werden ausgeschlossen. Diese Anlagen sind in den historisch gewachsenen Kernbereichen der beiden Städte zulässig und in fußläufiger Entfernung vorhanden.

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 Gewerbegebiet soll weder mit diesem, noch mit den bestehenden innerstädtischen Zentren konkurrieren.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Sie stehen durch die von ihnen regelmäßig ausgehenden Beeinträchtigungen den angestrebten Entwicklungszielen für das Gebiet entgegen. An anderer Stelle im Stadtgebiet sind diese zulässig.

A1.6 MU 1 – Urbanes Gebiet

Urbane Gebiete dienen gem. § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

Die Gebietsart wurde gewählt, da mit ihr der Übergang der Kliniknutzung zu den Mischgebietsflächen der Parkstadt Ost definiert werden kann. Zum einen dürfen

keine Immissionen entstehen, die mit dem Wohnen unverträglich sind. Neben der Wohnnutzung sind jedoch auch Gewerbebetriebe und soziale und gesundheitliche Anlagen als Hauptzweck der Urbanen Gebiete zulässig. Somit können die Führungsvorteile durch die Kliniknähe genutzt und klinikaffine Nutzungen angesiedelt werden. Als soziale und gesundheitliche Anlagen sollen beispielsweise die Akademie für Gesundheit zu Ausbildungszwecken, eine Kindertagesstätte oder auch Wohnheime für Klinikmitarbeiter angesiedelt werden.

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke in Form von Arztpraxen, Ärztehäuser sind hier nicht zulässig, da eine Konzentration der Nutzungen am Klinikum die Versorgung der anderen Stadtteile schwächt. Für stationäre Altenpflegeeinrichtungen und Pflegeheime sind bereits andere Standorte in den Städten Böblingen und Sindelfingen vorhanden, die durch den hiesigen Ausschluss gesichert werden sollen.

Einzelhandelsbetriebe werden gem. der Vereinbarungen mit dem Regionalverband ausgeschlossen. Lediglich die Betriebe, die unter das Handwerkerprivileg fallen, werden zugelassen, da diese unschädlich sind. Siehe hierzu auch Kap. 2.7.

Bezüglich des Ausschlusses von Bordellen und bordellartigen Betrieben, von nicht in geschlossene Gebäude integrierten Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Vergnügungsstätten und Tankstellen siehe Begründung zum GE unter Ziff. A1.5.

A1.7 MU 2 – Urbanes Gebiet

Im MU 2 soll im Unterschied zu MU 1 Wohnen im Erdgeschoss nicht zulässig sein. Die Festsetzung wurde aus Gründen der höheren Dichte und der höheren Immissionsbelastung im MU 2 getroffen. Durch die Errichtung des Parkhauses Ost im Inneren des Baufeldes 4 sind die Belichtung und Belüftung für Wohnzwecke im Erdgeschoss nicht optimal. Zudem wirkt sich der Ausschluss von Wohnen auf zumindest einer Erdgeschossseite der Elly-Beinhorn-Straße als belebend aus.

Einzelhandelsbetriebe werden im Plangebiet gem. der Raumordnungsvertrag mit dem Regionalverband in begrenztem Umfang zulässig, somit werden entsprechende Flächen angeboten, betriebliche Entwicklungen ermöglicht und gleichzeitig die Innenstädte und die bestehenden Einzelhandelsflächen geschützt. Die VKZ von 0,17 entspricht einer Gesamtverkaufsfläche für MU 2-4 (Fläche rund 5.985 m²) von 1.000 m². Hierbei wurde die durch die zulässige Verschiebung der Abgrenzung zwischen MU 2 und MU 5 die mögliche Maximalgrundfläche berücksichtigt. Die Umsetzung der kleineren MU 2-Fläche zugunsten eines größeren Parkhauses verringert somit das mögliche Einzelhandelskontingent auf ca. 950 m² VK. Das Handwerkerprivileg ist unschädlich und wird zugelassen. Siehe hierzu auch Kap. 2.7.

Die Verschiebbarkeit der Abgrenzung des MU 2 entlang der Elly-Beinhorn-Straße in Richtung MU 5 (südliche Abgrenzung) ermöglicht eine flexiblere Ausgestaltung der Gebäudeplanung entsprechend des Bedarfs. Die städtebauliche Grundidee der Lagefixierung des Parkhauses (MU 5) und der Mantelbebauung (MU 2) bleibt weiterhin gewahrt.

Bezüglich der sonstigen Festsetzungen wird auf die Begründung zum MU 1 Ziff. A1.6 verwiesen.

A1.8 MU 3 – Urbanes Gebiet

Durch eine Gliederung der MU-Gebiete wird ein Ausschluss von Wohnen in Bereichen mit hoher verkehrlicher Belastung durch die Calwer Straße und Immissionsbelastungen durch die benachbarte gewerbliche Bebauung auf der Hulb vorgenommen.

Bezüglich der Festsetzungen zum Einzelhandel wird auf die Begründung zum MU 2 Ziff. A1.7 verwiesen, bezüglich der sonstigen Festsetzungen – auf die Begründung zum MU 1 Ziff. A1.6.

A1.9 MU 4 – Urbanes Gebiet

Auch im Hochpunkt wird aus Immissionsschutzgründen eine Wohnbebauung nur im nördlichen Teil und oberhalb des angrenzenden Parkhauses zugelassen. Bis zu einer Höhe von 22 m sind die Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms der Calwer Straße, der von Westen durch das Gebäude führenden Zufahrtsmöglichkeit zum östlich gelegenen Parkhaus im MU 5, der 'Vorfahrt' zum Klinikum, und des einwirkenden Gewerbelärms zu hoch, so dass ein Ausschluss von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit überwiegender Schlafnutzung von Seiten des Schallgutachters ausgesprochen wird. Auf den Fachbeitrag Schall von Modus Consult, Bruchsal, September 2018, wird verwiesen.

Bezüglich der Festsetzungen zum Einzelhandel wird auf die Begründung zum MU 2 Ziff. A1.7 verwiesen, bezüglich der sonstigen Festsetzungen – auf die Begründung zum MU 1 Ziff. A1.6.

A1.10 MU 5 – Urbanes Gebiet

Ebenfalls über die Gliederung der MU-Gebiete wird der Standort des Parkhauses Ost lokalisiert. Der Standort ist nur von der Calwer Straße her einsehbar und als Besucherparkhaus für das Klinikum optimal gelegen. Die Zufahrt ist über das Fahrrecht FR 2 im MU 3 zum Sondergebiet SO 1 und dem Straßenanschluss Calwer Straße möglich.

A1.11 Emissionskontingente

Im Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass die Geräuscheinwirkungen, die von der Sondergebietsfläche des Klinikums sowie den geplanten gewerblichen Flächen im Plangebiet ausgehen und als Geräuschzusatzbelastung zu verstehen sind, in Verbindung mit den Geräuscheinwirkungen vorhandener industrieller und gewerblicher Nutzungen (Geräuschvorbelastung), an den maßgebenden Immissionsorten in der Umgebung des Plangebiets, wo sich Geräuschvorbelastung und Zusatzbelastung zur Gesamtgeräuschbelastung überlagern, zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen.

Ein geeignetes Mittel zur Sicherstellung des angestrebten Ziels ist die Geräuschkontingentierung. Die maximal zulässige Schallabstrahlung der schallemittierenden Teilflächen im Plangebiet (Zusatzbelastung) ist ermittelt und durch Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan umgesetzt.

Die Geräuschkontingentierung wurde gemäß der DIN 45691 Geräuschkontingentierung vom Dezember 2006 vorgenommen.

Die verschiedenen Sondergebiete, sowie die Urbanen Gebiete wurden entsprechend ihres Störgrades differenziert. Für das Gewerbegebiet und das SO 4 (west-

liches Parkhaus) wurden die Werte auf 60 dB(A) Tags und 45 dB(A) nachts, also die Richtwerte für ein Gewerbegebiet, festgesetzt.

Siehe hierzu auch ausführlich den als Anlage zum Bebauungsplan enthaltenen Fachbeitrag Schall von Modus Consult, Bruchsal, September 2018.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zeichnerisch durch die folgenden Maßzahlen festgesetzt:

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

Die festgelegten Maße orientieren sich am Planungsziel einer hohen Verdichtung innerhalb der Baugebiete im Interesse eines Ressourcen sparenden Umgangs mit Grund und Boden. Des Weiteren werden die funktionalen Anforderungen sowie die Größenanforderungen des Klinikbaus berücksichtigt.

Für die Ermittlung der Höhen werden Bezugspunkte festgesetzt.

A2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

1. Die im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzte GRZ von 0,8 entspricht der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze des Maßes baulicher Nutzung für Gewerbe- und Sondergebiete und Urbane Gebiete. Diese Festsetzung berücksichtigt die Erfordernisse der künftigen Nutzer an die Grundstücksnutzung und sichert zugleich, dass mindestens 20% der Baugrundstücke begrünt werden.

Die im SO und GE festgesetzte GFZ von 2,4 entspricht der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze des Maßes baulicher Nutzung. Für die Urbanen Gebiete MU 2 – 5 wurde die gem. BauNVO zulässige Obergrenze von GFZ 3,0 festgesetzt, so dass auch das geplante Hochhaus sich innerhalb der zulässigen Geschossflächenzahl abbilden kann. Für das MU 1 wurde eine unter der Obergrenze liegende GFZ von 2,4 festgesetzt, da hier im Übergang zur Parkstadt Ost und zur Grünen Mitte die Verdichtung reduziert werden soll.

2. Die Möglichkeit innerhalb der Baugebiete die Grundflächenzahl GRZ bis zu 0,9 durch unterirdische Anlagen zu überschreiten, sichert in Zusammenhang mit den grünordnerischen Festsetzungen, dass eine Begrünung der Flächen gesichert ist. Die Überschreitung ist somit städtebaulich verträglich und wurde auch in den angrenzenden Bebauungsplänen durch die Nichtanrechnung von Tiefgaragen auf die GRZ entsprechend gehandhabt.
3. Die Festsetzung, dass versickerungsfähige Wegeflächen mit Grünanteil nur zu 50 % auf die GRZ angerechnet werden, ermöglicht eine Überschreitung der 0,8 durch entsprechende Wege, die z.B. für Rettungs-, Wartungs- oder Reinigungszwecke benötigt werden. Da durch die Begrünung und Versickerungsfähigkeit die Einschränkungen auf die natürliche Funktion des Bodens minimiert werden und die Flächen sich gestalterisch in die Grünflächen einfügen müssen, wird eine entsprechende Festsetzung toleriert.
4. Die Nichtanrechnung der Geschossflächen von Garagengeschossen und Stellplätzen in Vollgeschossen wurde vorgenommen, da der Grundsatz besteht, au-

ßerhalb der Gebäude möglichst keine oberirdischen offenen Stellplatzanlagen zu schaffen. Somit können Flächen eingespart und Freiflächen zum Aufenthalt und Begrünung vorbehalten werden. Um die zulässige Geschossflächenzahl nicht durch diese ins Gebäude integrierten Stellplatzflächen zu beanspruchen, wurde diese Festsetzung getroffen.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässigen Gebäudehöhen werden aus dem städtebaulichen Konzept, der bestehenden Bebauung sowie den funktionalen Anforderungen abgeleitet.

1. Die Obergrenzen für die Gebäudehöhen im SO wurden aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb abgeleitet und sind mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept für das Flugfeld verträglich. Wird von einer durchschnittlichen Geschosshöhe bei Kliniken von 4,40 m ausgegangen, sind bei einer Gebäudehöhe von 26,50 m circa sechs Geschosse realisierbar.

Die maximalen Gebäudehöhen im GE werden der zulässigen Gebäudehöhe des Klinikums angepasst und im Vergleich zum Entwurf von 2008 von 21,50 m auf 26,50 m angehoben. Somit kann bei Erweiterung des bestehenden Betriebes eine Höhenentwicklung ausgenutzt werden, die weiterhin den Gebietseingang definiert.

Die Maximalgebäudehöhe in den MU-Flächen entspricht der angrenzenden Bebauung im Mischgebiet Parkstadt Ost. Im MU 4 wird zusätzlich durch die zulässige Gebäudehöhe von mindestens 40,0 m bis maximal 48,0 m ein Hochhaus mit circa 13 Vollgeschossen zulässig. Die maximale Hochpunkthöhe entspricht hierbei der Höhe des „Weitblick“-Hochhauses an der Grünen Mitte. Der Hochpunkt, der die östliche Kante des Eingangsplatzes zum Klinikum fassen soll, wurde an dieser Stelle städtebaulich situiert, um den Eingangsbereich des Klinikums zur Calwer Straße hin zu betonen, die Gelenkfunktion des Platzes zu unterstreichen und klinikaffine Nutzungen in direkter Nähe platzieren zu können.

2. Die Bezugshöhen werden aus der Höhenlage der Elly-Beinhorn-Straße abgeleitet. 431,50 m ü N.N. entspricht Straßenhöhe Elly-Beinhorn-Straße am Haupteingang des Klinikums. 432,50 m ü N.N. ist die Höhenlage der Johann-Schütte-Straße und der Elly-Beinhorn-Straße im Bereich des Kreisverkehrs. 430,0 m ü N.N. entspricht Straßenhöhe Elly-Beinhorn-Straße im westlichen Teil. Im Entwurf von 2008 und in den angrenzenden Bebauungsplänen werden als Bezugshöhen die Straßenhöhen angesetzt. Im vorliegenden Falle wird die Bezugshöhe jedoch über Normalnull (NN) getroffen, da sich durch die Größe des Klinikgrundstücks unterschiedliche angrenzende Straßenhöhen ergeben und der Bezug zu der Haupteingangshöhe städtebaulich gewollt ist.
3. Die Mindesthöhen dienen dazu, städtebauliche Kanten zu definieren und eine flächensparende Höhenentwicklung zu garantieren. Sie sichern das angestrebte urbane Erscheinungsbild der Quartiere südlich der „Grünen Mitte“ und entsprechen den Anforderungen des angestrebten Nutzerkreises für hochwertige urbane Nutzungen.

Der Bereich des Wirtschaftshofs wird von der Mindesthöhenfestsetzung ausgenommen, da hier spezielle Anforderungen an die Funktion gestellt sind. Der Hof soll, integriert in das Untergeschoss, weitgehend nicht überdacht ausgebildet werden, um die notwendigen Anforderungen an Belüftung einhalten zu können. Hierfür ist wiederum eine Absturzsicherung, die gleichzeitig die aus gestalterischen Gründen gewünschte Abschirmung übernehmen kann, erforderlich. Diese Gebäudeerleile erlangen nicht die festgesetzte Mindesthöhe von 9 m, sie liegen jedoch, damit sie ihren Zweck erfüllen, über der Geländeoberfläche. Eine Mindesthöhenregelung ist daher in diesem Bereich nicht zweckmäßig. Aufgrund der einge-

schränkten Flächengröße, für die die Mindestfestsetzung aufgehoben wird, ist dies städtebaulich vertretbar.

4. Dort wo dies städtebaulich vertretbar ist, ist eine Unterbauung der Grundstücke festgesetzt. Die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen in diesen Bereichen ist abhängig von der zukünftig gewünschten Geländegestaltung. Eine Überschreitung der Bezugshöhe durch Untergeschosse ist nicht gewünscht.
5. Die zulässige Gebäudehöhe im Bereich des Verbindungsstegs sichert die Verbindung der Gebäude auf Höhe des 1. Obergeschosses für ein Geschoss.
6. Die Verschiebbarkeit von Bereichen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen gewährt eine definierte Flexibilität der Planung unter Wahrung der gewünschten städtebaulichen Grundstruktur. Die Verminderung der Fugenbreite kann aus Schallschutzgründen für vorgehängte Fassadenelemente erforderlich werden und wurde daher ausnahmsweise zugelassen.
7. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile ist in städtebaulich vertretbarem Maße zulässig. Die flächenmäßige Beschränkung auf 10 % entspricht den Regelungen der umgebenden Bebauungspläne. Da auf dem Klinikgebäude zahlreiche Technikaufbauten erforderlich sind, werden diese flächenmäßig nur insoweit beschränkt, dass sie vom öffentlichen Raum her nicht in Erscheinung treten dürfen. Zur Grünen Mitte ist dieser Abstand vergrößert, da hier auch die Einsehbarkeit von den Flächen nördlich des Sees berücksichtigt wurde.
8. Die Festsetzung A 2.2.8 (Nutzung solarer Strahlungsenergie) dient der Nutzung regenerativer Energien unter Wahrung der städtebaulichen Ansprüche an die Gestaltung des Gebietes. Die Regelungen zur Dachbegrünung sind zu beachten.
9. Die zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit der HbA durch Schornsteine sichert die Einhaltung von immissionsschutzrechtlichen Erfordernissen vor allem auch im Hinblick auf zukünftige Novellierungen z.B. die Einführung und Umsetzung der neuen Technischen Anleitung Luft (TA Luft).

A3 Bauweise

Durch die flexibel gestaltete abweichende Bauweise, ohne Längenbeschränkung und mit oder ohne Grenzabstand, in Verbindung mit den eng gefassten Baugrenzen (s.u.), entsteht zum einen ausreichend Flexibilität, um den hochkomplexen Anforderungen des Klinikbaus nachzukommen, zum anderen werden jedoch durch die Baugrenzen die städtebaulichen Zielsetzungen des Einfügens der Baustruktur in die Grundkonzeption des Flugfelds mit Körnung und Verzahnung mit der Grünen Mitte gesichert.

Auch auf den Flächen der Urbanen Gebiete und des Gewerbegebietes wird Nutzern durch die abweichende Bauweise ein hohes Maß an Flexibilität bei der Ansiedlung ermöglicht. Die Bemessung der überbaubaren Grundstücksflächen sichert auch hier die Gestaltung.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

1. Städtebauliches Hauptziel ist es, dass sich die vorgesehenen Gebäude in die städtebauliche Grundkonzeption des Flugfelds einfügen und auf die Bebauungs-, Freiraum- und Nutzungsstrukturen der benachbarten Stadtquartiere (Gewerbegebiet Hulb, Parkstadt-Ost / Mischgebiet Süd, geplante Seeuferbebauung / Mischgebiet Nord) reagieren. Insbesondere zur Parkanlage Grüne Mitte hin soll der Ge-

bäudekomplex in Einzelbaukörpern ablesbar bleiben, ergänzt durch begrünte Innenhöfe und sonstige Freiräume. Dieser gegliederte Gesamtbaukörper soll eine wirksame Verflechtung mit der öffentlichen Parkanlage Grüne Mitte ermöglichen. Dieses Ziel wird jedoch nicht durch die Festsetzung der Bauweise erreicht, die eine flexible Bebauung ohne Längenbeschränkung zulässt. Die gewünschte Ablesbarkeit der einzelnen Baukörper wird durch Baugrenzen und gegliederte Gebäudehöhen festgesetzt.

Die detaillierte Gliederung – insbesondere auch zur Verflechtung der nördlichen Baustruktur mit der Parkanlage Grüne Mitte (zwingende städtebauliche Vorgabe aus dem „Footprint“) – der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche wurde nach der architektonischen Ausformung in intensiver Abstimmung zwischen den Städten, dem Zweckverband und dem Klinikum vorgenommen.

Die innere Aufteilung des Klinikkomplexes und die Ausgestaltung von zusätzlichen Innenhöfen („grüne Zimmer“) zur Auflockerung des Gesamtkomplexes ist in der Detailausformung der weiteren architektonischen Bearbeitung vorbehalten und wird, da sie keine Auswirkung auf die städtebauliche Gestaltung des öffentlichen Raumes hat, nicht in die Bebauungsplanfestsetzungen aufgenommen.

2. Bereiche, in denen eine Unterbauung mit unterirdischen Verbindungsgängen zulässig ist, wurden festgesetzt, um die Möglichkeit von funktionalen Patienten- und Versorgungsgängen, zwischen dem Klinikum und Grundstücken mit klinikaffinen Nutzungen und dem ZfP zu schaffen. Die Unterbauung darf die oberirdische Platz- oder Grüngestaltung und die Freiraumnutzung nicht beeinflussen.
3. Die Zulässigkeit einer überbaubaren Grundstücksfläche für einen Verbindungssteg sichert die funktional erforderliche Zugänglichkeit zweier Krankenhaustrakte. Durch den Verbindungssteg wird es ermöglicht, die Wege für das Personal und alle weiteren Dienste kurz zu halten, unter Beibehaltung der gewünschten Verzahnung der Gebäude mit der Grünen Mitte.
4. Die Verschiebbarkeit von Baugrenzen gewährt eine gewisse Flexibilität der Planung unter Wahrung der gewünschten städtebaulichen Grundstruktur. Die Verminderung der Fugenbreite ist ggf. aus Schallschutzgründen für vorgehängte Fassadenelemente erforderlich und wurde daher ausnahmsweise zugelassen.
5. Die ausnahmsweise Überschreitung von Baugrenzen gewährt eine gewisse Flexibilität der Planung unter Wahrung der gewünschten städtebaulichen Grundstruktur. Auf die architektonische Gestaltung wird hierbei besonderer Wert gelegt, daher sind zusätzlich noch örtliche Bauvorschriften zur Einhausung und Einbindung in die Freiraumplanung erlassen (siehe unten).

A5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Die Festsetzung greift der Novellierung der Landesbauordnung vor, die Stand Juli 2018 zeitnah erfolgen soll. Ziel ist es, die Bebauung in den Urbanen Gebieten nicht nur hinsichtlich der zulässigen GFZ, sondern auch in Bezug auf die Abstandsflächen städtischer gestalten zu können. Die Festsetzung ermöglicht es, die Abstandsflächenregelung der des Kerngebietes anzugleichen. Da im Kerngebiet ebenfalls gewohnt werden kann, ist davon auszugehen, dass die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse weiterhin ausreichend gewahrt sind. Der Übergang von den Mischgebieten „Parkstadt Ost“ zum hochverdichteten Bereich des Klinikums kann somit durch eine vermittelnde Bebauung gestaltet werden.

A6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

A6.1 Stellplätze und Garagen

1. Die Festsetzung, dass oberirdische Garagengeschosse nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sichert die Gestaltung des Gebietes. Einzelne Garagengeschosse werden somit in den Hauptbaukörper integriert und passen sich seiner Gestaltung an.
2. Die für das Klinikum und das ZfP erforderlichen Sonderbedarfsstellplätze werden ebenerdig in den Eingangsbereichen benötigt und können nicht in die Parkierungsgebäude integriert werden. Da im Bereich des ZfP noch keine konkrete Planung vorliegt, werden diese generell als zulässig erklärt bzw. können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.
3. Im GE sind offene Stellplätze zulässig, da es sich hier um Bestandsbereiche handelt, die auf Grundlage des Vorentwurfs 2008 mit einer entsprechenden Regelung genehmigt wurden. Der Bereich ist nicht von der Calwer Straße und von der Flugfeld-Allee einsehbar.
4. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Bauflächen und der städtebaulich gewünschten Urbanität sind in den Urbanen Gebieten keine offenen Stellplätze zulässig.
5. Die Zulässigkeit mehrgeschossiger Garagengebäude (Hochgaragen / Parkhäuser) wird auf den Bereich der Teilflächen MU 5 und SO 4 beschränkt. Die Lage eignet sich für die Ansiedlung der Parkhäuser einerseits aus verkehrlichen und funktionalen Gesichtspunkten (u. a. Entzerrung der Verkehre beispielsweise von Besuchern und Mitarbeitern, Verkehrssicherheit und Verkehrsablauf bzw. Funktionsfähigkeit der Calwer Straße), was auch in der Verkehrsuntersuchung durch das Ingenieurbüro Schlothauer & Wauer, NL Tübingen Juli 2018 nachgewiesen wurde. Andererseits werden aus stadtgestalterischen Aspekten für die Parkhäuser die Standorte festgesetzt, die nicht stadtbildwirksam sind. Ausgeschlossen sind Parkhäuser somit an der Flugfeld-Allee, die den Auftakt zum Flugfeld bildet, wodurch ein städtebaulicher Anspruch an die Ausgestaltung der Fläche besteht. Des Weiteren sind sie in unmittelbarer Nachbarschaft zur „Grünen Mitte“ nicht zulässig, um die Qualität der Grün- und Aufenthaltsflächen zu wahren. Auf den Flächen im Bereich des Haupteingangs des Klinikums, entlang der Elly-Beinhorn-Straße, und an der Ecke Johann-Schütte-Straße/Calwer Straße sind sie nicht vorgesehen, um hier eine hohe publikumswirksame Nutzungs- und Gestaltungsqualität der baulichen Anlagen zu sichern. Das Parkhaus Ost wird somit vom repräsentativen Haupteingangsbereich des Flugfeldklinikums abgewandt und durch die Mantelbebauung an der Elly-Beinhorn-Straße und Johann-Schütte-Straße von der bestehenden Bebauung abgeschirmt.

A6.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden werden auf die Baufelder beschränkt, um die Freiflächen von entsprechenden Anlagen freizuhalten.

A7 Verkehrsflächen und Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen

1. Entlang der Flugfeld-Allee und entlang der Calwer Straße sowie in den Einmündungsbereichen der Elly-Beinhorn-Straße und der Johann-Schütte-Straße dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit bzw. der negativen Beeinflussung des fließenden Verkehrs keine Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke angelegt werden. Die zulässigen Ein- und Ausfahrten auf die Calwer Straße, die verkehrstechnisch hinsichtlich der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses geprüft wurden, sind entsprechend gekennzeichnet. Zum Teil sind diese einem speziellen Nutzerkreis wie beispielsweise Wartung, Technik, Liegendkrankenvorfahrt vorbehalten. Siehe hierzu auch Anlage zum Bebauungsplan Schlothauer & Wauer, Verkehrliches Gutachten: Flugfeld – Parkstadt –West 8.0: Untersuchung zur verkehrlichen Erschließung für das Flugfeldklinikum, Tübingen Juli 2018.
2. Um den Verkehrsfluss auf den Erschließungsstraßen der Baugebiete nicht zu behindern sind die sonstigen Zufahrten begrenzt. Bei großen Baugrundstücken wird die Schaffung einer weiteren Zu- und Abfahrt (gemeinsam oder getrennt) ermöglicht. Durch die Zufahrt von der Johann-Schütte-Straße aus ins Baufeld 4 darf nicht das Parkhaus (MU 5) erschlossen werden. Entsprechende Regelungen werden im Rahmen städtebaulicher Verträge zwischen dem Zweckverband und dem Landkreis vereinbart. Gegebenenfalls wird mit Bebauung des zweiten Bauabschnitts eine Notausfahrt oder Verbindung zugunsten der Bewohner/ Nutzer des zweiten Bauabschnitts zulässig sein.

A8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

1. Das Gehrecht GR 1 sichert die Verbindung für den Fuß- und Radverkehr zwischen Elly-Beinhorn-Straße und Calwer Straße und somit auch den Anschluss der ZfPs und des Nebeneingangs des Klinikums an die ÖPNV-Haltestellen, sowie die Durchlässigkeit des Plangebietes von Nord nach Süd. Der 5 m breite Korridor für das 3,5 m breite Gehrecht, das auch als Feuerwehrumfahrt dient, sichert die Flexibilität in der Freiflächenplanung.
2. Das Gehrecht GR 2 sichert die öffentliche Zugänglichkeit der Grünen Fugen, die entsprechend des Gesamtkonzeptes Flugfeld die Grünvernetzung zwischen der Parkanlage Grüne Mitte und der Elly-Beinhorn-Straße herstellen. Des Weiteren schafft die Festsetzung die Zugänglichkeit für Fuß- und Radverkehr von der Elly-Beinhorn-Straße zur Calwer Straße und somit auch zum Haupteingang des Klinikums sowie zum ZfP.
3. Das Fahrrecht FR 1 sichert die Wendemöglichkeit für LKW der Angrenzer. Die Festsetzung dient somit der Sicherung der Erschließung.
4. Das Fahrrecht FR 2 sichert im Erdgeschoss eine Durchfahrt zum Parkhaus Ost.

A9 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird den Belangen der Luftreinhaltung Rechnung getragen: Das Emissionskataster Mittlerer Neckar zeigt eine starke Belastung der Innenstadtbereiche durch Emissionen des Hausbrands. Bei der Ver-

brennung der Heizmaterialien Kohle und Holz entsteht – verglichen mit der Verbrennung von Gas und Öl bei gleicher Heizleistung - ein Mehrfaches an Schadstoffen.

Deshalb wird ein Verbrennungsverbot von festen Brennstoffen für Heizzwecke festgesetzt. Unter definierten Bedingungen - nämlich der Anwendung der Vorschriften für Feuerungsanlagen mit einer Nennleistung von mehr als 15 kW auf Anlagen mit bis zu 15 kW - wird die Verbrennung fester Brennstoffe zugelassen.

A10 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

A10.1 Schall

Die Festsetzungen wurden auf Grundlage des Fachbeitrags Schall von Modus Consult, Bruchsal, September 2018, getroffen. Nachdem sich aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund des von mehreren Seiten einwirkenden Straßenverkehrs- sowie Industrie- und Gewerbelärms nicht zielführend umsetzen lassen (siehe hierzu ausführlich in Kap. 6.2), werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um den Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen sicherzustellen und die Ausübung und Entwicklungsmöglichkeiten der festgesetzten und bestehenden Nutzungen zu garantieren. Um im Zuge der Bauleitplanung spätere Lärmkonflikte zu vermeiden, erfordert der Belang des Schallimmissionsschutzes bei Gewerbe- und Anlagenlärmimmissionen einen Nachweis der Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der Summe aller Anlagen, für welche die TA Lärm gilt. Überschreitungen können, anders als bei Verkehrslärmeinwirkungen, nicht mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden und müssen planerisch vermieden werden.

Bei hohen Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm bzw. bei Überschreitungen der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an Gebäudefassaden besteht die Möglichkeit, die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109, wie z. B. Büro- oder Sozialräume, Patientenzimmer, etc. an diesen Fassaden auszuschließen bzw. eine Orientierung nach weniger hoch belasteten Fassaden durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu regeln. Durch eine schalltechnisch optimierte Anordnung von Gebäuden können somit ruhige Bereiche geschaffen werden.

1. Angesichts der deutlichen Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm von mehreren Verkehrswegen sowie der allseits einwirkenden Industrie- und Gewerbelärmgeräusche kann auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens zum derzeitigen Punkt in den Sondergebieten SO 1-3 (Festsetzung A 10.1.1) nur ein genereller Ausschluss von schutzbedürftigen Nutzungen mit notwendigen und offenbaren Fenstern an den Rändern des Plangebietes ausgesprochen werden, sofern nicht durch Eigenabschirmung und/oder technische nicht offenbare Vorkehrungen nachgewiesen werden kann, dass die von der jeweiligen Gebietsnutzung abhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

2. Innerhalb den Urbanen Gebiete MU 1 und 2 (Festsetzung A 10.1.2) reicht der selektive Ausschluss von Aufenthaltsräumen, die überwiegend dem Schlafen dienen, zum Schutz vor einwirkenden Verkehr-, Industrie- und Gewerbelärmgeräuschen aus, da hier nur der Immissionsrichtwert der TA-Lärm in der Nacht, nicht jedoch am Tag, überschritten wird. Auch hier können alternative Maßnahmen zur Eigenabschirmung und/oder technische nicht offenbare Vorkehrungen zum Tragen kommen.
3. Die Festsetzung in A 10.1.3 sichert im MU 3, in dem aus Schallschutzgründen keine Wohnnutzung zulässig ist, dass die schutzwürdigen Aufenthaltsräume (hier Büroräume) über eine Grundrissorientierung vor den Einwirkungen des Straßenlärms geschützt werden. Nachdem im MU 3 an den zur Calwer Straße orientierten Südfassaden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden, werden die unter A 10.1.3 festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm im Unterschied zu den übrigen Gebieten erst dann erforderlich, wenn der maßgebende Tagesgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete in Höhe von 64 dB(A) überschritten wird.
4. Die Festsetzung in A 10.1.4 sichert für die Bereiche ab 22 m Höhe, für die die Geräuscheinwirkungen der Calwer Straße, der Zufahrt zum Parkhaus Ost (MU 5), der Vorfahrt des Klinikums und der einwirkende Gewerbelärm keine Wohnnutzung mehr ausschließen, dass die Wohnnutzung sich gegenüber dem einwirkenden Industrie- und Gewerbelärm schützt.
5. Im Sondergebiet SO 4 sowie im MU 5 ist die Errichtung von Parkhäusern zulässig. Während im Umfeld des Parkhauses im SO 4 keine schutzwürdigen Nutzungen zulässig sind, d.h. daher auch keine Lärmkonflikte entstehen können, finden sich im Umfeld des MU 5 schutzwürdige Nutzungen im MU 2, 3 und 4, die insbesondere im Beurteilungszeitraum Nacht aufgrund der geringen Abstände untereinander zu einem Lärmkonflikt führen können. Die Festsetzung unter Ziff. 5 sichert, dass durch geeignete Abschirmmaßnahmen an Wand und Dachflächen der Parkhausbetrieb an den Nachbargebäuden nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führt.

Hinweis: Die Anforderungen an die Dämmung der Außenbauteile gem. DIN 4109 wird entsprechend der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VwV TB) vom 20.12.2017 auf die nachfolgenden Ebenen des Vollzuges (Baugenehmigung, sonstige Nutzungsgenehmigung) verlagert. Die notwendigen Maßnahmen sind im Einzelfall im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Ein entsprechender Hinweis wurde unter D9 in den Textteil übernommen.

A10.2 Lufthygiene

Die Festsetzung dient der Vermeidung des Konfliktes, der durch die Freisetzung der Parkhausabluft an der benachbarten Büro- und Wohnnutzung entsteht. Ohne die festgesetzten Maßnahmen am Parkhaus wären gem. Luftschadstoffgutachten des Büros Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, April 2018, redaktionell geändert August 2018, an der zum Parkhaus Ost benachbarten geplanten Bebauung NO 2 Konzentrationen über 40 µg/m³ zu erwarten; so dass bei angrenzenden Nutzungen durch Wohnen und Büros Konflikte mit dem Grenzwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit vorliegen würden. Da die Einschränkung der schützenswerten Wohn- und Büronutzung durch nicht offenbare Fenster städtebaulich nicht gewünscht ist, müssen am Emissionsort entsprechende Maßnahmen vorgesehen werden, die die Einhaltung der Luftschadstoffwerte an schützenswerter Bebauung gewähren.

A11 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

Um eine hohe Freiraumqualität des Gewerbegebiets zu realisieren und um die durch die Realisierung des Bebauungsplans verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermindern, werden die vom Grünordnungsplan vorgeschlagenen Begrünungsmaßnahmen festgesetzt (Pflanzfestsetzungen und Pflanzbindung, Erhaltung bestehender Bäume).

1. Pflanzfestsetzung 1 (PF 1): Begrünung der Baugrundstücke

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Baugebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

2. Pflanzfestsetzung 2 (PF 2): Begrünung der Baugrundstücke durch Bäume

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes. Sie lockern die Bebauung auf, binden sie in die öffentliche Parkanlage Grüne Mitte ein.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

3. Pflanzfestsetzung 3 (PF 3): Begrünung der privaten Stellplatzflächen

Das Anpflanzen von Bäumen wirkt dem Aufheizen der Stellplatzflächen entgegen. Dadurch verbessert sich das Kleinklima. Zudem tragen die Bäume zur Sauerstoffproduktion bei und reduzieren Lärmimmissionen. Neben diesen ökologischen Funktionen tragen die Bäume auch zu einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild und der Auflockerung der Bebauung bei.

4. Pflanzfestsetzung 4 (PF 4): Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung des Straßenraums.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

5. Pflanzfestsetzung 5 (PF 5): Erhaltung von Bäumen

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden. Des Weiteren sind sie entlang der Calwer Straße stadtbildprägend.

6. Pflanzfestsetzung 6 (PF 6): Dachbegrünung

Die Wärmespeicherung der Vegetationsschicht begrünter Dächer verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflä-

chen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Dachbegrünungen mit Pflanzgesellschaften, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten. Des Weiteren fügen sich begrünte Baukörper besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebietes.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung verhindert nicht die Konzeption im Flugfeld, den See mit Regenwasser zu speisen. Eine entsprechende Untersuchung wurde vom Büro Björnsen Beratende Ingenieure Speyer durchgeführt und in einem Schreiben vom 23.09.2018 dokumentiert. Das Schreiben ist Anlage zum Bebauungsplan. Dachbegrünungen speichern zwar das Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und geben das Überfluswasser erst zeitverzögert in das Gewässer ab. Geringe Aufbauhöhen von ca. 8 cm Substrat weisen jedoch nur begrenztes Speichervolumen auf. Ist dieses gefüllt, kommt der gleiche Abfluss wie bei anderen Dachtypen zum Abfluss. Die DIN sieht hier einen Abflussbeiwert von 0,5 vor, d.h. effektiv reduziert sich die abflusswirksame Fläche etwa um die Hälfte der Gründachfläche. Grundsätzlich haben die vergangenen Jahre bereits gezeigt, dass der Seewasserhaushalt auch mit den noch fehlenden Aufsiedelungen in einigen Baufeldern bereits gut funktioniert. Er wird daher durch die Festsetzung der Dachbegrünung nicht negativ beeinflusst.

7. Pflanzfestsetzung 7 (PF 7): Überdeckung von Untergeschossen

Die Festsetzung sichert ökologische und gestalterische Belange.

8. Pflanzfestsetzung 8 (PF 8)

Die Grünen Fugen werden als Pflanzfestsetzung PF 8 festgesetzt und dienen der Anbindung des Quartiers an die öffentliche Parkanlage „Grüne Mitte“. In diesen sind bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen zulässig, die der Nutzung und Pflege der Grünflächen selbst oder der Wasserrückhaltung, -versickerung oder -behandlung dienen (z.B. Wege, Anlagen zur Regenrückhaltung u. ä.).

A12 Höhenlage

Die Festsetzung zur Höhenlage dient dazu, die Einsehbarkeit vom Südrandweg in die Fugen im Mindestmaß zu gewährleisten. Die Höhe von 1,3 m liegt noch unterhalb der durchschnittlichen Augenhöhe eines aufrecht stehenden Erwachsenen, der sich auf dem Südrandweg befindet. Durch den Abstand von 6 m kann eine Böschungfläche entstehen, die einen noch städtebaulich verträglichen Übergang des Südrandwegs zu den Baufeldern schafft und die Gebäudefugen sowie die grünen Fugen von der Grünen Mitte aus erlebbar machen lässt.

10 Satzung über Örtliche Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

1. 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.
2. Bei Verwendung von Metalldächern und regenwasserableitenden Elementen aus metallischen Werkstoffen sind beschichtete Ausführungen zu verwenden. Dies berücksichtigt die Verwendung des Niederschlagswassers zur Speisung des Sees. Die Vorgabe, dass die Metalldächer blendfrei sein sollen, ist gestalterisch bedingt.

B1.2 Untergeordnete Bauteile

1. Im Interesse eines attraktiven Stadtbilds 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 Anlagen aufgrund ihrer Anzahl und ihrer Konzentration bzw. durch ihre Wahrnehmbarkeit, Größe und farbige Ausgestaltung das Stadtbild beeinträchtigen.
2. Die Regelung zu den untergeordneten Bauteilen in Form von Treppenabgängen ins Untergeschoss sichert die Qualität des Freiraumes zum öffentlichen Raum. Eine freiraumplanerische Einbindung kann in Form von Sichtschutzhecken oder sonstigen Pflanzungen entstehen, die in das gestalterische Konzept eingebunden und thematisiert sein müssen.

B1.3 Gestaltung des Gebäudesockels

Die Festsetzung wird benötigt, da die geplante Bezugshöhenlage der Elly-Beinhorn-Straße, die auch Eingangshöhe des Klinikums werden soll, bereits ca. 1,5 m über der im Bereich der grünen Fuge Ost liegenden Höhe des Südrandwegs liegt. Die geplante Höhenlage des Südrandwegs fällt zudem von Osten nach Westen auf der Länge des Klinikums (ca. 280 m) nochmals um ca. 1,2 m ab. Dies hat zur Folge, dass das Untergeschoss zum Südrandweg hin sichtbar wird. Um die Ansicht des Untergeschosses, in dem zum Teil Technik untergebracht ist, nicht zu dominant werden zu lassen, wird die maximal sichtbare Ansichtsfläche auf 1,60 m beschränkt. Dies ist durch Anböschung des Geländes zu erreichen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit wurde aufgenommen, da ggf. im Untergeschoss Schulungsräume oder Werkstätten untergebracht werden sollen, die eine entsprechende Belichtung benötigen. Sollte hierdurch eine Abgrabung erfolgen und somit eine höhere Untergeschossansicht entstehen, sind hierbei besondere gestalterische Ansprüche an die Fassaden- und Freiflächengestaltung gefordert.

B1.4 Garagen und Garagengeschosse

Die Festsetzung dient der einheitlichen Gestaltung des Gebietes, sowie der Vermeidung von Beleuchtungsbeeinträchtigungen. Unter Garagen sind Hochgaragen und Parkhäuser zu verstehen.

B2 Werbeanlagen

Gewerbenutzer 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. Um diesen Interessen Rechnung zu tragen und zugleich dem Ziel der Entstehung eines hochwertigen Gewerbegebiets und eines attraktiven Stadtbildes zuzuarbeiten, wurden Regelungen zu Gestalt und Maß von Werbeanlagen formuliert. Sie orientieren sich an Vorgaben der Städte Böblingen und Sindelfingen in vergleichbaren Gebieten.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Zuwege, Zufahrten, Stellplatz- und Lagerflächen

1. Die Festsetzung dient der einheitlichen Gestaltung des Gebietes.
2. 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 Versiegelung verringert außerdem das Risiko, dass im Havariefall austretende Schadstoffe Boden und Grundwasser verunreinigen.
3. Die Festsetzung dient der Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie der Verkehrssicherheit.

B3.2 Grundstücksfreiflächen

Die Festsetzungen werden getroffen, um sicherzustellen, dass die künftigen Bauvorhaben das angestrebte attraktive städtebauliche Gesamtbild der Flugfeldquartiere unterstützen.

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.

B3.3 Gestaltungselemente und Stadtmobiliar

Für die Gestaltung von Ausstattungselementen und Stadtmobiliar aus metallischen Werkstoffen ist der Flugfeldstandard zu verwenden, um eine farblich aufeinander abgestimmte Gestaltung sicherzustellen und ein homogenes öffentlich wirksames Gesamtbild zu erzeugen.

B3.4 Einfriedungen

Um 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 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.

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

Ebenso fallen Schutzmaßnahmen, die sich nicht direkt an der Grenze befinden, nicht unter die Vorgaben für Einfriedigungen.

B4 Beschränkung oder Ausschluss der Verwendung von Außenantennen

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.

B5 Kenntnissgabeverfahren

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

B6 Abstandsflächen

Die Festsetzung greift der Novellierung der Landesbauordnung vor, die Stand Juli 2018 zeitnah erfolgen soll. Ziel ist es, die Bebauung in den Urbanen Gebieten nicht nur hinsichtlich der zulässigen GFZ, sondern auch in Bezug auf die Abstandsflächen städtischer gestalten zu können. Die Festsetzung ermöglicht, die Abstandsflächenreglung von 0,4 x der Wandhöhe, der des Kerngebietes mit 0,2 x der Wandhöhe anzugleichen. Da im Kerngebiet ebenfalls gewohnt werden kann, ist davon auszugehen, dass die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse weiterhin ausreichend gewahrt sind. Der Übergang von den Mischgebieten „Parkstadt Ost“ zum hochverdichteten Bereich des Klinikums (hier gelten die Abstandsflächen für Sondergebiete von 0,125 x der Wandhöhe) kann somit durch eine vermittelnde Bebauung gestaltet werden.

B7 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

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.

Auf dem Flugfeld besteht zudem ein erheblicher Flächendruck, der durch die Lage im Ballungsraum Stuttgart und seine gute Anbindung an das Verkehrsnetz und die zahlreichen Arbeitsplätze in den Städten Böblingen und Sindelfingen resultiert. Ziel des Gesamtkonzeptes zur Überplanung des Flugfeldes ist es zum einen dem Nutzungsdruck nach Wohnraum und gewerblichen Flächen nachzukommen, zum Ausgleich hierzu jedoch auch qualitativ hochwertige Freiflächen zu schaffen, die

der Wohn- und Aufenthaltsqualität der Gesamtfläche dienen und identitätsstiftend sind. Um nicht unnötig öffentlichen Raum für Stellplätze zu verbrauchen, sondern dem Anspruch nach vielen hochwertigen Grünflächen nachzukommen, wird die Stellplatzverpflichtung aufgenommen, so dass die Unterbringung der privaten Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken zu leisten ist und nicht wertvolle öffentliche Flächen hierfür herangezogen werden müssen. Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO wird daher ein erhöhter, nach Wohnungsgrößen differenzierter Stellplatzschlüssel, festgesetzt.

B8 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

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

B9 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“,
- das Heilquellenschutzgebiet zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart–Bad Cannstatt und Stuttgart–Berg sowie
- Grundwassermessstellen.

12 Flächenstatistik

	in qm	in ha	in %
Bruttobauland = Geltungsbereich	87.745	8,78	100,00 %
Verkehrsflächen	9.290	0,93	10,6 %
Urbanes Gebiet	13.855	1,39	15,8 %
Sondergebiet	61.395	6,14	70,0 %
Gewerbegebiet	3.205	0,32	3,7 %
Nettobauland	78.455	7,85	89,4 %