

## Rahmenbedingungen zur Grundstücksveräußerung ‚Baufeld 38‘

Mit diesem formlosen Interessenbekundungsverfahren möchte sich der Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen einen Überblick über mögliche Interessenten und mögliche Nutzungskonzepte für das Baufeld 38 verschaffen, um eine Entscheidungsgrundlage dafür zu haben, ob und mit welchen Rahmenbedingungen das im Eigentum des Zweckverbands stehende Baufeld 38 gegebenenfalls veräußert wird.

### Ausgangslage

Das Baufeld 38 liegt an der Flugfeldallee und bildet das östliche Ende der Seeuferpromenade, in nördliche Richtung befindet sich die Autobahnausfahrt der BAB 81. Ursprünglich als Verkehrsfläche für einen planfreien Autobahnanschluss an die Flugfeldallee vorgesehen, wird diese Fläche aufgrund von Anpassungen in der Planung nun nicht mehr benötigt und kann einer hochwertigen Nutzung zugeführt werden, die die besondere städtebauliche Situation (u.a. direkte Seelage mit breiter Südausrichtung) würdigt.

In unmittelbarer Nähe liegt der Festplatz Böblingen/Sindelfingen, das noch unbeplante „Campus-Areal“, sowie das Gewerbegebiet „Am Wall“ (siehe Anlage 1). Zum aktuellen Zeitpunkt kann noch kein finaler Zuschnitt des Verkaufsgrundstücks definiert werden. Es kann jedoch von einer Größe zwischen **3000-3.500 m<sup>2</sup>** ausgegangen werden.

Aufgrund der Scharnierfunktion des Baufeldes und der besonderen Lage, werden gewisse Rahmenbedingungen für die Entwicklung definiert. Diese müssen im weiteren Prozess beachtet werden:

### Prozess und Beteiligung:

- Der Käufer führt in Abstimmung mit dem Verkäufer einen einstufigen, nicht offenen Realisierungswettbewerb in Anlehnung an die RPW 2013 mit mindestens 6 Teilnehmenden durch.
- Verkäufer und Käufer erarbeiten die inhaltlichen Grundlagen der Auslobung gemeinsam.

### Freiraum

- Die Freiraumgestaltung muss sich an das Konzept der angrenzenden Seeuferpromenade anpassen.
- Der durchgängige Fuß- und Radweg entlang der Seeuferpromenade wird mit einer definierten Mindestbreite von 9,5 m als öffentlicher Weg vorgesehen (Anlage 2)

### Mobilität

- Die verkehrliche Situation des Baufeldes wird als komplex eingestuft.
- die Zweckverbandsverwaltung hat die Erschließung des Grundstücks bereits voruntersuchen lassen. Die Voraussetzungen, unter denen die Erschließung trotz Autobahnausfahrt gegenüber funktioniert, ohne unverträglichen Rückstau auf der Flugfeldallee auszulösen, sind zu erbringen (Anlage 3).
- Oberirdische Stellplätze soll es keine geben. Ein Nachweis von notwendigen Stellplätzen ist ggf. an anderer Stelle im Stadtteil unter bestimmten Voraussetzungen denkbar.

### Nutzungen

- Angestrebt wird der Gebietstyp Urbanes Gebiet oder Gewerbegebiet. Hierfür muss das Ergebnis des Schallgutachtens abgewartet werden. Dieses ist von der Zweckverbandsverwaltung beauftragt worden.
- Eine Wohnnutzung wird ausgeschlossen
- Einzelhandel wird ausgeschlossen. Auto-, Motorradhäuser und Betriebe zum Verkauf sonstiger Fahrzeuge werden als Einzelhandel gewertet.
- Die Erdgeschossnutzung muss einen öffentlichen Charakter mit Außenwirkung haben, insbesondere in Richtung Langer See.

### Bebauung

- Der nordwestliche Bereich des potenziellen Grundstücks befindet sich innerhalb der 40 m breiten Anbauverbotszone gemäß § 9 FStrG (siehe Anlage 2)
- Der westliche Teil des Grundstücks liegt innerhalb der 100 m breiten Baubeschränkungszone gemäß § 9 FStrG (siehe Anlage 2)
- Unabhängig von der laut Fernstraßen-Bundesamt grundsätzlichen Bebaubarkeit des Baufelds, steht die abschließende Beurteilung unter dem Vorbehalt der Prüfung einer konkreten (Vorhaben-)Planung.

- Die mögliche bauliche Ausnutzung des Grundstücks steht in Abhängigkeit zu dem Gebietstyp. Dieser kann erst auf Basis des Schallgutachtens festgelegt werden.
- Die Gebäudehöhe soll sich am Bebauungsplan 7.0 ‚Seeuferpromenade‘ orientieren (19m - 25,9m).
- Das Denkmalensemble (alter Landesflughafen) sollte auch von der Autobahnabfahrt aus gut wahrzunehmen sein (wichtige Blickbeziehung).

Der Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen behält sich vor, die oben genannten Rahmenbedingungen zu ändern und/oder weitere Rahmenbedingungen festzulegen. Wenn Sie Interesse an dem Bau Feld 38 haben, bitten wir um Übersendung Ihrer Interessenbekundung und dem Entwurf eines Nutzungskonzepts an die unten genannte E-Mail-Adresse.

#### KONTAKT FÜR RÜCKFRAGEN

Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen  
Konrad-Zuse-Platz 1  
71034 Böblingen  
Tel.: +49 (0)7031 81707-0  
Fax: +49 (0)7031 81707-10  
E-Mail: [binder@flugfeld.info](mailto:binder@flugfeld.info)