

**Bebauungsplan
und
Satzung über örtliche Bauvorschriften**

„Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

- Begründung mit Umweltbericht -

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil 1 Städtebauliche Begründung	
1. Bestehende Rechtsverhältnisse	4
2. Geltungsbereich	7
3. Erfordernis der Planaufstellung.....	8
3.1 Planungserfordernis	8
3.2 Ziele und Zwecke des Teil-Bebauungsplans.....	8
4. Realisierung.....	9
5. Städtebauliches Konzept.....	9
5.1 Bebauung und Freiraum.....	9
5.2 Verkehrserschließung	9
5.3 Technische Infrastruktur.....	13
6. Fachgutachten.....	13
6.1 Schalltechnische Untersuchung	13
7. Umweltprüfung	17
8. Grünordnungsplan.....	18
9. Bebauungsplanverfahren	18
9.1 Aufstellungsbeschluss	18
9.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	18
9.3 Abwägung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungs- verfahren und Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses	20
9.4 Änderung des Aufstellungsbeschlusses.....	21
9.5 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange	21
10. Planungsrechtliche Festsetzungen	24
10.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	24
10.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	27
10.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.2)	32

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

10.4	Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	33
10.5	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	34
10.6	Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	34
10.7	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	34
10.8	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	35
10.9	Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)	35
10.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	35
10.11	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	36
11.	Satzung über örtliche Bauvorschriften	36
11.1	Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).....	36
11.2	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO).....	37
11.3	Gestaltung der Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).....	37
11.4	Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	37
11.5	Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)	37
12.	Nachrichtliche Übernahme.....	38
13.	Flächenstatistik	38
14.	Aufstellung über die der Planung zu Grunde liegenden Fachgutachten.....	39

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Teil 2 Umweltbericht

1.1	Grundlagen	47
1.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Geltungsbereichs	51
1.3	Beschreibung der Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen außerhalb des Geltungsbereichs	53
1.4	Dokumentation der internen Ausgleichsmaßnahmen	57
1.5	Dokumentation der externen Ausgleichsmaßnahmen	57
1.6	Eingriffs-Ausgleichsbilanz: Vergleich des Planungskonzeptes des Teil-Bebauungsplans mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003.....	57
1.7	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	58

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Teil 1 Städtebauliche Begründung

1. Bestehende Rechtsverhältnisse

Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Verbandsgebiet des Zweckverbandes Flugfeld und liegt teilweise auf Böblinger, teilweise auf Sindelfinger Gemarkung.

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

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

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

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

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

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

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

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

Weitere Teil-Bebauungspläne befinden sich in Bearbeitung.

Flächennutzungsplan

Die wirksamen Flächennutzungspläne der Städte Böblingen und Sindelfingen stellen das gesamte Flugfeld als geplante gewerbliche Baufläche dar. Dies entspricht nicht mehr den Entwicklungszielen für das Gebiet. Daher ist die Änderung der Flächennutzungspläne erforderlich.

Aufstellungsbeschlüsse für die 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Böblingen und die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sindelfingen wurden vom Gemeinderat der Böblingen am 29.10.03 und vom Gemeinderat der Stadt Sindelfingen am 21.10.03 gefasst. Beide Gemeinderäte stimmten den Vorentwürfen ihrer Flächennutzungspläne zu.

Beide Flächennutzungspläne stellen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine gewerbliche Baufläche sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar.

Die Änderung der städtischen Flächennutzungspläne erfolgt im Parallelverfahren, die Feststellungsbeschlüsse sollen Ende des Jahres 2006 erfolgen.

Regionalplan

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes in der vorgesehenen Lage setzt die im Regionalplan der Region Stuttgart (verbindlich seit März 1999, zuletzt geändert durch Teiländerungen für Kapitel 2.7, verbindlich seit November 2002) vorgesehene Ausweisung eines regionalbedeutsamen Schwerpunktes für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen in gemeinsamer Nutzung durch die Städte Böblingen und Sindelfingen um.

Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet dieses Teil-Bebauungsplans umfasst Teilflächen der Flurstücke 2500 und 2503/1 (Gemarkung Sindelfingen) und Teilflächen des Flurstücks 2222 (Gemarkung Böblingen).

Die Flurstücke 2500 und 2222 sind mit Auflassung am 26.09.2005 in das Eigentum des Zweckverbandes Flugfeld Böblingen/Sindelfingen übergegangen, das Flurstück 2503/1 befindet sich im Eigentum der Stadt Sindelfingen.

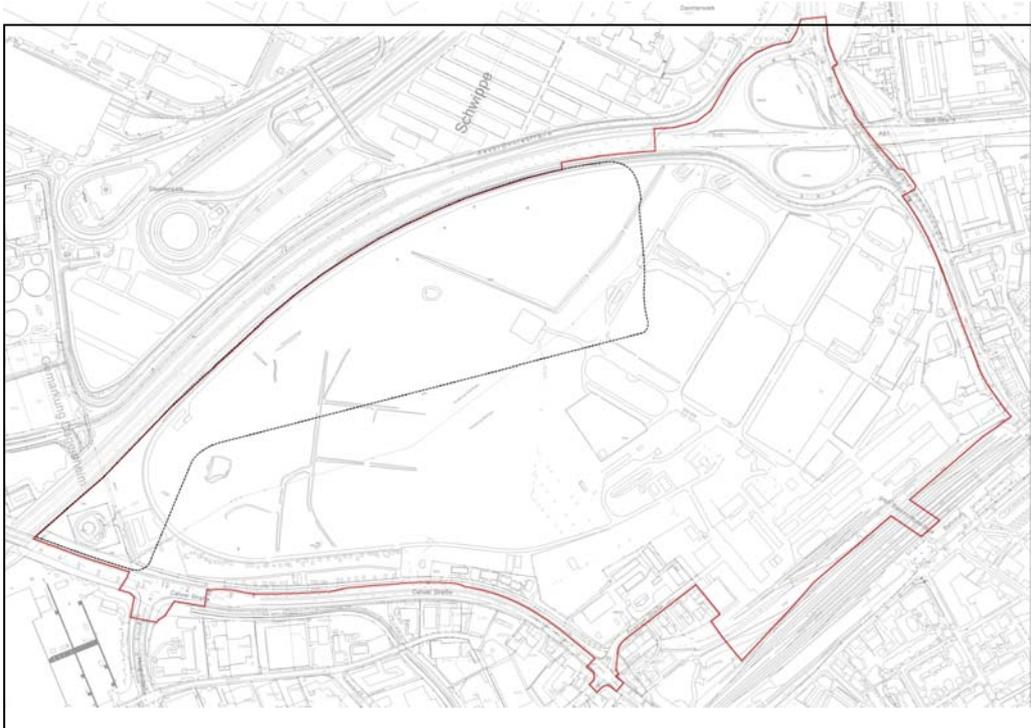
Sanierungsgebiet

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

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

2. Geltungsbereich



Der Geltungsbereich des Teil-Bebauungsplans „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|-----------------------|--|
| Im Nordwesten/Norden: | entlang des Südrandes der BAB A 81 |
| Im Osten: | entlang der westlichen Grenze der geplanten neuen Südrampen der Anschlussstelle Böblingen/Sindelfingen (AS Böblingen/Sindelfingen) der BAB A 81, |
| Im Süden: | entlang der nördlichen Grenze der geplanten Querspange sowie der nördlichen Grenze der Calwer Straße |

Der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze entlang der BAB A 81 und im Bereich der neuen Südrampen der AS Böblingen/Sindelfingen wurde mit dem Geltungsbereich des Planfeststellungsverfahrens für den Ausbau der BAB A 81 (Streckenabschnitt AS Sindelfingen-Ost – AS Böblingen-Hulb) abgestimmt.

Geplante angrenzende Nutzungen

Gemäß Bebauungsplan-Vorentwurf grenzt südlich der Flugfeld-Allee das geplante Mischgebiet am Nordufer des geplanten Sees und im Osten an das östlich der geplanten neuen BAB Südrampen vorgesehene Sondergebiet „Hochhaus-Areal“ an.

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

3. Erfordernis der Planaufstellung

3.1 Planungserfordernis

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

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

3.2 Ziele und Zwecke des Teil-Bebauungsplans

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

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

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

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

4. Realisierung

Bis zum Frühjahr 2007 realisiert der Zweckverband den ersten Bauabschnitt der Querspange – Teilbereich West und eine Zufahrt zum Gewerbegebiet (Planstraße B – Umberto-Nobile-Straße, Zufahrt West) sowie die internen Erschließungsstraßen des westlichen Teils des Gewerbegebietes Nord.

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauung und Freiraum

Entlang der Querspange (Flugfeld-Allee) soll eine hoch verdichtete Baustruktur und eine in der Höhe gestaffelte Raumkante entstehen. Gebäudehöhen zwischen 12,5 m bis 23,0 m an der Querspange und an den künftigen Südrampen der Anschlussstelle Böblingen/Sindelfingen sollen zur Bildung attraktiver Eingangssituationen beitragen.

In diesen Bereichen ist die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen mit einem hohen Anspruch an die Außenwirkung geplant, beispielsweise von Unternehmen aus den Bereichen Forschung, Entwicklung und Technologie, von Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen, Hauptsitzen von Firmen und von Hotels.

Die Ansiedlung nicht innenstadtrelevanter Handelseinrichtungen mit einer Größe von bis zu 1.200 m² Geschossfläche in diesen Lagen ist dann möglich, wenn diese den Anforderungen an das städtebauliche Erscheinungsbild und den vorgegebenen Kubaturen entsprechen.

In den übrigen Bereichen des Gebietes soll eine größere Flexibilität in der Grundstücksnutzung und in der Ausbildung der Baukörper ermöglicht werden. So sollen zwischen der Planstraße C (Umberto-Nobile-Straße) und der BAB A 81 vor allem Standorte für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben entstehen.

Die im Gebiet liegenden öffentlichen Freiflächen dienen als Standort des Lärmschutzwalls und solcher Anlagen, die zur Sicherung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes erforderlich sind. Eine differenzierte Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen soll zu einer hohen Qualität des Gewerbegebietes beitragen.

5.2 Verkehrserschließung

Das Verkehrskonzept sieht die Anbindung des Gewerbegebietes Nord an die Querspange (Flugfeld-Allee) an zwei Anschlusspunkten vor (Planstraßen B und D).

Abweichend vom städtebaulichen Rahmenplan für das Flugfeld-Areal wurde die Planstraße D (Umberto-Nobile-Straße – Zufahrt Ost) in Richtung Westen verschoben:

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Ursache für diese Verlagerung der Straßenachse war eine Änderung der Achse der Planstraße J (Alexander-Soldenhoff-Straße) im angrenzenden Mischgebiet Süd. Die vom Verkehrsgutachter vorhergesagte erhebliche Verkehrsbelastung im Bereich Planstraße K (Elly-Beinhorn-Straße)/ Planstraße J (Alexander-Soldenhoff-Straße) und die damit verbundene Schallsituation hätten die Vermarktbarkeit und Nutzbarkeit der angrenzenden Gebäude an der Grünen Mitte erheblich beeinträchtigt. Vor allem aber hätte sich die mit dem Verkehrsaufkommen einhergehende Zerschneidungswirkung der Planstraße K (Elly-Beinhorn-Straße/ Liesel-Bach-Straße) negativ auf die Entwicklung des gesamten Mischgebietes Süd ausgewirkt. Es wurde daher notwendig, die Straßenachse der Planstraße J (Alexander-Soldenhoff-Straße) und damit auch den Anschluss an die Querspange nach Westen zu verschieben. Um den geplanten verkehrstechnisch günstigen vierarmigen Knotenpunkt an der Querspange beizubehalten, wurde auch die Planstraße D verschoben.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit muss die Zufahrt von der Querspange auf die einzelnen Grundstücke ausgeschlossen werden. Die gesamte Binnenerschließung erfolgt daher über die parallel zur Querspange verlaufende Planstraße C (Umberto-Nobile-Straße) und von dort aus über ein flexibles Ringkonzept (Planstraßen E1 bis E3 – Melli-Beese-, Erika-Naumann-, Margaret-Fusbahn-, Thea-Rasche- und Lisa-Döhle-Straße). Diese Erschließung stellt sicher, dass bei Behinderung des Verkehrs eine Andienung aller Grundstücke erfolgen kann. Vervollständigt wird das Erschließungssystem durch einen Wirtschaftsweg südlich des Lärmschutzwalls.

Die geplanten Straßenquerschnitte mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m erlauben den Begegnungsfall LKW/LKW, alle Kreuzungsbereiche ermöglichen das Abbiegen von LKW ohne Benutzung der Gegenfahrbahn.

Die notwendigen öffentlichen Parkplätze werden entlang der Planstraßen E 1-Ost (Melli-Beese-Straße), E 2-West (Erika-Naumann-Straße) und E 2-Ost (Margaret-Fusbahn-Straße), E 3-West (Thea-Rasche-Straße) und E 3-Ost (Lisa-Döhle-Straße) gesichert (ein- bzw. beidseitige Senkrechtaufstellung). Abstellflächen für LKW existieren in Form der Multifunktionsstreifen von 3,0 m Breite entlang der Planstraßen C (Umberto-Nobile-Straße) und E 1 bis E 3-Nord (Melli-Beese-, Erika-Naumann-, Margaret-Fusbahn-, Thea-Rasche- und Lisa-Döhle-Straße).

Alle straßenbegleitenden Fußwege weisen eine Breite von 1,50 m (Regelmaß) bzw. 2,0 m (am Multifunktionsstreifen an der Planstraße C – Umberto-Nobile-Straße) auf.

Im Westen des Plangebietes sind in den öffentlichen Grünflächen Fuß- und Radwege vorgesehen. Die Wegeverbindung in das Schwippetal erfordert die Realisierung eines Tunnelbauwerks unter der BAB A 81.

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

ÖPNV

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

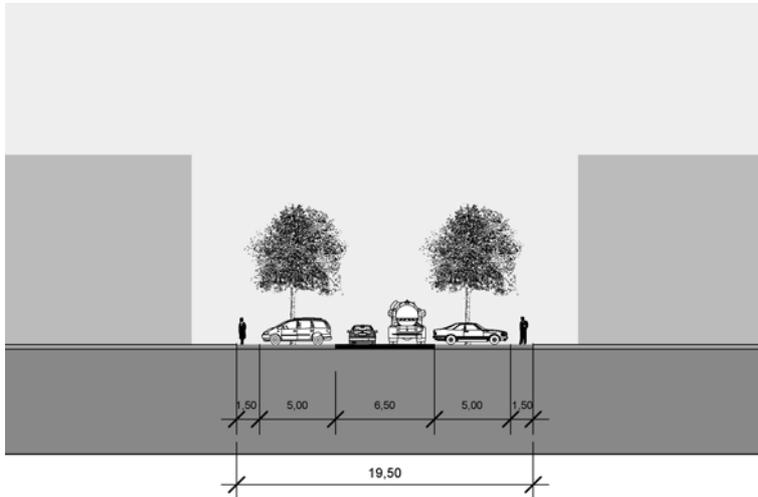
Die Entwicklung der Linienführung und die Anordnung der Haltestellenstandorte erfolgt in enger Abstimmung mit dem Verkehrsträger (Busunternehmen) und den Städten Böblingen und Sindelfingen.

Realisierung der Verkehrsanbindung

Das Gewerbegebiet Nord wird über die Flugfeld-Allee erschlossen. Der 1. Bauabschnitt umfasst den westlichen Teil der Flugfeld-Allee mit dem Anschluss an die Calwer Straße sowie die Zufahrten zum Gewerbegebiet Nord über die Planstraßen B und D und die einmündenden Erschließungsstraßen.

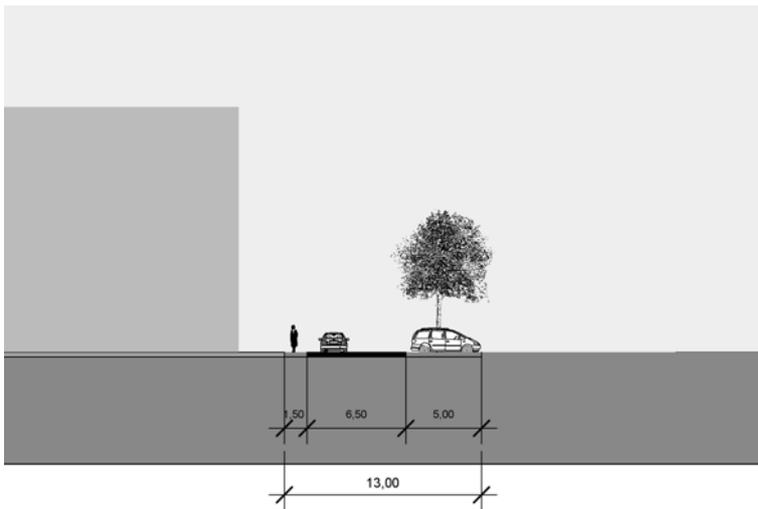
Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06



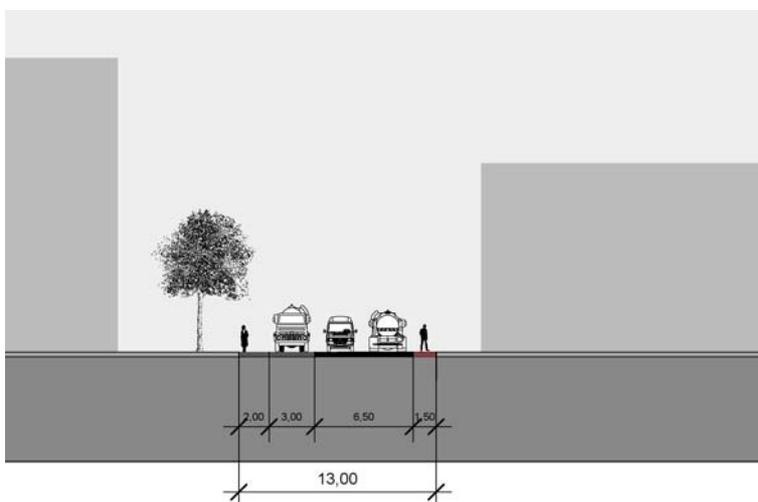
**Straßenquerschnitt
der Planstraßen E1
Ost, E2 West und
Ost und E 3 West**

(Melli-Beese-Straße,
Erika-Naumann-Straße,
Thea-Rasche-Straße)



**Straßenquerschnitt
Planstraße E 3 Ost**

(Lisa-Döhle-Straße)



**Straßenquerschnitt
Planstraße C**

(Umberto-NobileStraße)

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

5.3 Technische Infrastruktur

In den Randbereichen des Flugfeldes befinden sich die erforderlichen Versorgungsmedien mit einer für den Anschluss des Gesamtgebietes ausreichenden Kapazität. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen lassen sich innerhalb der geplanten Querschnitte der öffentlichen Verkehrsflächen realisieren. Weitere ggf. erforderliche Einrichtungen, wie z.B. Umspannstationen, können auf den Grundstücksflächen errichtet werden.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Ansiedlung einer Gashochdruckregelanlage im Bereich der öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

Das Konzept zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser im Regelfall nach einer Vorreinigung zur Speisung des Sees in der „Grünen Mitte“ zu nutzen. Um die spätere Umsetzung des Konzeptes zu sichern, trifft der Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ geeignete Festsetzungen.

6. Fachgutachten

6.1 Schalltechnische Untersuchung

Es wurden die folgenden schalltechnischen Auswirkungen dieses Bebauungsplans untersucht und beurteilt:

- Gewerbelärm: Ermittlung der Geräuscheinwirkungen auf die umgebenden schutzwürdigen Nutzungen – geplantes Mischgebiet am See - aufgrund der Schallabstrahlung des Gewerbegebietes
- Straßenverkehrslärm: Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms auf Gewerbenutzungen im Plangebiet

Gewerbelärm

Bezüglich des Gewerbelärms untersucht das Gutachten zwei Alternativen, die eine jeweils unterschiedliche Betriebstätigkeit bei Nacht annehmen; außerdem wurden die Lärmemissionen des vorhandenen benachbarten DaimlerChrysler-Werksgebietes berücksichtigt. Bei angenommener freier Schallausbreitung (also ohne eine mögliche abschirmende Wirkung durch die künftige Gewerbe-Bebauung anzunehmen) und unter Zugrundelegung der DIN 18.005 vom Juli 2002 (vgl. Tabelle 1) sowie der Immissionswerte der TA Lärm vom August 1998 kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

- Die Immissionsrichtwerte im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes werden – berücksichtigt man eine mittlere nächtliche Betriebstätigkeit - eingehalten.
- Damit werden keine Festsetzungen zur Begrenzung der Schallabstrahlungen aus dem Gewerbegebiet erforderlich.

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

- Zusätzlich schirmt die vorgesehene geschlossene Bebauung entlang der Querspange mit Mindesthöhen von 12,5 m bzw. 16 m das südlich der Querspange gelegene Mischgebiet gegen den aus dem Gewerbegebiet Nord und den vom Werksgelände der DaimlerChrysler AG abgestrahlten Gewerbelärm ab.
- Sollten sich Betriebe mit verstärkter nächtlicher Betriebstätigkeit im Plangebiet ansiedeln, bietet die Anwendung der TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren Möglichkeiten zur Lösung möglicher Lärmkonflikte; dazu sind von den Betrieben Einzelnachweise zur schalltechnischen Verträglichkeit mit den schutzwürdigen Nutzungen vorzulegen.

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte/Orientierungswerte nach TA Lärm/DIN 18.005

Nr.	Gebietsart	Immissionsrichtwert in dB(A)	
		Tag (06.00-22.00)	Nacht (22.00-06.00)
1	Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45	35
2	Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	50	35
3	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO), Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)	55	40
4	Mischgebiete, Dorfgebiete und Kerngebiete (§§ 5, 6 und 7 BauNVO)	60	45
5	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	65	50
6	Industriegebiete (§ 9 BauNVO)	70	70

Straßenverkehrslärm

Die Untersuchung und Beurteilung des Straßenverkehrslärms berücksichtigt alle vorhandenen und geplanten Straßenverkehrswege einschließlich der verschobenen Planstraße D (Umberto-Nobile-Straße – Zufahrt Ost) bzw. Planstraße J (Alexander-Soldenhoff-Straße). Angenommen wurde der Prognosehorizont 2020/25, der im Verkehrsgutachten des Büros Kölz dargestellte Planfall 4B (komplette Aufsiedlung des Flugfeldes, das gesamte für das Flugfeld geplante Straßennetz inkl. Querspange und Südspange sowie der 6-streifige Ausbau der BAB A 81 sind realisiert).

Zur Berechnung der maßgeblichen Emissionspegel für die untersuchten Planungsfälle wurden die Vorschriften der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)“ des Bundesministers für Verkehr herangezogen.

Zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen gelten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18.005 „Schallschutz im Städtebau“ für Verkehrslärm (vgl. Tabelle 2).

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Tabelle 2:
Schalltechnische Orientierungswerte
für die städtebauliche Planung gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18.005 Teil 1

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

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Geht man – unter Berücksichtigung des Lärmschutzwalls - von einer freien Schallausbreitung auf das Gebiet aus, werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte für Gewerbegebiete in der Nacht deutlich überschritten (Überschreitung zwischen 2,5 bis 12,5 dB(A)).
- Tagsüber entsteht im Inneren des Plangebietes eine „Insel“, in der keine Überschreitung auftritt; in allen übrigen Teilbereichen beträgt die Überschreitung der Orientierungswerte bis zu 7,5 dB(A).
- Legt man der Untersuchung das vorgesehene Bebauungskonzept zu Grunde, werden tagsüber an den der BAB A 81 zugewandten Gebäudfronten und den bis zu 60 m weiter innen liegenden Bereichen die Orientierungswerte bis zu 7 dB(A) überschritten; ähnliches gilt für den westlichen und östlichen Rand des Plangebietes, entlang der Querspange sowie im Bereich der Planstraßen B und D (Überschreitungen bis zu 8,5 dB(A)).
- In der Nacht kommt es nahezu im gesamten Planbereich zu einer Überschreitung der Orientierungswerte (z. T. um über 10 dB(A)).
- Die Auswertung der stockwerksbezogenen Pegel der Fassadenpunkte ergab keine signifikanten Unterschiede zwischen den Stockwerken.

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Schallschutzmaßnahmen

Aktiven Schallschutzmaßnahmen – also solchen Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld der Geräuschquelle, die die Schallausbreitung von dieser zu den schutzwürdigen Gebieten und Gebäuden verringern (z.B. Schallschutzwänden, Erdwällen u. ä.), ist generell der Vorzug zu geben gegenüber passiven Schallschutzmaßnahmen (Maßnahmen an den schutzbedürftigen Gebäuden selbst: Grundrissorientierung, Dämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, Einbau von Schallschutzfenstern und schallgedämpften Lüftern). Für den Neubau von Straßen wird dies geregelt in § 41 BImSchG.

Im geplanten Baugebiet werden sich künftig schutzwürdige Aufenthaltsräume in Form von Büros etc. sowie ausnahmsweise Wohnnutzungen in Form von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsangehörige befinden.

Die vorgesehene aktive Schallschutzmaßnahme in Form eines Lärmschutzwalls (alternativ einer Lärmschutzwand oder einer Kombination aus Wall und Wand) hat auf Grund ihres Abstandes von der BAB A 81 sowie seiner Form nur eine geringe Abschirmwirkung gegen die von der BAB A 81 ausgehenden Lärmemissionen.

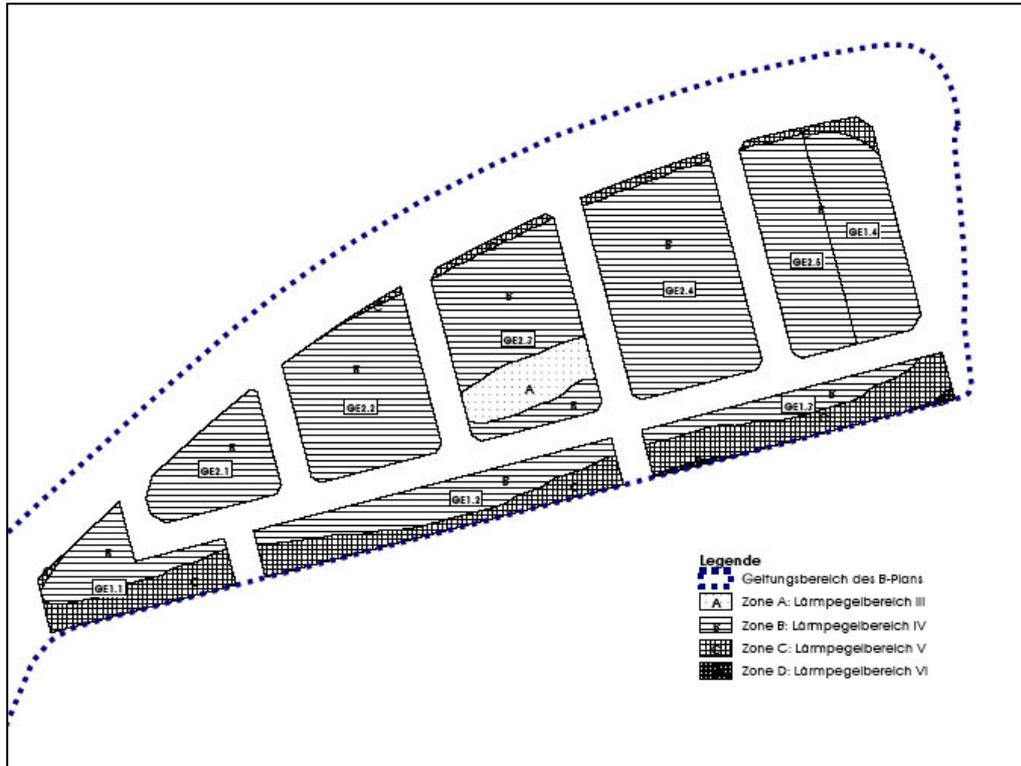
Der technische Aufwand für die Realisierung weitergehender aktiver Schallschutzmaßnahmen wäre sehr hoch. Auf Grund der Höhe der geplanten Bebauung könnte beispielsweise auch durch eine weitere Erhöhung des Walls keine ausreichende Schutzwirkung erzielt werden (dies gilt insbesondere für die oberen Geschosse der Gebäude). Zudem stünden die mit der Umsetzung weiterer aktiver Schutzmaßnahmen einhergehenden Kosten in einem unangemessenen Verhältnis zum Schutzzweck.

Daher sind dort, wo nach Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahme die Orientierungswerte gemäß DIN 18.005 (Schallschutz im Städtebau) überschritten werden, passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen (Maßnahmen an den Außenbauteilen der schutzwürdigen Aufenthaltsräume, Schallschutzfenster). Mit der fortschreitenden Aufsiedlung des Gebietes reduzieren sich die schalltechnischen Anforderungen durch die zunehmende Eigenabschirmung der Bebauung.

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Die folgende Abbildung zeigt die ermittelten Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung.



7. Umweltprüfung

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

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

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

8. Grünordnungsplan

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf wurde ein Grünordnungsplan (Stand 01.07.2004) erarbeitet, der die fachlichen Überlegungen zur Sicherung der unmittelbar geltenden Ziele des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg (NatSchG), zur Gestaltung der Freiräume im Flugfeld sowie der erforderlichen Einzelmaßnahmen bis hin zu Pflanzvorschlägen und Pflegehinweisen enthält.

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

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

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

9. Bebauungsplanverfahren

9.1 Aufstellungsbeschluss

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

9.2 Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

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

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

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

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Thema: Verkehrsauswirkungen auf das regionale Straßennetz

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

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

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

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

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

Thema: Einzelhandel

Dem Thema Einzelhandel kam im Beteiligungsverfahren besondere Bedeutung zu.

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

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

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

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

Thema: Naturschutz, Ausgleich, landwirtschaftliche Nutzflächen

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

Thema: Boden, Grundwasser, Oberflächenwasser

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

Der Zweckverband stellte hinsichtlich der Anregungen zu den Themen Grundwasser und Oberflächenwasser die Durchführung weiterführender Untersuchungen zur Seehydraulik /-limnologie und eine Untersuchung der Fließgewässer (Murkenbach, Aischbach, Schwippe) und ihre gutachterliche Bewertung einer möglichen Offenlegung von Murkenbach und Aischbach in Aussicht.

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

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

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

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

9.4 Änderung des Aufstellungsbeschlusses

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

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

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

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

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

Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Thema: Einzelhandel/Raumordnung

Dem Thema Einzelhandel kam im Beteiligungsverfahren besondere Bedeutung zu.

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

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

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

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

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

ums Stuttgart vom 13.01.2006 (Nr. 10) bestätigt diese Einschätzung.

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

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

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

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

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

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

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

Thema: Grundwasser, Oberflächenwasser

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

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

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

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

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

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

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Thema: Gestaltung

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

Schlussfolgerung

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

10. Planungsrechtliche Festsetzungen

Innerhalb des Teil-Bebauungsplans werden im wesentlichen Gewerbegebiete (GE), öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen festgesetzt.

10.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Gewerbegebiet gliedert sich in folgende Teilgebiete:

- Teilgebiet GE 1,
bestehend aus den Teilflächen 1.1 bis 1.4
- Teilgebiet GE 2,
bestehend aus den Teilflächen 2.1 bis 2.5.

Bedingt durch seine Lage an der Querspange und an den künftigen Südrampen der Autobahnabfahrt Böblingen/Sindelfingen - demnach an einer Hauptzufahrt in das Flugfeld - stellt das Baugebiet GE 1 einen adäquaten Standort für hochwertige Gewerbenutzer dar, die einen attraktiven und repräsentativen Standort benötigen und Geschossbauten bevorzugen.

Das rückwärtige, direkt an der BAB A 81 gelegene Baugebiet GE 2 soll dagegen solchen Nutzern einen Standort bieten, die unterschiedlich große Baugrundstücke benötigen und die auf gute Erreichbarkeit und flexible Gestaltung ihres Baugrundstücks angewiesen sind.

Innerhalb der Baugebiete GE 1 und GE 2 sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen mit folgenden Einschränkungen und Ausnahmen zulässig:

Eingeschränkte Nutzungen

Um negative Auswirkungen auf die Innenstädte von Böblingen und Sindelfingen auszuschließen, wird in beiden Baugebieten die Zulässigkeit von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf Betriebe mit nicht innenstadtbedeutsamen Branchen oder Warengruppen beschränkt. Um im Baugebiet GE 1 Flächen für die Ansiedlung höherwertiger Nutzungen zu sichern, werden in diesem Gebiet die zulässigen Branchen und Warengruppen weiter eingeschränkt.

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Die folgende, dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Definition der innenstadtbedeutsamen Branchen und Warengruppen orientiert sich an Gemeinde-ratsbeschlüssen der Städte Böblingen (11.05.1988) und Sindelfingen (25.11.1987) zu der Ansiedlung von Handelsbetrieben in Gewerbegebieten.

Innenstadtbedeutsam sind:

1. Nahrungs- und Genussmittel
2. Bekleidung, wie Oberbekleidung, Meterware für Bekleidung, Zubehör, Wäsche, Hüte, Schirme, Kurzwaren, Handarbeiten
3. Heimtextilien, wie Haus- und Bettwäsche, Gardinen, Dekorationsmaterial
4. Schuhe, Lederwaren, wie Schuhe, Leder- und Täschnnerwaren
5. Sportbekleidung, Sportartikel einschl. Fahrräder und Fahrradzubehör, Waffen
6. Drogerie- und Apothekerwaren, wie medizinische und orthopädische Artikel, Kosmetika, Pflegemittel
7. Haushaltswaren, wie Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Keramik, Glas, Porzellan, kunstgewerbliche Artikel, Korb- und Flechtwaren
8. Uhren, Schmuck, optische Geräte einschließlich Hörgeräte
9. Unterhaltungselektronik wie Fernseher, Video-Rekorder, Radios, CD-Player u. ä.
10. Computer und Computerzubehör (Hard- und Software)
11. Lampen und Leuchten
12. Papier- und Schreibwaren, Bücher, Briefmarken
13. Spielwaren
14. Fotogeräte, Fotozubehör
15. Musikalien, Musikinstrumente
16. Blumen, zoologischer Bedarf

Nicht innenstadtbedeutsam sind:

1. Möbel, einschließlich Küchen
2. Büromöbel, Büromaschinen
3. Elektroinstallationsbedarf, wie Leitungen, Klemmen u.ä.
4. „Weiße Ware“, wie Waschmaschinen, Trockner, Spülmaschinen, Herde u. ä.
5. Campingmöbel, Zelte und Zeltzubehör
6. Teppiche und Fußbodenbeläge
7. Gartenbedarf, wie Erde, Pflanzen, Gartengeräte, Gartenmöbel, Pflanzgefäße, Gartenmotorgeräte, Holz, Zäune und ähnliches
8. Baustoffe, Baumaterialien, wie Zement, Steine, Fenster, Türen, sanitäre Einrichtungen, Platten, Stahl
9. Werkzeuge, Maschinen, wie Dreh- und Hobelbänke
10. PKW und sonstige Kraftfahrzeuge einschließlich Zubehör, Motorräder u. ä., Ersatzteile
11. Mineralölerzeugnisse, Kohle u. ä.

Nicht benannte Branchen und Warengruppen gelten als innenstadtbedeutsam.

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Ausgeschlossene Nutzungen

In beiden Baugebieten werden Speditionen wegen des mit ihnen verbundenen nicht gebietsverträglichen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

Ebenfalls in beiden Gebieten ausgeschlossen werden Lagerplätze und Anlagen für sportliche Zwecke, da die für sie charakteristische extensive Flächennutzung und ihr städtebauliches Erscheinungsbild den Entwicklungszielen des Gebietes zuwiderlaufen. Beide Nutzungen sind unter definierten Bedingungen ausnahmsweise zulässig (s. u.).

Der Ausschluss von Tankstellen in beiden Baugebieten erfolgt, da diese ein erhebliches Verkehrsaufkommen erzeugen können und dies wegen der Zu- und Abfahrtsvorgänge im Bereich der hoch belasteten Querspange die Leistungsfähigkeit der Straße beeinträchtigen könnte. In die rückwärtigen Erschließungsstraßen soll kein zusätzlicher Verkehr durch solche Einrichtungen gezogen werden. Daneben entsprechen Tankstellen und die meist damit verbundenen Tankstellenshops nicht den Entwicklungszielen für das Plangebiet und verfügen auch nicht über ein entsprechendes städtebauliches Erscheinungsbild. Die Stadtgebiete von Böblingen und Sindelfingen weisen zudem eine hohe Zahl an Tankstellenstandorten auf. Für das Baugebiet GE 2 wird eine Ausnahme definiert (s. u.).

Die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben wird ausgeschlossen, da für diese Einrichtungen im Stadtgebiet Böblingen Standorte (u. a. im benachbarten Gewerbegebiet Hulb) ausgewiesen wurden, um sie innerhalb des Stadtgebietes räumlich zu konzentrieren.

Im Baugebiet GE 1 werden darüber hinaus öffentliche Betriebe ausgeschlossen, weil mit ihnen in der Regel eine extensive Flächennutzung einhergeht, die den Entwicklungszielen dieses Teilgebietes, insbesondere dem der Schaffung eines hoch verdichteten Bereiches zur Ansiedlung innovativer Unternehmen und zukunftsorientierter Arbeitsplätze, widerspricht.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

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

Vergnügungsstätten sind im Baugebiet GE 1 als Diskotheken und Spielhallen und im GE 2 in Form von Diskotheken ausnahmsweise zulässig, wenn die Belange benachbarter Nutzungen dem nicht entgegenstehen. Damit kommt dem Gebiet eine Auffangfunktion für eigentlich kerngebietstypische, in Kerngebieten aber regelmäßig störende Nutzungen zu.

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; es wird ein maximaler Flächenanteil der Nutzung pro Baugrundstück bestimmt.

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Anlagen für sportliche Zwecke können, wenn sie in geschlossenen baulichen Anlagen entstehen, in Kubatur, städtebaulicher Wirkung und Gestaltung sowie in dem durch sie verursachten Verkehrsaufkommen Gewerbebetrieben entsprechen und daher in anderen Gebieten störend sein. Zur Standortsicherung innerhalb der Stadtgebiete beider Städte sind sie daher in den Baugebieten GE 1 und GE 2 ausnahmsweise zulässig.

Im Baugebiet GE 2 sind Tankstellen ausnahmsweise zulässig, um beispielsweise Betrieben aus der KFZ-Branche die Einrichtung einer eigenen Tankstelle zu ermöglichen.

Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind in beiden Baugebieten ausnahmsweise zulässig. In den Gewerbebetrieben werden - auch aus Sicherheitsgründen - häufig Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen rund um die Uhr benötigt. Oft wollen auch die Betriebsinhaber oder -leiter auf den Grundstücken wohnen, um die Anlagen zu überwachen. Diesen Vorstellungen soll entgegen gekommen werden. Die ausnahmsweise Zulässigkeit wird aber eingeschränkt durch die Festsetzungen, dass die Betriebswohnungen mit dem Gewerbebetrieb baulich verbunden sein müssen und eigenständige Wohngebäude nicht zulässig sind. Schließlich müssen die Wohnungen den schalltechnischen Erfordernissen genügen (siehe dazu Kap. 10.10 bzw. Textliche Festsetzung Nr. 10.2).

Anlagen für kirchliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Diese Anlagen sind in den historisch gewachsenen Kernbereichen der beiden Städte zulässig und in fußläufiger Entfernung vorhanden. Der Ausschluss der Anlagen für kirchliche Zwecke soll das Entstehen neuer konkurrierender Standorte vermeiden und dazu beitragen, die bestehenden Standorte zu stabilisieren.

Anlagen für kulturelle Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden nicht zugelassen. 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.

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

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

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

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Die festgelegten Maße orientieren sich am städtebaulichen Konzept und an den Bedürfnissen von Gewerbebetrieben aus dem Dienstleistungs- und Produktionsbereich. Sie entsprechen dem Planungsziel einer hohen Verdichtung innerhalb der Baugebiete im Interesse eines Ressourcen sparenden Umgangs mit Grund und Boden.

Für die Ermittlung der Höhen werden Bezugspunkte festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte GRZ von 0,8 entspricht der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze des Maßes baulicher Nutzung für Gewerbegebiete. Diese Festsetzung berücksichtigt die Erfordernisse der künftigen Nutzer an die Grundstücksnutzung und sichert zugleich, dass mindestens 20% der Baugrundstücke begrünt werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Baugebiet GE 1

Im Baugebiet GE 1 werden am Nordrand der Querspange und entlang der neuen Südrampen der AS Böblingen/Sindelfingen jeweils in einem 14 m tiefen Baufeld Mindest- und Höchstmaße für die baulichen Anlagen festgesetzt. In den rückwärtigen Bereichen des Baugebietes GE 1 wird jeweils die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß festgesetzt.

Den differenzierten Ansprüchen unterschiedlicher Gewerbenutzer entsprechend sind folgende Höhen vorgesehen:

- Festgesetzt wird eine Mindesthöhe von 12,5 m und eine Maximalhöhe von 23,0 m im westlichen Abschnitt der Querspange – bei einer angenommenen Geschosshöhe von 3,5 m ermöglicht dies die Realisierung von drei bis sechs Vollgeschossen und beinhaltet eine Reserve von 2,0 m für eine Sockel bzw. die Traufausbildung;
- im östlichen Abschnitt der Querspange erlaubt die Mindesthöhe von 16,0 m und die Maximalhöhe von 23,0 m die Realisierung von vier bis sechs Vollgeschossen zuzüglich Sockel/Traufe;
- entlang der neuen Südrampen der AS Böblingen/Sindelfingen wird eine Mindesthöhe von 16,0 m und eine Maximalhöhe von 23,0 m festgesetzt, die vier bis sechs Vollgeschossen zuzüglich Sockel/Traufe entspricht.

Von der im städtebaulichen Entwurf vom April 2003 vorgesehenen einheitlichen Gebäudehöhe entlang der Querspange, die eine durchgehende Bebauung mit 5 Geschossen (21,5 m) vorsah, wurde bewusst Abstand genommen.

Die nun festgesetzte Höhenentwicklung entlang der Querspange und entlang der neuen südlichen Rampen der AS Böblingen/Sindelfingen entspricht der Lagegunst dieser Bauflächen; das Höhenkonzept trägt zur Schaffung einer hochwertigen Bau- und Freiraumstruktur bei, indem es die nördliche Kante des Straßenraums der Querspange – als Gegenüber der im städtebaulichen Entwurf geplanten „Grünen Mitte“ und der südlich der Querspange geplanten

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Solitärgebäude – und den östlichen Rand des Baugebietes zur künftigen Autobahnabfahrt hin räumlich fasst. An der Querspange und an der Autobahnanschlussstelle sollen auf diese Weise attraktive Stadteingänge ins Flugfeld entstehen. Außerdem entspricht die vorgesehene Staffelung und räumliche Zonierung von Bauflächen mit unterschiedlichen Mindest- und Maximalhöhen den Anforderungen der künftigen Bauherren und Nutzer, die sich in Gunstlagen – an der Querspange und an der Autobahnabfahrt – ansiedeln wollen und dabei unterschiedliche Anforderungen an die Ausnutzung ihres Baugrundstücks und an die Gebäudehöhen stellen.

Baugebiet GE 2

Im Baugebiet GE 2 soll die Festsetzung einer Maximalhöhe von 12,5 m die Ansiedlung von typischen Gewerbenutzungen mit Hallenstrukturen und eine flexible Ausnutzung der Baugrundstücke erlauben.

Baugebiete GE 1 und GE 2

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Sonderbauteile und Hochregallager ist ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzung soll eine größere Flexibilität bei der baulichen Gestaltung der Gewerbebauten ermöglichen.

Baumassenzahl

Im als GE 1 festgesetzten Teil des Geltungsbereiches wird eine Baumassenzahl von 14,0 festgesetzt, die die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 10,0 überschreitet.

Diese Überschreitung ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO möglich, wenn

- besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
- die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden,
- und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Überschreitung ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich. Das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes aus dem Jahr 2000 dient als Vorgabe für den nun zu erstellenden Bebauungsplan und weicht von städtebaulichen Standardlösungen deutlich ab: Das Konzept schafft in der Verteilung von stark verdichteten Bauflächen und großzügigen Grünbereichen, den Bauhöhen, der Verkehrskonzeption, der Einbeziehung des Bestandes und der stadt- und landschaftsräumlichen Umgebung eine städtebauliche Ausnahme-situation, für die weder im unmittelbaren Umfeld noch in der Region ein vergleichbares Gebiet existiert. In dem aus dem Wettbewerbsergebnis entwickelten städtebaulichen Entwurf wird für den Überschreibungsbereich eine kompakte und dichte Bebauung entlang der Querspange vorgeschlagen, die mit attraktiven und hochwertigen Nutzungen insbesondere aus den Bereichen

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Verwaltungen, Dienstleistungen sowie Forschung und Entwicklung belegt werden soll.

Im vorliegenden Teil-Bebauungsplan werden bei nahezu vollständiger Überbauung der Grundstücksflächen (GRZ 0,8) Gebäudehöhen zwischen 12,5 m und 23 m Höhe vorgeschlagen. Bei vollständiger Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die in § 17 BauNVO genannte Höchstgrenze für die Baumassenzahl von 10,0 schon bei der festgesetzten Mindesthöhe erreicht (Grundstücksgröße z. B. 5.000 m²; überbaubare Grundstücksfläche bei GRZ = 0,8 entspricht 4.000 m²; die zulässige Baumasse bei einer BMZ von 10,0 entspricht einer Baumasse von 50.000 m³; diese Baumasse von 50.000 m³ wird bereits bei einer (Mindest-)Bauhöhe von 12,5 m erreicht (Baumasse von 50.000 m³ dividiert durch überbaubare Grundstücksfläche von 4.000 m² ergibt 12,5 m).

Von dieser hohen Baudichte werden auch positive planerische und gestalterische Auswirkungen auf das Gesamtgebiet erwartet. So soll z.B. der Gebäuderiegel im Überschreibungsbereich die nördliche Kante des weniger dicht und weniger hoch bebauten Bereiches am nördlichen Seeufer darstellen, den Straßenraum der Querspange fassen und einen Stadteingang ins Flugfeld markieren. Außerdem soll der Überschreibungsbereich durch seine Bauhöhe deutlich sichtbar zu einem Merkzeichen des Flugfeldes werden.

Die hohe Nutzungsdichte entspricht der Verpflichtung zum Ressourcenschutz, insbesondere dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden: In einer der attraktivsten und am besten erschlossenen Lagen im künftigen Gesamtgebiet soll ein Maximum an Nutzflächen bereitgestellt werden, um die zu schaffenden Infrastruktureinrichtungen wie die neue Autobahnabfahrt, die Querspange, den ÖPNV (S-Bahn am Bahnhof, Buslinien), aber auch den Landschaftsraum um den geplanten See zu sichern und eine angemessene Nutzung dieser Einrichtungen sicher zu stellen. Daneben kann durch die Verdichtung Grundstücksfläche sowohl im Gebiet als auch auf anderen Bauflächen außerhalb des Plangebietes eingespart werden.

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

- Eine Belichtung und Belüftung der Gebäude ist sowohl von Süden als auch von Norden sehr gut möglich; südlich und nördlich des Überschreibungsbereiches befinden sich die Querspange bzw. eine gebietsinterne Erschließungsstraße. Die Freistellung der Gebäude im Norden und Süden des Überschreibungsbereiches erlaubt die ordnungsgemäße Belichtung, Besonnung und Belüftung der dort entstehenden Arbeits- und Wohnstätten. Die bauliche Beschaffenheit der Gebäude, der Arbeits- und Wohnstätten ist so auszuführen, dass insbesondere die Beeinträchtigungen durch den Verkehrs- und Gewerbelärm das Ziel der gesunden Arbeits- und Wohnverhältnisse nicht ge-

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

fährden. Die Stellung der Gebäude im Überschreitungsbereich berücksichtigt die klimatischen Wechselwirkungen und sicher das Funktionieren der wichtigen Durchlüftungsbahnen.

- Die verkehrsgünstige Lage und das vorgesehene Erschließungskonzept ermöglichen eine gute Abwicklung des an- und abfahrenden Verkehrs ohne zusätzliche Belastung von Randbereichen und unter Vermeidung von Umwegebeziehungen. Der Überschreitungsbereich ist unmittelbar über die Querspange an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden (Haltepunkte an der Querspange). Die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen ist auch vor dem Hintergrund der hohen Dichte gutachterlich nachgewiesen. Die im südlichen Bereich des Flugfeldes geplanten, in ein Mischgebiet integrierten Wohnungen ermöglichen eine günstige Zuordnung von Wohnungen und Arbeitsstätten; dadurch wird das Verkehrsaufkommen verringert. Der S-Bahn-Halt am Bahnhof Böblingen in Verbindung mit den örtlichen Buslinien stellt die Verknüpfung mit dem regionalen öffentlichen Personennahverkehr sicher.
- Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt (insbesondere UVP, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Grünordnungsplan). Als Ausgleich für die hohe Bau-dichte nördlich der Querspange sind die großzügigen Freibereiche südlich des geplanten Sees und die umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu werten. Daneben sind bis zu 50 % der Dachflächen zu begrünen. Die im Gesamtbebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003 und dem Grünordnungsplan bzw. in den Teil-Bebauungsplänen und der Vereinbarung nach § 1 a BauGB mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegten Ausgleichsmaßnahmen sichern den Ausgleich der mit der besonderen baulichen Dichte im Überschreitungsbereich verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt.
- Die Baugrundstücke sind gut zugänglich; aus verkehrstechnischen und gestalterischen Gründen wird ihre Anfahrbarkeit und Andienung nur von Norden aus organisiert. Fußgänger und Radfahrer können die Grundstücke sowohl von Süden als auch von Norden erreichen. ÖPNV-Haltepunkte sind unmittelbar am Überschreitungsbereich vorgesehen.

Durch die Überschreitung werden auch sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt:

- Die geplante bauliche Verdichtung auf dem Flugfeld ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.
- Die Ergänzung des vorhandenen Siedlungsgefüges durch die Aufsiedlung des Flugfeldes berücksichtigt die vorhandenen Stadtbilder und das Landschaftsbild der Städte Böblingen und Sindelfingen und bezieht die auf dem Flugfeld vorhandenen Kulturdenkmale mit ein.

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

- Durch das gewählte städtebauliche Konzept der Verdichtung in den baulichen Bereichen und der Schaffung von attraktiven Freiflächen insbesondere um den See kann die Lage in einem durch Immissionen (Gewerbe-, Verkehrslärm) vorbelasteten Bereich aufgefangen bzw. kompensiert werden.
- Planungen oder Festsetzungen nach anderen Rechtsvorschriften werden durch die Überschreitung der Baumassenzahl nicht beeinträchtigt bzw. bei der Planung berücksichtigt.

Schließlich ist festzustellen, dass die Baumassenzahl im Überschreitungsreich zwar Überschreitungen um bis zu 40 % des in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Höchstwertes ermöglicht, im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches aber eine Baumassenzahl von 8,0 unterhalb der Höchstgrenze 10,0 festgesetzt wird. Eine Gegenüberstellung der Festsetzung Baumassenzahl 10,0 für den gesamten Geltungsbereich des Teil-Bebauungsplanes "Flugfeld - Gewerbegebiet Nord" mit der getroffenen Festsetzung von 14,0 bzw. 8,0 in den jeweiligen Teilbereichen zeigt, dass die getroffenen Festsetzungen die Festsetzungs-Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für den gesamten Geltungsbereich nur geringfügig überschreiten.

Flächeninanspruchnahme durch Nebenanlagen und Stellplätze

Die Beschränkung des Flächenanteils der Baugrundstücke, der maximal durch ebenerdige Stellplätze beansprucht werden darf, folgt dem Ziel der baulichen Verdichtung des Gewerbegebietes und soll zur Entstehung eines dem angestrebten Gebietscharakter adäquaten städtebaulichen Erscheinungsbildes beitragen. Es wird die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen oder Garagen bzw. Garagengeschossen angestrebt.

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

Bauweise

Um ein hohes Maß an Flexibilität bei der Ansiedlung von Gewerbenutzern zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die Errichtung von Gebäuden mit oder ohne seitlichen Grenzabstand mit einer maximalen Baukörperlänge von 150 m auf den Baugrundstücken ermöglicht. Die Beschränkung der maximalen Länge der Baukörper soll zur Entstehung eines abwechslungsreichen städtebaulichen Erscheinungsbildes beitragen.

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Baugebiet GE 1 durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch festgesetzt.

Zur Herstellung einer einheitlichen Bauflucht und um eine Konzentration der Hauptnutzungen entlang der Querspange, an deren Einmündungsbereichen in die Planstraßen B und D sowie an den neuen Südrampen der Anschlussstelle Böblingen/Sindelfingen zu erreichen, werden in diesen Bereichen Baulinien festgesetzt.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen des Baugebietes GE 1 erfolgt die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich durch Baugrenzen.

Im Baugebiet GE 2 werden die überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Es entstehen großzügige Baufelder, die eine flexible Nutzung der Baugrundstücke ermöglichen; lediglich 3,0 m breite Vorzonen zwischen Bauflächen und Straßenrand werden von Bebauung freigehalten.

Stellung baulicher Anlagen

Dem städtebaulichen Entwurf entsprechend sollen Baukörper ausschließlich parallel oder senkrecht zu den Grundstücksgrenzen errichtet werden. Zur Orientierung dienen die festgesetzten Baugrenzen bzw. -linien.

10.4 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Um die Entstehung der angestrebten hochwertigen Bau- und Freiraumstruktur entlang der Querspange zu fördern, sind in den Baugebieten GE 1.1 – 1.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Diese befinden sich an der Planstraße C (Umberto-Nobile-Straße), über die auch die Erschließung der Baugrundstücke erfolgen wird. Entlang der Querspange sollen die Hauptnutzungen untergebracht werden.

Um die in den Baugebieten GE 1.4 und GE 2 vorgesehene 3,0 m breite Vorzone freizuhalten, sind alle Arten von Nebenanlagen sowie Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

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

Die öffentlichen Straßen, die der Erschließung der Baugebiete dienen, werden als Verkehrsflächen festgesetzt.

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

Um den Verkehrsfluss auf den Erschließungsstraßen beider Baugebiete nicht zu behindern, ist je Baugrundstück die Anlage einer separaten Zu- und Abfahrt bzw. einer gemeinsamen Zu- und Abfahrt von jeweils insgesamt maximal 8,0 m Breite zulässig. Bei großen Baugrundstücken wird die Schaffung einer weiteren Zu- und Abfahrt (gemeinsam oder getrennt) ermöglicht.

Entlang der Querspange, in ihren Kreuzungsbereichen mit den Planstraßen B und D sowie im Bereich der Kreuzungen der Planstraße C (Umberto-Nobile-Straße) mit den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen E 1 - 3 dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke angelegt werden.

Befestigte Wege in der öffentlichen Grünfläche sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ausgewiesen.

10.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Westen des Geltungsbereiches wird ein bestehendes Regenüberlaufbecken (Fl.St.Nr. 330/1) durch Ausweisung einer Fläche für die Versorgung gesichert.

Darüber hinaus werden die geplanten Anlagen zur Regenwasserspeicherung und Versickerung festgesetzt.

10.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es wird eine öffentliche Grünfläche für Lärmschutzmaßnahmen, Niederschlagswasserbeseitigung u. ä. festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche können bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen errichtet werden, die der Nutzung und Pflege der Grünflächen selbst oder der Ver- und Entsorgung (z.B. Wege, Anlagen zur Regenrückhaltung u. ä., Umspannstationen) oder dem Schutz der Baugebiete vor Verkehrslärm (Erdwall, Lärmschutzeinrichtungen bzw. -anlagen) dienen.

Sollte je im Bereich des Flugfeldes die Verlegung und Öffnung vorhandener Fließgewässer (Murkenbach, Aischbach) vorgesehen werden, lassen die Festsetzungen des Bebauungsplans dies zu.

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

10.8 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entlang der nördlichen Grenze der Baugebiete werden die künftigen Baugrundstücke in einer Breite von 5,0 m mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger belastet, um die Erschließbarkeit des Flugfeldes zu sichern.

Auf den Flächen werden zudem Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um die Erschließung und Unterhaltung des nördlich davon geplanten Lärmschutzwalls und der Anlagen zur Rückhaltung, Versickerung und Behandlung von Niederschlagswasser zu ermöglichen sowie die Option auf eine Änderung bzw. Ergänzung des Erschließungssystems zu sichern.

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

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird den Belangen der Luftreinhaltung Rechnung getragen: Das Emissionskataster Mittlerer Neckar zeigt eine starke Belastung der Innenstadtbereiche durch Emissionen des Hausbrands. Bei der Verbrennung der Heizmaterialien Kohle und Holz entsteht – 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.

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

Für beide Baugebiete wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird die Errichtung einer aktiven Schallschutzmaßnahme (Wall, Wand oder Wall-Wand-Kombination) für die Abschirmung gegen den von der BAB A 81 ausgehenden Verkehrslärm vorgesehen.

Die Errichtung des Lärmschutzwalls minimiert den Schalleintrag auf die geplanten Nutzungen. Eine ausreichende Schalldämmung wird durch diese Maßnahme jedoch nicht bewirkt. Des Weiteren stellen die übrigen Straßen, insbesondere der Querspange (Flugfeld-Allee) wesentliche Schallquellen dar.

Die Prüfung der Realisierbarkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen, z. B. Schallschutzmauern/ -wällen gegen diese Beeinträchtigungen ergab, dass diese aus stadtgestalterischen Gründen hier nicht umsetzbar wären.

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Das städtebauliche Konzept sieht entlang der Querspange (Flugfeld-Allee) eine räumliche Fassung des Straßenraums mit Gebäuden vor. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle von ca. 20,0 m Höhe sind hier stadtgestalterisch nicht integrierbar.

Es werden daher, wie vom Gutachter empfohlen, passive Schallschutzmaßnahmen (Schalldämmmaße für die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen, Einbau schallgedämmter Lüfter oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen, Grundrissorientierung) zur Minderung der ermittelten Lärmbelastungen an den Gebäuden festgesetzt.

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

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

Um eine hohe Freiraumqualität des Gewerbegebietes 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).

11. Satzung über örtliche Bauvorschriften

11.1 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Mit der Festsetzung von Dachformen soll die Entstehung eines Gewerbegebietes angemessenen und geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes gefördert werden.

Im Baugebiet GE 1 sind lediglich Flachdächer und gering geneigte Dächer zulässig; im Baugebiet GE 2 sollen die zulässigen Dachformen – entsprechend der unterschiedlichen Nutzungs- und Gestaltungsanforderungen in beiden Gebieten - ein größeres Maß an Flexibilität ermöglichen.

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

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

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

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 Gewerbegebietes 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.

11.3 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Versiegelung nicht bebauter oder begrünter Grundstücksflächen (Hof-/Lagerflächen, Stellplätze, Carports) in den Gewerbegebieten ist erforderlich, um eine ausreichende Menge von Niederschlagswasser in den geplanten See einleiten zu können. Die Versiegelung verringert außerdem das Risiko, dass im Havariefall austretende Schadstoffe Boden und Grundwasser verunreinigen.

Zum Ausgleich möglicherweise mit der Versiegelung einhergehender negativer Auswirkungen auf das Klima, Biotope und Arten sowie die Grundwasseranreicherung u. ä. werden geeignete Maßnahmen getroffen.

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

Um in den Baugebieten ein angemessenes städtebauliches Erscheinungsbild entstehen zu lassen, wird die zulässige Höhe von Zäunen begrenzt.

Elektrozäune und die Verwendung von Stacheldraht werden aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen.

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

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

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

12. Nachrichtliche Übernahme

Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden:

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

13. Flächenstatistik

	Fläche in ha	Fläche in %
Geltungsbereich	22,41	100,00
Verkehrsflächen, gesamt	3,33	14,87
davon: Verkehrsflächen	3,22	14,36
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,11	0,51
Öffentliche Grünflächen	6,23	27,78
Flächen für die Abwasserbeseitigung etc.	0,46	2,05
Nettobauland	12,39	55,30
davon: Gewerbegebiet	12,39	55,30

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

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

Nr.	Sachgebiet + Auftraggeber (anderer als Städte, PV EFG, ZV EFG)	Gutachten	Verfasser	erstellt
1	Grünordnung			
1.1		Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“, Vorentwurf Begründung – Textteil	Kienle Planungsgesellschaft Freiraum und Städtebau mbH, Stuttgart	09/2003
1.2		Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“, Vorentwurf - Plan	Kienle Planungsgesellschaft Freiraum und Städtebau mbH, Stuttgart	09/2003

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

2	Eingriff/Ausgleich, Umweltbericht			
2.1		Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“	Planung + Umwelt, Planungsbüro Dr. Koch, Stuttgart	06/2004
2.2		Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan-Vorentwurf „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“	Planung + Umwelt, Planungsbüro Dr. Koch, Stuttgart	08/2003, aktualisiert 10/2005
2.3		Umweltbericht zum Bebauungsplan-Vorentwurf „Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen“ / AVZ	Planung + Umwelt, Planungsbüro Dr. Koch, Stuttgart	06/2004
3	Schutzgut Flora			
3.1		Vegetationskundliche Untersuchung des EFGs - Endbericht	Menz + Weik, Landschaftsarchitekten und Ingenieure	09/2000
3.2		Ergänzung zur Vegetationskundlichen Untersuchung des EFGs – Bestandsplan Vegetation	Menz + Weik, Landschaftsarchitekten und Ingenieure	02/2001
4	Schutzgut Fauna			
4.1		Aktualisierung zoologischer Daten und Bewertung EFG - Endbericht	AG f. Tierökologie + Planung, J. Trautner	11/2000
4.2		Aktualisierung zoologischer Daten und Bewertung EFG – Einschätzung von Flächen in Randbereichen	AG f. Tierökologie + Planung, J. Trautner	01/2001

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

5	Schutzgut Klima und Luft			
5.1		Untersuchung und Bewertung der klimatischen Verhältnisse auf dem EFG	Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltplanung, Stuttgart	01/2002
5.2		Untersuchung und Bewertung der lufthygienischen Verhältnisse auf dem EFG - Vorabzug	Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltplanung, Stuttgart	04/2002
5.3		Planungsverfahren Ehemaliges Flughafengelände Böblingen/Sindelfingen – Klimatisch-lufthygienische Betrachtungen	Ingenieurbüro Lohmeyer - Immissionschutz, Klima, Aerodynamik, Umwelsoftware	09/2004
6	Schutzgut Lärm/Schall			
6.1		Einschätzung der Lärmsituation	Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltplanung, Stuttgart	07/2001
6.2		Stellungnahme: Lärmschutzwand entlang der BAB A 81	Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltplanung, Stuttgart	01/2003
6.3		Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen „Querspange“ und „Südrampe“	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	06/2004
6.4		Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	06/2004
6.5		Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Flugfeld – Mischgebiet Süd“	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	02/2005
6.6		Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Flugfeld – Tower-Areal“	IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim	04/2006

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

6	Schutzgut Lärm/Schall			
6.7	Auftraggeber Stadt Böblingen	Umbau Bahnhof Böblingen, Aufstellung des Bebauungsplans 'Talstraße', Schalltechnisches Gutachten	Ingenieurgemeinschaft Bauphysik Rudolph + Welschedel GbR, Kreßberg	2004
7	Schutzgut Boden / Altlasten, Lärm- schutzwall			
7.1		Bodensanierung und Erdbau / Geländemodell – Ausführungsplanung -	Ingenieurgemeinschaft EFG: Rauschmayer Ingenieure GmbH Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen, Bietigheim-Bissingen / Smoltczyk Partner	07/2003
7.2		Sanierungsplan nach BodSchG	Arcadis Consult GmbH , Stuttgart	12/2003
7.3		Bodensanierung und Erdbau / Lärmschutzwall / Ergänzung zum Sanierungsplan – Entwurfsplanung -	Ingenieurgemeinschaft EFG: Rauschmayer Ingenieure GmbH Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen, Bietigheim-Bissingen / Smoltczyk Partner	8/2003
7.4		Bericht Boden- und Grundwasseruntersuchungen zur Erstellung der Eckpunkte Boden und Grundwasser EFG	Arcadis Consult GmbH , Stuttgart	01/2003
7.5		Geotechnisches Gutachten	Ingenieurgemeinschaft EFG: Rauschmayer Ingenieure GmbH Beratende Ingenieure für Bau- und Vermessungswesen, Bietigheim-Bissingen / Smoltczyk Partner	08/2003

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

7	Schutzgut Boden / Altlasten, Lärmschutzwall			
7.6	Bundesvermögensamt Stuttgart	Massenmanagement- und Kampfmittelräumkonzept für das EFG	Spiekermann GmbH, Beratende Ingenieure, Stuttgart + IFAH, Institut für angewandte Hydrogeologie GbR, Garbsen	08/2003
8	Schutzgut Wasser Entwässerung / See			
8.1	Zweckverband Kläranlage Böblingen/Sindelfingen	Entwässerungskonzepte für das EFG	Ingenieurbüro Henne/ISWA – Universität Stuttgart	03/2001
8.2		Machbarkeitsstudie zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung EFG - Text und Pläne	Ingenieurbüro Kraft, Beratende Ingenieure für Wasserwirtschaft, Berlin	01/2001
8.3		Vorplanung zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung EFG – vorläufiger Schlussbericht – Text und Pläne	Ingenieurbüro Kraft, Beratende Ingenieure für Wasserwirtschaft, Berlin	09/2003
8.4		Entwurfsplanung Entwässerung	Planungsgruppe EFG – Spiekermann GmbH, Beratende Ingenieure, Stuttgart – ENBW Regional AG	01/2005
8.5		Ausführungsplanung Entwässerung Mischgebiet Süd	Kerker Müller Braunbeck Planungs- und Projektsteuerungsgesellschaft mbH, Ludwigsburg	09/2005
8.6		Querspange West: Ausführungsplanung Entwässerung	Kerker Müller Braunbeck Planungs- und Projektsteuerungsgesellschaft mbH, Ludwigsburg	09/2005

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

8	Schutzgut Wasser Entwässerung / See			
8.7		Regenwasserbewirtschaftung auf dem Flugfeldgelände – Gutachterleistungen Regenwasserbewirtschaftung und Langer See	Björnsen Beratende Ingenieure, Koblenz	08/2006
9	Verkehrsplanung			
9.1	ZV mit Stadt Böblingen	RE-Vorentwurf Querspange Böblingen/Sindelfingen	Lahmeyer International GmbH, Projektbüro Stuttgart	07/2003
9.2		RE-Vorentwurf Anschlussstelle Böblingen/Sindelfingen (Bestand) – Verlegung der südlichen Rampen und Umbau der nördlichen Rampen	Lahmeyer International GmbH, Projektbüro Stuttgart	01/2003
9.3		Verkehrsuntersuchung Querspange Böblingen/Sindelfingen: Stichwortartige Erläuterungen zur verkehrlichen Funktion und Wirksamkeit der geplanten Querspange Böblingen/Sindelfingen / Ableitung von Schlussfolgerungen	Planungsbüro Kölz – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Objektplanung, Stuttgart	06/2001
9.4		Fortschreibung Verkehrsuntersuchung EFG – stichwortartige Erläuterungen zur stufenweisen Entwicklung des EFGs und Ableitung verkehrlicher Konsequenzen für relevante Querschnitte und Verknüpfungsbereiche	Planungsbüro Kölz – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Objektplanung, Stuttgart	06/2003
9.5		Ergänzende Verkehrsuntersuchungen im Rahmen des Bebauungsplans „Mischgebiet Süd“	Planungsgruppe Kölz – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Objektplanung, Stuttgart	02/2005

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

9	Verkehrsplanung			
9.6		Entwurfsplanung Verkehrsanlagen	Planungsgruppe EFG – Spiekermann GmbH, Beratende Ingenieure, Stuttgart – ENBW Regional AG	01/2005
9.6		Ausführungsplanung Verkehrsanlagen Mischgebiet Süd	Kerker Müller Braunbeck Planungs- und Projektsteuerungsgesellschaft mbH, Ludwigsburg	09/2005
9.7		Querspange West: Ausführungsplanung Verkehrsanlagen	Kerker Müller Braunbeck Planungs- und Projektsteuerungsgesellschaft mbH, Ludwigsburg	09/2005
9.8		Vereinbarung über die Planung und Kostentragung – Erschließung des Flugfeldes Böblingen/Sindelfingen Querspange Ost Ausbau A 81	Zweckverband Flugfeld, Stadt Böblingen, Stadt Sindelfingen / Lahmeyer International	Juli 2003
10	Energieversorgung			
10.1		Energiekonzept für das EFG – Endbericht	Steinbeis-Transferzentrum Energie-, Gebäude- und Solartechnik (EGS), Stuttgart/Braunschweig	8/2003
10.2		Studie über die Anwendung innovativer Energietechnologien und die Umsetzung dezentraler Versorgungsstrukturen für das Flugfeld Böblingen/Sindelfingen	Steinbeis-Transferzentrum Energie-, Gebäude- und Solartechnik (EGS), Stuttgart/Braunschweig	11/2004

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

10	Energieversorgung			
10.3		Entwurfsplanung Medienversorgung	Planungsgruppe EFG – Spiekermann GmbH, Beratende Ingenieure, Stuttgart – ENBW Regional AG	01/2005
11	Kulturdenkmale			
11.1		Schreiben des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg vom 12.04.2000; Textbeitrag des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg zum Investorenwettbewerb 2003	Landesdenkmalamt Baden-Württemberg	2000/2003
11.2		Machbarkeitsstudie: Denkmalgeschützter Gebäudebestand EFG – Bestandsuntersuchung + Anlagen	Obermeyer Planen + Beraten	10/2003
12	Nutzungsarten			
12.1		Ansiedlungsmöglichkeiten für das Flugfeld Böblingen/Sindelfingen unter besonderer Berücksichtigung der Ansiedlung von Einzelhandel – Bericht –	Dr. Donato Acocella, Lörrach	10/2004
12.2		Machbarkeits-/Verträglichkeitsuntersuchungen für Ansiedlungen auf dem Flugfeld	Dr. Donato Acocella, Lörrach	04/2005

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Teil 2 Umweltbericht

1.1 Ausgangsbedingungen

Grundlagen: Unterlagen Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003

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

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt¹. Die Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf vom 23.09.2003 enthält als gesonderten Teil einen Umweltbericht², der die wichtigsten Ergebnisse der durchgeführten Umweltverträglichkeitsprüfung sowie aller anderen durchgeführten umweltrelevanten Untersuchungen und Bewertungen enthält. Zum Nachweis der erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensation wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz³ erstellt, in der die Eingriffe den im Grünordnungsplan festgelegten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenüber gestellt wurden. Diese Berichte und Untersuchungen bauen auf zahlreichen Unterlagen auf, die innerhalb des bisherigen Planungsprozesses erarbeitet und dokumentiert wurden und stellen die Grundlage für die Erarbeitung der auf dem Bebauungsplan-Vorentwurf aufbauenden Teil-Bebauungspläne dar.

Die vorliegenden Unterlagen wurden auf der Grundlage des Baugesetzbuches seit 1999 erarbeitet. Es liegen die im Laufe der Bearbeitungszeit angepassten Anforderungen an die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung (insbesondere § 1 a BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 2 Abs.4 BauGB) zu Grunde. Zusammenfassend ist festzustellen, dass sie der seit Juli 2004 in § 2 Abs. 4 BauGB geforderten Umweltprüfung unter Berücksichtigung der Anlage zum Baugesetzbuch entsprechen. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan-Vorentwurf gilt in seinen wesentlichen Aussagen auch für den Geltungsbereich des nun aus dem Bebauungsplan-Vorentwurf entwickelten Teilbebauungsplans; dies betrifft insbesondere die in der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB genannten zusätzlichen Angaben.

Für den nun fortzuführenden Teilbebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet-Nord“ werden die wesentlichen, plangebietsbezogenen Erkenntnisse und Verfahrensregelungen der Umweltprüfung im Folgenden ergänzend zum Umwelt-

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

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

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

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

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

Kompensation durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen

Der nach den Bestimmungen des § 1 a BauGB erforderliche Ausgleich ist für die geplante Aufsiedlung des Flugfeldes nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Vorentwurfes zu realisieren. Bei der Realisierung aller im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfes vorgeschlagenen (internen) Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt nach der rechnerischen Eingriffs-Ausgleichsbilanz ein Ausgleichsdefizit in einer Größenordnung von etwa 24 ha Kompensationsfläche⁴.

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

Die Flächen müssen dazu eine Reihe von Kriterien erfüllen:

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

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

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Maßnahmenpool für externe Ausgleichsmaßnahmen

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

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

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

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

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

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Weitere Vorgehensweise

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

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

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

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

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

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

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

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

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

VERMEIDUNG/ VERMINDE- RUNG	
V 2 Dachbegrünung	B-Plan-Entwurf: In den Teilflächen 1.1 bis 1.3 des GE 1 sind 50 % der Gesamtdachflächen extensiv mit einer Aufbauhöhe von 7-10 cm standortgerecht zu begrünen Fläche: 1,93 ha*
V 4 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen	B-Plan-Entwurf: Entsprechend § 9 LBO sind nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke zu begrünen (= ca. 20 % der Baugrundstückflächen) PF 1: je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen PF 2: je angefangene 5 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen PF 3: entlang der Planstraße C (A bis A´) ist je angefangene 18 m ein Laubbaum zu pflanzen Fläche: 4,02 ha
V 7: öffentliche Grünfläche – Gehölz- und Sukzessionsfläche am RÜB	B-Plan-Entwurf: PB 1: der Gehölzbestand auf der öffentlichen Grünfläche mit der Kennzeichnung PB 1 ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen Fläche: 0,51 ha

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

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

AUSGLEICH	
A 1 Herstellung einer extensiven Glatthaferwiese	Grünordnungsplan: Die im Plan als A 1 bezeichneten Ausgleichsflächen sollen als offene standortgerechte Glatthaferwiese angelegt werden Fläche: 1,45 ha
A 4 Pflanzung von großkronigen heimischen Einzelbäumen	B-Plan-Entwurf: PF 4: innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 32 Laubbäume zu pflanzen Anzahl: 32
A 5 Lärmschutzwall mit Gehölzpflanzung	Grünordnungsplan: entlang der BAB A 81 wird ein Lärmschutzwall angelegt Fläche: 2,84 ha
A 6 Gehölz- und Sukzessionsfläche am Überlauf See	Grünordnungsplan: Vegetationsfläche zwischen Regenüberlaufbecken und Querspange (A 6) Fläche: 0,33 ha
A 7 Wechselzone Land-Wasser: Überlauf See (Kaskade)	Grünordnungsplan: Wasserkaskade mit wechselfeuchter Zone am Seeüberlauf Fläche: 0,38 ha
A 8 Wechselzone Land-Wasser: Regenwasserspeicher/ Versickerungsanlagen	Grünordnungsplan: Regenwasserreinigungsanlage mit Absetzbecken und bepflanzttem Bodenfilter Fläche: 0,68 ha
A 11 Entwässerungsgraben am Lärmschutzwall	Grünordnungsplan: Entwässerungs- und Rezirkulationsgraben an den Böschungsfußflächen südlich an den Lärmschutzwall angrenzend Länge: 810 m

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

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

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

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

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

	Maßnahme	Geschätzte Kosten in EUR	Priorität
Böblingen			
B 1	Renaturierung Hulbgraben	1.000.000	
B 2	Maßnahme entfällt		
B 3	Zimmerschlagweiher/Wasserberggraben	800.000	1
B 4	Maßnahme entfällt		
B 5	Butzengraben	570.000	2
B 6	Murkenbach – Öffnung der Verdolung	Kosten noch nicht ermittelt	
B 7	Wolfgang-Brumme-Allee (Baum-Allee/Grünverbindung)	Kosten noch nicht ermittelt	

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Sindelfingen			
S 1	Diebskarrenbach	120.000	
S 2	Sommerhofenbach Bereich A	70.000	
S 3	Goldbach Bereich C	200.000	
S 4	Bleichgraben Bereich A	190.000	1
S 5	Maßnahme entfällt		
S 6	Maßnahme entfällt		
S 7	Feldflur	430.000	

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

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

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

Im Zusammenhang mit der Erschließung und abgestimmt auf die vier Teil-Bebauungspläne, die Ende 2006 zur Satzung beschlossen werden sollen („Flugfeld – Querspange“ 1.0, „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0, „Flugfeld – BAB-Südrampen“ 3.0 und „Flugfeld – Mischgebiet Süd“ 4.0), wird der Zweckverband Ende 2006/Anfang 2007 mit der Realisierung der in beiden Städten als Priorität 1 eingestuften externen Ausgleichsmaßnahmen beginnen (B 3 Zimmerschlagweiher/Wasserberggraben und S 4 Bleichgraben).

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

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

Gemarkung Böblingen

B 3 Zimmerschlagweiher / Wasserberggraben			
B 3.1	Durchlässe im Bereich der Tennisplätze (2 Stück)	Durchlässe ausreichend dimensionieren bzw. Umbau zu Brücken	Verbesserung der Durchgängigkeit
(B 3.2)		entfällt	-
B 3.3	Bereich Zimmerschlagweiher	Herstellung eines naturnahen Bachlaufes im Nebenschluss zum Weiher, Einbau eines Bodenfilters zur Reinigung des Drainagewassers (Sportplatz) Herstellung eines naturnahen Durchlasses durch den Damm parallel zu Mönchsbauewerk und Herstellung eines naturnahen Bachlaufes bis zum Anschluss an den bestehenden Wasserberggraben unterhalb des Dammes	Verbesserung der Wasserqualität im See und im Fließgewässer Verbesserung der Durchgängigkeit
B 3.4 (M5)	Fettwiese/Acker unterhalb des Dammes	Entwicklung und Herstellung von Gewässerrandstreifen, Auetümpeln	Herstellung naturnaher Gewässerbegleitvegetation mit Auetümpeln
B 3.5	Fettwiesen entlang des Wasserberggrabens	Entwicklung und Herstellung von Gewässerrandstreifen, Extensivgrünland	Herstellung naturnaher Gewässerbegleitvegetation
B 3.6	Wasserberggraben	Schaffung örtlicher Aufweitungen zur Erhöhung der Breitenvarianz	Herstellung naturnaher Gewässerstrukturen
B 3.7	Durchlass Feldweg	Durchlass ausreichend dimensionieren bzw. Umbau zu Brücke	Verbesserung der Durchgängigkeit
B 3.8	Acker zwischen Wasserberggraben und Feldweg	Entwicklung und Herstellung von Extensivgrünland	Herstellung naturnaher Gewässerbegleitvegetation

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

B 3 Zimmerschlagweiher / Wasserberggraben			
B 3.9	Fettwiese im Bereich des Knicks	Entwicklung und Herstellung von Gewässerrandstreifen, Feuchtbereichen, Bachverlauf naturnah gestalten, Extensivgrünland	Herstellung naturnaher Gewässerbegleitvegetation Herstellung eines naturnahen Bachlaufes
B 3.10	Krautig-grasreiche Brache, Gehölz östlich Tiergartenstraße	Entwicklung und Herstellung von Extensivgrünland, Gewässerrandstreifen, Gehölz entwickeln	Herstellung naturnaher Gewässerbegleitvegetation

Gemarkung Sindelfingen

S 4 Bleichgraben Bereich A			
S 4.1	verbauter Bachabschnitt bei Stadthalle	Sohlverbau und Sicherung des Böschungsfußes zurückbauen und mit ingenieurbio-logischen Bauweisen sichern, Sohlabstürze in raue Rampe auflösen, Entwicklung eines standortgerechten Gehölzsaumes, Schaffung örtlicher Aufweitungen zur Erhöhung der Breitenvarianz	Verbesserung der Durchgängigkeit, Herstellung naturnaher Gewässerstrukturen
S 4.2	Durchlass Vaihinger Straße	Ausstattung mit rauer Sohle	Verbesserung der Durchgängigkeit
S 4.3	Bereich bei Friedhof	Sohlverbau und Sicherung des Böschungsfußes zurückbauen und mit ingenieurbio-logischen Bauweisen sichern, Entwicklung des Gehölzsaumes, Schaffung örtlicher Aufweitungen zur Erhöhung der Breitenvarianz	Verbesserung der Durchgängigkeit, Herstellung naturnaher Gewässerstrukturen
S 4.4	Durchlass Bleichmühl- lestraße	Ausstattung mit rauer Sohle	Verbesserung der Durchgängigkeit

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

1.4 Dokumentation der internen Ausgleichsmaßnahmen

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

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

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

In einer Vereinbarung verpflichtet sich der Zweckverband gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde, diese Maßnahmen auch tatsächlich zu vollziehen. Auf den privaten Grundstücken geschieht dies durch Auflagen in der Baugenehmigung, bei Maßnahmen in öffentlichen Bereichen im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließung bzw. der Gestaltung der Baugebietsflächen.

1.5 Dokumentation der externen Ausgleichsmaßnahmen

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

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

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

Der Geltungsbereich des Teil-Bebauungsplanes umfasst ca. 22,41 ha. Die im Entwurf des Teil-Bebauungsplanes festgesetzte Verkehrsfläche vergrößert sich gegenüber dem Gesamt-Bebauungsplanvorentwurf um 0,54 ha. Das Nettobauland verringert sich bei Betrachtung des Geltungsbereiches des Teil-Bebauungsplanes im Vorentwurf um etwa 0,86 ha, damit ergibt sich zunächst eine Reduzierung des Eingriffs um 0,32 ha. Die im Vorentwurf festgesetzte öffentliche Grünfläche verringert sich ebenfalls um 0,39 ha. Die Baudichte wurde gegenüber dem Vorentwurf im Geltungsbereich des Teil-Bebauungs-

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

planes nahezu flächendeckend deutlich verringert; dies betrifft insbesondere die zulässigen Gebäudehöhen. Damit heben sich negative und positive Wirkungen praktisch auf.

Zusammenhängend betrachtet kann somit festgestellt werden, dass das Plankonzept des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 23.09.03 ohne wesentliche Flächen- oder Nutzungsverschiebungen mit einer geringeren Höhenentwicklung in den Teil-Bebauungsplan umgesetzt wurde. Es entstehen keine zusätzlichen Ausgleichserfordernisse.

1.7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

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

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

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

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

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

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

Die Gefahr, dass die der Bewertung dieser Umweltauswirkungen zugrunde liegenden Prognosen fehlschlagen können, besteht vor allem bzgl. der Verkehrs-, Schadstoff- und Lärmbelastung innerhalb der Baugebiete und ihrer Randbereiche. Soweit solche Beeinträchtigungen Folgen der zukünftigen Verkehrsbelastungen sind, müssen diese nach Realisierung der Vorhaben durch entsprechende Verkehrszählungen und ggf. auch durch Gutachten überprüft werden. Dies gilt insbesondere für die Verkehrsbelastungen im Bereich der Elly-Beinhorn-Straße, der Konrad-Zuse-Straße sowie der Calwer Straße mit ihren Knotenpunkten. Würden bei diesen Straßen in Folge einer stärkeren Verkehrsbelastung die in den vorliegenden Untersuchungen ermittelten Belastungen deutlich überschritten, könnten Einschränkungen in den angrenzenden Mischgebietsnutzungen, der Aufenthaltsqualität in der Grünen Mitte und der Leistungsfähigkeit des Straßensystems die Folge sein.

Diese Überprüfungen führt der Zweckverband durch, sobald und soweit Anzeichen für ein erhebliches Abweichen von den Prognosewerten erkennbar sind. Daneben ist nach der Realisierung der zulässigen gewerblichen Nutzungen zu überprüfen, ob und inwieweit der auf die Wohnnutzungen im Mischgebiet einwirkende Gewerbelärm von den bei der Planung angenommenen Werten abweicht. Entsprechendes gilt auch für die in den östlich des Mischgebiets geplanten Sondergebietsflächen vorgesehenen Einrichtungen für die Veranstaltung von publikumsintensiven Ereignissen (Messeplatz, Großveranstaltungen usw.).

Grundsätzlich ist der Nachweis der Vermeidung emissionsbedingter Auswirkungen im Baugenehmigungsverfahren zu führen, sofern die entsprechende Einrichtung sich in ihrer Emissionsprognose wahrscheinlich deutlich von den zulässigen oder vorhandenen Nutzungen abhebt. Im Genehmigungsverfahren ist dabei die Einhaltung der entsprechenden Grenz- und Richtwerte sicherzustellen – ggf. auch durch die Durchführung nachgeschalteter Kontrollen.

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

Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0

Begründung mit Umweltbericht vom 01.10.06

nicht systematisch und flächendeckend durch den Zweckverband permanent überwacht und erfasst werden.

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

Tabelle 1: Interne Ausgleichsmaßnahmen
Teil 1

Stand: Satzungsbeschluss
aktualisiert 01.10.2006

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

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

Tabelle 2
Teil 1 von 2

Stand: Satzungsbeschluss
aktualisiert 01.10.2006

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

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

Tabelle 2
Teil 2 von 2

Stand: **Satzungsbeschluss**
aktualisiert 01.10.2006

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

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