**Zweckverband**
**Flugfeld Böblingen / Sindelfingen**

# Bebauungsplan
# und Satzung über örtliche Bauvorschriften

## „FLUGFELD – PARKSTADT-OST –
## CALWER STRASSE / RICHARD-KOPP-STRASSE“ 4.1

**vom 26.03.2026**

**Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

# BEGRÜNDUNG

### Inhaltsverzeichnis


1 Erfordernis der Planaufstellung
2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
5 Städtebauliches Konzept
6 Erschließung / Technische Infrastruktur
7 Gutachten / Untersuchungen
8 Umweltbelange
9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
11 Flächenbilanz
12 Bodenordnung / Folgeverfahren
13 Auswirkungen des Bebauungsplans



baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER
**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart
Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de
Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

## 1.1 Planungserfordernis

Die 2003 mit der Einleitung des Verfahrens für den Gesamt-Bebauungsplan und für die Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld Böblingen / Sindelfingen“ begonnene Bebauungsplanung wurde in einzelnen Teil-Bebauungsplänen fortgeführt. Die Bauleitplanung der Konversionsfläche baut auf dem im Jahr 2000 erarbeiteten städtebaulichen Rahmenplan auf. Dieser ist inzwischen mehrfach fortgeschrieben worden. Ein zentrales städtebauliches Element des Stadtteils Flugfeld bildet die öffentliche Parkanlage „Grüne Mitte“ mit dem Langen See und der Seepromenade. Südlich der Grünen Mitte befindet sich zwischen Johann-Schütte-Straße, Calwer Straße, Freiraumachse (Richard-Kopp-Straße) und Teilen der Liesel-Bach-Straße das heute sogenannte Quartier „Parkstadt Ost“, welches über den Bebauungsplan "Flugfeld - Mischgebiet Süd" 4.0 und den Entwurf des Bebauungsplans "Flugfeld - Mischgebiet Süd" 4.1 entwickelt wurde. Der Bebauungsplanentwurf 4.1 wurde jedoch bis dato nicht zur Satzung beschlossen.

Im dem noch nicht bebauten Teilgebiet der Parkstadt Ost (Baufelder 19-2 a und 19-2 b) soll nun aktualisiertes Baurecht geschaffen werden. Anlass ist das konkrete Interesse auf dem Baufeld 19-2b ein Kompetenzzentrum für Menschen mit Behinderung und deren Angehörige als soziale Nutzung zu realisieren. Um eine qualitätvolle Entwicklung an der Auftaktsituation zum Flugfeld an der Richard-Kopp-Straße zu gewährleisten, wurde 2023 von der Bauherrin ein Wettbewerb ausgelobt. Anvisiert wird dabei eine städtebaulich prägnante Bebauung sowie attraktive Freiflächen mit einem hohem Begrünungsanteil. Im Rahmen des Kompetenzzentrums soll ein Nutzungsmix u. a. bestehend aus diversen Assistenz- und Therapiebereichen, Wohngruppenangeboten, einer inklusiven KiTa mit Außenbereich, einen Verwaltungstrakt und einem Quartierscafé entwickelt werden. Dies soll die bestehende Parkstadt Ost um eine soziale Nutzung ergänzen und damit einen Beitrag zu einem belebten, urbanen und inklusiven Quartier leisten.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan "Flugfeld - Mischgebiet Süd" 4.0 setzt in der Parkstadt Ost ein Mischgebiet fest. Das Mischungsverhältnis müsste nach vorliegendem Planungsrecht auf den verbleibenden zu bebauenden Grundstücken zugunsten der gewerblichen Nutzung ausfallen. Dies entspricht jedoch nicht dem gewünschten oben genannten Nutzungsmix, nach welchem Wohnnutzung weiterhin Teil der Konzeption ist. Im Zuge der Novelle der Baunutzungsverordnung 2017 wurde das Urbane Gebiet eingeführt, welches einen flexiblen Nutzungsmix von Wohnen, Gewerbe und sozialen Einrichtungen ermöglicht, ohne dass die Nutzungsmischung dabei gleichgewichtig sein muss. Da diese Gebietsart der gewünschten städtebaulichen Zielrichtung und den Nutzungsbedarfen im Quartier entspricht, soll die Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet auf ein Urbanes Gebiet im Zuge einer Bebauungsplanänderung angepasst werden.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gem. der bereits mit der 1. Bebauungsplanänderung eingeleitete Plananpassung fortgeführt. Entlang der Calwer Straße soll die Gebäudehöhe entsprechend den vorhergehenden Planungen durchgehend auf 19,50 zulässig sein, d.h. im westlichen Bereich zum rechtsverbindlichen BP 4.0 von 16,00 auf 19,50 erhöht werden. Die Mindesthöhe von 12,50 m und die zulässige Dichte einer GFZ von 2,4 sind bereits in dem rechtsverbindlichen BP 4.0 von 2007 enthalten und gelten für den gesamten Bereich entlang der Calwer Straße. Somit wird auch zukünftig eine verdichtete Bauweise möglich was dem Grundsatz von flächensparendem Bauen und dem sparsamen Umgang mit

Grund und Boden Rechnung trägt, sowie die raumordnerischen Dichtevorgaben berücksichtigt.

Östlich der Richard-Kopp-Straße befindet sich eine als Parkplatz genutzte Fläche. Das städtebaulich betrachtet dem angrenzenden Baufeld zugehörige Flurstück 2507/20 befindet sich im Gebiet des Zweckverbandes und ist im Bebauungsplan 4.0 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Das Flurstück 2507/20 gehört aktuell der Stadt. Der Verkauf der Fläche wird derzeit geplant. Für das benachbarte Gebiet wurde von der Stadt Böblingen im Jahr 2021 der Bebauungsplan „Konrad-Zuse-Straße West – Teilbereich West“ beschlossen. Die geplante Nutzung soll mit einer baulichen Nutzung auf dem im Zweckverbandsgebiet liegenden Flurstück städtebaulich abgerundet werden können. Um eine sinnvolle Nachverdichtung und Entwicklung der Fläche zu ermöglichen, wird die Fläche über die vorliegende Bebauungsplanung künftig als Gewerbegebiet entsprechend dem oben genannten Bebauungsplan festgesetzt.

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

Das für Teilflächen des Plangebietes durch den Wettbewerb konkretisierte städtebauliche Konzept ist aufgrund der geplanten Wohnnutzung im bestehenden Mischgebiet nicht zulassungsfähig. Eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes “Flugfeld - Mischgebiet Süd“ 4.0 ist erforderlich. Weiterhin wird die gewünschte städtebauliche Entwicklung entlang der Calwer Straße berücksichtigt.

## 1.2 Ziele und Zwecke des Teil-Bebauungsplans

Die neuen Baufelder sollen sich in die Gesamtkonzeption des Flugfelds einfügen.

Ziel ist die Entwicklung und planungsrechtliche Sicherung eines Quartieres, das

- einen hohen baulichen Verdichtungsgrad aufweist und den Verbrauch von Grund und Boden begrenzt,
- die Ansiedlung von Gewerbe und Wohnen in enger Nachbarschaft in einem hochwertigen Umfeld ermöglicht und einen wohnortnahen Standort für Bildungseinrichtungen und eine Kindertagesstätte mit Stadtteil-Treff mit den dazugehörigen Freiflächen sichert,
- eine den künftigen Nutzungen angemessene hochwertige Bau- und Freiraumstruktur aufweist und ein differenziertes Angebot an Gebäude- und Nutzungsformen aufnehmen kann,
- einen Betrag zur Verbesserung des Klimas leistet.

# 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

**Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB**

1. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Durch die Bebauungsplanänderung wird in einem auf der Basis der bisherigen Planungen bereits bebauten Stadtgebiet die bauliche und sonstige Nutzung unter Beachtung der aktuellen Anforderungen konkretisiert. Die bereits mit der 1. Bebauungsplanänderung eingeleitete Plananpassung wird hierbei fortgeführt. Die Bebauungsplanänderung dient somit der städtischen Innenentwicklung und erfüllt die Anforderungen des BauGB.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

2. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Flugfeld – Parkstadt Ost – Calwer Straße / Richard-Kopp-Straße“ 4.1 umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 12.060 m², so dass folglich auch die zulässige Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes (20.000 m²) liegt. Die zulässige Grundfläche umfasst, unter der Annahme der größten festgesetzten GRZ von 0,6 im Urbanen Gebiet ca. 2.880 m² und bei einer GRZ von 0,8 im Gewerbegebiet ca. 260 m². Insgesamt umfasst die maximale überbaubare Grundstücksfläche damit 3.140 m² und liegt unterhalb des Schwellenwerts. Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann angewendet werden.

3. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.“

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch

überschritten wird und sich der Bebauungsplan auf normale Urbane Gebietsnutzung beschränkt.

4. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

5. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

6. Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1.
- Das Monitoring nach §4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleichs nicht erforderlich. Der Ausgleich für das Gesamtgebiet Flugfeld bleibt jedoch gesichert. Der Zweckverband führt den Nachweis entsprechend der Vereinbarungen fort.

Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8).

# 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

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

## 3.1 Regionalplan

Die Ausweisung eines Urbanen bzw. Gewerbegebiets setzt die im Regionalplan der Region Stuttgart 2009 vorgesehene Ausweisung a Vorranggebiets (VRG) für eine verstärkte Wohnungsbautätigkeit (Schwerpunkt des Wohnungsbaus (PS 2.4.4.2 (Z)) an einem hochwertigen Gewerbe- und Dienstleistungs- und Wohnstandort in Zuordnung zur S-Bahn um. Die vorgegebene Bruttowohndichte liegt demnach bei 90 Einwohner pro Hektar (PS 2.4.0.8.(Z).

Es stehen demnach keine raumordnerischen Belange gegen die Bebauungsplanänderung.

## 3.2 Hochwasserschutz / Starkregen

Gemäß Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPHVAnl) aus dem Jahre 2021 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwasser- und Starkregenereignissen zu erheben und in die Planung einzustellen.

Laut Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg (HWGK) ist das Plangebiet nicht von Überflutungsflächen bei Hochwasserereignissen betroffen.

Gemäß des Starkregenrisikomanagement der Stadtentwässerung Böblingen ist keine relevante Beeinträchtigung das Plangebiet bei Starkregenereignis festzustellen. Da durch den Bebauungsplan keine zusätzliche Versiegelung zugelassen wird, werden keine vorbeugenden oder ausgleichenden Maßnahmen erforderlich.

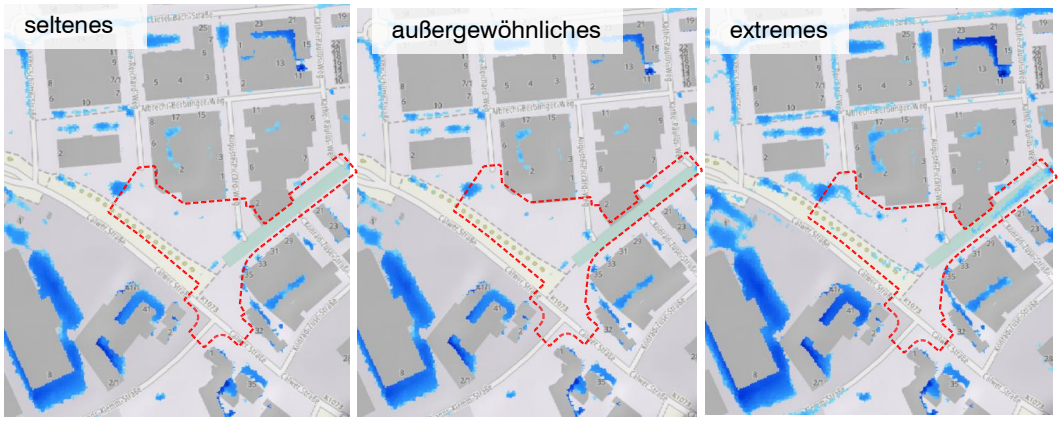



**Abbildung 1:** Ausschnitt aus dem Starkregenrisikomanagement der Stadtentwässerung Böblingen, Von links nach rechts die verschiedenen Starkregenereignisse mit dem Plangebiet in rot

Nichts desto trotz verbessert sich die Rückhaltesituation für Niederschlagswasser durch die Festsetzung von Dachbegrünung.

## 3.3 Flächennutzungsplan

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

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben.

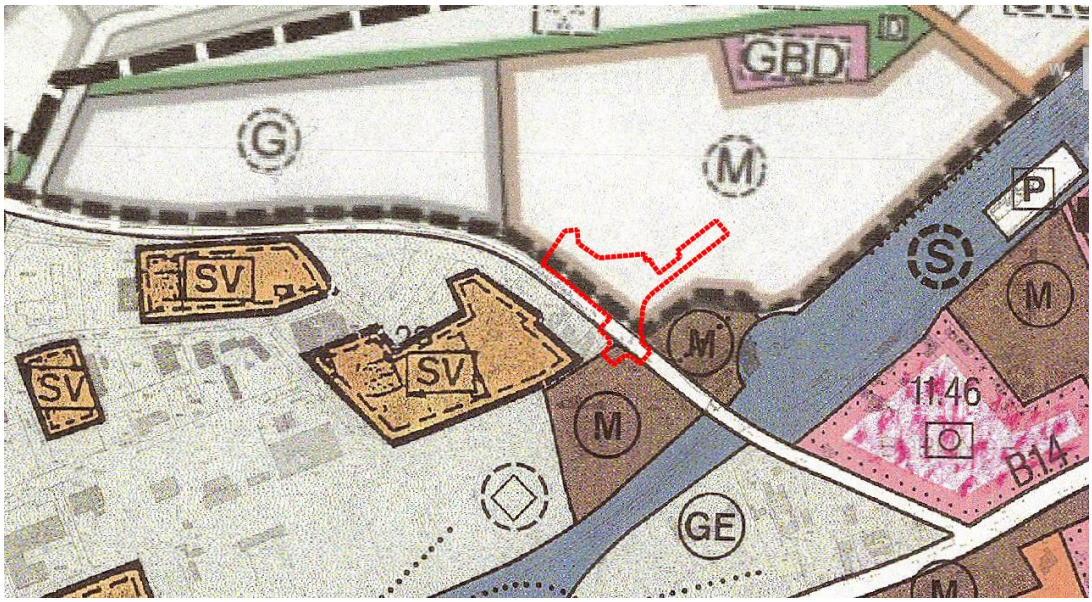



**Abbildung 2:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Geltungsbereich Bebauungsplan „Flugfeld – Parkstadt Ost – Calwer Strasse / Richard-Kopp-Straße“ 4.1 (rot)

## 3.4 Bebauungspläne

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

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

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

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

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

- Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – Querspange“ 1.0 (rechtskräftig)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.0 (rechtskräftig)
- Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – 1.Änderung Gewerbegebiet Nord“ 2.1 (Im Verfahren)

- Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – BAB Südrampen“ 3.0 (rechtskräftig)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Mischgebiet Süd“ 4.0 i.K.g. 13.07.2007
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – 1. Änderung – Mischgebiet Süd“ 4.1 (im Verfahren)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Tower Areal“ 5.0 (im Verfahren)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – südlich Konrad-Zuse-Straße“ 6.0 (rechtskräftig)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Mischgebiet Nord“ 7.0 (rechtskräftig)
- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd, Abschnitt West“ 8.0, der als Teil-Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Süd“ 8.0 als Satzung beschlossen wurde.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne, die mit Rechtskraft des Bebauungsplans unwirksam werden:

- Teil-Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Mischgebiet Süd“ 4.0 i.K.g. 13.07.2007
- Bebauungsplan „Konrad-Zuse-Straße West - Teilbereich West“ i.K.g. 23.07.2021, Stadt Böblingen

Angrenzend und in der weiteren Umgebung befinden sich folgende rechtverbindliche Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Konrad-Zuse-Straße West – Teilbereich Straße“ i.K.g. 28.07.2017, Stadt Böblingen
- Bebauungsplan „Calwer Straße“ von Herrenberger Straße (B14) bis Flst. 2621 i.K.g. 27.05.1972, Stadt Böblingen
- 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hulb“ i.K.g. 12.01.1990, Stadt Böblingen
- 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hulb“ i.K.g. 16.04.1998, Stadt Böblingen

Im Zuge der voranschreitenden Entwicklung des Flugfeld-Areals wurde es erforderlich, den Bebauungsplan „Flugfeld – Mischgebiet Süd“ 4.0 und die Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Teilgebiet zu ändern, um die geordnete städtebauliche Entwicklung in Verbindung mit der Zielvorstellung (siehe oben) für dieses Teilgebiets planungsrechtlich auch zukünftig abzusichern.

Das Plangebiet überlagert größtenteils einen Teil des Geltungsbereichs des Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – 1. Änderung – Mischgebiet Süd“ 4.1. Jedoch wurde das Verfahren nur bis einschließlich der Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden 2012 durchgeführt. Ein Satzungsbeschluss wurde nicht gefasst.

Für den Bereich des geplanten Urbanen Gebiets wird bisher ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6, einer GFZ von 2,4, einer Gebäudehöhe von 12,5 –16,00 bzw. 19,5 m sowie einer abweichenden Bauweise festgesetzt. Im Entwurf von 2012 wurde die maximale Gebäudehöhe auf den gesamten Bereich entlang der Calwer Straße ausgeweitet.

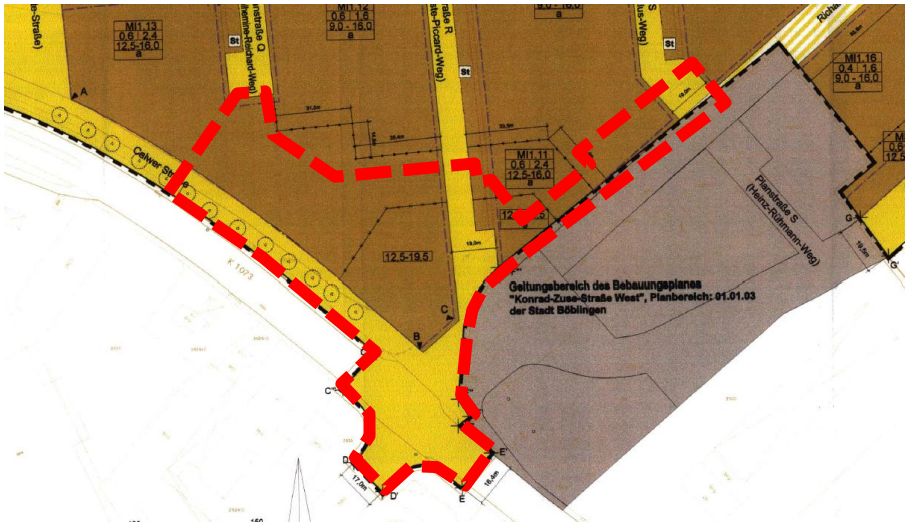



**Abbildung 3:** Auszug aus dem Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Flugfeld –Mischgebiet Süd“ 4.0 i.K.g. 13.07.2007 und Geltungsbereich Bebauungsplan „Flugfeld – Parkstadt Ost – Calwer Strasse / Richard-Kopp-Straße“ 4.1 (rot)

Südöstlich angrenzend befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan „Konrad-Zuse-Straße West - Teilbereich West“ (i.K.g. 23.07.2021), der Mischgebiets- und eingeschränkte Gewerbeflächen festsetzt und nicht im Gebiet des Zweckverbandes liegt. Das, rein städtebaulich betrachtet, zugehörige Flurstück 2507/20 befindet sich jedoch im Gebiet des Zweckverbands. Um eine sinnvolle Nachverdichtung und Entwicklung der Fläche zu gewährleisten, wird die Fläche im vorliegenden Teilbebauungsplan aufgenommen und die Festsetzungen werden am Bebauungsplan „Konrad-Zuse-Straße West - Teilbereich West“ orientiert. Hierin ist ein Eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 2,4 sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 19,5m festgesetzt. Entlang der Calwer Straße und der Konrad-Zuse-Straße ist eine Mindestgebäudehöhe von 12,5 m festgesetzt.

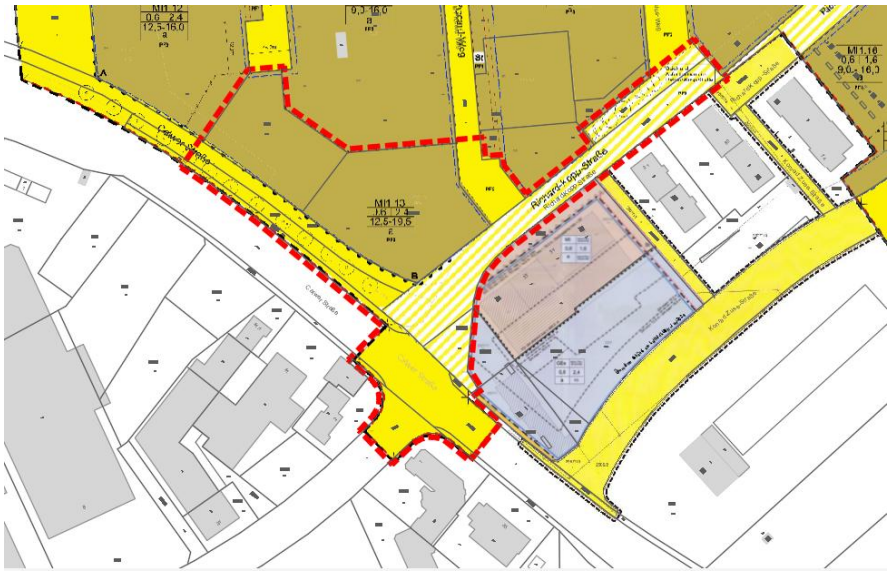



**Abbildung 4:** Auszug aus dem Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.1 (nicht beschlossen), Bebauungsplan „Konrad-Zuse-Straße West – Teilbereich West“, Bebauungsplan „Konrad-Zuse-Straße West – Teilbereich Straße“ und Geltungsbereich Bebauungsplan „Flugfeld – Parkstadt Ost – Calwer Strasse / Richard-Kopp-Straße“ 4.1 (rot)

### 3.5 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. Eine Aufhebung ist derzeit avisiert.

### 3.6 Heilquellenschutzgebiet

Das Gebiet liegt innerhalb des Heilquellschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart – Bad Cannstatt und Stuttgart – Berg. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind zu berücksichtigen und einzuhalten.

# 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### 4.1 Geltungsbereich

Der geplante Siedlungsbereich wird begrenzt:

Im Norden: durch Mischgebietsflächen des Bebauungsplans „Flugfeld – 1. Änderung Mischgebiet Süd“ 4.0

Im Osten: entlang der westlichen Grenze des durch die westliche Grenze des Bebauungsplans „Konrad-Zuse-Straße West -Teilbereich Straße“ Änderung vom 29.01.2019

Im Süden: durch die Fahrbahnfläche der Calwer Straße

Im Westen: durch die Fahrbahnfläche der Calwer Straße

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 7331; 2350/13; 2507/20.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 2639; 2717/2; 2717/3; 2717/4; 2717/5; 2717/6; 2717/7; 2717/8; 7306; 7278; 2507/6.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

### 4.2 Bestehende Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Bereich des geplanten Urbanen Gebiets eine bewachsene Brachfläche und auf dem Flurstück 2507/20 eine private Parkierungsfläche eines gewerblichen Betriebes außerhalb des Geltungsbereiches. Zentral verläuft die Richard-Kopp-Straße, welche als Spiel- und Aufenthaltsbereich mit Sitzmöglichkeiten und Begrünung gestaltet ist. Im Süden befindet sich zudem die Kreisstraße Calwer Straße.

# 5 Städtebauliches Konzept

## 5.1 Bebauung / Freiflächen

Für das Plangebiet (Baufeld 19-2b) wird derzeit ein Wettbewerb ausgelobt. Neben einem stimmigen, einheitlichen Gesamtkonzept innerhalb des Baufelds 19-2b wird auch die Integrierung in das Umfeld des Flugfelds gewünscht. Um die Freiflächen begrünt und attraktiv zu gestalten, soll die Anlieferung sowie Parkierung unterirdisch untergebracht werden. Eine barrierefreie Gestaltung ist dabei besonders hinsichtlich der geplanten sozialen Nutzung von hoher Bedeutung.



**Abbildung 5:** Lageplan und Perspektive, 1. Preis Ergebnis Planerauswahlverfahren, Drei Architekten

Die Freiraum-Achse/ Richard-Kopp-Straße mit öffentlichen Spiel- und Aufenthaltsflächen ist ein wichtiges Element der Freiraumstruktur und dient als Bewegungs- und Aufenthaltsraum.

Die geplanten Gebäudehöhen erleichtern die stadträumliche Orientierung und entsprechen dem angestrebten hohen Verdichtungsgrad. Im Gebiet sind maximal 19,5 m hohe Gebäude zulässig. Aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Schallschutzes sind die Gebäude entlang der Calwer Straße mindestens 12,5 m hoch. Bei Regelgeschosshöhen wird in dem Gebiet auf diese Weise eine 3 – 6-geschossige Bebauung realisiert.

Entlang der Calwer Straße soll die straßenbegleitende Bebauung vervollständigt und somit nachverdichtetet werden.

## 5.2 Nutzung

Im vorliegenden Plangebiet (Baustein 19-2 b) in der Parkstadt Ost soll ein Kompetenzzentrum für Menschen mit Behinderung und deren Angehörige (Lebenshilfe Böblingen gGmbH) als soziale Nutzung entstehen. Um eine qualitätvolle Entwicklung an der prägnanten Auftaktsituation zum Flugfeld an der Richard-Kopp-Straße zu gewährleisten, wurde 2023 ein Wettbewerb ausgelobt. Ziel ist ein Nutzungsmix u. a. bestehend aus diversen Assistenz- und Therapiebereichen, Wohngruppenangeboten, einer inklusiven KiTa mit Außenbereich, einen Verwaltungstrakt und einem Quartierscafé zu entwickeln.

Auf dem Baustein 19-2 a soll ebenfalls eine je nach Bedarf Wohn-, Gewerbe – oder soziale Nutzung untergebracht werden, welche einen Beitrag zum urbanen, belebten Stadtquartier Parkstadt Ost beiträgt.

Die nordöstliche, bisher nur für Parkierung genutzte, Fläche (Flrst. 2507/20) im Plangebiet soll zukünftig – sofern über das Gebiet verlaufende Leitungen rückgebaut werden – auch baulich für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen.

# 6 Erschließung / Technische Infrastruktur

## 6.1 Verkehr

Die Erschließung der Parkstadt Ost erfolgt über die Hauptverkehrsstraßen Johann-Schütte-Straße und Liesel-Bach-Straße.

Das Plangebiet ist im Bereich des Urbanen Gebiets über den Auguste-Piccard-Weg und die Richard-Kopp-Straße (nur fußläufig) erschlossen.

Lediglich die Gewerbefläche im Südosten des Plangebietes kann direkt über die Calwer Straße erschlossen werden.

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

Die durchgehende Richard-Kopp-Straße wird als begrünter Spiel- und Aufenthaltsbereich nicht von Anliegerstraßen gequert. Sie soll Fußgängern und Radfahrern als Wegeverbindung in Richtung Hulb bzw. Tower-Areal/Böblinger Unterstadt und Bahnhof dienen. Für Rettungsdienste, Lösch- und Versorgungsfahrzeuge wird die Querung bzw. Befahrbarkeit gewährleistet.

**ÖPNV**

Das Plangebiet liegt ca. 600 m vom Böblinger Bahnhof – einem Haltepunkt der S- und Regionalbahn – entfernt und hat durch eine Fußgängerunterführung einen direkten Zugang zu den Bahnsteigen erhalten. Durch die Unterführung ist auch der ZOB Böblingen erreichbar. Langfristig plant der Landkreis Böbingen gemeinsam mit der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Verband Region Stuttgart die Verlängerung der Stadtbahntrasse (U1) von Stuttgart nach Böblingen.

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

## 6.2 Ver- und Entsorgung

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

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

Weitere ggf. erforderliche Einrichtungen, wie z.B. Umspannstationen, sollen auf den Grundstücksflächen, vorzugsweise in die Tiefgaragen/Gebäude integriert, errichtet werden.

Die auf den Baugebieten verlaufenden Leitungen sind bei einem Eingriff (Bebauung) durch die jeweiligen Grundstückseigentümer über die Leitungsträger und in Abstimmung mit dem Zweckverband zu verlegen. Die Kosten sind durch die jeweiligen Bauherren zu tragen.

Auf dem Flugfeld wurde ein System zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung umgesetzt, das anfallendes Niederschlagswasser im Regelfall nach einer Vorreinigung zur Speisung des Sees nutzt. Die Baufelder haben jeweils Schmutzwasserhausanschlüsse, die angebunden sind an den öffentlichen Schmutzwasserkanal PP DN 200 und Regenwasserhausanschlüsse, die an die öffentlichen Regenwasserkanäle KRD: DN 400 und KR: DN 300 angebunden sind.

Um die dauerhafte Umsetzung dieses Systems zu sichern, trifft der Bebauungsplan geeignete Festsetzungen.

# 7 Gutachten / Untersuchungen

## 7.1 Verkehrsgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung vom Ingenieurbüro Modus Consult (Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan „Flugfeld – Parkstadt Ost – Calwer Straße / Richard-Kopp-Straße“ 4.1, ZV Flugfeld Böblingen/Sindelfingen, Modus Consult, Karlsruhe, Mai 2024) durchgeführt. Das Gutachten wird dem Bebauungsplan beigelegt. Auf dessen Ausführungen wird verwiesen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass keine gravierenden Argumente aus verkehrlicher Sicht gegen die Entwicklung des Plangebietes bestehen.

## 7.2 Schalltechnisches Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Modus Consult (Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Flugfeld – Parkstadt Ost – Calwer Straße / Richard-Kopp-Straße“ 4.1, ZV Flugfeld Böblingen/Sindelfingen, Modus Consult, Karlsruhe, Mai 2024, erg. im März 2026) durchgeführt. Das Gutachten wird dem Bebauungsplan beigelegt. Auf dessen Ausführungen wird verwiesen.

Eine kurze zusammenfassende Darstellung erfolgt nachstehend (Auszug aus der Zusammenfassung S. 30 ff des Gutachtens):

...

Innerhalb des Plangebietes wird der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 70 / 60 dB(A) tags / nachts bei freier Schallausbreitung im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht an allen Immissionsorten im MU eingehalten. Im GEe wird der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag eingehalten. Im Beurteilungszeitraum Nacht wird der Schwellenwert von 60 dB(A) um bis zu 2 dB(A) überschritten, sodass darin der Ausschluss von Wohnnutzungen im GEe schalltechnisch begründet ist.

...

Es sind keine Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor unzulässigen Gewerbelärmeinwirkungen erforderlich.

...

Innerhalb des Plangebietes werden Geräuscheinwirkungen maßgeblich durch den Straßenverkehr der Calwer Straße verursacht. In vorliegendem Fall reichen die Flächen nicht aus, um an den bestehenden straßenorientierten Fassaden des geplanten Bauvorhabens, die Orientierungswerte der DIN 18005 tags einhalten zu können. Aktive Schallschutzmaßnahmen am Straßenrand lassen sich in der

innerörtlichen Situation nicht zielführend umsetzen. Zudem wäre deren abschirmende Wirkung bei ggf. städtebaulich gerade noch vertretbaren Höhen von etwa 3+ m im Wesentlichen beschränkt auf das Erdgeschoss.

Eine weitere Maßnahme des aktiven Schallschutzes ist die Anordnung von möglichst langgezogenen, geschlossenen Gebäuderiegeln, welche die Geräuscheinwirkungen an rückwärtig gelegenen Gebäuden oder innenliegenden Höfen reduzieren. Der gegenständliche Bebauungsplan greift diese Maßnahme dahingehend auf, als dass die geplanten Baugrenzen einen weitestgehend durchgehenden ‘Riegel’ entlang der Calwer Straße ermöglicht, der abgeschirmte und ruhige rückwärtige Bereiche schafft.

Nachdem die oben beschriebenen Maßnahmen zum Einhalten der Orientierungswerte Tag an allen Fassaden und in allen Stockwerken nicht umgesetzt werden können, wird als Schallschutzmaßnahme die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen vorgeschlagen. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der in Baden-Württemberg bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 ‘Schallschutz im Hochbau’ Teil 1: ‘Mindestanforderungen' und Teil 2 ‘Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen’ vom Januar 2018. In der DIN 4109 werden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten genannt, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind.

Zusätzlich wird an den lärmbeaufschlagten Fassaden, an denen nachts der maßgebende Orientierungswert der DIN 18005 für Urbane Gebiete von 50 dB(A) sowie für Gewerbegebiete von 55 dB(A) überschritten wird, der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen empfohlen.

Im MU ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass an den zur Calwer Straße orientierten Südwestfassaden keine zur Belüftung der Schlafräume notwendigen Fenster im Sinne der DIN 4109 vorgesehen werden dürfen.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen zum Schallimmissionsschutzbestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Bebauungsplanvorhaben.

## 7.3 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro Fritz & Grohmann Umweltplanung (Bebauungsplan „Flugfeld – Parkstadt Ost – Calwer Straße / Richard-Kopp-Straße“ 4.1, Zweckverband Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen, Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH, Balingen, 27.06.2024) durchgeführt.

Die Untersuchung bezieht sich auf die Baufelder 19-2 a und 19-2 b. Da das Flrst. 2507/20 bereits vollflächig versiegelt und derzeit als Parkierungsfläche dient, wurde dies nicht näher betrachtet. Artenschutzrechtliche Belange sowie die Regelungen des Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei einer Nutzungsänderung bzw. Bebauung grundsätzlich zu berücksichtigen.

Das Gutachten wird dem Bebauungsplan beigelegt. Auf dessen Ausführungen wird verwiesen.

Eine kurze zusammenfassende Darstellung erfolgt nachstehend:

Nach den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Flugfeld – Parkstadt Ost – Calwer Straße / Richard-Kopp-Straße“ 4.1

kommt im Wirkraum des Vorhabens eine artenschutzrechtlich relevante Artengruppe vor. Hierbei handelt es sich um die europäischen Vogelarten.

Mit der Realisierung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten und den genannten Lebensraum verbunden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen der Tötung gemäß des § 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG bezüglich der Artengruppe der Vögel muss die Baufeldbereinigung und die Fällung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung ergeben sich für die gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.

### 7.4 Lufthygiene

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Untersuchung der Luftschadstoffe (Bebauungsplan „Flugfeld – Parkstadt Ost – Calwer Strasse / Richard-Kopp-Strasse“ 4.1 in Böblingen, Luftschadstoffe, Zweckverband Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen, Karlsruhe, Juni 2024) vom Büro Lohmeyer durchgeführt. Das Gutachten wird dem Bebauungsplan beigelegt. Auf dessen Ausführungen wird verwiesen.

Eine kurze zusammenfassende Darstellung erfolgt nachstehend:

Aus lufthygienischer Sicht sind die Planungen mit der hier berücksichtigten Gebäudekonstellation bezogen auf die Beurteilungswerte der 39. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit nicht abzulehnen; sie führen nicht zu Konflikten mit den Beurteilungswerten an bestehenden und geplanten sensiblen Nutzungen.

# 8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 0), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung primär um eine Änderung der Nutzungsart im Innenbereich und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt.

**Schutzgut Mensch**

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in einer integrierten städtischen Lage. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der angrenzenden Grundstücke bleibt aufgrund der geplanten Bebauung weiterhin gewährleistet, da das Maß der baulichen Nutzung im Zuge der Bebauungsplanänderung zur

ursprünglichen Planung des Bebauungsplanentwurfs 4.1 von 2012 nicht weiter erhöht wird (für Bereich Urbanes Gebiet). Eine Nachverdichtung kann von Nachbarn / Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nach einer erfolgten Plandurchführung nicht beeinträchtigt. Die Abstandsflächen gem. der Landesbauordnung sind entsprechend zu berücksichtigen. Die Bebauung in diesem Bereich stellt zugleich eine Verringerung der Lärmbelastung für die angrenzende Wohnbebauung in den rückwärtigen Bereichen dar.

Relevante Vorbelastungen für Wohnen und Arbeiten bestehen durch Lärm aus dem angrenzenden Eisenbahn- und Kfz-Verkehr. Im Rahmen des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung bezgl. des Verkehrslärms erstellt. Es kommt hierbei zu einer Überschreitung der Schwellenwerte der Geräuschbelastung, die als gesundheitsgefährdend gelten. Die schallschutzrechtlichen Belange werden durch die Aufnahme entsprechender Lärmschutzmaßnahmen in die Festsetzungen berücksichtigt.

Aufgrund der geplanten Nutzung ist gegenüber dem Bestand ein geringfügig verstärktes Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen zu erwarten.

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

**Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet ist eine Brachfläche mit zum Teil versiegelten / befestigten Flächen (Verkehrsflächen/ Parkierungsflächen) und unversiegelten begrünten Brachflächen. In der Folge ergeben sich durch die geplante Bebauung, wenn auch lokal, Auswirkungen auf die ökologische Funktion des Plangebietes. Zum Planungsrechtlichen Zustand sind jedoch keine Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Das Ergebnis der Relevanzuntersuchung stellt fest, dass auf der Fläche sich Gehölzbereiche sowie größere Flächen mit Ruderalvegetation befinden. Hervorzuheben ist, dass es sich um einen überwiegend feuchten Standort handelt, welcher Bereiche mit stehendem Wasser aufweist. Um auszuschließen, dass es sich um einen geschützten Biotoptyp handelt, wird vom Gutachter eine vegetationskundliche Erfassung empfohlen. Das Vorhaben könnte auch Auswirkungen auf potenziell vorkommende europarechtlich geschützte Amphibien- und Vogelarten haben.

Zur Überprüfung des spezifischen Artenspektrums und zur Abklärung, inwieweit Verbotstatbestände möglicherweise betroffen sind oder ob spezifische Maßnahmen zum Funktionserhalt erforderlich werden, wird die Durchführung vertiefender Untersuchungen für die genannten Artengruppen empfohlen. Für alle sonstigen Artengruppen sind keine weiteren Untersuchungen notwendig.

Nach den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kommt im Wirkraum des Vorhabens eine artenschutzrechtlich relevante Artengruppe vor. Hierbei handelt es sich um die europäischen Vogelarten. Mit der Realisierung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten und den genannten Lebensraum verbunden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen der Tötung gemäß des § 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG bezüglich der Artengruppe der Vögel muss die Baufeldbereinigung

und die Fällung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Es ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Eine Natura 2000-Vorprüfung ist nicht erforderlich.

Durch die festgesetzten ökologischen Maßnahmen (u.a. Dachbegrünung, Baumpflanzungen) wird die Durchgrünung des Gebiets gesichert und der Lebensraum für Pflanzen gestärkt.

**Schutzgut Fläche**

Für den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen, welche durch die Planung versiegelt werden, da die Fläche durch die bereits rechtsverbindlichen Bebauungspläne bebaubar bzw. als Verkehrsfläche versiegelt sind.

Mit dieser geplanten Bebauung der Fläche (Gewerbefläche) soll eine Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen minimiert, bzw. vermieden werden. Das vorhandene Potential von innerörtlichen Brachflächen soll genutzt und so eine nachhaltige Innenentwicklung für die Zukunft ermöglicht werden. Eine solche positive Innenentwicklung und Nachverdichtung brachliegender Flächen rechtfertigen die Konzeption und die Aufstellung des Bebauungsplans.

**Schutzgut Boden**

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird somit minimiert und verhindert und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.
Die Versiegelung im Plangebiet wird im Vergleich zur bestehenden Zulässigkeit nicht erhöht, Um eine Versickerung von Oberflächenwasser auch im Gebiet zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan unter den textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass die Flachdächer sowie Überdeckungen von Garagengeschossen zu begrünen sind.

**Schutzgut Wasser**
Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Gebiet liegt innerhalb des Heilquellschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart – Bad Cannstatt und Stuttgart – Berg. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Ein Anschluss an bestehende Leitungen ist möglich.

**Schutzgut Klima und Luft**

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich des Schutzgutes Klima relativ gering. Die Umgebung im Norden, Süden, Osten und Westen ist durch Wohn- und Gewerbenutzung sowie der Kreisstraße geprägt. Durch die Bebauung der innerörtlichen Fläche ist damit nicht von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen. Lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas sind zu erwarten. Die Auswirkungen auf Luft und Klima können durch die geplante Begrünung der Dächer und durch die Festsetzung von u.a. Dachbegrünung minimiert werden. Die Wärmespeicherung durch die Dachbegrünung verzögert Temperaturschwankungen. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert.

Zur Untersuchung des Schutzgutes Luft wurde ein Gutachten zur Lufthygiene im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstellt. Von der geplanten Bebauung sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Luft zu erwarten.

**Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich in städtebaulich integrierter Lage. Das Plangebiet ist im Bereich des Urbanen Gebietes bereits durch den bestehenden Bebauungsplan vollumfänglich bebaubar und es wird keine Nachverdichtung in diesem Bereich geschaffen.

Die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung auf der ursprünglich kaum bebauten Fläche (Gewerbegebiet) wird das Ortsbild geringfügig lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes.

Insgesamt ist die lokale, aber geringfügige Veränderung des Ortsbildes positiv zu sehen, da hiermit der Innenbereich aktiviert und belebt wird.

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter - Denkmalschutz**

Derzeit sind keine denkmalgeschützten Kultur- und Sachgüter bekannt.

**Wechselwirkungen**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Durch das Vorhaben wird Boden in Anspruch genommen. Er kann dann nicht mehr als Standort für die natürliche Vegetation dienen und verliert einen Teil seiner Lebensraumfunktionen. Auch die Funktionen im Landschaftswasserhaushalt gehen verloren.
Die Bebauung zerstört den Lebensraum für Tiere und Pflanzen, außerdem ist damit ein Eingriff in das städtische Landschaftsbild, wenn auch geringfügig verbunden.

Es ist festzustellen, dass im Planungsgebiet bestehende Wechselwirkungen verschiedener Schutzgüter vorliegen und vom Vorhaben beeinflusst werden. Die dargestellten Aspekte wurden bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt.

**Schutzgebiete**

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

**Ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan sind:**

- Die Verpflichtung, bestimmte bestehende Einzelbäume zu erhalten und neue zu pflanzen,
- auf Flachdächern und Garagengeschossen bzw. Tiefgaragenüberdeckungen eine Dachbegrünung vorzusehen,
- nicht versiegelte Grundstücksfreiflächen qualifiziert gärtnerisch anzulegen.

Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zugute und dienen dazu, die Eingriffe zu Minimieren oder zu vermeiden.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanung vorwiegend um eine Änderung der baulichen Nutzung handelt, und somit die Auswirkungen auf den planungsrechtlichen Zustand als gering zu werten sind. Auch bzgl. der realen Flächennutzung ist für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt.

# 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

## A1 Art der baulichen Nutzung

### A1.1 Definitionen

Die Definitionen dienen der Eindeutigkeit der Festsetzungen.

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

### A1.2 MU – Urbanes Gebiet

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

Die Gebietsart wurde gewählt, da sie der städtebaulichen Zielstellung, der Entwicklung von urbanem Leben sowie einem kompakten Quartier in der Parkstadt Ost, entspricht. Die vorgesehene breit angelegte Nutzungsmischung soll die Entstehung eines lebendigen öffentlichen Quartiers fördern.

Anlagen für sportliche Zwecke sind zulässig, wenn sie in geschlossene Gebäude integriert sind. Offene Anlagen sind ausgeschlossen, da ihr städtebauliches Erscheinungsbild nicht mit dem geplanten Stadtbild an dieser Stelle vereinbar ist und von ihnen potenziell das Wohnen störende Emissionen ausgehen können.

Gemäß des Gemeinsamen Einzelhandelskonzepts der Stadt Böblingen und Stadt Sindelfingen sind an dieser Stelle des Verbandsgebietes keine Einzelhandelsbetriebe vorgesehen, um keine Konkurrenz zu dem zentralen Versorgungsbereich am Quartiersplatz im Flugfeld sowie den Einzelhandelskernen der Städte zu schaffen. Der Baugebietstyp des Urbanen Gebiets bleibt trotz Ausschluss erhalten, da die Urbanität durch die anderen zulässigen Nutzungen gewährleistet wird.

Im Rahmen des Handwerkerprivilegs wird untergeordneter Einzelhandel ermöglicht. Dadurch soll, im Sinne der Stadt der kurzen Wege, für produktive Betriebe die Möglichkeit bestehen, ihre vor Ort produzierten Waren an den Endkunden zu verkaufen. Die raumordnerische Verträglichkeit wird dadurch nicht in Frage gestellt. Die Begrenzung auf 200 m² entspricht dem angrenzenden Bebauungsplan „Flugfeld – Parkstadt-West“ 8.0 (i.K.g. 19.06.2020/ 24.06.2020).

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben wird ausgeschlossen. Für die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben hat die Stadt Böblingen ein Ansiedlungskonzept beschlossen, das vorsieht, diese Einrichtungen an anderen Standorten, u. a. im benachbarten Gewerbegebiet Hulb der Stadt Böblingen, räumlich zu konzentrieren.

Werbeanlagen werden als Hauptnutzung ausgeschlossen, weil ein städtebauliches geschlossenes Quartier mit städtischen Nutzungen entstehen soll, die das Quartier beleben. Die Calwer Straße als Haupteinfahrt zur Stadt hat eine besondere städtebaulichen Bedeutung und ist somit hinsichtlich des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu berücksichtigen. Anlagen für Fremdwerbung würde diese beeinträchtigen und sind an dieser Stelle des Stadtgebietes nicht gewünscht. Insbesondere soll das Umfeld der benachbarten Wohnnutzungen nicht durch diese Anlagen beeinträchtigt werden. Weiterhin wird ausgeführt, dass diese Form von gewerblichen Anlagen keine Urbanität und keinen Mehrwert für das Urbane Gebiet mit sich bringt. Auch Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlage entsprechen nicht dem gewünschten städtebaulichen Bild und werden ausgeschlossen.

Anlagen für kirchliche Zwecke werden ausgeschlossen. Diese Anlagen sind in den historisch gewachsenen Kernbereichen der beiden Städte zulässig und in fußläufiger Entfernung vorhanden. Der Ausschluss der Anlagen für kirchliche Zwecke soll das Entstehen neuer konkurrierender Standorte vermeiden und dazu beitragen, die bestehenden Standorte zu stabilisieren.

Anlagen für kulturelle Zwecke werden ausgeschlossen. Neue kulturelle Einrichtungen sollen in den historisch gewachsenen Kernbereichen der Städte angesiedelt werden, die Raum für weitere Ansiedlungen bieten und durch Neuansiedlungen gestärkt werden können. Auf dem Flugfeld sollen kulturelle Nutzungen im geplanten Sondergebiet „Tower Areal“ am Bahnhof Böblingen entstehen; das Urbane Gebiet soll weder mit diesem noch mit den bestehenden innerstädtischen Zentren konkurrieren.

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

Der Ausschluss von Tankstellen in den Baugebieten erfolgt, da diese ein erhebliches Verkehrsaufkommen erzeugen können und dies wegen der Zu- und Abfahrtsvorgänge die Leistungsfähigkeit der Straßen beeinträchtigen könnte. In die rückwärtigen Erschließungsstraßen soll kein zusätzlicher Verkehr durch solche Einrichtungen gezogen werden. Daneben entsprechen Tankstellen und die meist damit verbundenen Tankstellenshops nicht den Entwicklungszielen für das Plangebiet und weisen kein entsprechendes städtebauliches Erscheinungsbild auf. In den

übrigen Stadtgebieten von Böblingen und Sindelfingen existiert zudem eine ausreichende Zahl an Tankstellenstandorten.

## A1.3 GEe – Eingeschränktes Gewerbegebiet

Der Festsetzungskatalog entspricht dem angrenzendem Bebauungsplan „Konrad-Zuse-Straße West - Teilbereich West“ (i.K.g. 23.07.2021).

Gewerbegebiete dienen gem. § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Gebietsart wurde im südöstlichen Bereich des Plangebiets gewählt, um städtebaulich an die vorhandene und geplante gewerbliche Nutzung anzuknüpfen. Dieser Bereich eignet sich aufgrund der Immissionen nicht für Wohnnutzungen. Jedoch befinden sich nördlich angrenzend bereits Wohnnutzungen im Bestand. Deshalb sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und auf die Bestandsnutzungen Rücksicht nehmen.

Ausnahmsweise ist es möglich, dass Handwerks- und Gewerbebetriebe auch innenstadtbedeutsame, selbst hergestellte oder dazugekaufte, branchentypische Ware auf einer sehr untergeordneten Fläche verkaufen können. Dies gilt nicht für Waren des täglichen Bedarfs. Hierdurch sollen solche Betriebe unterstützt werden und sich an der Stelle der Leistung präsentieren können. Die Begrenzung auf 300 m² entspricht dem angrenzenden Bebauungsplan „Konrad-Zuse-Straße West - Teilbereich West“ (i.K.g. 23.07.2021).

Gemäß des Gemeinsamen Einzelhandelskonzepts der Stadt Böblingen und Stadt Sindelfingen wird an dieser Stelle die Zulässigkeit von innenstadtbedeutsamen Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.

Lagerhäuser-, Lagerplätze und öffentlich Betriebe werden ausgeschlossen, da sie nicht dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild und der gewünschten Flächeneffizienz entsprechen.

Anlagen für sportliche Zwecke sind ausgeschlossen, da ihr städtebauliches Erscheinungsbild nicht mit dem geplanten Stadtbild vereinbar ist.

Für stationäre Altenpflegeeinrichtungen sind bereits andere Standorte in den Städten Böblingen und Sindelfingen vorhanden, die durch den hiesigen Ausschluss gesichert werden sollen.

Die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben wird ausgeschlossen. Für die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben hat die Stadt Böblingen ein Ansiedlungskonzept beschlossen, das vorsieht, diese Einrichtungen an anderen Standorten, u. a. im benachbarten Gewerbegebiet Hulb der Stadt Böblingen, räumlich zu konzentrieren.

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

Der Ausschluss von Tankstellen in den Baugebieten erfolgt, da Tankstellen und die meist damit verbundenen Tankstellenshops nicht den Entwicklungszielen für das Plangebiet entsprechen und kein entsprechendes städtebauliches Erscheinungsbild aufweisen. In den übrigen Stadtgebieten von Böblingen und Sindelfingen existiert zudem eine ausreichende Zahl an Tankstellenstandorten.

Vergnügungsstätten und Wettbüros sind entsprechend den Vorgaben der BauNVO ausgeschlossen. Sie stehen durch die von ihnen regelmäßig ausgehenden

Beeinträchtigungen den angestrebten Entwicklungszielen für das Gebiet entgegen. An anderen Stellen sind diese zulässig.

Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO dient der Sicherung der Gebietscharakteristik „Gewerbegebiet“. Wohnnutzungen sind in vielen Bereichen der Stadt Böblingen möglich, gewerbliche Nutzungen können lediglich in ausgewiesenen Ge-bieten realisiert werden und diese Flächen sollen den Gewerbetreibenden vorbehalten werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen in fast allen anderen Baugebieten (BauNVO) zulässig sind und die vorliegenden Flächen für solche Nutzungen zu kostbar erscheinen. Mit dieser Festsetzung sind auch Arztpraxen / Ärztehäuser aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Sie sind nicht zulässig, da im Zusammenhang mit dem Klinikum (im Bereich Parkstadt West 8.0), keine (zusätzliche) Konzentration von Arztpraxen erfolgen sollte, die die Versorgung der anderen Stadtteile schwächen könnte.

# A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem Maß der baulichen Nutzung in den vorhandenen bzw. angrenzenden Teilgebieten und damit dem städtebaulichen Konzept bzw. der gewünschten städtebaulichen Entwicklung.

## A2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die für Urbane Gebietsfläche festgesetzte GRZ von 0,6 und GFZ von 2,4 unterschreiten die nach § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte des Maßes der baulichen Nutzung für Urbane Gebiete. Die Festsetzung entspricht dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Bereich, sodass keine Änderung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke erfolgt.

Die für die Gewerbegebietsflächen festgesetzte GRZ von 0,8 sowie die festgesetzte GFZ von 2,4 entsprechen den nach § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerten des Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete. Dies entspricht den Festsetzungen rechtskräftigen Bebauungsplan für das angrenzende Gewerbegebiet, welches sich an den Misch- bzw. Urbanen Gebieten im direkten Umfeld (Flugfeld) orientiert.

Die Errichtung von Anlagen für den ruhenden Verkehr, die bedarfsgerecht dimensioniert und teilbar sowie optimal erschlossen sind, werden den Hauptgebäuden zugeordnet bzw. in diese in Form von Garagengeschossen integriert.

Auf Grundlage von § 19 Abs. 4 BauNVO wird dementsprechend bestimmt, dass für die optimale Errichtung dieser Anlagen diese Grundflächen bei der Ermittlung der GRZ nicht mitzurechnen sind, was dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Darüber hinaus wird zugelassen, mit diesen Anlagen die überbaubaren Grundstücksflächen vollständig zu unterbauen, um die Umsetzung des Stellplatzkonzeptes (Unterbringung des überwiegenden Teils der erforderlichen Stellplätze in Garagengeschossen) zu gewährleisten.

## A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gemäß der bereits mit der 1. Bebauungsplanänderung eingeleitete Plananpassung fortgeführt. Entlang der Calwer Straße wird die Gebäudehöhe entsprechend den vorhergehenden Planungen

durchgehend auf 19,50 erhöht. Im Gewerbegebiet werden die zulässigen Mindest- und Maximalhöhen des angrenzenden Gewerbegebiets weitergeführt, sodass eine städtebaulich sinnvolle Bebauung der Grundstücke erfolgen kann.

Im städtebaulich bedeutsamen Kreuzungsbereich der geplanten Richard-Kopp-Straße Straße, der Konrad-Zuse-Straße und der Calwer Straße sind 19,5 m hohe Gebäude ohne ein Zurücktreten von den Außenwänden realisierbar. Bei diesen Höhen können Gebäude mit bis zu sechs Geschossen errichtet werden. Die Festsetzung trägt zu einer optimalen Grundstücksausnutzung bei und eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Gestaltung der Gebäude innerhalb des vorgesehenen Nutzungsmaßes.

Schließlich setzen die Höhenvorschriften auch die aus Schallschutzsicht (Straßen- und Schienenverkehrslärm) erforderlichen Anforderungen um: Entlang der Calwer Straße und der Konrad-Zuse-Straße verringert eine mindestens 12,5 m hohe gewerbliche Bebauung die Lärmbelastung der dahinterliegenden Baugrundstücke.

Technisch und Funktional erforderliche Dachaufbauten dürfen flächenmäßig beschränkt die Gebäude überschreiten, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind vom Dachrand zurückzuversetzen, so dass die Anlagen vom öffentlichen Raum her nicht in Erscheinung treten. Die Beschränkungen dienen der Sicherung eines ansprechenden Erscheinungsbildes und sollen vermeiden, dass durch Dachaufbauten zu hohe Gebäudehöhen entstehen.

## A3 Bauweise

Die Bauweise entspricht den Festsetzungen der vorhandenen bzw. angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen in den jeweiligen Gebieten und dem städtebaulichen Konzept bzw. der gewünschten städtebaulichen Entwicklung.

## A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen entsprechend dem städtebaulichen Konzept zeichnerisch festgesetzt.

Im Gewerbegebiet wird die Baugrenze entlang der Calwer Straße zum angrenzenden Gewerbegebiet weitergeführt, sodass eine städtebaulich sinnvolle Bebauung der Grundstücke erfolgen kann.

Die bedingte Festsetzung wurde getroffen, da derzeit verschiedene Leitungen (Hochspannung, Mittelspannung und Niederspannung sowie Wasser) im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche liegen und hierdurch eine Bebauung der Fläche durch Gebäude nicht möglich ist. Stellplätze sind zulässig. Aus städtebaulicher Sicht ist jedoch eine Raumkante an dieser Stelle durch die Errichtung von Gebäuden gewünscht. Eine Bebauung der Fläche entspricht auch dem Ziel der Innenentwicklung und der Nutzbarmachung ungenutzter Flächen im Innenbereich. Da im angrenzenden öffentlichen Raum ausreichend Flächen für eine Leitungsverlegung zur Verfügung stehen, wird eine Bebaubarkeit der Baugebiete nach Verlegung der Leitungen durch die Festsetzung möglich gemacht.




**Abbildung 6:** Überlagerung Leitungsauskunft mit Bebauungsplan Entwurf vom 21.05.2025

# A5 Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Garagengeschosse

Die Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen der vorhandenen bzw. angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen in den jeweiligen Gebieten und dem städtebaulichen Konzept bzw. der gewünschten städtebaulichen Entwicklung.

## A5.1 Nebenanlagen

Um in den Baugebieten und insbesondere die Blockinnenbereichen die Anlage von Gärten, Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen zu fördern, werden in diesen Bereichen ausschließlich die nutzungsabhängigen Anlagen (Spielplätze, Aufenthaltsbereiche mit entsprechenden Möblierungen, Fahrradabstellplätze, Tiefgaragenausgänge und -lüftungsschächte sowie die für die Ver- und Entsorgung des Gebiets erforderlichen Anlagen und Einrichtungen) zugelassen.

## A5.2 Stellplätze und Garagen

Die vollständige Unter- bzw. Überbauung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Garagengeschosse wird ermöglicht, um die Umsetzung des Stellplatzkonzepts (Unterbringung des überwiegenden Teils der erforderlichen Stellplätze in Garagengeschossen) zu gewährleisten.

Um den erhöhten Bedarf an offenen Stellplätzen für Sonderbedarf (Kurzzeit-, Behinderten- und Lieferplätze) aufgrund der gewünschten Nutzung (siehe Kapitel 5.2) entgegenzukommen und verkehrliche Belange zu berücksichtigen, sind die Stellplätze für den Sonderbedarf ausnahmsweise zulässig.

# A6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

## A6.1 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die bereits vorhandene und als Aufenthaltsfläche mit entsprechender Möblierung ausgestattete Richard-Kopp-Straße bzw. Ensinger Weg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung aufgenommen. Diese entspricht überwiegend den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das südöstlich liegende Flurstück 2507/20 entfällt und wird als Gewerbegebiet ausgewiesen.

## A6.2 Zu- und Abfahrtsverbote

Dort, wo dies aus verkehrlichen Gründen und zur Sicherung eines möglichst störungsfreien Verkehrsgeschehens sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist, sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Ebenfalls soll der Fußgängerbereich (Freiraumachse Richard-Kopp-Straße) nicht beeinträchtigt werden.

# A7 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

Die Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen der vorhandenen bzw. angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen im Geltungsbereich.

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

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

# A8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

Die Festsetzungen wurden auf Grundlage des Fachbeitrags Schall von Modus Consult, Bruchsal, Mai 2024, erg. im März 2026, getroffen.

Das Schallschutzkonzept sieht vor, dass an den Fassadenbereichen, bei denen die Auslösewerte der Lärmsanierung überschritten werden, dies betrifft vorwiegend die zur Calwer Straße orientierten Fassaden, eine verpflichtende Grundrissorientierung mit ausnahmsweiser Möglichkeit des baulichen Schallschutzes durch vorgehängte Fassaden o.ä. gilt. Es können demnach keine zum Schlafen geeigneten Aufenthaltsräume an Fassadenbereichen mit Beurteilungswerten über 56 dB(A) entstehen. Die Auslösewerte der Lärmsanierung nach der VLärmSchR97 können als Abwägung für die Verträglichkeit von Verkehrslärm berücksichtigt werden, da sie den Lärmschutz an bestehenden Straßen behandeln. Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei Überschreitung der Orientierungswerte in der Nacht Lüftungseinrichtungen für die Schlafräume erforderlich sind. Sowie eine Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen gem DIN 4109.

Somit wird ein angemessener Schallschutz bezüglich der hohen Überschreitungen der Orientierungswerte für urbane Gebiete berücksichtigt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

## A9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

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

# 10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

## B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

### B1.1 Dachgestaltung

Die Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen der vorhandenen bzw. angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen im Geltungsbereich.

Zur Schaffung eines homogenen Erscheinungsbildes der Bebauung wird die Dachneigung auf maximal 12° beschränkt. Mit der festgesetzten maximalen Dachneigung können flache bis geneigte Dächer errichtet werden.

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

### B1.2 Untergeordnete Bauteile

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

### B1.3 Garagengeschosse

Oberirdische Garagengeschosse beeinträchtigen oft das Stadtbild und die Ausbildung belebter Erdgeschosszonen. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Garagengeschosse im Durchschnitt nicht mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche ragen dürfen.

Mit dieser Festsetzung wird die Errichtung von Garagengeschossen mit Tageslicht ermöglicht. Außerdem können auf diese Weise entlang der Erschließungsstraßen auch in den Erdgeschossen attraktive Wohnungen (Hochparterre) geschaffen werden.

## B2 Werbeanlagen

Gewerbenutzer und Dienstleister haben ein großes Interesse daran, Werbeanlagen im Zusammenhang mit den angebotenen Leistungen und Produkten außenwirksam an Gebäuden, Zäunen, Mauern etc. anzubringen oder auf Freiflächen aufzustellen. Die Regelungen zu Art, Gestalt und Maß von Werbeanlagen tragen diesen Interessen Rechnung. Sie unterstützen zugleich die Entstehung eines attraktiven Stadtbildes und schützen die im Mischgebiet vorhandenen Wohnnutzungen (z. B. vor Werbeanlagen mit wechselndem Licht). Die Vorschriften orientieren sich an Vorgaben der Städte Böblingen und Sindelfingen in vergleichbaren Gebieten.

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

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

Die Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen der vorhandenen bzw. angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen im Geltungsbereich.

## B3.1 Zuwege, Zufahrten, Stellplatz- und Lagerflächen

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

## B3.2 Grundstücksfreiflächen

Für die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist im Interesse der Sicherung der Umsetzung der planerischen Ziele für das Flugfeld Böblingen/Sindelfingen eine Abstimmung mit dem Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen oder dessen Rechtsnachfolger vorgesehen.

Tiefgarageneinfahrten sind ab Erreichen der Durchfahrtshöhe zu überdecken und zu begrünen, um den Eindruck tiefer Löcher zu vermeiden und oberirdisch die gärtnerisch nutzbare Fläche zu erhöhen. Für Ausstattungselemente und Stadtmobiliar erfolgt eine Farbfestsetzung, um einen weitgehend homogenen Gesamteindruck im gesamten Stadtgebiet zu gewährleisten.

## B3.3 Einfriedungen

Um im Flugfeld städtebaulich geordnete und attraktive Stadtquartiere mit urbanem Charakter entstehen zu lassen, werden für diejenigen Bereiche, in denen öffentliche Straßen, Wege und Freiflächen an private Grundstücksflächen angrenzen, gestalterische Anforderungen formuliert; sie werden jeweils um detaillierte Gestaltungsvorgaben in den Kaufverträgen für die Bauflächen des Urbanen Gebietes ergänzt.

Insgesamt sollen diese Gestaltungsregeln eine hohe Qualität und Benutzbarkeit des öffentlichen Raums sicherstellen und zugleich den Bauherren Freiheit in der individuellen Ausprägung und Nutzung ihrer Bauwerke und Freiflächen einräumen.

Die Vorgaben setzen den städtebaulichen Entwurf um und orientieren sich an der Funktion bzw. Wertigkeit des angrenzenden öffentlichen Raums.

In den Anliegerstraßen sollen die Vorgartenzonen baulich vom öffentlichen Raum abgegrenzt werden, um auf diese Weise die privaten Freiflächen besser nutzbar zu machen; durch eine Höhenbeschränkung wird zugleich die Einsehbarkeit der Vorzonen sichergestellt.

Die Vorgaben für die Einfriedungen entlang der Freiraum-Achse/Richard-Kopp-Straße und verlängerte Richard-Kopp-Straße im Bereich der heutigen Ensinger Straße orientieren sich am Freianlagenentwurf, der aus Gründen der Raumbildung und Nutzungstrennung sowie zur Kaschierung ggf. herausragender Tiefgaragen eine deutliche Abgrenzung zwischen öffentlichem und privatem Raum vorsieht.

Entlang der Calwer Straße kann aus verkehrstechnischen und gestalterischen Gründen im Bereich des Eingeschränkten Gewerbegebietes von einer Einfriedung abgesehen werden.

Wenn eine Einfriedung solcher Grundstücke erforderlich wird, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, ist hierfür eine Art der Abgrenzung vorgesehen, die mit der vorgesehenen Gestaltung der Grünfläche harmoniert.

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

## B4 Beschränkung oder Ausschluss der Verwendung von Außenantennen

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

## B5 Kenntnisgabeverfahren für genehmigungsfreie Vorhaben

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

## B6 Stellplatzverpflichtung

Aus dem stetig steigenden Motorisierungsgrad der Bevölkerung resultiert ein stetig steigender Stellplatzbedarf. Der Stellplatzschlüssel für Wohnungen nach LBO genügt diesen Anforderungen nicht. Dies führt in vielen Gebieten zu erheblichen Störungen des Verkehrsablaufs und der öffentlichen Sicherheit. Da wegen der zu erwartenden Beeinträchtigung des Stadtbildes über die ausgewiesenen Flächen hinaus im Mischgebiet Süd keine weiteren öffentlichen Flächen für die Anlage von Stellplätzen zur Verfügung gestellt werden können, wird abweichend von § 37 Abs. 1 LBO ein erhöhter, nach Wohnungsgrößen differenzierter Stellplatzschlüssel, festgesetzt: Je Wohnung bis 50 qm ist 1,0 Stellplatz, je Wohnung über 50 qm sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

## B7 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

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

## B8 Ordnungswidrigkeiten

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

# 11 Nachrichtliche Übernahme

Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden:

- das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Flugfeld Böblingen / Sindelfingen,
- das Heilquellenschutzgebiet zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart–Bad Cannstatt und Stuttgart–Berg,
- Zustimmungserfordernis zum Anbau an Kreisstraße.

# 12 Flächenstatistik

Alle Flächenangaben sind gerundet.

| | **in ha** | | **in %** | |
|---|---|---|---|---|
| **Geltungsbereich** | **12.055 m²** | | **100%** | |
| **Davon:** | | | | |
| **Verkehrsflächen** | **6.925 m²** | | **57%** | |
| Davon: | | | | |
| – Öffentliche Verkehrsfläche | | 4.015 m² | | 33% |
| – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | | 2.910 m² | | 24% |
| **Nettobauland** | **5.130 m²** | | **43%** | |
| Davon: | | | | |
| – Urbanes Gebiet | | 4.800 m² | | 40% |
| – Eingeschränktes Gewerbe-gebiet | | 330 m² | | 3% |