

Bebauungsplan „Post-Areal“

im Bereich zwischen Talstraße, Bahnhofsstraße, Wilhelmstraße und Karlsstraße

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB



Begründung nach § 9 (8) sowie § 13a Baugesetzbuch

1 Erfordernis der Planaufstellung – Anlass und Zweck der Planung

Das Post-Areal in Böblingen steht ab Mitte 2023 durch Fortzug der Post für eine Neuentwicklung zur Verfügung. Es befindet sich an einer Schlüsselstelle zwischen Bahnhof und Fußgängerzone. An dieser prägnanten Eingangssituation in die Böblinger Unterstadt soll das Post-Areal eine zentrale Rolle zur Aufwertung des Böblinger Stadtzentrums spielen.

Im Zuge der IBA`27 (Internationale Bauausstellung 2027) wurde die Entwicklung der Unterstadt mit der Zielsetzung „Von der autogerechten Stadt zum lebendigen Stadtzentrum“ in das IBA Netzwerk aufgenommen. Das IBA`27-Netz bringt verschiedenste zukunftsweisende Vorhaben aus der Stadtregion Stuttgart zusammen. Die Projekte der IBA`27 verbindet, dass sie bereit sind, sich umfassend den sozialen, ökologischen und ökonomischen Herausforderungen einer Zukunft zu stellen.

Die künftige Bebauung des Post-Areals wurde als IBA-Projekt ausgewählt und die Böblinger Baugesellschaft (BBG) will bis zum Ausstellungsjahr der IBA`27 einen hochverdichteten Stadtbaustein mit unterschiedlichen und attraktiven Nutzungen entwickeln.

Um die städtebaulichen Ziele umzusetzen, ist eine Anpassung des bestehenden Planungsrechts durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Post-Areal“ erforderlich. Zusätzlich sollen örtliche Bauvorschriften aufgestellt werden, um gestalterische Anforderungen zu sichern.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die zur Anwendung des Verfahrens erforderlichen Voraussetzungen werden im Folgenden dargelegt:

Bei der Maßnahme handelt es sich um eine Aufwertung einer innerörtlichen, erschlossenen Fläche, deren zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m² liegt.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB 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.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ebenfalls 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. Im vorliegenden Fall wird keine Beeinträchtigung gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

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 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB.
- das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 7).

Von einer Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch den Verzicht einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

3 Lage und Geltungsbereich

Das Post-Areal befindet sich in der Unteren Stadt zwischen historischem Zentrum und dem nordwestlich der Bahnlinie gelegenen Stadtteil Flugfeld Böblingen / Sindelfingen. Durch die zentrale Lage am Bahnhof kommt dem Post-Areal die Bedeutung als Auftaktsituation zum Stadtzentrum zu.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Post-Areal“ liegt in der Unterstadt im Bereich zwischen Talstraße, Bahnhofstraße, Wilhelmstraße und Karlstraße. Die Größe der Fläche des Geltungsbereiches verzeichnet 0,75 ha und umfasst die privaten Flurstücke Nr. 2432, 2417, 2417/1 und jeweils einen Teil der öffentlichen Flurstücke 2174 und 2190.

4 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Regionalplanung

Die Stadt Böblingen liegt laut Regionalplan des Verbandes der Region Stuttgart als Mittelzentrum an der regionalen Entwicklungsachse Stuttgart – Böblingen/Sindelfingen – Herrenberg – (Horb am Neckar) und ist als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit gekennzeichnet.

Das Plangebiet befindet sich in einer Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet. Zudem ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bestandteil des im Regionalplan als Vorranggebiet festgelegten Standortes für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Plansatz 2.4.3.2.5 Z). Direkt angrenzend befindet sich eine Eisenbahnstrecke mit Bahnhof und einem Standort für P+R – Anlagen (PS 4.1.3.2.6 (Z)). Das Vorhaben unterstützt die Ziele und steht den Darstellungen der Regionalplanung nicht entgegen.

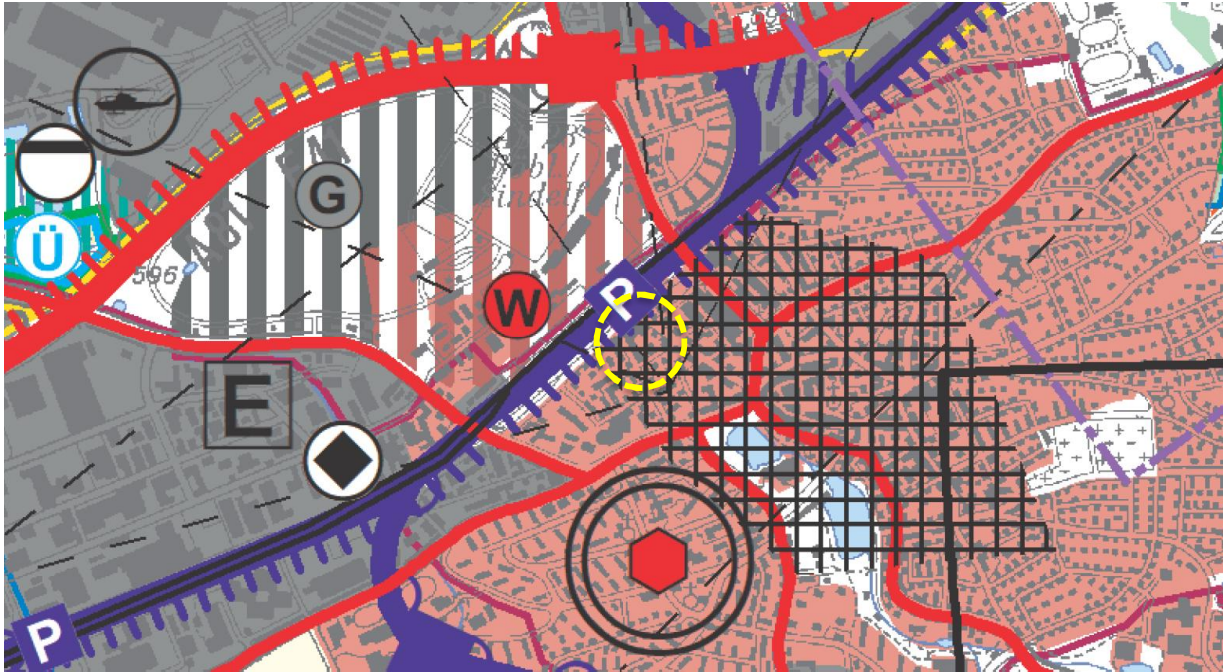


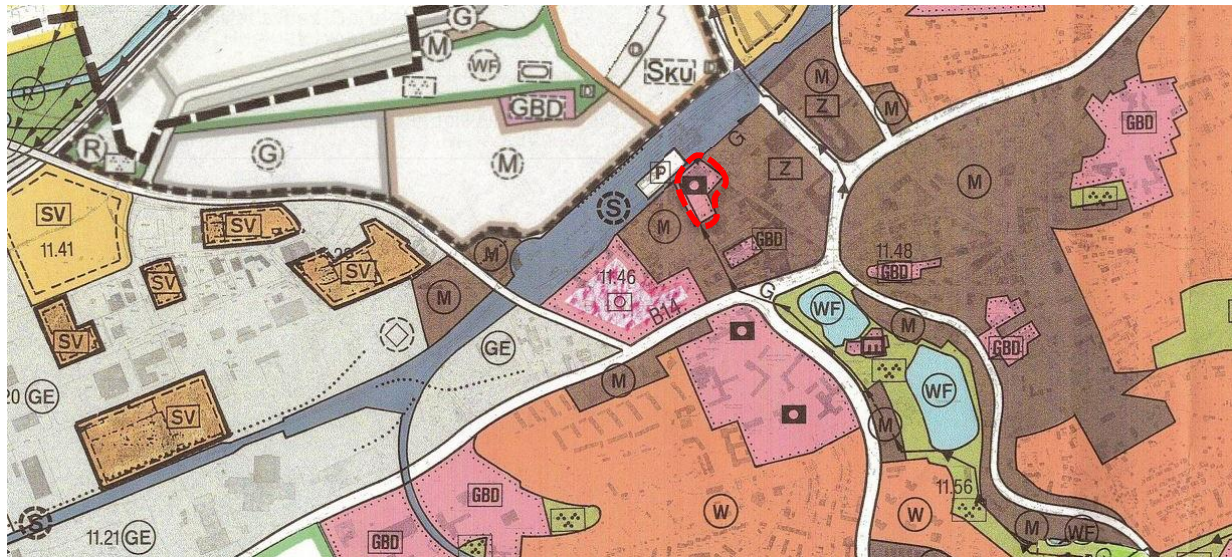
Abb.1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart, Lage des Plangebiets (gelb)

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Böblingen ist das betroffene Gebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit überörtlich bedeutender Verwaltung (Post) gekennzeichnet.

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

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Im vorliegenden Fall entspricht die geplante Festsetzung einer gemischten Nutzung der innerstädtischen Lage. Für die Post sind Verlagerungsflächen vorhanden. Die Entwicklung des Gemeindegebietes wird daher durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.



4.3 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des neu zu überplanenden Bereiches liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Bebauungsplanänderung Bahnhof- Karl- Tal- und Wilhelmstraße“, der am 11.11.1966 Rechtskraft erlangt hat. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf „Post“ fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 2,5 und mit VII Vollgeschoss festgesetzt. Zudem setzt der Bebauungsplan Baugrenzen, nicht überbaubare Grundstücksflächen, geschlossene Bauweise sowie Flächen für Garagen fest. Als gestalterische Festsetzung unter den bauordnungsrechtlichen Vorschriften ist ein Flachdach mit einer Dachneigung von 0° festgesetzt.

Der Bebauungsplan wurde 2003 textlich ergänzt. Die Bebauungsplan-Ergänzung enthält Regelungen zu Vergnügungseinrichtungen.

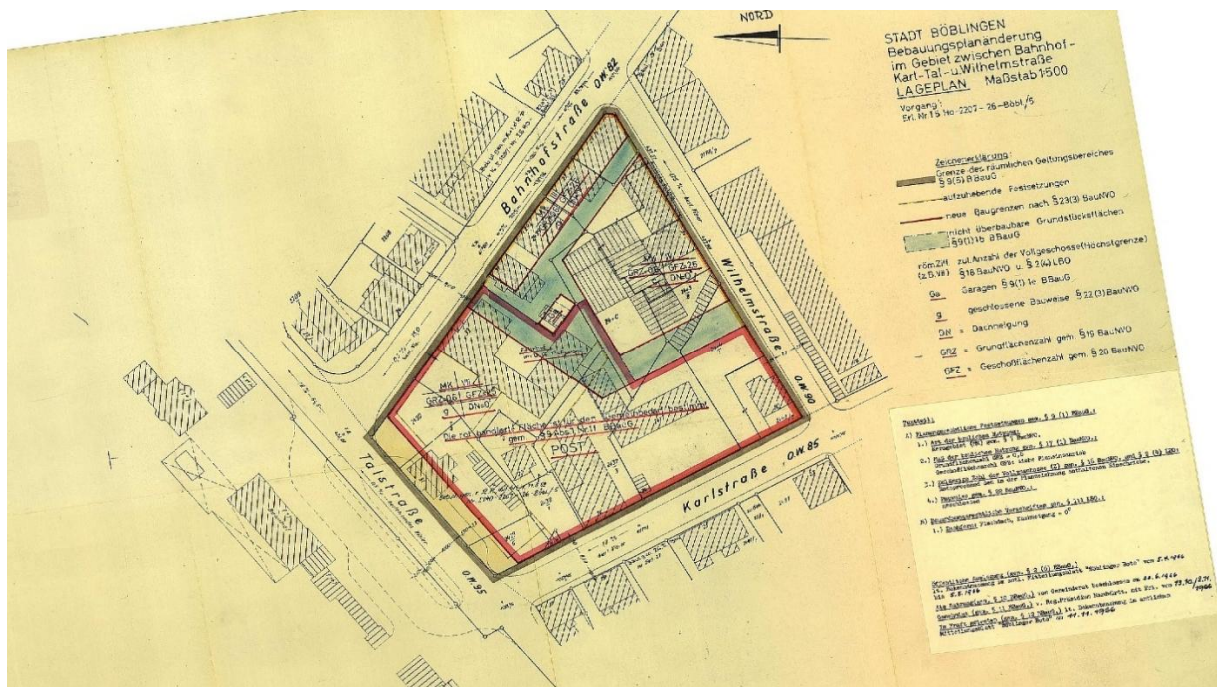


Abb.3: Bebauungsplan von 1966

In direkter Umgebung bestehen die folgenden Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Stadteingang Bahnhofstraße“, in Kraft getreten 2011
- Bebauungsplan „Im Tal“ 5. Änderung, genehmigt 1972
- Bebauungsplan „Im Tal“ 17. Änderung, in Kraft getreten 2021
- Bebauungsplan „Wilhelmstraße“, angezeigt 1992
- Bebauungsplan „Westlich der Bahnhofstraße“, in Kraft getreten 2018
- Bebauungsplan „Herrenbergerstraße“, angezeigt 1991
- Bebauungsplan „Herrenbergerstraße“ Änderung, in Kraft getreten 1998
- Bebauungsplan „Östlich der Karlsstraße“, in Kraft getreten 2020
- Bebauungsplan „Südlich der Talstraße“, genehmigt 1983
- Bebauungsplan „Karlstraße“, genehmigt 1982
- Bebauungsplan „Austraße“ genehmigt 1985
- Bebauungsplan „Austraße“ 1. Änderung, in Kraft getreten 1997

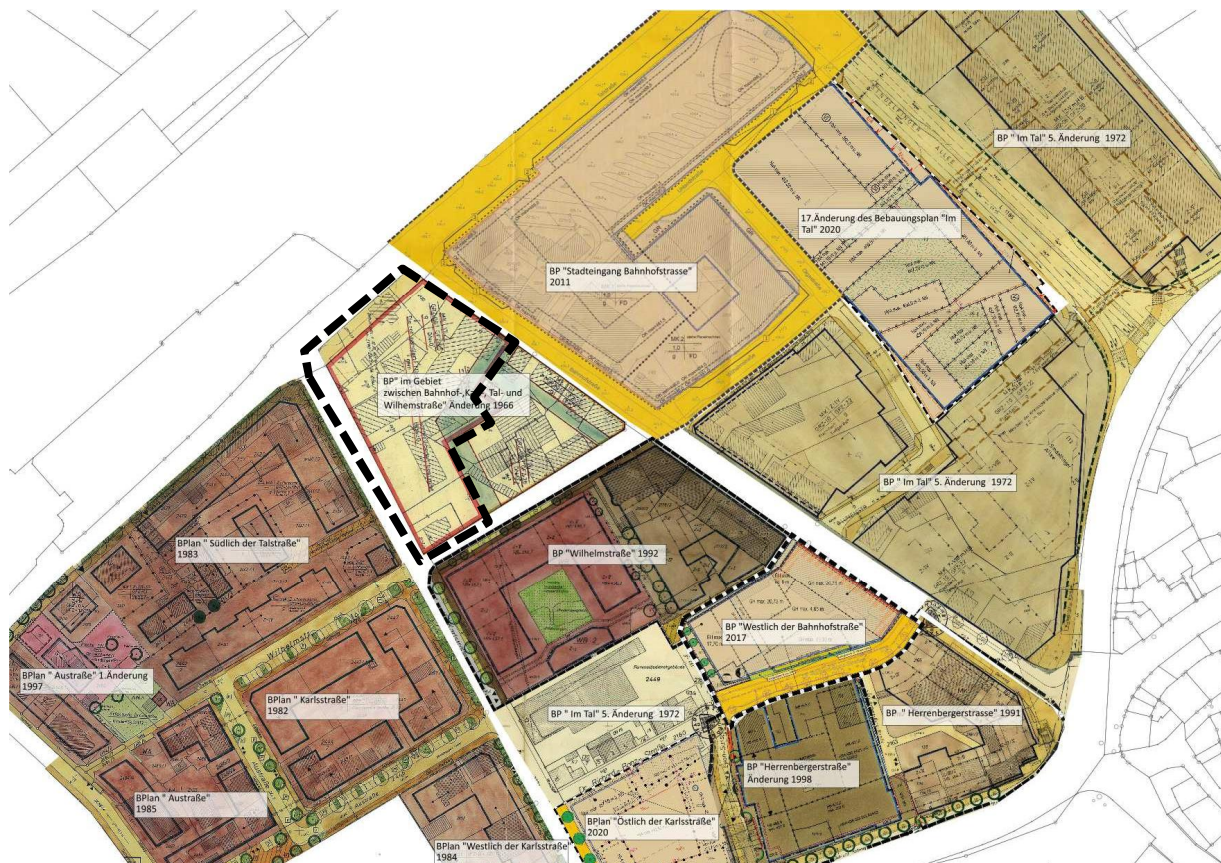


Abb.4: Übersicht Bebauungspläne im Bestand mit Abgrenzung „Post-Areal“ (schwarz)

5 Bestandssituation – Planerische Rahmenbedingungen

5.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Das Areal wurde bis zum Sommer 2023 ausschließlich von der Post gewerblich genutzt. Der angrenzende Stadtraum ist geprägt durch innerstädtische dichte Bebauungsstrukturen. Somit grenzt südwestlich des Post-Areals drei- bis fünfgeschossige Geschosswohnungsbauten in Blockstruktur mit begrünten Innenhöfen an.

In Richtung Osten erstreckt sich entlang des Post-Areals die umgestaltete Fußgängerzone sowie angrenzend im Norden das Einkaufszentrum „Mercaden“ und der Böblinger Bahnhof. Entlang der Talstraße befinden sich zwei Bestandsbäume, die zu erhalten sind. Neben den zwei Bestandsbäumen befindet sich im öffentlichen Raum an der Talstraße die Regio-Radstation. Des Weiteren befinden sich rund um das Post-Areal Fahrradabstellmöglichkeiten und entlang der Karlstraße eine Umspannstation.

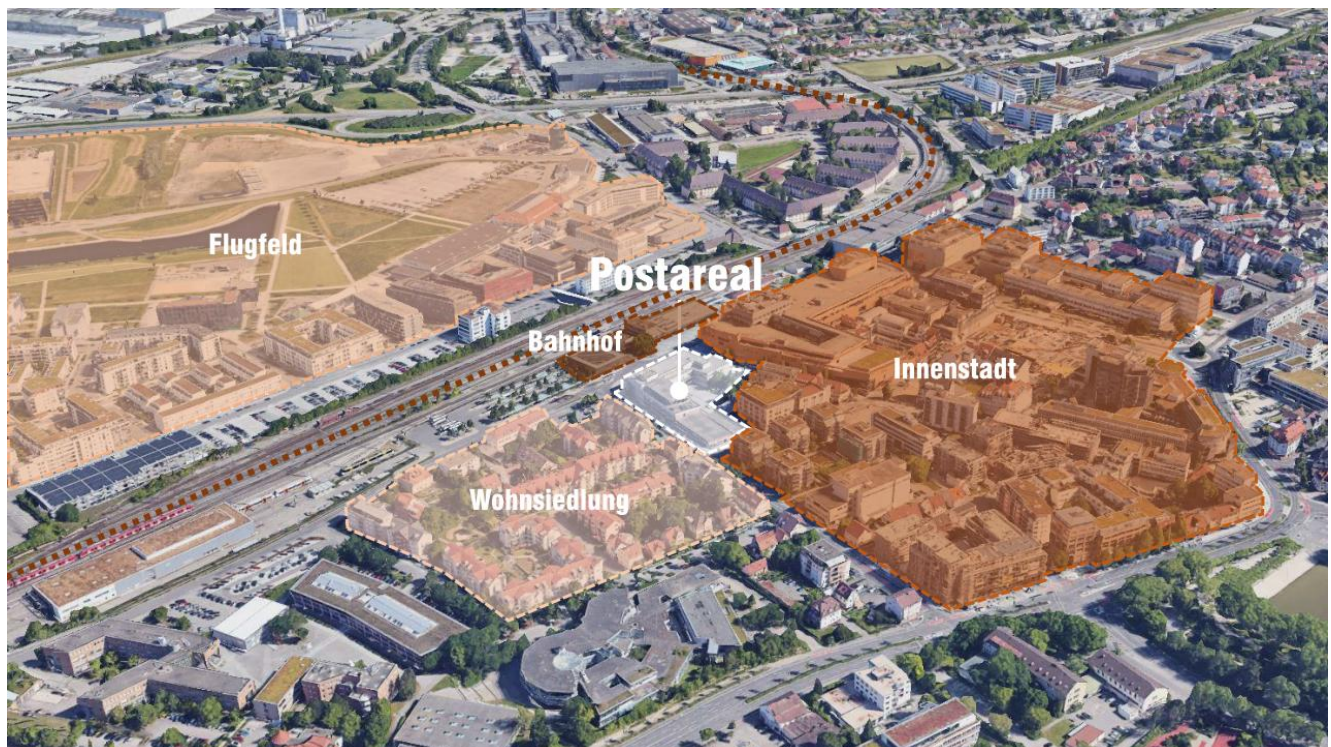


Abb.5: Übersicht Lage im Bestand mit Abgrenzung „Post-Areal“ (weiß)

6 Städtebauliches Konzept

Dem Plangebiet kommt aufgrund der Lage direkt gegenüber dem Böblinger Bahnhof eine große Bedeutung zu. Es bildet als Stadteingang den Auftakt in die Bahnhofstraße sowie die Böblinger Innenstadt und spielt eine zentrale Rolle zur Aufwertung des Böblinger Stadtzentrums. Anfang 2021 wurde ein Wettbewerbsverfahren als offener, internationaler Realisierungswettbewerb im Rahmen der IBA 27 Stadtregion Stuttgart durchgeführt.

Maßgeblich für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist für die Planung des Bauteils A der Siegerentwurf zum Post-Areal des Büros Gutierrez – De la Fuente Arquitectos SLP Madrid in Zusammenarbeit mit UTA Architekten und Stadtplaner GmbH Stuttgart, für Bauteil B die Planung von STEINHOFF/HAEHNEL Architekten GmbH, Stuttgart und für Bauteil C die Planung von studio 2020 Matzat Henkel GbR, Berlin dem Bebauungsplan zu Grunde zu legen.



Abb.6: Städtebauliches Konzept Wettbewerb 1. Preis, Gutierrez – De la Fuente Arquitectos mit UTA Architekten und Stadtplaner, Stand Wettbewerb

6.1 Bebauung und Nutzung

Im Post-Areal sind drei Baukörper vorgesehen. Diese sind unterschiedlich dimensioniert, wobei als Tor zur Stadt zum Bahnhof hin ein rund 60 - Meter hoher Hochpunkt einen wesentlichen Akzent im neuen Quartier setzen soll.

Im Plangebiet selbst soll eine verträgliche innerstädtische Nutzungsmischung mit lebendigen Erdgeschossnutzungen entstehen, verbunden mit dem Ausbau des Wohnungsangebotes in der Innenstadt.

In den unteren Stockwerken sind unterschiedliche Räume und Nutzungen, wie beispielsweise Gastronomie, Cafés, Handel und Büros geplant. Darüber befinden sich Wohnungen für unterschiedliche Bedürfnisse und Lebenslagen. Von klassischen Mehrzimmerwohnungen über Clusterwohnungen und temporäres Wohnen in Mikroappartements bis hin zu Wohnungen für Kreative, welche Leben und Arbeiten zusammenführen. Auch öffentliche Nutzungen wie Bibliothek, Volkshochschule und ein Infopoint, eine Stadtlobby sollen in dem Areal untergebracht werden.

Durch die Entwicklung der Unterstadt folgten zahlreiche private Maßnahmen dieser Grundstruktur. Durch die Realisierung dieser Bauvorhaben und des Vorhaben Post-Areal wird die bislang sehr heterogene Bebauungsstruktur der Unterstadt insgesamt harmonischer und einheitlicher. Die älteren Großbaukörper und innenliegenden Passagenstrukturen werden zugunsten einer Blockrandbebauung mit begrünten Innenhöfen aufgelöst. Die Erdgeschosszonen werden wiederbelebt und bauliche Lücken und Brachen geschlossen.

6.2 Erschließung

Das Plangebiet ist aufgrund der direkten Lage am Bahnhof Böblingen und am zentralen Busbahnhof (ZOB) sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Das Straßennetz der Unterstadt kann den zusätzlichen Verkehr, der durch das Postareal verursacht wird, aufnehmen. Die Reduzierung des KFZ-Stellplatzschlüssels ist aufgrund der zentralen Lage und der unmittelbaren Erreichbarkeit des ÖPNVs möglich, sofern ausreichende Fahrradstellplätze vorgesehen werden. PKW-Stellplätze sind in Tiefgaragen bzw. im Gebäude unterzubringen. Die privaten erforderlichen Fahrradstellplätze sind in ausreichender Zahl auf privater Fläche unterzubringen. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt wird an der Wilhelmstraße vorgesehen, wo sie funktionsfähig an das Straßennetz angeschlossen werden kann.

Die Anlieferung der Einzelhandelsstrukturen erfolgt über die Karlsstraße.

Die umgebenden Straßenräume im Bahnhofstraßenquartier haben einen fußgängerfreundlichen Charakter, der weiter ausgebaut werden soll. Durch neue, ebenerdige Wegeverbindungen und Aufenthaltsräume in Kombination mit attraktiven Nutzungen im Erdgeschoss wird die Attraktivität des Bahnhofstraßenquartiers weiter gesteigert.

Im Bereich der Talstraße ist ein Fahrradparkhaus geplant. Die Lage unmittelbar am Bahnhof verlangt eine sichere überdachte Unterstellmöglichkeit um eine Bike-and Ride Möglichkeit zu schaffen und den Umstieg auf die klimaschonenden Verkehrsmittel Fahrrad und Bahn attraktiver zu gestalten. Eine gestapelte Parkierungsanlage, die ggf. automatisch ausgeführt wird, kann öffentlich die Stellplatzanzahl für Fahrräder vervielfachen und das ungeordnete Fahrradabstellen im öffentlichen Raum eindämmen. Mit dem öffentlichen Fahrradparkhaus wird für die wegfallenden öffentlichen Radabstellanlagen ein platzsparender Ersatz im öffentlichen Raum geschaffen.

6.3 Technische Infrastruktur

Die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, etc. dienenden Nebenanlagen können gem. §14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten zugelassen werden, auch wenn hierfür im Bebauungsplan keine Flächen vorgesehen wurden. Hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Der Standort für die erforderliche Umspannstation wird in Absprache mit den Netzen BW im Rahmen der Ausarbeitung des Baugesuchs erfolgen.

6.4 Grünordnung

Die Außenbereiche zwischen den Gebäuden sollen als Durchwegungsflächen für die Öffentlichkeit genutzt werden. Durch Gliederung der Grünflächen mit Baumstandorten und Sitzgelegenheiten lädt der Innenbereich zum Verweilen ein. Auch Spielmöglichkeiten für Kinder sind vorgesehen. Wasserflächen dienen zum Einen als gestalterisches Element und zum Anderen als Retentionsflächen für die befestigten Flächen und den Überlauf der Dachflächen. Gestalterisch integriert werden die erforderlichen Nebenflächen wie Müllbereitstellungsflächen, Fahrradabstellanlagen, Feuerwehraufstellflächen etc.

Der öffentliche Platz am Eingang der Bahnhofstraße wird mit Grünstrukturen in Form von Bäumen gegliedert. Dieses dient der Gestaltung des Stadteingangs, spendet Schatten, erhöht die Aufenthaltsqualität der angedachten gastronomischen Nutzung in diesem Bereich und verbessert die klimatischen Bedingungen.

Ein weiterer Baustein ist die Nutzung der Dächer, in Form von Dachgärten. Die nicht zum Aufenthalt genutzten Dachflächen werden ökologisch aufgewertet und zur Wasserrückhaltung genutzt.

Die zur Umsetzung des Freiflächenkonzeptes hinsichtlich des Klimaschutzes, des Grundwasserschutzes und der ökologischen Wertigkeit zwingenden Vorgaben und möglichen Festsetzungen werden in Form von Baumfestsetzungen, Retentionserfordernissen, Begrünungsanteil der privaten Grundstücksflächen und Vorhaben zur Dachbegrünung in den Bebauungsplan übernommen.



Abb.7: Gestaltung der Passage, Stand Wettbewerb

7 Gutachten

Folgende Gutachten und Untersuchungen wurden beauftragt, sind in die Planung eingeflossen und liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei:

7.1 Artenschutz

Aufbauend auf der Relevanzprüfung zum Artenschutz des Büros StadtLandFluss / STAUSS & TURNI, Nürtingen vom 06.11.2020 wurde im Sommer 2021 eine faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes (saP) vom StadtLandFluss, Nürtingen erarbeitet und mit Bericht vom 10.12.2021 die Ergebnisse dargelegt.

Da die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zu dem Ergebnis kam, dass für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel Habitatpotential vorhanden sind und ein Vorkommen sowie eine Betroffenheit jeweils nicht ausgeschlossen werden kann, wurden für diese Artengruppen eine vertiefende Untersuchung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt. Ergebnis der saP ist, dass für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt werden.

Als Vermeidungsmaßnahmen sind Gehölzrodung- und Abbruchzeiträume zu beachten sowie Ansprüche an die Verglasung der Neubauten zu stellen. Des Weiteren sind Nisthilfen als Maßnahme zum vorgezogenen Funktionsausgleich vor Abbruch der Gebäude in räumlichen Kontext anzubringen. Zusätzlich werden Maßnahmen zur insektenfreundlichen Gestaltung der Beleuchtung sowie zur Anbringung zusätzlicher Nistplätze und Fledermausquartiere vorgeschlagen.

Auf die faunistische Untersuchung als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

7.2 Verkehrskonzept

Für das Thema Verkehr und Mobilität wurde zum Bebauungsplan ein Fachbeitrag erstellt. Aus der Zusammenfassung wird zitiert: „Die Aufgabe der Verkehrsuntersuchung besteht in der Prognose der zukünftigen Verkehrsmengen durch die konkret geplanten Nutzungen und einem Abgleich mit allgemeingültigen Prognoseansätzen, die für einen Angebotsbebauungsplan anzusetzen sind. Im Ergebnis zeigt sich, dass durch die konkreten Planungsziele weniger Kfz-Verkehr auf dem Areal als normal üblich entstehen wird, aber im Gegenzug dazu deutlich mehr Radverkehr, für den die ausreichenden Abstellanlagen zu planen sind.“

Mit der Darlegung von alternativen Mobilitätskonzeptionen im Quartier wird aufgezeigt, dass vor dem Hintergrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung und der Vielzahl an fußläufig

erreichbaren Zielen in der Umgebung, die für das Projekt vorgesehenen geringen Kfz-Mengen in Verbindung mit den modernen Mobilitätsangeboten im Quartier realistisch sind.

Die Einbettung der zukünftigen Verkehrsmengen von Fußgängern*innen, Radfahrer*innen, ÖPNV-Kunden*innen und Kfz-Nutzer*innen in die Verkehrssituation auf dem umliegenden Straßennetz bzw. die erschließenden Systeme des Umweltverbunds gelingt am Standort sehr gut.

Für den Fachbeitrag wird auf das Verkehrskonzept zur Erschließung der Böblinger Unterstadt zurückgegriffen, welcher die äußeren Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Post-Areals vorgibt. Die Verkehrsentwicklung und die Verkehrsmengen des geplanten Baugebiets werden auf Basis der aktuellen Planungen prognostiziert. Anhand der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt '06) werden die Anforderungen an den umliegenden Straßenraum und die Leistungsfähigkeit der Erschließungsknoten geprüft. (...)“

Die der Planung zu Grunde liegenden Reduzierung der KFZ-Stellplätze und Erstellung ausreichender der Fahrradstellplätze pro Wohneinheit werden in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Die sonstige Stellplatzanzahl für nicht dem Wohnen dienende Nutzung kann aufgrund des ÖPNV Bonus gesenkt werden (gem. Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze)). Die nach Landesbauordnung (LBO) erforderliche KFZ Stellplatzforderung pro Wohneinheit wird auf 50 % gemindert, demnach sind 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Die Anzahl der Stellplätze für Fahrräder wird in Abhängigkeit der Wohnungsgröße, bis 65 m² auf mindestens zwei und ab 65 m² auf mindestens drei, festgelegt. Mit Nachweis eines Mobilitätskonzeptes kann die Zahl auf zwei pro Wohnung bei allen Wohnungsgrößen gemindert werden. Beispiele für entsprechende Konzepte, z.B. Mehrfachnutzung von Stellplätzen mit Hilfe von Managementsystemen (App-gesteuert), Mietangebote etc. werden im Fachbeitrag vorgeschlagen und sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

7.3 Schalluntersuchung

Zum Themenbereich Schall wurde ein Gutachten erstellt. Die Zusammenfassung legt dar: „In der vorliegenden Untersuchung werden die gewerblichen Schalleinwirkungen (einschließlich Schalleinwirkungen aus der Nutzung der Bahnhofstraße) sowie die Schalleinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr im Plangebiet ermittelt. Die Schalleinwirkungen werden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau), der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sowie der 16 BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) bewertet. Hierzu werden:

- Die relevanten gewerblichen Schallemissionen (einschließlich Nutzung der Bahnhofstraße) in der Nachbarschaft des Plangebiets prognostiziert,
- die Schallemissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr erfasst,
- die Schalleinwirkungen im Plangebiet je Lärmart ermittelt und bewertet.

Soweit Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, werden diese vorgeschlagen.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Post-Areal“ in Böblingen ergab:

Gewerbliche Schalleinwirkungen im Plangebiet

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden im Plangebiet auf den maßgeblichen Baugrenzen im Tagzeitraum nicht überschritten.

Im Nachtzeitraum wird dagegen eine Überschreitung der schalltechnischen Beurteilungswerte um bis zu 16 dB(A) prognostiziert. Dies ist auf die veranschlagte Nutzung der Bahnhofstraße (Marktbetrieb in der maßgeblichen Nachtstunde) zurückzuführen.

Maßnahmen zum Schutz vor gewerblichen Schalleinwirkungen im Plangebiet sind daher grundsätzlich (lediglich) für schutzbedürftige Nutzungen im Nachtzeitraum (insb. Wohnnutzungen) erforderlich, da für andere Nutzungen (wie bspw. Büronutzungen) i.d.R. kein erhöhter Schutzanspruch im Nachtzeitraum besteht. Im Tag- und Nachtzeitraum kann für diese Nutzungen daher i.d.R. dieselbe Schutzwürdigkeit zugrunde gelegt werden. Um die schalltechnische Nutzbarkeit der Bahnhofstraße für Veranstaltungen (Märkte,

Kulturveranstaltungen etc.) zukünftig nicht zu beschränken, werden Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich.

Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr im Plangebiet

Die Orientierungswerte von 60 dB(A) im Tag- und 50 dB(A) im Nachtzeitraum werden im Plangebiet auf den maßgeblichen Baugrenzen um bis zu 8 dB(A) im Tagzeitraum und um bis zu 10 dB(A) Nachtzeitraum überschritten. Auch die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für urbane Gebiete von 64 dB(A) im Tag- und 54 dB(A) im Nachtzeitraum werden im Plangebiet auf maßgeblichen Baugrenzen um bis zu 4 dB(A) im Tagzeitraum und um bis zu 6 dB(A) Nachtzeitraum überschritten. Es werden somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Schalleinwirkungen aus dem Schienenverkehr im Plangebiet

Die Orientierungswerte von 60 dB(A) im Tag- und 50 dB(A) im Nachtzeitraum werden im Plangebiet auf den maßgeblichen Baugrenzen um bis zu 2 dB(A) im Tagzeitraum und um bis zu 10 dB(A) Nachtzeitraum überschritten. Auch die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für urbane Gebiete von 64 dB(A) im Tag- und 54 dB(A) im Nachtzeitraum werden im Plangebiet auf maßgeblichen Baugrenzen um bis zu 6 dB(A) Nachtzeitraum überschritten. Es werden somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Gesamtschallimmissionen

Gesamtschallimmissionen von 70 dB(A) werden im Tagzeitraum nicht überschritten. Im Nachtzeitraum werden Gesamtschallimmissionen von 60 dB(A) im Kreuzungsbereich Talstraße/Karlstraße sowie entlang der Bahnhofstraße um bis zu 3 dB(A) überschritten (siehe Anlagen 5.1 bis 5.2 im Anhang). Es werden somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich.“

Die Festsetzungsvorschläge wurden in den Bebauungsplan übernommen.

7.4 Klima

In Bezug auf das Thema Klima wurde ein Fachgutachten Durchlüftung, Windkomfort und Verschattung erarbeitet. Die Zusammenfassung gibt die wichtigsten Inhalte und Ergebnisse wieder: „Im Auftrag der Stadt Böblingen erfolgt mit der vorliegend dokumentierten Untersuchung eine modellgestützte und quantitative Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der planungsbedingten Auswirkungen auf

- die Durchlüftung,
- den Windkomfort,
- die Verschattung der Gebäudefassaden der Umgebung sowie
- die Verschattung und ggf. eine Abschätzung von Leistungseinbußen der PV-Anlage

Das vorliegende Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Durchlüftung

Durch die durch den Bebauungsplan „Post-Areal“ zu ermöglichende Umgestaltung des Plangebietes – u.a. mit der möglichen Errichtung eines bis zu 60 m hohen Hochhauses – ergeben sich nach den vorliegenden Untersuchungen zu vernachlässigende Wirkungen auf die Durchströmung der Kernstadt von Böblingen insgesamt sowie die bodennahen (1,5 m über Grund) Windgeschwindigkeiten in der Umgebung.

Dies zeigt sich insbesondere bei der Differenzbetrachtung der repräsentativen Schnitte durch die Strömung im jeweiligen Lee des Plangebietes für die maßgeblichen Anströmungsrichtungen 60° (Nordost) sowie 220° (Südwest), wobei sich planungsbedingte Änderungen des Volumenstromes über die betrachtete Höhe des Schnittes im Bereich < 3 % bewegen. Auch die Darstellungen der räumlichen Veränderung der bodennahen Windgeschwindigkeiten zeigen, dass sich die Veränderungen dort auf das Plangebiet und dessen nächste Umgebung beschränken. Auch ist im Umfeld der geänderten Bebauung nicht mit der Bildung von wesentlichen Düseneffekten o. ä. auszugehen. Die offenere Bebauung gegenüber dem IST-Zustand wirkt zudem positiv auf die Durchlüftung des Innenbereiches.

Die Durchlüftungsverhältnisse ändern sich durch die Planung nicht wesentlich.

Windkomfort

Die Ergebnisse zum Windkomfort zeigen, dass das Plangebiet und weite Teile der Umgebung in die günstigste Windkomfortklasse nach VDI 3787 Blatt 4 fallen. Lediglich die Talstraße unmittelbar am Plangebiet und die Häuserecke an dem geplanten Platz fallen der nächsten Kategorie zu. Hier sollte ggf. auf Außengastronomie verzichtet werden. Ggf. kann diese auch mit einem Windschutz umfasst werden.

Gefährdungen durch Starkwinde können für den Planfall ausgeschlossen werden.

Verschattung der Umgebung, Eigenverschattung und Verschattung des Hospiz

Die Ergebnisse zur Verschattungswirkung zeigen, dass die bewertungsrelevanten Fassaden in der Umgebung auch im PLAN-Zustand an den Bezugstagen in ausreichendem Maße besonnt sind bzw. nicht unzumutbar zusätzlich verschattet werden.

Dies liegt v.a. darin begründet, dass das Plangebiet in Bezug zu den Nutzungen in der Karlstraße östlich und in Bezug zu den Nutzungen in der Bahnhofstraße nördlich gelegen ist. Das Hochhaus verschattet v.a. Bereiche, die nördlich des Plangebietes liegen. Dort befinden sich jedoch keine sensiblen Nutzungen.

Von Eigenverschattung betroffen sind die unteren Stockwerke der Ostfassade des Hochhauses (bis in ca. 14 m Höhe). Auch die Nordfassade des Bauteils B wird in den unteren Stockwerken bis etwa zur Hälfte der Gebäudehöhe nur in geringem Umfang besonnt.

Es wird empfohlen, in diesen Bereichen keine sensiblen Nutzungen vorzusehen (z.B. einziger Aufenthaltsraum einer Wohnung, Patientenzimmer oder Spielzimmer eines Kindergartens).

Im Innenhof des Hospizes ergeben sich nach Westen und Süden an den nach Westen und Süden gerichteten Fassaden bis ins Erdgeschoss am 17. Januar > 4 Stunden Besonnung, so dass bereits an diesem Tag im Bestand die Empfehlungsstufe „hoch“ gilt. Dies gilt auch für den zukünftigen Zustand, so dass es zu keinen Verschattungen kommt, welche zu einer anderen Empfehlungsstufe führen würden. Die Mindestanforderungen sind damit ohnehin erreicht.

Am Stichtag 21. März kommt es ebenfalls vorhabenbedingt zu keinen zusätzlichen Verschattungen, welche zu einer anderen Empfehlungsstufe führen würden. In den oberen Stockwerken ist eine zusätzliche Verschattung durch das Hochhaus von bis zu 1 Stunde berechnet worden, jedoch beträgt an diesem Stichtag auch dann die umgebungsbedingt maximal mögliche Besonnung dort > 7 Stunden.

Verschattung der PV-Anlage auf dem Dach des Busbahnhofes

Die Ergebnisse zu den Leistungseinbußen der PV-Anlage auf dem Dach des Busbahnhofes zeigen, dass mit einem Rückgang der Bestrahlungsstärke von ca. 9 % als Folge der geplanten Bebauung ausgegangen werden muss.“

7.5 Lufthygiene

Für die Lufthygiene wurde ebenfalls ein Fachgutachten erstellt. Die zusammenfassende Beurteilung wird im Folgenden dargelegt: „Im Auftrag der Stadt Böblingen erfolgt mit der vorliegend dokumentierten Untersuchung eine modellgestützte und quantitative Ermittlung und Bewertung der verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen im Plangebiet.

Die Ausbreitungsberechnungen des vorliegenden Gutachtens haben zum Ergebnis:

Ergebnisse der Untersuchung

Langzeitbelastung an den Immissionsorten im Plangebiet:

- Für Stickstoffdioxid (NO₂) wird eine maximale Gesamtbelastung von 15,9 µg/m³ ermittelt. Der Immissionswert für die NO₂-Konzentration von 40 µg/m³ wird somit an den Immissionsorten im Plangebiet deutlich unterschritten.
- Für Feinstaub PM₁₀ wird eine maximale Gesamtbelastung von 15 µg/m³ ermittelt. Der Immissionswert für die PM₁₀-Konzentration von 40 µg/m³ wird somit an den Immissionsorten im Plangebiet deutlich unterschritten.

- Für Feinstaub PM_{2,5} wird eine maximale Gesamtbelastung von 10,5 µg/m³ ermittelt. Der Immissionswert für die PM_{2,5}-Konzentration von 25 µg/m³ wird somit an den Immissionsorten im Plangebiet deutlich unterschritten.

Kurzzeitbelastung im Plangebiet:

- Die Einhaltung des Tages-Immissionswerts für Feinstaub PM₁₀ von 50 µg/m³ bei 35 Überschreitungen, ist eingehalten, wenn das Kurzzeitäquivalent von 28 µg/m³ unterschritten wird. Das Kurzzeitäquivalent (Gesamtbelastung) von 28 µg/m³ wird mit einer PM₁₀-Gesamtbelastung von 15 µg/m³ unterschritten. Der Tages-Immissionswert wird somit ebenfalls deutlich eingehalten.
- Eine Überschreitung des Stunden-Immissionswertes für NO₂ ist vorliegend nicht besorgen. Der Immissionswert (bzw. die 18 zulässigen Überschreitungen) wird in Baden-Württemberg seit dem Jahr 2017 flächendeckend eingehalten.

Gesundheitliche Gefahren infolge von Luftverunreinigungen durch NO₂, PM₁₀ sowie PM_{2,5} und an den Immissionsorten im Plangebiet sind daher auszuschließen. Die berechneten Werte unterscheiden sich nur unwesentlich von der Hintergrundbelastung.

Im Bebauungsplanverfahren ist keine Anpassung der Planungen oder des Umgriffs aufgrund von Luftschadstoffimmissionen des Straßenverkehrs erforderlich.“

Der im Gutachten geforderte Hinweis für die Tiefgarage wird in den Bebauungsplan übernommen:

„Für die Freisetzung der schadstoffbelasteten Abluft der Tiefgaragen sind ggf. technische Einrichtungen umzusetzen, die an der benachbarten Bebauung gesundheitsverträgliche Luftschadstoffkonzentrationen im Sinne der 39. BImSchV gewährleisten. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.“

7.6 Vorgezogenes Brandschutzgutachten

Es wurde eine brandschutztechnische Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vom Gutachter Kuhn Decker GmbH & Co. KG, Büro Böblingen, 23.03.2022 erstellt. In dieser sind zum einen die Löschwasserversorgung und zum anderen die Erfordernisse an die Straßenplanung in Bezug auf die Rettungsgeräte der Feuerwehr und die daraus resultierende Feuerwehruzugänglichkeit dargestellt. Die geplante hohe bauliche Dichte, die angestrebte nachhaltige Bauweise (z.B. Holzbauweise) sowie die Möglichkeiten einer Fassadenbegrünung wurden ebenfalls beleuchtet.

8 Umweltbelange

Bei dem Bebauungsplan „Post-Areal“ handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a Baugesetzbuch. Dadurch entfällt die Notwendigkeit einer förmlichen Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichts und die Beachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Unabhängig davon sind die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die Vorgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Bodens sowie die Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung/Neuordnung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme eines ursprünglich bereits bebauten Bereichs handelt. Die Flächen werden neu geordnet und Gebäude durch Neubauten ersetzt. Die Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan gefördert und mindert die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.

Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in einer integrierten städtischen Lage, sodass eine Nachverdichtung positiv zu bewerten ist. Die urbane Bebauung vereint Dienstleistungen in den Erdgeschossen und Wohnen in den oberen Geschossen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach einer erfolgten Plandurchführung nicht beeinträchtigt.

Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der angrenzenden Grundstücke bleibt aufgrund der geplanten Bebauung weiterhin gewährleistet. Ein Gutachten wurde hierzu erstellt, siehe oben.

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 Verkehrs- und Gewerbelärms 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.

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 Pflanzen und Biototypen

Das Plangebiet ist bereits bebaut und vollständig versiegelt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine schützenswerten Biotope und Pflanzen.

Für Pflanzen und Biotope hat das Plangebiet nur eine sehr geringe Bedeutung. Zusammenfassend betrachtet besitzt das städtisch integrierte Planungsgebiet zurzeit nur einen geringen Wert als Pflanzenstandort und Biotope. Für Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie fehlen geeignete Lebensbedingungen.

Durch die festgesetzten ökologischen Maßnahmen (Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Anteil an zu begrünender Grundstücksfläche) wird die Durchgrünung des Gebiets gesichert und der Lebensraum für Pflanzen gestärkt.

Schutzgut Tiere

Für das Plangebiet sowie für das umliegende Gebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet.

Im Plangebiet und angrenzenden Lebensraum konnten insgesamt 5 Vogelarten nachgewiesen werden. Brutvogelart des Plangebiets mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung ist der Haussperling als Art der landesweiten Vorwarnliste. Der Gebäudekomplex Bahnhofstraße 33 wird von 16 Brutpaaren des Haussperlings besiedelt. Überall vorkommende Brutvogelarten des Plangebiets sind Amsel, Elster und Straßentaube. Auf dem Dach des Gebäudekomplexes Bahnhofstraße 33 wurde von der Stadt Böblingen ein Taubenturm aufgestellt, der von Straßentauben besiedelt wird. Im angrenzenden Kontaktlebensraum besiedelt der Mauersegler, auf der Vorwarnliste, mit jeweils 1-2 Brutpaaren die Gebäude der Bahnhofstraße 19 und 24. Im Geltungsbereich des Plangebietes konnte nur die Zwergfledermaus nachgewiesen werden, welche nicht gefährdet ist.

Für Tiere hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung. Die erforderlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind in der saP dargelegt und werden in den BP übernommen, so dass ein Verbotstatbestand nach §44(1) Nr. 1 -3 BNatSchG nicht vorliegt.

Des Weiteren werden ökologischen Maßnahmen (Dachgärten, Dachbegrünung, Baumpflanzungen, insektenfreundliche Außenbeleuchtung) festgesetzt, welche den Lebensraum für Tiere stärken und sichern.

Der Ersatz des Taubenturms wird im näheren Umfeld errichtet.

Schutzgut Boden

Die Fläche des Plangebietes ist durch die Nutzung als Postgelände bereits vollständig versiegelt. Die ursprünglichen Bodenfunktionen (Filter und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Standort für Kulturpflanzen und natürliche Vegetation) sind im Bereich der bereits versiegelten Flächen überwiegend verloren gegangen.

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Aufgrund der nicht besonders schutzwürdigen Böden auf der Fläche des Geltungsbereiches wird dem Schutzgut Boden für das Plangebiet eine mittlere Bedeutung beigemessen.

Schutzgut Fläche

Für den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen, welche durch die Planung versiegelt werden. Das Plangebiet ist bereits vollständig versiegelt, da es sich in städtischer integrierter Lage befindet. Die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche mit verdichteter Bebauung schont Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.

Durch die Flächeneinsparung durch Verdichtung werden den Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche eine mittlere Bedeutung beigemessen.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet liegen keine Betroffenheit von Gewässern, Überschwemmungsgebieten, Wasserschutzgebieten oder Heilquellenschutzgebieten vor.

Das Plangebiet ist bereits großflächig bebaut und versiegelt. Das Niederschlagswasser wird durch vorhandene technische Entwässerungseinrichtungen beseitigt. Eine Rückhaltung auf dem Grundstück ist sowohl durch die Dachbegrünung als auch durch Retentionsbecken auf dem Grundstück vorgesehen und festgesetzt.

Der Bebauungsplan sieht keine Erhöhung der möglichen Versiegelung vor. Insgesamt ist für das Schutzgut Wasser keine über den allgemeinen Schutzbedarf hinausgehende Wertigkeit feststellbar. Ihm wird eine mittlere Bedeutung beigemessen.

Aufgrund der vollständigen Unterbauung und Versiegelung des Bodens kann anfallendes Niederschlagswasser nicht versickert werden. Eine Rückhaltung auf dem Grundstück ist sowohl durch die Dachbegrünung als auch durch Retentionsbecken auf dem Grundstück vorgesehen und festgesetzt.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Das Klima in Böblingen ist warm und gemäßigt. Die Jahresdurchschnittstemperatur in Böblingen liegt bei 9.2 °C und 990 mm Niederschlag fallen innerhalb eines Jahres.

Nach § 1 Nr.1 des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg ist die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, zu denen auch Luft und Klima zählen, nachhaltig zu sichern (§ 2 Nr. 7 und 8 NatSchG).

Auswirkungen auf das Mikroklima und Makroklima werden in einem Gutachten dargestellt, siehe oben.

Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in städtebaulich integrierter Lage.

Im Plangebiet sind drei Baukörper vorgesehen, die unterschiedlich dimensioniert sind. Der rund 60 - Meter hohe Hochpunkt als Tor zur Stadt zum Bahnhof hin wird maßgeblich das Erscheinungsbild des Plangebietes in Bezug auf die nähere Umgebung verändern. Bezüglich der Stadtsilhouette fügt sich der Hochpunkt in die Gesamtstadt ein und wird nur geringfügige Veränderungen des Erscheinungsbilds mit sich bringen. (siehe unten Abb. 7 Stadtsilhouette)

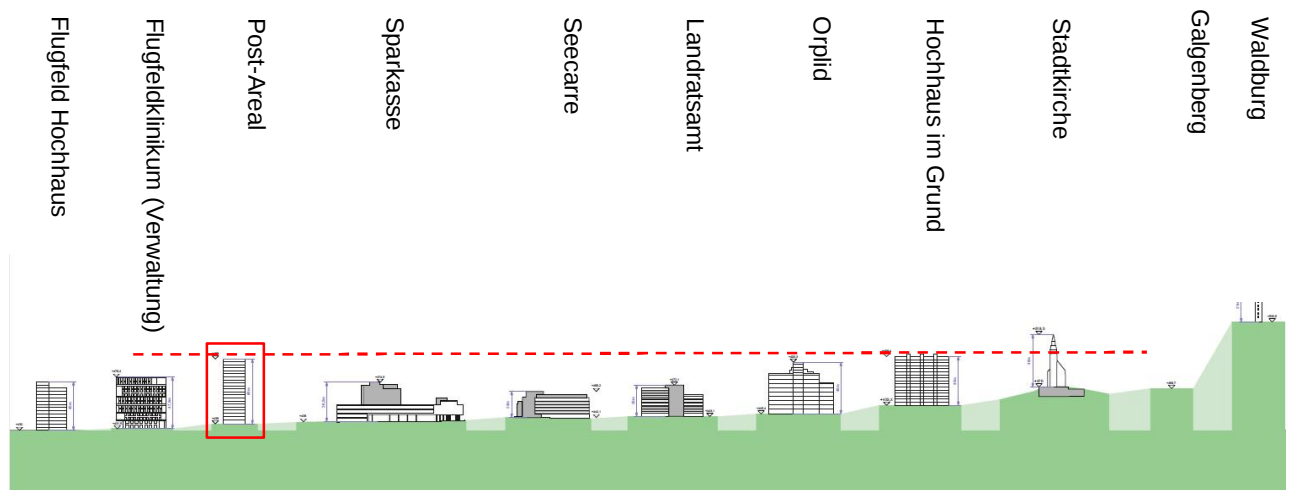


Abb.7: Überprüfung Stadtsilhouette, Stadt Böblingen mit Markierung Hochhaus des Plangebietes (rot)

Die zusätzlich geplanten Gebäude im Geltungsbereich orientieren sich an den Bestandsgebäuden in der näheren Umgebung. Es werden enge Festsetzungen der Baufenster und Gebäudehöhen zur Sicherung des Städtebaus in Bezug auf Dimensionierung, Blickbeziehungen und Sichtachsen getroffen. Ebenfalls tragen Straßenbäume und weitere Grünfestsetzungen zum Erhalt des Stadtbildes bei.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Es befinden sich keine schützenswerten Biotope (Biotopverbund) und Pflanzen auf der Fläche. Durch die bestehende vollständige Versiegelung und die damit einhergehende geringe Bedeutung für den Lebensraum von Pflanzen und Tiere, ist von einer geringen Auswirkung auf das Schutzgut Biologische Vielfalt auszugehen.

Die zukünftige Begrünung besteht überwiegend aus gebietsheimischen Arten zur Stärkung und Schutz heimischer Lebensgemeinschaften. Von einer Beeinträchtigung der Biodiversität durch gebietsfremde Arten ist damit nicht auszugehen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden als sehr gering bewertet.

Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. Da der Bebauungsplan keine Maßnahmen vorbereitet, die nach dem jetzigen Stand erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter haben wird, sind Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

Schutzgebiete

Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb oder angrenzend an eines der in Anlage 2 UVPG aufgeführten Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Nationalparke, Biosphärenreservate, Biotope, Wasserschutzgebiet, Gebiete mit Umweltqualitätsnormen-Überschreitungen) und stellt damit auch keine Beeinträchtigung für ein solches Gebiet dar.

Ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan sind:

- Dachgärten,
- Dachbegrünung auf sonstigen Flachdächern,
- Baumpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen,
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung,

- Begrenzung Zeitraum für Gehölzrodung und Abbruch von Gebäuden,
- Anbringen von Nistkästen,
- Begrünung Teile der privaten Grundstücksflächen.

Die besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien durch die Nutzung von Dach- und Fassadenflächen mit Photovoltaikanlagen wird anerkannt. Entsprechende Regelungen durch das Klimaschutzgesetz und die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung werden bei der Planung berücksichtigt. Allerdings werden auch der Begrünung und der Aufenthaltsqualität der Dachflächen Gewicht beigemessen. Eine Kombination aus Dachflächenbegrünung und Solarnutzung ist grundsätzlich möglich, gesetzlich vorgesehen und im vorliegenden Fall für die nicht zum Aufenthalt genutzten Dachflächen erforderlich. Die Dachflächen, die sich aufgrund der zulässigen und städtebaulich gewünschten Aufenthaltsflächen als Dachgärten, nicht für eine Nutzung der Solarenergie eignen, sind davon ausgenommen. Die Nutzung vertikaler Wandflächen zur Energiegewinnung ist jedoch vollumfänglich möglich.¹

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

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der realen Flächennutzung für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur **Art der baulichen Nutzung** leiten sich aus dem städtebaulichen Ziel ab, im Bereich des Bahnhofes eine verträgliche Nachverdichtung und Nutzungsmischung zu realisieren, welche sich in den Bestand einfügt.

Urbane Gebiete dienen gem. § 6a BauGB dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss hierbei – anders als in Mischgebieten – nicht gleichwertig sein. Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes rechtfertigt sich dadurch, dass an in diesem innerstädtischen Bereich neben den verschiedenen gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen auch Wohnen umgesetzt werden soll.

Das Urbane Gebiet wird hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohnen gegliedert. Die Unzulässigkeit von Wohnungen in den Erdgeschossen und in den ersten Obergeschossen wurde getroffen, um ein qualitativ hochwertiges Wohnen sicherstellen zu können und die Straßenräume durch Nutzungen mit Kundenfrequenz zu beleben.

Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes sind großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Die in Summe mehrere kleinflächiger Betriebe möglicherweise entstehende Großflächigkeit ist im Verhältnis zum Gesamtbestand der Böblinger Innenstadt untergeordnet. Neben der Einzelhandelsnutzung sind durch die Festsetzung des Urbanen Gebiets zahlreiche weitere Nutzungen öffentlicher und gewerblicher Art, Gastronomie etc. zulässig. Die Flächenaufteilung ist kleinflächig, so dass keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Böblingen“ als auch auf überörtliche andere zentrale Versorgungsbereiche oder Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Aufgrund des Nutzungsmixes, der in der Innenstadt schon vorhanden ist, und der Nähe zum Flugfeldklinikum sind Anlagen gesundheitlicher Zwecke in Form von Ärztehäusern und Arztpraxen zur Begrenzung der Anzahl nur in Baufeld C in bestimmten Geschossen zulässig. Zur Attraktivierung des Innenstadtbereiches auch im Nachtzeitraum sind Vergnügungsstätten in

¹ Schutzgutabwägung nach dem Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023) § 2 Besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien.

Form von Diskotheken zulässig. Zum Schutz vor Lärmemissionen sind diese nur auf das Bauteil A und im Untergeschoss sowie auf das oberste Geschoss begrenzt. Die Einhaltung der Lärmemission der Diskothek ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

E-Ladestationen sind aufgrund der steigenden Anzahl an elektrisch angetriebenen Fahrzeugen (E-Autos, E-Räder, E-Roller, etc) und der gewünschten Verkehrswende in den Garagengeschossen zulässig.

Sex-Shops, Bordelle und bordellartige Betrieb, als auch Anlagen für Fremdwerbung sind aufgrund ihrer negativen Wirkung auf das Stadtbild ausgeschlossen. Stationäre Altenpflegeeinrichtungen sind in der Innenstadt bereits ausreichend vorhanden, so dass diese im Post-Areal ausgeschlossen werden. Die Stadt Böblingen strebt ein dezentrales Netz an Altenpflegeeinrichtungen im Stadtgebiet an.

Durch die Unzulässigkeit der Ausnahmen gem. §6a (3) BauGB sind sonstige Vergnügungsstätten, hierunter fallen auch Wettannahmestellen, Wettbüros und Spielhallen und Tankstellen ausgeschlossen. Sie sind an dieser Stelle des Stadtgebietes nicht gewünscht.

Das Sondergebiet Fahrradparkhaus wird festgesetzt, um der Anforderungen der Mobilitätswende gerecht werden zu können. Geplant ist ein Fahrradparkhaus zu errichten, welches so ausgestaltet wird, dass Fahrräder sicher und platzsparend aufbewahrt werden können. Ein entsprechendes Angebot in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof schafft eine Bike-and Ride Möglichkeit und gestaltet somit den Umstieg auf klimaschonende Verkehrsmittel attraktiver.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das **Maß der baulichen Nutzung** übernimmt die Gebäudekubaturen, die im Rahmen des Wettbewerbs erarbeitet wurden. Der 60 Meter hohe Hochpunkt setzt einen wesentlichen Akzent in zentraler Lage im Böblinger Stadtzentrum.

Die Festsetzung einer **GRZ** von 1,0 wird getroffen, um eine fast vollständige Unterbauung des Plangebiets mit einer Tiefgarage und somit eine effektive Ausnutzung der oberirdischen Nutzflächen und eine Freihaltung der oberirdischen Freiflächen von ruhendem Verkehr zu gewähren. Durch die hohe städtebauliche Dichte werden Flächen im Außenbereich geschont.

Die getroffenen Festsetzungen zu den Höhen dienen der Staffelung der Gebäude und der Sicherung der Gebäudekubatur. Sie dienen ebenfalls der Unterbringung von technischen Aufbauten und sollen vermeiden, dass die technischen Aufbauten und/oder Technikgeschosse das Erscheinungsbild beeinträchtigen. In Bereichen ohne explizite Festlegung der Überschreitung wurde bei der Gebäudehöhe ein Technikgeschoss bereits innerhalb der Zulässigkeit berücksichtigt. Das Technikgeschoss ist gestalterisch in die Fassade einzubinden.

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die **Bauweise** wird als offene Bauweise festgesetzt und wurde so gewählt, dass die gewünschte städtebauliche Konzeption verwirklicht werden kann.

Die **Reduzierung der Abstandsflächen** in den gekennzeichneten Bereichen ermöglicht die gewünschte städtebauliche Dichte. Durch die städtebauliche Verengung wird der neue Platz am Eingang der Fußgängerzone gefasst und die Fassadenfront entlang der Karlstraße definiert. Der Ausschluss von Wohnnutzungen in den unteren zwei Geschossen verhindert eine Beeinträchtigung der Anforderung gesunder Wohnverhältnisse. In den darüberliegenden Geschossen ist vor allem in den Bereichen mit reduzierten Abstandsflächen im Einzelfall der Nachweis nach gesunden Wohnverhältnisse im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Durch eine zurückgesetzte Baugrenze entlang der Karlstraße für das Erdgeschoss wird ein verbreiteter wettergeschützter Raum für den Fußgänger*innen-Verkehr (Arkadengang) geschaffen.

Die Baugrenze für „Balkone“ ermöglicht die Errichtung von Balkonen, Loggien oder Wintergärten, die in den öffentlichen Straßenraum auskragen. Die Hinweise zu den Schallschutzfestsetzungen bzgl. der Gestaltung der Außenwohnbereiche sind hierbei zu beachten.

9.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Städtebauliches Ziel ist es, die erforderlichen KFZ-Stellplätze in den Untergeschossen bzw. in einer Tiefgarage oder im Bauteil C in einer Quartiersgarage unterzubringen, sodass die oberirdischen Geschosse der Hauptnutzungen aus Läden, öffentlichen Einrichtungen, Büros und Wohnnutzungen zur Verfügung stehen. Freiflächen sollen nicht durch den ruhenden Verkehr in Anspruch genommen werden und somit als Aufenthaltsfläche zur Verfügung stehen.

Aus städtebaulichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Freibereiche im Plangebiet nicht mit Nebenanlagen in Form von Gebäuden bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild beitragen. Fahrradabstellplätze für Besucher*innen sind hiervon ausgenommen, um ausreichend oberirdische, offen zugängliche Abstellmöglichkeiten zu schaffen.

9.5 Öffentliche Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die als Platz ausgewiesene Verkehrsfläche soll die Eingangs- und Auftaktsituation für die Bahnhofstraße als wichtige Fußgängerstraße und Einkaufsmeile sein.

Um sichere, gefahrenfreie Ein- und Ausfahrtsituationen in die Tiefgarage zu gewährleisten, sind diese nur in den markierten Bereichen an der Wilhelmstraße zulässig.

9.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen, die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festsetzen, wurden vorwiegend getroffen, um die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, welche Anlage des Bebauungsplanes ist, wird hinsichtlich der Begründung im Einzelnen verwiesen.

Die Festsetzung zur Einrichtung einer getrennten Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung resultiert aus den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes. Da im vorliegenden Fall durch die intensive Flächennutzung keine Versickerung auf dem Grundstück stattfinden kann, muss das Niederschlagswasser zumindest getrennt erfasst werden, so dass es gedrosselt dem öffentlichen Netz zugeführt werden kann. Eine Zwischenspeicherung auf den Dachflächen oder in offenen Becken hat zusätzliche ökologische und klimatologisch positive Effekte, es kommt zur Verdunstung und kann zu Bewässerung dienen.

9.7 Mit Leitungs-, Geh- oder Fahrrecht belastete Flächen

Die Festsetzung des Geh- und Fahrrechts für Fahrradfahrer*innen sichert eine barrierefreie Durchwegung des neuen Stadtbausteins, ermöglicht die Verknüpfung der Karls-, Wilhelms- sowie Bahnhofstraße und dient dem Ziel der Stadt der kurzen Wege. Das Fahrrecht zu Rettungszwecken sichert die erforderlichen Aufstellflächen für die Einsatzfahrzeuge. Das Leitungsrecht ermöglicht etwaige Anlagen zur Regenwasserabführung.

9.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutzmaßnahmen

Die Festsetzungen zum Schallschutz sichern die Verträglichkeit von schützenswerter Nutzung in Bezug auf gewerbliche Schalleinwirkungen im Plangebiet sowie in Bezug auf Emissionen aus Verkehr (Straße und Bahn).

Die gewerblichen Schalleinwirkungen resultieren vor allem aus veranschlagten Nutzungen der Bahnhofstraße im Nachtzeitraum (Marktbetrieb in der maßgeblichen Nachtstunde). Maßnahmen zum Schutz vor gewerblichen Schalleinwirkungen im Plangebiet sind daher grundsätzlich (lediglich) für schutzbedürftige Nutzungen im Nachtzeitraum (insb. Wohnnutzungen) erforderlich, da für andere Nutzungen (wie bspw. Büronutzungen) i.d.R. kein erhöhter Schutzanspruch im Nachtzeitraum besteht. Im Tag- und Nachtzeitraum kann für diese Nutzungen daher i.d.R. dieselbe Schutzwürdigkeit zugrunde gelegt werden. Um die schalltechnische Nutzbarkeit der Bahnhofstraße für Veranstaltungen (Märkte, Kultur-

veranstaltungen etc.) zukünftig nicht zu beschränken, werden Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt.

Bezüglich der Gesamtschalleinwirkungen des Straßenverkehrs, Schienenverkehr und Gewerbelärms treten im Plangebiet Werte über 60 dB(A) nachts und 70 dB(A) tags auf, welche die Schwelle der Gesundheitsgefahr ausmachen. Hier sind zur Vermeidung von Konflikten ebenfalls Festsetzungen an den Gebäuden bzw. vor den Fenstern zu treffen, um die schützenswerte Nutzung zu sichern. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände sind aufgrund der geplanten Verdichtung und Höhe der Gebäude und der innerstädtischen Lage nicht möglich.

Nach den technischen Bestimmungen ist es erforderlich, dass bei Gesamtschallimmissionen von über 45 dB(A) in der Nacht schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in den Schlafräumen eingebaut werden müssen, um eine ungestörte Nachtruhe zu gewähren. Auch dies ist im vorliegenden Fall für das gesamte Plangebiet gemäß Gutachten erforderlich, so dass eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt.

Im Schallgutachten sind die maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt, die die Dämmung der Außenbauteile für schutzbedürftige Räume ermitteln lässt. Auch dies wird gemäß Gutachten als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Ausführliche Darlegungen sind dem Gutachten, welches als Anlage dem Bebauungsplan beiliegt, zu entnehmen.

9.9 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Eingrünung, der Wohnqualität und dem Klima.

Die begrünten Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und geben das Überflusswasser erst zeitverzögert in das Gewässer ab. Die Wärmespeicherung der Vegetationsschicht verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Dachbegrünungen mit Pflanzgesellschaften, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt werden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten. Des Weiteren fügen sich begrünte Baukörper besser in das Stadtbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebietes. Die Festsetzung für Terrassenflächen dient der Unterbringung von begehbaren Dachterrassen (Gemeinschaftsgarten, Aufenthaltsflächen, Lesegarten der Bibliothek).

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die festgesetzte Dachform entspricht der umgebenden Bebauung und der gewünschten städtebaulichen Gestaltung des Gebietes. Die Verpflichtung die Flachdächer zu begrünen dient der ökologischen und gestalterischen Aufwertung des Gebietes. Die Festsetzungen zu den Dachaufbauten/ Technikgeschossen sichert die Einbindung in die Stadtgestalt, dient der Sicherstellung eines harmonischen Erscheinungsbildes und vermeidet negative Wirkungen auf den Straßenraum.

Die Festsetzung zu Fassaden erlaubt die Anbringung von vertikalen Photovoltaikanlagen. Sie dient der Erweiterung der Möglichkeiten zur Umsetzung der gesetzlichen Regelung zur Photovoltaik (PVPf-VO).

10.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Die Festsetzungen zu Werbeanlagen unter den Örtlichen Bauvorschriften dienen dazu die Werbeanlagen angemessen in die städtebauliche Gestaltung des Plangebietes zu integrieren. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange berücksichtigt.

10.3 Gestaltung von unbebauten Flächen

Die Festsetzung zu der Gestaltung von Müllbehälterstandorten dient der Gestaltung des Gebietes und der Einhaltung hygienischer Grundvoraussetzungen.

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen innerhalb des Gebietes sichert die offene Gestaltung und Durchlässigkeit des öffentlichen Raumes und der Freiflächen innerhalb des Plangebietes.

10.4 Beschränkung der Zahl der Außenantennen

Die Beschränkung von Außenantennen dient der Gestaltung des Gebietes und soll eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sicherstellen.

10.5 Abstandsflächen

Die Reduzierung der Abstandsflächen in den gekennzeichneten Bereichen ermöglicht eine städtebaulich gewünschte Verengung zur besseren Fassung des neuen Platzes am Eingang der Fußgängerzone und der Fassadenflucht der Karlstraße. Siehe hierzu auch Begründung Kap. 9.3.

10.6 Stellplatzverpflichtung

Die Reduzierung der Stellplatzverpflichtung auf 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit wurde aufgrund der Lage unmittelbar am Bahnhof und ZOB sowie in Zusammenhang mit der Festlegung einer erhöhten Anzahl an geforderten Fahrradabstellplätzen getroffen. Dafür wurde die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Fahrräder auf zwei bzw. drei je Wohnungsgröße erhöht. Zwei pro Wohneinheit unabhängig der Wohnungsgröße sind nur möglich, wenn ein Mobilitätskonzept, z.B. mit Fahrrad-Sharingstationen, zusätzliche Fahrradstellplätzen, Intermodale Infostationen, etc. umgesetzt wird. Die Festsetzungen basieren auf den Untersuchungen des Fachbeitrags Verkehr und Mobilität, der als Anlage dem Bebauungsplan eingefügt ist.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,75 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Urbanes Gebiet	ca.	5.500 qm
Sonstiges Sondergebiet Fahrradparkhaus	ca.	85 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Platz	ca.	730 qm
Verkehrsflächen	ca.	1.175 qm

12 Gutachten

Folgende gutachterliche Stellungnahmen liegen vor:

- **Relevanzprüfung zum Artenschutz**, Standortentwicklung Post-Areal Böblingen, StadtLandFluss mit Stauss & Turni Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen, 06.11.2020
- **Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes**, Standortentwicklung Post-Areal Böblingen, StadtLandFluss mit Stauss & Turni Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen, 10.12.2021
- **Brandschutztechnische Stellungnahme** im Bebauungsplanverfahren Post-Areal in 71034 Böblingen, Kuhn und Decker GmbH & Co. KG, Böblingen, 23.03.2022
- **Fachbeitrag Verkehr und Mobilität zum Bebauungsplan Post-Areal**, Modus Consult Gericke GmbH & Co KG, Karlsruhe, August.2023
- **Schalltechnische Untersuchung**, Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 31.07.2023
- **Fachgutachten Durchlüftung, Windkomfort und Verschattung**, Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 31.07.2023
- **Fachgutachten Lufthygiene**, Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 31.07.2023

Datum: 28.08.2023

Amt für Stadtentwicklung und Städtebau

Jörg Michael Haas

Amtsleiter