

Bearbeitendes Amt

Amt für Stadtentwicklung und Städtebau

Aktenzeichen:

621.41-58.00.12

26.05.2025

DRUCKSACHEN NR. 25/156

Beratungsfolge

Ortschaftsrat	08.07.2025	Vorberatung öffentlich
Ausschuss für Technik, Umwelt und Straßenverkehr	09.07.2025	Vorberatung öffentlich
Gemeinderat	22.07.2025	Beschlussfassung öffentlich

Betreff

19. Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, Stadt Böblingen im Bereich "Östlich der Goethestraße" und 3. Änderung des Bebauungsplans "Östlich der Goethestraße" mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

- Feststellungsbeschluss
- Satzungsbeschluss

Anlage/n

- Anlage 01 - Verfahrensübersicht
- Anlage 02 - Abwägungstabelle Satzungsbeschluss
- Anlage 03 - 19. Änderung des Flächennutzungsplans vom 12.02.2025, erg. 23.05.2025
- Anlage 03 neu - 19. Änderung des Flächennutzungsplans vom 12.02.2025
- Anlage 04 - 19. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung vom 12.02.2025, erg. 23.05.2025
- Anlage 05 - 19. Änderung des Flächennutzungsplans - Umweltbericht vom 12.02.2025
- Anlage 06 - 3. Änderung des Bebauungsplans vom 02.04.2025, erg. 23.05.2025
- Anlage 07 - 3. Änderung des Bebauungsplans - Begründung vom 02.04.2025, erg. 23.05.2025
- Anlage 08 - 3. Änderung des Bebauungsplans - Umweltbericht vom 12.02.2025
- Anlage 09 - Schalltechnische Untersuchung von Januar 2025
- Anlage 10 - Lüftthygienische Untersuchung vom 12.02.2025

Anlage 11 - Geotechnischer Bericht Baugrund- und Schadstoffuntersuchung Dagersheim Im Rübländer vom 27.04.2018

Anlage 12 - Artenschutzrechtliche Untersuchung (HPA) zum Bauantrag AU in Modulbauweise vom 10.10.2018

Anlage 13 - Artenschutzrechtliche Untersuchung (Ergänzung der HPA) zum Bauantrag Anschlussunterbringung in Modulbauweise vom 29.11.2018

Anlage 14 - Bericht zur Erfassung und Umsiedlung der Zauneidechsen AU Mönchäcker in BB-Dagersheim vom 11.11.2019

Anlage 15 - Antrag auf Befreiung Biotop-Dagersheim vom 11.02.2025

Dokumente gesammelt mit Deckblatt_DS 25/156

Dokumente gesammelt_DS 25/156

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen aus der Beteiligung zur Kenntnis und folgt den in der Tabelle in Anlage 02 dargestellten Beschlussempfehlungen.
2. Die 19. Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, Stadt Böblingen im Bereich „Östlich der Goethestraße“ vom 12.02.2025, ergänzt am 23.05.2025 wird festgestellt. (Anlage 03)
3. Die Begründung des Amts für Stadtentwicklung und Städtebau vom 12.02.2025, ergänzt am 23.05.2025 wird in vollem Umfang für die oben genannte Flächennutzungsplanänderung als maßgebend festgestellt. (Anlage 04)
4. Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Goethestraße“ im Bereich östlich der Kreisstraße 1066 und westlich der B464 im Norden des Stadtteils Dagersheim bestehend aus zeichnerischem Teil und textlichen Festsetzungen vom 02.04.2025, ergänzt am 23.05.2025 werden als Satzung beschlossen. (Anlage 06)
5. Die Begründung des Amts für Stadtentwicklung und Städtebau vom 02.04.2025, ergänzt am 23.05.2025 wird in vollem Umfang für die oben genannte Bebauungsplanänderung maßgebend festgestellt. (Anlage 07)

Ziel der Vorlage

Abschluss der Bauleitplanverfahren 19. Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, Stadt Böblingen im Bereich „Östlich der Goethestraße“ vom 12.02.2025, ergänzt am 23.05.2025 und 3. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Goethestraße“ vom 02.04.2025, ergänzt am 23.05.2025 zur Sicherung der Anschlussunterbringung für Geflüchtete und Asylbegehrende auf der Gemarkung Dagersheim.

Die Bauleitplanverfahren werden mit der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zum Abschluss gebracht.

Ressourcensteuerung

I Übergeordnete Zielsetzungen

Stadtleitbild BB 2035

Welt / Leitsatz	Lebenswelten Wir sind weltoffen und gestalten das Zusammenleben in einer vielfältigen Stadtgesellschaft. Die Teilhabe daran fördern wir durch eine Kultur des Dialogs, die frühzeitig angeregt wird. Gegenseitige Achtung, Toleranz und ein respektvoller Umgang fördern ein friedliches Zusammenleben. Rassismus und Diskriminierung haben keinen Platz in Böblingen.
-----------------	---

Strategische Ressourcenplanung

Schwerpunkt	
Zielrichtung	
☒ kein strategischer Schwerpunkt	

Klimarelevanz

☐ Diese Drucksache hat Auswirkungen auf das Klima (z.B. CO2-Ausstoß)

Sachdarstellung und Begründung

1. Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung und der Babauungsplanänderung

Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, Stadt Böblingen im Bereich „Östlich der Goethestraße“ und der 3. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Goethestraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die befristete Anschlussunterbringung für Geflüchtete und Asylbegehrende auf der Gemarkung von Dagersheim dauerhaft zu sichern.

Die Genehmigung für die Errichtung temporärer Unterkünfte für Geflüchtete und Asylbegehrende erfolgte ursprünglich gemäß § 246 Abs. 12 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 30 Abs. 1 BauGB sowie § 70 LBO am 10. August 2018. Diese Genehmigung war zeitlich befristet und zunächst auf drei Jahre angelegt, mit einer Verlängerung bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024, basierend auf zwischenzeitlichen Anpassungen des Baugesetzbuches (BauGB).

Die Stadt Böblingen verfolgt das Ziel, die Nutzung dieser Unterkünfte über den zeitlichen Rahmen des § 246 BauGB hinaus sicherzustellen und nachhaltig zu bewahren. Um dieses Ziel zu erreichen, soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, indem das Gebiet durch die Festsetzung von Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „soziale Zwecke“ gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 5 BauGB festgesetzt wird.

Durch diese Festsetzung wird die dauerhafte Nutzung der Unterkünfte als Teil der sozialen Infrastruktur ermöglicht. So dient diese nicht nur der ursprünglichen Zweckbestimmung zur Unterbringung von Geflüchteten und Asylsuchenden, sondern ermöglicht auch eine Flexibilität für eine künftige Nutzung für weitere soziale oder gemeinwohlorientierte Zwecke.

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die planungsrechtliche Sicherung der Unterkunft für Geflüchtete durch die Änderung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleintiergärten in eine Fläche für den Gemeinbedarf.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,70 ha. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Dagersheim und liegt nordöstlich des Zentrums von Dagersheim zwischen der Kreisstraße 1066 und der Bundesstraße 464. Der Geltungsbereich umfasst Teile des Flurstücks 1271.

Die Entwicklung des Plangebiets aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben. Daher ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB notwendig.

Die Flächennutzungsplanänderung sowie weitere Ausführungen und genauere Erläuterungen sind im Planteil, in der Begründung und dem Umweltbericht in den Anlagen 03 - 05 enthalten.

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Goethestraße“ setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „soziale Zwecke“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB fest und soll die Nutzung der Unterkünfte über den zeitlichen Rahmen des § 246 BauGB hinaus sicherstellen und nachhaltig bewahren.

Ermöglicht wird durch diese Festsetzung die dauerhafte Nutzung der Unterkünfte als Teil der sozialen Infrastruktur. Dies betrifft nicht nur die ursprüngliche Zweckbestimmung zur Unterbringung von Geflüchteten und Asylsuchenden, sondern schafft auch Flexibilität für eine künftige Nutzung für weitere soziale oder gemeinwohlorientierte Zwecke. Die baulichen Anlagen können so beispielsweise als Wohneinrichtung, Jugendzentren oder sozialpädagogische Einrichtung dienen. Die langfristige Sicherung dieser sozialen Infrastruktur stellt einen wichtigen Beitrag zur Stärkung des Gemeinwohls und zur Anpassung an die gesellschaftlichen Herausforderungen dar.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,45 ha und beinhaltet die östliche Teilfläche des Flurstücks 1271, eine Teilfläche des Flurstücks 1121, welches als verkehrliche Erschließung dient, sowie eine Teilfläche des Flurstücks 1122.

Die Erschließung inklusive einer Wendemöglichkeit für Ver- und Entsorgung erfolgt über den bestehenden Feldweg, welcher in diesem Bereich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Die benötigten Stellplätze werden im erforderlichen Maß auf dem Grundstück bereitgestellt. Weiter wird eine Teilfläche für den Ausgleich der Feldhecke bezüglich Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Bebauungsplan-Änderung und die örtlichen Bauvorschriften sind in der Anlage 06 dargestellt. Weitere Ausführungen und genauere Erläuterungen zur Planung und den Festsetzungen sind in der Begründung (Anlage 07) und dem Umweltbericht (Anlage 08) enthalten.

4. Stand der Bauleitplanverfahren

Der Gemeinderat der Stadt Böblingen hat am 27.03.2025 in seiner Sitzung beschlossen, das Verfahren zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, Stadt Böblingen für den Bereich „Östlich der Goethestraße“ parallel zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Goethestraße“ im Bereich östlich der Kreisstraße 1066 und westlich der Bundesstraße 464 im Norden des Stadtteils Dagersheim einzuleiten. Auch wurde dem Entwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, Stadt Böblingen für den Bereich „Östlich der Goethestraße“ zugestimmt und beschlossen, diesen im Internet zu veröffentlichen.

Für den geplanten Geltungsbereich war der Entwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, Stadt Böblingen des Amts für Stadtentwicklung und Städtebau vom 12.02.2025, ergänzt am 23.05.2025 samt Begründung und Umweltbericht vom selben Tag maßgebend.

In derselben Sitzung des Gemeinderats wurde zudem die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Goethestraße“ im Bereich östlich der Kreisstraße 1066 und westlich der Bundesstraße 464 im Norden des Stadtteil Dagersheim beschlossen sowie dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und beschlossen, diesen zusammen mit dem ebenfalls gebilligten Entwurf für die örtlichen Bauvorschriften im Internet zu veröffentlichen.

Für den geplanten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Goethestraße“ und der örtlichen Bauvorschriften war der Entwurf des amtlichen Lageplans mit Textteil des Amts für Stadtentwicklung und Städtebau vom 02.04.2025, ergänzt am 23.05.2025, samt der Begründung vom gleichen Tag maßgebend.

Eine Bürgerinformation hat bereits am 11.10.2018 ab 19:00 Uhr in der Festhalle Dagersheim (Hauptstraße 22) stattgefunden. Informiert wurde zur Errichtung von Gebäuden zur

Anschlussunterbringung von Flüchtlingen auf dem Gebiet „Mönchäcker“. Aus diesem Grund wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen, da eine vorangehende Durchführung der Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist. Eine frühzeitige Behördenbeteiligung wurde im Rahmen eines Scopingtermins am 02.04.2025 online durchgeführt.

Nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung in Form eines Scopingtermins wurde der Bebauungsplan ergänzt. Aufgenommen wurde in die Begründung eine Erläuterung zum aktiven Schallschutzes in Form eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand im Zusammenhang mit dem zusätzlich erforderlichen Eingriff in landwirtschaftlich sehr hochwertige Böden.

Weiter wurde aufgenommen, dass die Gemeinbedarfsfläche nicht zum dauerhaften Wohnen, sondern nur zum Wohnen auf Zeit vorgesehen ist. Für diese wird dennoch von einem für Wohnzwecke ausreichenden Schutzanspruch eines Mischgebietes ausgegangen, um gesunde Wohnverhältnisse zu garantieren.

Die öffentliche Auslegung für die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 14.04.2025 bis 20.05.2025 durchgeführt.

Die Behördenbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 14.04.2025 bis 20.05.2025 durchgeführt.

5. Anregungen aus der Beteiligung

Die eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind in der Anlage 02 tabellarisch dargestellt.

Das Regierungspräsidium Stuttgart hat bezüglich des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge eine Stellungnahme abgegeben. Das Plangebiet kann laut der Starkregengefahrenkarte der Stadt Böblingen von Starkregen betroffen sein. Daher ist die Starkregenthematik (bisher unzureichend unter 3.4 und 5.3 der Begründung) noch nicht ausreichend abgearbeitet. Die Anmerkung zu den Starkregenereignissen wurde klarstellend aufgenommen und in den Unterlagen zum Bebauungsplan wie folgt zum Satzungsbeschluss ergänzt:

Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Böblingen kommt es bei seltenen, außergewöhnlichen und extremen Ereignissen in Teilen zu Überflutungstiefen von bis zu einem Meter. Bei den Teilflächen handelt es sich um die Stellplatzflächen des Plangebiets, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Eine Gefährdung von Leib und Leben kann daher ausgeschlossen werden. Zusätzliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Das Landratsamt Böblingen hat bezüglich des Immissionsschutzes eine Stellungnahme abgegeben. Es solle abgewogen werden, ob tatsächlich die Mischgebietswerte bzgl. Schall herangezogen werden können, da das Gebiet bzgl. seiner Nutzung einem Wohngebiet ähnelt. Weiter wird angeregt den Kleintierzuchtverein, den Einzelhandel sowie den Bolzplatz schalltechnisch zu untersuchen.

Diese Anregung wurde geprüft, mit dem Ergebnis, dass die bauplanungsrechtliche Regelung nicht den Fortbestand einer Wohnnutzung oder gar die Festsetzung eines Wohngebiets zum Ziel hat, sondern die Sicherung der Anschlussunterbringung für Geflüchtete. Bereits die Anschlussunterbringung impliziert, dass die dort untergebrachten Personen nur vorübergehend an diesem Standort wohnen. Darüber hinaus wird mit der Festsetzung „Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung soziale Zwecke“ Raum für weitere Nutzungen geschaffen, wie beispielsweise Jugendzentren oder sozialpädagogische Einrichtungen.

Da die Gemeinbedarfsfläche immissionsschutzrechtlich keine Zuordnung hat, muss zur immissionsschutzrechtlichen Abarbeitung der Schalleinträge eine Referenz gebildet werden. Vor Hintergrund der Zweckbestimmung Anlagen für soziale Zwecke – zu denen auch entsprechende

Unterkünfte zählen – ist die Anwendung der Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet bei der Prüfung der Geräuschimmissionen auf der betreffenden Fläche sachgerecht. Durch die immissionsrechtliche Einstufung als Mischgebiet werden gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

Da es sich bei der Festsetzung nicht um ein Gebiet handelt, welches dem dauerhaften Wohnen dient, sondern um eine Fläche für Gemeinbedarf für Anlagen für soziale Zwecke ist ein Nebeneinander von Kleingartenanlage und Bolzplatz mit der Gemeinbedarfsfläche zu vertreten.

Das auf der Gemeinbedarfsfläche zulässige Wohnen ist nur vorübergehender Natur und - im Vergleich zu dauerhaftem Wohnen - von niedriger Schutzbedürftigkeit. Der Einzelhandel befindet sich in ca. 60 m Entfernung und weist in Richtung Plangebiet keine Gebäudeöffnungen oder Anlieferungsgebiete oder Parkieranlagen auf, so dass auch hier von einer Verträglichkeit ausgegangen werden kann.

Aus der Öffentlichkeit wurde angeregt, für die geplante Wiederherstellung der Feldhecke auf Flurstück 1122 einen alternativen Standort zu wählen. Bei Wiederherstellung der Feldhecke auf dem Flurstück 1122 würde die Verkehrssicherheit für Fahrräder auf dem nördlich angrenzenden Abschnitt des Fahrwegs in der kalten Jahreszeit stark beeinträchtigt. Die Beschattung durch die Hecke würde zu erhöhter Glatteisbildung sowie Reifbildung auf diesem Abschnitt des Fahrwegs führen.

Diese Anregung wurde geprüft, mit dem Ergebnis, dass es sich bei dem erwähnten Fahrweg für Radfahrer derzeit um einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg handelt. Eine besondere Gefahrenlage durch die Pflanzung einer Hecke wird nicht gesehen. Die Verschattung von Wegen durch Bepflanzungen ist nicht unüblich und sorgt auf der anderen Seite in den Sommermonaten für gewünschte Reduktion der Flächenaufheizung.

Hinzu kommt, dass die Albert-Schweitzer-Straße im Zuge des Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich eine öffentliche Verkehrsfläche wird und damit in Zukunft bis zur Einfahrt auf die Gemeinbedarfsfläche geräumt und gestreut wird.

Die vorgeschlagenen Alternativflächen stehen für die Anlage einer Feldhecke nicht zur Verfügung, da hier kein städtisches Eigentum vorliegt.

Weiter wurde aus der Öffentlichkeit angeregt, dass es für den Entfall der Flächen für Sport- und Freizeitnutzungen alternative Flächen in der Größenordnung von 0,3 ha in die 3. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Goethestraße“ aufgenommen werden sollen.

Diese Anregung wurde geprüft, mit dem Ergebnis, dass die Anregung alternativer Flächen für Sport- und Freizeitnutzungen in der Größenordnung der hier entfallenden Flächen mit in den vorliegenden Bebauungsplan aufzunehmen, nicht nachgekommen werden kann, da die kurzfristige Flächenverfügbarkeit nicht vorhanden ist. Nichtsdestotrotz wird jedoch mit Nachdruck der Forderung Ersatzflächen zu finden nachgekommen. Die Sport- und Freizeitfläche wird in das derzeit laufende integrierte Stadtentwicklungskonzept aufgenommen.

6. Abwägung

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden gegeneinander und untereinander abgewogen. Die Verwaltung hat Abwägungsvorschläge vorbereitet, welche in der Tabelle vom 26.05.2025 zur Beteiligung (Anlage 2) in der Spalte „Beschlussempfehlung“ dargestellt sind. Eine Änderung der Planungen ist nach Einschätzung der Verwaltung unter Berücksichtigung aller Belange nicht erforderlich, so dass die 3. Änderung des Bebauungsplans vom 02.04.2025, ergänzt am 25.05.2025, vom Gemeinderat als Satzung beschlossen werden kann und die 19. Änderung des Flächennutzungsplans vom 12.02.2025, ergänzt am 25.05.2025, vom Gemeinderat festgestellt werden kann.

7. Abschluss der Bauleitplanverfahren

Zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist gemäß § 10 BauGB der Beschluss des Bebauungsplans bzw. gemäß § 74 Landesbauordnung der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften als Satzung notwendig.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse treten der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Zum Abschluss des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans ist ein Feststellungsbeschluss durch den Gemeinderat und gem. § 6 Abs. 1 BauGB die Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde notwendig.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung der 19. Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, Stadt Böblingen durch das Regierungspräsidium Stuttgart wird die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Erst nach der Genehmigung der 19. Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, Stadt Böblingen „Östlich der Goethestraße“ kann die 3. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Goethestraße“ durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft treten.

Klimarelevanz

Die Drucksache hat keine Auswirkungen auf das Klima.