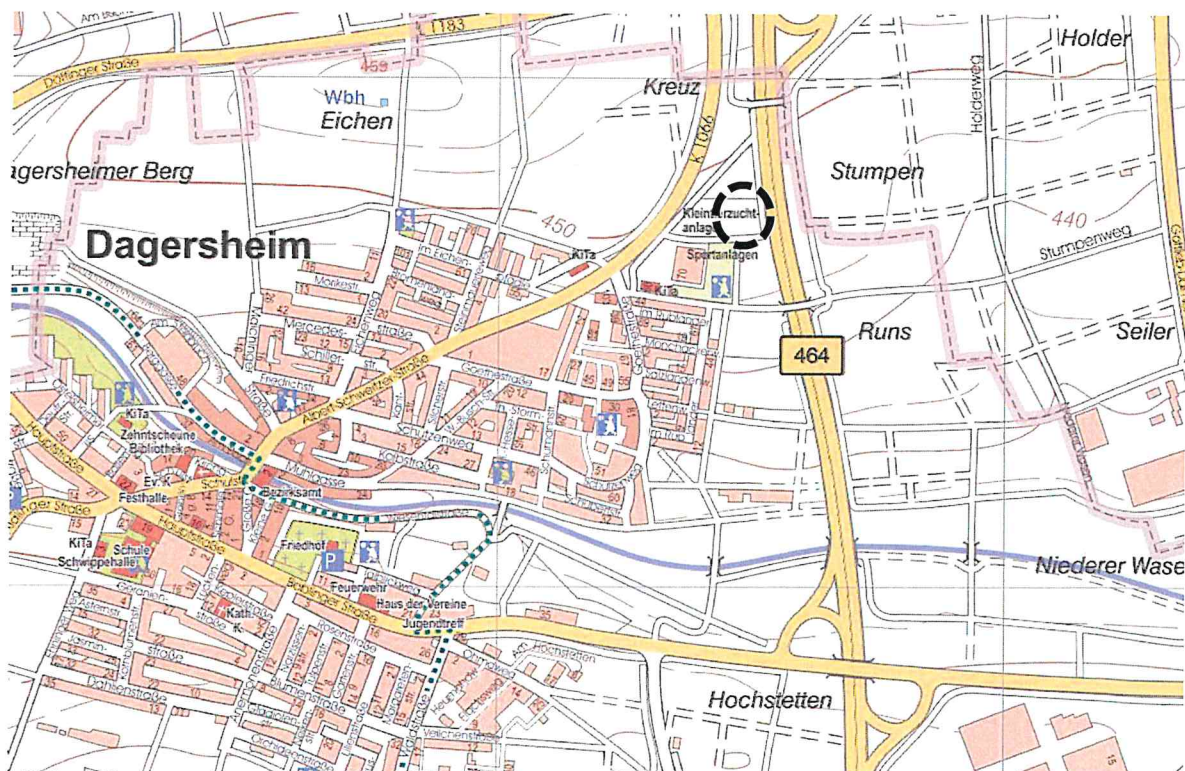


Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften 3. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Goethestraße“

im Bereich östlich der Kreisstraße 1066 und westlich der Bundesstraße 464 im Norden des Stadtteils Dagersheim



Begründung mit Umweltbericht nach § 9 (8) und § 2a Baugesetzbuch

Teil I - Planungsbericht

1 Erfordernis der Planaufstellung – Anlass und Zweck der Planung

Der Anlass zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Goethestraße“ besteht in der Notwendigkeit, die planungsrechtliche Sicherung der Anschlussunterbringung für Geflüchtete und Asylbegehrende auf der Gemarkung von Dagersheim langfristig zu gewährleisten.

Ursprünglich erfolgte die Genehmigung für die Errichtung mobiler Unterkünfte für Geflüchtete und Asylbegehrende gemäß § 246 (12) 1 BauGB in Verbindung mit § 30 (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 durch die Festsetzung von Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „soziale Zwecke“ gemäß § 9 (1) 5 BauGB geschaffen werden.

Durch diese Festsetzung wird die dauerhafte Nutzung der Unterkünfte als Teil der sozialen Infrastruktur ermöglicht. 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.

So könnten die baulichen Anlagen beispielsweise als Wohneinrichtungen, Jugendzentren oder sozialpädagogische Einrichtungen dienen. Die langfristige Sicherung dieser sozialen Infrastruktur stellt einen wichtigen Beitrag zur Stärkung des Gemeinwohls und zur Anpassung an die gesellschaftlichen Herausforderungen dar.

Um die Erschließung des Plangebiets sicherzustellen, ist es erforderlich, die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Verkehr in eine allgemeine öffentliche Verkehrsfläche umzuwandeln.

Daher hat der Gemeinderat der Stadt Böblingen am 27.03.2025 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Goethestraße“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,45 ha.

2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Dagersheim und liegt nordöstlich des Zentrums von Dagersheim zwischen der Kreisstraße 1066 und der Bundesstraße 464. Es umfasst die östliche Teilfläche des Flurstücks 1271 und die Teilfläche der Flurstück 1121, die für die Erschließung als Straßenverkehrsfläche benötigt wird sowie die Teilfläche des Flurstück 1122.

Die vorliegende Änderung betrifft Teile des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans der 2. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Goethestraße“.

Die Fläche des Plangebiets beläuft sich auf insgesamt ca. 0,45 ha.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan

Die Stadt Böblingen ist gemäß Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ein Mittelzentrum und liegt an der regionalen Entwicklungsachse Stuttgart – Böblingen/Sindelfingen – Herrenberg – (Horb am Neckar). Sie wird als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen und gemäß Plansatz 2.4.4.1 als Schwerpunkt des Wohnungsbaus klassifiziert.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Dagersheim von Böblingen und liegt am nordöstlichen Stadtrand. Aufgrund seiner Lage am Ortsrand befindet sich das Gebiet im Randbereich des Regionalen Grünzug (PS 3.1.1). Die Regionalen Grünzüge haben gemäß den Zielen des Regionalplans die Funktion, Freiraumstrukturen zu erhalten und zu verbessern sowie Freiraumfunktionen dauerhaft zu sichern. Grundsätzlich sind neue Belastungen, insbesondere durch Bebauung, in Regionalen Grünzügen ausgeschlossen. Dennoch gibt es im Regionalen Grünzug nachweislich bestehende, genehmigte bauliche Anlagen, Vorhaben und Bebauungspläne im Außenbereich, die im Einzelfall Bestandsschutz genießen. Erweiterungen solcher Anlagen sind im Rahmen ihrer bisherigen Ausprägung zulässig.

Der Regionalverband und das Regierungspräsidium Stuttgart haben folgenden Aussage getätigt: Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Regionalen Grünzugs. Aufgrund der randlichen Lage im Regionalen Grünzug und der Vorbelastung durch die östlich angrenzende Anlage der Kleintierzüchter wird der Regionale Grünzug durch die vorliegende Planung entsprechend ausgeformt. Ein Zielabweichungsverfahren ist daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus liegt der Planbereich in einem Gebiet für Landschaftsentwicklung. Gemäß Plansatz 3.2.4 (G) sind Maßnahmen zur Förderung und Verbesserung von Landschaftsfunktionen im Rahmen der kommunalen Landschaftsplanung zu berücksichtigen.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befindet sich nördlich ein Gebiet für Landschaftsentwicklung. Westlich verläuft eine Ferngasleitung, und östlich, entlang der Bundesstraße 464, befindet sich eine Fernwasserleitung.

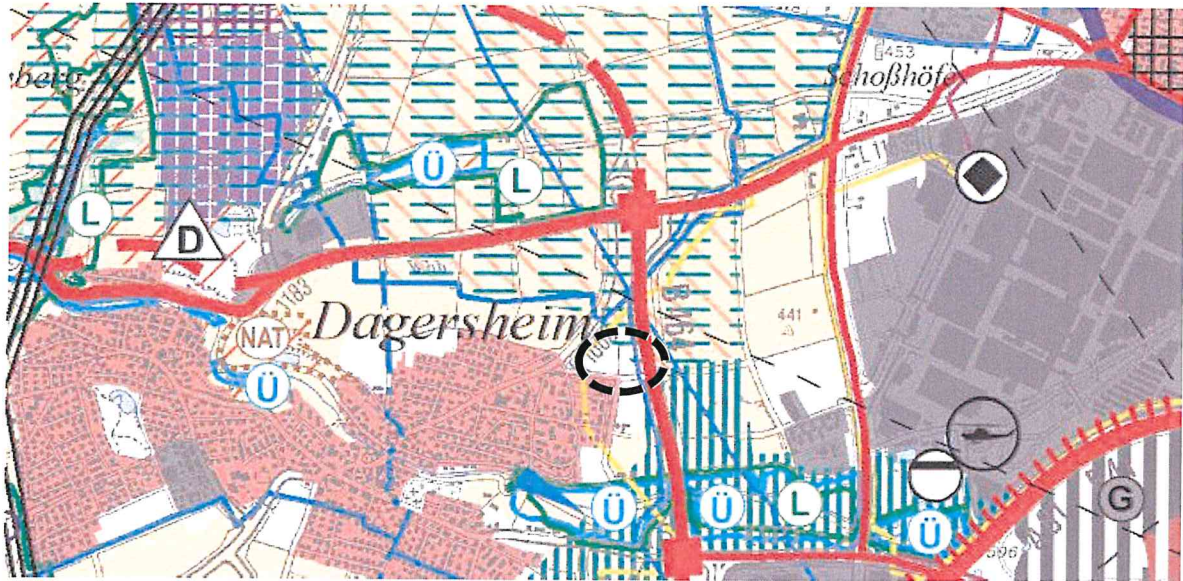


Abb. 1: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan mit Planbereich (schwarz), Verband Region Stuttgart, rechtsverbindlich seit 12. November 2010

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Kleintierzuchtanlage ausgewiesen. Im vorliegenden Bebauungsplan soll das Gebiet als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ festgesetzt werden.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß §8 (2) BauGB ist nicht gegeben. Daher ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes nach §8 (3) BauGB notwendig.

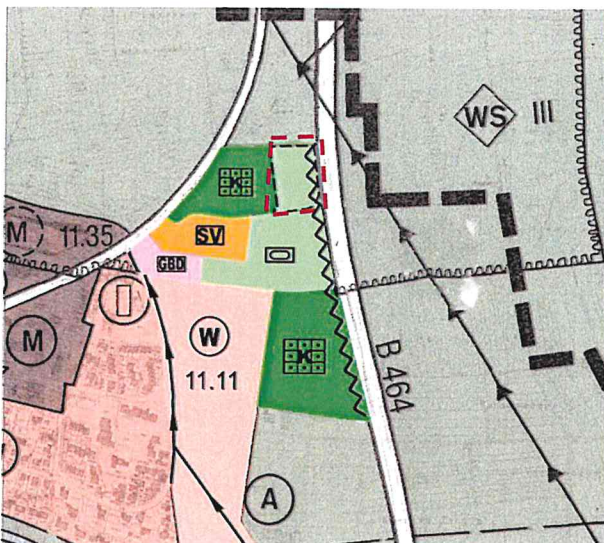


Abb. 1: Ausschnitt aus dem aktuellen FNP Nachbarschaftsverband Stuttgart, Stadt Böblingen mit Planbereich (rot)

3.3 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich innerhalb der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Goethestraße“ (Rechtskraft 13.05.2016).

Im aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ festgesetzt. Die angrenzenden Maßnahmenflächen inklusive Erdwall im Osten sind als Umgrenzungsflächen M1, M2 und M3 für Natur und Landschaft festgesetzt und dient als Maßnahmenflächen zum Erhalt des Walls und zum Schutz der Habitatfläche für Zauneidechsen. Westlich davon schießt die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleintierzuchtanlage“ an.

In der Umgebung befinden sich folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

- „Östlich der Goethestraße“, Stand 16.12.1998
- Änderung „Östlich der Goethestraße“, Stand 17.06.2013
- 2. Änderung „Östlich der Goethestraße“, Stand 13.05.2016



Abb.3: Bestehende 2. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Goethestraße“, sowie Bebauungspläne in der Umgebung mit Abgrenzung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Goethestraße“(rot)

3.4 Hochwasserschutz / Starkregen

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

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Hochwasserschutzgebieten bzw. HQ 100 Gebieten. Auch im Umfeld des Plangebietes sind entsprechenden Gebiete vorhanden.

Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Böblingen kommt es bei seltenen, außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen in Teilen zu Überflutungstiefen von bis zu einem Meter. Bei den Teilflächen handelt es sich um die Stellplatzflächen des Plangebietes, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Eine Gefährdung von Leib und Leben kann daher ausgeschlossen werden.

4 Bestandssituation – Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Dagersheim liegt nordwestlich von Böblingen und wird im Norden, Osten und Westen durch die Gemarkungsgrenzen der Stadt Sindelfingen begrenzt. Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Dagersheim.

Im Geltungsbereich befindet sich eine Anschlussunterbringung für Geflüchtete, deren Nutzung gemäß § 246 BauGB temporär auf den Flächen zulässig ist. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Absicherung zur langfristigen Nutzung einer Anlage für soziale Zwecke erfolgen.

Nördlich und südlich des Plangebiets grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen befindet sich eine Kleintierzuchtanlage, während im Südwesten ein Einzelhandelsmarkt liegt. Beide Nutzungen haben durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Goethestraße“ ihr Planungsrecht erhalten.



Abb.4: Luftbild mit der Lage des Plangebiets (weiß) in Dagersheim, 2024



Abb.5: Schrägluftbild mit Lage des Plangebietes in Dagersheim, 2024 [mit Abgrenzung des Plangebietes in weiß]

4.2 Belange aus vorlaufenden Bodenordnungsverfahren

Die Bodenordnung zur Realisierung des Bebauungsplans „Östlich der Goethestraße“ wurde seinerzeit auf Basis von freiwilligen Vereinbarungen als gesetzliche Flächenumlegung mit einem abweichenden Verteilungsmaßstab gemäß § 56 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurde ein 30% unentgeltlicher (so genannter gesetzlicher) Flächenbeitrag und ein zusätzlicher Flächenbeitrag von 10% gegen eine Geldentschädigung in Höhe des Einwurfwertes vereinbart. Begründet wurde dieser zusätzliche Flächenbeitrag mit dem Erfordernis, entsprechende Sport- und Freizeitinfrastruktur einrichtungen im Umfeld des Gebietes mit Ausstrahlung auf das Gebiet aber auch auf den Gesamtstadtteil entsprechend des bauplanungsrechtlich fixierten städtebaulichen Konzeptes zu errichten. Im Ergebnis der Bodenordnung wurden der Stadt aus den Flächenmaßen des Umlegungsgebietes (7,4 ha) neben den erforderlichen öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen (0,84 ha) zusätzlich Gemeinbedarfs-/Sportfreiflächen (2,47 ha) zugeteilt. Die Stadt selbst brachte in diesem Prozess dabei die bestehenden öffentlichen Flächen (rund 0,36 ha), eigene Rohbaulandflächen (nur 0,006 ha) und die erforderlichen Geldwertentschädigungen ein.

In der 2. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Goethestraße“ wurde das zugeteilte Flächenmaß für Gemeinbedarfs-/ Sportfreiflächen von ca. 0,85 ha ausgeschnitten und diese Fläche als Bauland zur Ansiedlung des Einzelhandelsmarktes geändert. Reduziert wurden deshalb die ursprünglich für den Gemeinbedarfs-/ Sportzweck zur Verfügung gestellte Fläche von rund 2,47 ha auf rund 1,62 ha.

Vor diesem Hintergrund wurde bei der Erstellung des Städtebaulichen Konzeptes für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Goethestraße“ darauf geachtet, dass die Umlegungsstellen mit Blick auf das gegenüber 1999 veränderte Nutzungskonzept kein ermessensspielraum-freier Zweifel an der Bestandskraft des am 29.04.1999 gefassten Umlegungsbeschlusses mit der Folge entsteht, dass Verfahren erneut aufnehmen zu müssen. Dahingehend wurde innerhalb der städtebaulichen Ordnung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Goethestraße“ weitere, im Besitz der Stadt befindliche, im räumlichen Zusammenhang zum Wohngebiet „Rübländer“ gelegene Flächen in den Gesamtzusammenhang integriert, um hierüber in angemessenem Umfang im Ersatz für die entfallenden Nutzungsmöglichkeiten wohngebiets- bzw. stadtteilbezogene, informell zugängliche Sport- und Freizeitflächen zu sichern.

Somit konnte sichergestellt werden, dass mindestens ein Anteil an den zukünftigen Gemeinbedarfs-/ Sportflächen dem Wohngebiet „Rübländer“ zugeordnet bleibt, welcher von seiner Größenordnung im Grundsatz einer Fläche entspricht, die unter Zugrundelegung der seinerzeitigen Wertannahmen den rechnerisch maximal abschöpfbaren Umlegungsvorteil entspricht und der insoweit nur von den Beteiligten im Gebiet erbracht wurde. Durch diesen Vorgang wurde nachgewiesen, dass keine Ausgleichszahlungen fällig wurden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Goethestraße“ ist notwendig, um die langfristige planungsrechtliche Sicherung der bereits bestehenden Anschlussunterbringung auf der Gemarkung Dagersheim zu gewährleisten. Die betroffene Fläche von 0,3 ha, die derzeit als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ ausgewiesen ist, soll in eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke umgewandelt werden. Durch die Umwidmung der Fläche wird sichergestellt, dass die Anschlussunterbringung rechtlich abgesichert ist und langfristig bestehen kann.

Vom Bebauungsplanverfahren abgekoppelt wird geprüft, ob und wo im näheren Umfeld alternative Flächen für Sport- und Freizeitnutzungen in der Größenordnung von 0,3 ha zur Verfügung gestellt werden können, um den Bedarf weiterhin zu decken.

4.3 Belange der Landwirtschaft

Durch die Festsetzung des bisherigen landwirtschaftlichen Weges als öffentliche Verkehrsfläche ist die Erreichbarkeit und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche uneingeschränkt gewährleistet.

Die im Umfeld des Plangebiets liegenden landwirtschaftlichen Flächen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Durch die Pufferung- und Filterwirkung von Eingrünungsmaßnahmen (bestehende begrünter Wall nach Osten und neue Heckenpflanzung

nach Süden) werden Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung (Staubentwicklung, Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und organischer Dünger) reduziert.

Es werden neben der Fläche für die geplante Hecke keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans in Anspruch genommen.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauung und Nutzung

Die bestehende Bebauung mit sieben Gebäuden dient dem Gemeinbedarf als soziale Zwecke für die Unterkunft für Geflüchtete bzw. als Wohnheim. Die Anordnung der Gebäude schafft einen geschützten Außenbereich nach Westen vor den Emissionen der Bundesstraße 464 und dient darüber hinaus als Aufenthaltsfläche für die Bewohnenden. Die Abschirmung wird durch die im Osten befindliche Grünfläche mit Wall zur Bundesstraße verstärkt.

Auch eine gegebenenfalls bedarfsgerechte Nachnutzung der Fläche soll zukünftig durch Anlagen für sozialen Zwecken geschehen.

5.2 Erschließung

Der bestehende Feldweg wird bereits zur Erschließungszwecken des Plangebietes genutzt. Im Zug des Bebauungsplanverfahren wird er als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die bereits heute erfolgende Müllbeseitigung wird ebenfalls über den Weg erbracht. Um eine gesicherte Erschließung zu gewährleisten, wird die Straßenbreite am östlichen Ende auf 3,50 m erweitert.

Die benötigten Stellplätze werden im erforderlichen Maß auf dem Grundstück bereitgestellt, darunter fallen PKW- und Fahrradstellplätze.

5.3 Entwässerungskonzeption

Eine ortsnahe Vorflut oder ein Regenwasserkanal sind im Planbereich nicht verfügbar. Die in Dagersheim anstehenden Lößlehmböden lassen erfahrungsgemäß eine wirksame Versickerung nicht zu, weshalb von einer Versickerung auf der Fläche durch Anlagen wie Mulden oder Rigolen abgesehen wird. Zur Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers wird zum einen Dachbegründung festgesetzt und zum anderen ein Retentionsraum vorgesehen, der bis zum hundertjährigen Regenereignis das Niederschlagswasser gedrosselt in die Kanalisation weiterleitet.

6 Gutachten

6.1 Geotechnischer Bericht

Der Geotechnische Bericht vom Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeifer vom 27.04.2018 kommt zu folgendem Ergebnis: Im Planungsgebiet sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Böblingen (Bodenschutz) mitzuteilen.

6.2 Schallschutz

Das Plangebiet wird durch die umliegenden Straßen vor allem der B 464 von Straßenverkehrslärm beaufschlagt. Im Rahmen der Baugenehmigung für die bestehenden Gebäude wurde bereits eine schalltechnische Untersuchung geführt und entsprechende Maßnahmen zum passiven Schallschutz aufgenommen. Aktive Maßnahmen in Form eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand wurden in der Abwägung zurückgestellt, da die aktiven Maßnahmen einen Eingriff in die bestehenden Zauneidechsenhabitate zur Folge hätten und ein zusätzlicher Eingriff in landwirtschaftlich sehr hochwertige Böden notwendig würde.

Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz erstellt und hierin allgemeingültige Festsetzungen für die planungsrechtliche Sicherung der Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf für Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke, auf der auch künftig die Unterbringung von Personen möglich sein soll, erarbeitet. Auch wenn die Gemeinbedarfsfläche

nicht zum dauerhaften Wohnen, sondern nur zum Wohnen auf Zeit vorgesehen ist, wird dennoch von einem für Wohnzwecke ausreichenden Schutzanspruchs eines Mischgebietes ausgegangen, um gesunde Wohnverhältnisse zu garantieren.

Nachfolgend die Zusammenfassung der Untersuchung (Die Plan- und Anlagenverweise beziehen sich auf die Darstellungen und Anlagen des Gutachtens):

„Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs der B 464 auf das Planungsgebiet und auf die Gebäude ermittelt und beurteilt. Zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen wurden die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1 [1] herangezogen.

Die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs der B 464 auf das Planungsgebiet wurden zunächst in Form von Rasterlärmkarten für die Bezugshöhe 2,5 m über Gelände (entspricht etwa dem Erdgeschoss) berechnet. Der Plan 2352a-01 - ohne Bebauung - lässt Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswertes für Mischgebiete (tags: 60 dB(A), nachts 50 dB(A)) im gesamten Planungsgebiet erkennen.

Als Grundlage für die Festlegung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - [2] wurden im Plan 2352a-02 die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Lärmpegelbereiche für das unbebaute Planungsgebiet dargestellt. Den Gebäuden im Planungsgebiet ist maximal ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 75 dB(A) (Lärmpegelbereiche V) nach DIN 4109 [2] zuzuordnen.

Die Lärmsituation im Aufenthaltsbereich im Freien, der durch die Gebäude B, D und F begrenzt wird, zeigt der Plan 2352a-03 für den Zeitbereich tags. Berücksichtigt wurde dabei die bestehende zweigeschossige Bebauung des Planungsgebiets. In der linken Grafik ist die Lärmsituation tags dargestellt. Im Aufenthaltsbereich der Gebäude wird der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (tags 60 dB(A)) weitgehend eingehalten.

Ergänzend zur Erstellung der Isophonenpläne wurden Einzelpunktberechnungen für Bezugspunkte an den Gebäuden durchgeführt. Die Lage der Bezugspunkte ist im Plan 2352a-03 dargestellt.

Der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist erforderlich, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel auch nach den vorgesehenen Maßnahmen zur Lärminderung gleich oder höher als 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen ist. Diese Bedingung wird an allen Gebäuden erfüllt. Zur Konfliktvermeidung kann eine Grundrissgestaltung mit Orientierung von Wohn- und Schlafräumen bzw. deren offenbare Fenster an die gering belasteten Gebäudeseiten dienen. (Hinweis: offenbare Fenster von anderen Räumen, die keine Wohn- und Schlafräume sind, wie z.B. Flur, WC, Bad, Abstellraum können auch auf den Fassadenabschnitten mit hoher Lärmbeeinträchtigung angeordnet werden).

Bei Fassaden mit Maßgeblichen Außenlärmpegeln über 73 dB(A) (Schwelle der Gesundheitsgefährdung) ist sicherzustellen, dass an den betroffenen Fassaden keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden.

Bei Maßgeblichen Außenlärmpegeln über 61 dB ist in zum Schlafen geeigneten Räumen (wie Schlafzimmer, Kinderzimmer etc.) der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder Lüftungsanlagen vorzusehen.

Die Lärmpegelbereiche sind für die Gebäudeseiten mit Nachweispflicht farbig im Plan 2352a-04 für die Situation dargestellt.

Beim Bau der Anschlussunterbringung wurde den Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs durch eine angepasste Grundrissgestaltung und mit passiven Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 [2] begegnet. Bisher rechtmäßig entstandene Bauten genießen Bestandsschutz.“

Die Festsetzungsvorschläge aus dem Gutachten wurden allgemeingültig mit freier Schallausbreitung in den Bebauungsplan übernommen. Die Aufenthaltssituationen im Freien sind laut Gutachter, sofern sie lärmabgewandt errichtet werden, ausreichend abgeschirmt.

6.3 Lufthygiene

Die lufthygienische Untersuchung zu den Auswirkungen auf die Bebauung hinsichtlich der Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr wurde vom Ingenieurbüro Rau erstellt. Die Berechnung der Belastungen durch NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5} wurden flächig mit Jahresmittelwerten berechnet und kommen im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Goethestraße“ zu folgendem Ergebnis:

Für alle drei Immissionsbelastungen ausgehend von der Bundesstraße 464 werden die Grenzwerte für das Jahresmittel im Bereich der Bebauung sicher eingehalten. Weitere Informationen sind dem beiliegenden Gutachten zu entnehmen.

6.4 Artenschutz

Im Umweltbericht von StadtLandFluss Gbr werden die Maßnahmen für den Artenschutz festgehalten, die die Naturschutzbelange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) berücksichtigen. Die Maßnahmen wurden aus den vorangegangenen Gutachten entnommen und um allgemeingültige Maßnahmen bei Neubauvorhaben im Umweltbericht ergänzt. Der Umweltbericht sowie die artenschutzrechtlichen Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan bei.

Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. die Aktivphase der Fledermäuse, zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig. Die Vermeidungsmaßnahmen ergibt sich aus § 39 Abs. 5 BNatSchG und muss nicht durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert werden. Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Erhebungen zum Bauantrag von 10.08.2018 wurden Zauneidechsen im Gebiet nachgewiesen. Für sie wurde ein Ersatzhabitat in dem östlichen Erdwall geschaffen. Dieses Ersatzhabitat ist bei einer Neubebauung durch einen temporären Schutzzaun zum Plangebiet zu sichern. Bei zukünftigen Bauvorhaben sind baubedingte Beeinträchtigungen der Zauneidechse zu vermeiden.

Des Weiteren sind bei Neubauvorhaben Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschutz, nachaktiver Tiere (Außenbeleuchtung) und die Vermeidung von Kleintierfallen zu gewährleisten.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Flächen für den Gemeinbedarf (Art der baulichen Nutzung)

Gemeinbedarfsflächen müssen im Bebauungsplan mit einem exakten, zumindest übergeordneten Zweck festgesetzt werden und einen Gemeinwohlbezug aufweisen, dem ein besonderes Nutzungsinteresse der Allgemeinheit zu Grunde liegt. Im vorliegenden Fall wird die Zulässigkeit für „Anlagen für soziale Zwecke“ vorbereitet. Diese dienen im weiteren Sinne der sozialen Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt. Die bestehende Nutzung der Fläche als Unterkunft für Geflüchtete, soll auch als Anschlussunterkunft und Heim dienen können. Die gemeinwohlorientierten Kriterien zur Abgrenzung der Anlage für soziale Zwecke zum „Wohnen“ sind die Beschränkungen der Lebensführung aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse, die fehlenden räumlichen Rückzugsmöglichkeiten des Einzelnen sowie die zeitliche Begrenzung des Aufenthalts. Ebenso sprechen zentrale Versorgung, Betreuung oder Gemeinschaftsräume für eine Anlage für soziale Zwecke.

Unter dem Maßstab der planerischen Zurückhaltung wird im vorliegenden Fall keine weitere Einschränkung der Zulässigkeit bestimmter sozialer Anlagen vorgenommen. Sofern sich die entsprechenden Bedarfe ändern, könnte die Fläche beispielsweise auch für eine Jugendeinrichtungen oder als Treffpunkt sonstiger Hilfsbedürftiger dienen. Die Planung muss jedoch so konkret sein, dass die Vereinbarkeit mit der Umgebungsnutzung dargelegt werden kann. Das Plangebiet befindet sich am Rand des Stadtteil Dagersheim. Die umgebende Nutzung besteht aus Kleintierzuchtflächen, landwirtschaftlichen Flächen einer Einzelhandelsnutzung und Sportflächen. Es sind keine Konflikte mit den umgebenden Nutzungen und der Festsetzung einer Gemeinbedarfseinrichtung für soziale Zwecke absehbar. Schallkonflikte treten lediglich aufgrund des auf das Plangebiet einwirkenden Straßenlärms auf. Die Konfliktlage wird anhand der derzeitigen schutzbedürftigen Nutzung einer Anschlussunterbringung aufgearbeitet und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gelöst, siehe unten. Andere Anlagen für soziale Zwecke sind schalltechnisch eher unkritischer zu sehen und können daher ebenso zugelassen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Gebäudehöhe von 7 m über der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) bestimmt, die sich als arithmetische Mittel der einzelnen Erdgeschossfußbodenhöhen der bestehenden Gebäude ergibt und 449,50 m über Normalhöhen-null (NHN) beträgt. Diese Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Gebäude mit zwei Geschossen und schafft die städtebauliche Einbindung der baulichen Anlagen in den Gebietsrand.

7.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der offenen Bauweise orientiert sich an der bestehenden Gebäudestruktur und sichert diese planungsrechtlich.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit die vorhandenen Strukturen gesichert sind sowie der notwendige Spielraum für zukünftige Handlungsspielräume im Zusammenhang der Nutzung gewährleistet ist.

7.4 Öffentliche Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche sichert die Erschließung des Plangebietes.

7.5 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die festgesetzte Fläche für die Abfallbeseitigung ermöglicht die ordnungsgemäße Abholung durch die Entsorgungsunternehmen.

Die festgesetzte Fläche für ein unterirdisches Rückhaltebecken dient der Retention des Niederschlags. Das Regenwasser wird in einem unterirdischen Regenrückhaltereservoir gesammelt und fließt über eine Drosselung und einen zwischengeschalteten Trennschacht in den Schmutzwasserpumpenschacht. Von dort wird es vom Jahrhundertregenereignis zeitlich entkoppelt nach und nach im Mischsystem mit dem Schmutzwasser zum am Sindelfinger Weg befindlichen öffentlichen Kanalnetz gepumpt.

7.6 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche sichert die Eingrünung des Gebietes und sichert die Flächen für den Ausgleich.

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

Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Festsetzung zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser dient dem Klimaschutz, indem eine Verdunstung durch Dachbegrünung ermöglicht wird. Des Weiteren dient die Rückhaltung und gedrosselte Einleitung dem Grundwasser- und Gewässerschutz. Bis zu einem hundertjährigen Regenereignis wird somit eine Überlastung des Kanalsystems verhindert, so dass keine Gefahr für Verunreinigungen entstehen.

Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

Ziel der Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen ist die Erhaltung eines größtmöglichen Anteils an versickerungsfähigen Flächen, über die das Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann. Die Herstellung von Wege- und Platzflächen in Baugebieten mit luft- und wasserundurchlässigem Aufbau erhält zumindest teilweise die Versickerungsfähigkeit befestigter Flächen.

Außenbeleuchtung

Mit der Festsetzung die Außenbeleuchtung wird der nächtliche Eingriff auf das notwendige Maß beschränkt, sodass die Lockwirkung durch die Lichtquelle für nachaktive Tier wie z.B. Insekten und Fledermäuse auf ein Minimum reduziert ist.

FNL Feldhecke

Die Maßnahme der Feldhecke kompensiert den Wegfall der noch nicht realisierten M2 Maßnahmenfläche aus der 2. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Goethestraße“ und ist die dauerhafte und flächenhafte Kompensationsmaßnahme, die durch den baulichen Eingriff im Plangebiet bedingt ist.

Die Feldhecke schafft darüber hinaus eine optische Trennung zwischen dem Plangebiet und der aktuell angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche, die gemäß Flächennutzungsplan in eine Sportfläche umgewandelt werden kann.

7.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Schallimmissionen an schutzbedürftigen Räumen innerhalb des Plangebiets resultieren aus Verkehrslärm durch die umliegenden öffentlichen Straßen. Die Berechnungsergebnisse des Schallgutachtens lässt Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte eines Mischgebietes der DIN 18005 von 60 dB(A) im Tag- bzw. 50 dB(A) im Nachtzeitraum erkennen.

Auch die Schwelle zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse von über 60 dB(A) im Nachtzeitraum wird an einzelnen Fassadenabschnitten überschritten.

Im Rahmen der Abwägung, hat der Plangeber die Abwägungsdirektive des § 50 BImSchG zu berücksichtigen, wonach bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Je weiter der Orientierungswert der DIN 18005 überschritten wird, desto gewichtiger müssen die städtebaulichen Gründe sein, aus denen die schützenswerte Bebauung zulässig sein soll, und umso mehr müssen die baulichen und technischen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um die schallbedingten Auswirkungen zu verhindern. Neben dem Trennungsgrundsatz gilt jedoch auch das Ziel der Bauleitplanung nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei in diesem Zusammenhang unter anderem die Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung besonders hervorgehoben werden.¹

Bei der Abarbeitung der Schallschutzproblematik ist zuerst zu prüfen, ob durch aktive Maßnahmen der Schalleintrag grundsätzlich gemindert werden kann. Hier werden zumeist Wände und Wälle an der Schallquelle betrachtet. Allerdings gibt es auch immissionsortnahe Maßnahmen, die geeignet sind, den Immissionsort abzuschirmen.

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren handelt es sich um eine Maßnahme des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem die Nachnutzung der Fläche gesichert wird. Es besteht bereits ein Wall zur Lärmquelle hin, weitere Lärmschutzwände sind aufgrund des bereits bestehenden und mit entsprechenden Schallschutzes ausgestatteten Bestandsbebauung nicht verhältnismäßig. Es werden daher keine weiteren aktive Maßnahmen festgesetzt, um den Immissionsort abzuschirmen. Die Festsetzung Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrissorientierung für schutzbedürftige Räume betrifft die Fassadenseiten, an denen ohne weitere Maßnahmen nachts die Werte der Gesundheitsgefahr überschritten sind. Die Maßnahmen reduziert die Schallschutzanforderungen an der Primärfassade. Zu den schutzbedürftigen Räumen zählen Aufenthalts-, Wohn- und Schlafräume. Somit werden die Immissionsrichtwerte eingehalten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse garantiert.

Auch das Erfordernis der Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume zur Wahrung von ungestörtem Schlaf und der erforderliche passive Schallschutz gem. DIN 4109 -1 in Form von Vorgaben zur Dämmung der Außenbauteile sichern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Festsetzungen zum Schallschutz sichern die Ausgestaltung der Gebäude in der Art, dass die Bewohner kein unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm ausgesetzt sind. Grundlage der Dimensionierung der Schalldämmung - Maße der Außenbauteile bildet die schalltechnische Untersuchung des Büro ISIS.

7.9 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen

Pflanzgebot Einzelbäume

¹ Siehe BVerwG 4. Senat, 4 CN 2/06 vom 22.03.2007, RN 14

Die Festsetzung des Pflanzgebot Einzelbäume minimiert den Eingriff in den Naturhaushalt. Eine Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

Dachbegrünung

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

7.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das eingetragene Leitungsrecht sichert die Fernwasserleitung, die östlich durch das Plangebiet verläuft. Des Weiteren wird mit dem Geh- und Fahrrecht die Erschließung der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet.

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die festgesetzte Dachform entspricht der bestehenden Bebauung durch die Modulbauweise und der gewünschten städtebaulichen Gestaltung des Gebietes. Die Verpflichtung der Flachdächer zur Begrünung dient der ökologischen und gestalterischen Aufwertung des Gebietes.

8.2 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Festsetzung dient der Durchgrünung und der gestalterischen Aufwertung des Gebietes.

9 Flächenbilanzierung

Die Nutzungen verteilen sich innerhalb des 0,45 ha großen Plangebietes wie folgt:

Baufläche	Gemeinbedarf	3.140	qm	70 %
Verkehrsflächen	Öffentliche Verkehrsflächen	800	qm	18 %
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	FNL Feldhecke	400	qm	9 %
Flächen für Versorgung, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen	Zweckbestimmung Abfallentsorgung	18	qm	0,5 %
Sonstige Planzeichen	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	110	qm	2,5 %
Plangebiet		4.468	qm	100 %

10 Anlagen des Bebauungsplans:

- Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeifer: Geotechnischer Bericht, Baugrund- und Schadstoffuntersuchung Dagersheim – „Im Rübländer“, 71034 Böblingen – Dagersheim, vom 27.04.2018.
- ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz: Lärmschutz – 3 Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Goethestraße“, Dagersheim – Böblingen, vom Januar 2025.
- Ingenieurbüro Rau: Lufthygienische Untersuchung zur Beurteilung der Luftschadstoffbelastung für die Änderung des B-Plans „Östlich der Goethestraße“ Böblingen, vom 12.02.2025.
- StadtLandFluss Gbr: Artenschutzrechtliche Untersuchung zum Bauantrag „Anschlussunterbringung in Modelbauweise“ im Bereich „Mönchäcker“ in Böblingen-Dagersheim (Habitatpotenzialanalyse), vom 10.10.2018.
- StadtLandFluss Gbr: Artenschutzrechtliche Untersuchung zum Bauantrag „Anschlussunterbringung in Modelbauweise“ im Bereich „Mönchäcker“ in Böblingen-Dagersheim – Ergänzung der Habitatpotenzialanalyse um Aspekte der Zauneidechse, vom 29.11.2018.
- StadtLandFluss Gbr: Bericht zur Erfassung und Umsiedlung der Zauneidechsen, Anschlussunterbringung „Mönchäcker“ in Böblingen-Dagersheim, vom 11.11.2019.
- StadtLandFluss Gbr: Antrag auf Befreiung von den Bestimmungen des §33 NatSchG (Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung eines Biotops) für die bereits erfolgte Beseitigung einer Feldhecke auf Gemarkung Böblingen-Dagersheim, vom 11.02.2025.

Teil II – Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 2 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Der Umweltbericht vom Büro StadtLandFluss GbR liegt dem Bebauungsplan als gesonderter Teil bei.

Datum: 21.07.2025
Amt für Stadtentwicklung und Städtebau


Jörg Michael Haas
Amtsleiter