



BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

**„Floschen“
Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 02/28
Sindelfingen**

Stand 8. November 2017/ 6. Dezember 2018/ 11. Mai 2021

Verfasser: ARP ArchitektenPartnerschaft Stuttgart GbR

INHALT

1.0	VORBEMERKUNGEN	3
2.0	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELSETZUNGEN	3
2.1.	Erfordernis der Planaufstellung	3
2.2.	Zielsetzung des Bebauungsplans.....	4
3.0	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	4
3.1.	Lage des Gebiets	4
3.2.	Abgrenzung und Größe.....	4
3.3.	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	5
3.4.	Verkehrsanbindung/Parkierung	6
3.5.	Ver- und Entsorgung	6
3.6.	Altlasten	6
4.0	BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND ANDERE PLANUNGEN	6
4.1.	Landes- und Regionalplanung	6
4.2.	Flächennutzungsplan	6
4.3.	Bestehende Bebauungspläne	7
4.4.	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse.....	7
5.0	PLANERISCHE KONZEPTION	7
6.0	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	8
6.1.	Art der baulichen Nutzung.....	8
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	9
6.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
6.4.	Flächen für Kfz- und Fahrradstellplätze und Garagen	9
6.5.	Verkehrsflächen (allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung)	9
6.6.	Öffentliche Grünflächen	10
6.7.	Pflanzgebote	10
6.8.	Pflanzbindungen	10
7.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
8.0	UMWELTBELANGE	11
8.1.	Schutzgut Mensch.....	11
8.2.	Schutzgut Boden.....	12
8.3.	Schutzgut Wasser	12
8.4.	Schutzgut Klima und Luft	13
8.5.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	13
8.6.	Schutzgut Landschafts- und Stadtbild	13
8.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	14
9.0	STATISTISCHE DATEN	14
10.0	PLANVERWIRKLICHUNG UND FOLGEMASSNAHMEN	14
11.0	KOSTENSCHÄTZUNG UND FINANZIERUNG	14

1.0 VORBEMERKUNGEN

- BauGB** (**Baugesetzbuch**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- BauNVO** (**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- PlanzV** (**Planzeichenverordnung**) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- LBO** (**Landesbauordnung für Baden-Württemberg**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

2.0 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELSETZUNGEN

2.1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Rahmen der Sportflächenkonzeption der Stadt Sindelfingen bildet das Sportgelände um das Floschenstadion neben dem Gelände Unterrieden/Allmend im Stadtteil Maichingen einen wichtigen Baustein.

Im ausführlichen Dialog mit Bürgerschaft, Vereinen und der Bürgerinitiative Floschen und unter Leitung einer Lenkungsgruppe, wurde gemeinsam mit dem Fachinstitut SpOrt concept der Bedarf an Sportanlagen geprüft.

Der Gemeinderat der Stadt Sindelfingen hat sich auf dieser Basis für den Erhalt des Sportgeländes um das Floschenstadion ausgesprochen. Neben einer Sanierung und Umstrukturierung der Sportfreianlagen sowie einer Sanierung des Tribünenbaus, ist anstelle des bestehenden Gebäudes an der Rosenstraße der Neubau eines Funktionsgebäudes (ohne die bisherige Gaststättennutzung) geplant. Darüber hinaus wird das Funktionsgebäude am Nebenplatz ebenfalls durch einen Neubau ersetzt. Der Nebenplatz und die leichtathletischen Anlagen mit Kleinspielfeld wurden bereits saniert.

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige, einfache Bebauungsplan „Sindelfingen West“ (Planbereich 02/0.0) aus dem Jahr 1926. Dieser setzt für das gesamte Sportanlagengelände ein Bauverbot fest.

Zur Sicherung des Bestandes und als Grundlage für die geplanten Sanierungs- und Neubaumaßnahmen (Funktionsgebäude an der Rosenstraße), ist daher die Aufstellung des Bebauungsplans „Floschen“ erforderlich.

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan „Floschen“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4 c BauGB abgesehen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB einer sogenannten anderen Maßnahme der Innenentwicklung dient. Auch unter Einbeziehung aller baulichen Anlagen (Stadion, Laufbahn, Rasenflächen, Spielfelder, Tribüne, Stufenanlagen, Leichtathletikanlagen, Kassenhäuser usw.) liegt die zukünftige Grundfläche über 20.000 m² jedoch unter 70.000 m². Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls mit Beteiligung des Landratsamtes Böblingen konnte festgestellt werden, dass im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan voraussichtlich mit keinen erheblich negativen Umweltauswirkungen zu rechnen ist

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Es bestehen daneben keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

2.2. Zielsetzung des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Sportgelände „Floschen“ - unter Beachtung des Lärmschutzes für die umliegenden Anwohnerinnen und Anwohner - langfristig planungsrechtlich zu sichern.

Gleichzeitig soll der rechtliche Rahmen für die Sanierung der Sportfreianlagen sowie für Um- und Ersatzbauten im Bereich der bestehenden Gebäude (Funktionsgebäude an der Rosenstraße) geschaffen werden.

Das Floschenstadion mit Tribüne sowie die angrenzenden Sportfreianlagen sollen im Wesentlichen erhalten bleiben. Eine Erweiterung der Kapazität ist nicht geplant. Die Identität der Gesamtanlage bleibt somit gewahrt.

Mit dem geplanten Wegfall der Gaststättennutzung an der Rosenstraße wird die Lärmsituation für die Anwohner verbessert. Eine zusätzliche Belastung der angrenzenden Siedlungsgebiete und der Umwelt über das gegenwärtige Maß hinaus, ist daher nicht zu erwarten.

Der bestehende Altanlagenbonus bleibt unter diesen Voraussetzungen für die Sportanlage innerhalb des Geltungsbereichs bestehen.

3.0 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

3.1. Lage des Gebiets

Das Plangebiet grenzt an den westlichen Rand der Innenstadt von Sindelfingen.

3.2. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden: Südgrenze der Flurstücke Linie durch Nr. 6833 (Zimmerstraße), 9340, 9341, 9342, 9345, 9346, 9349, 9350, 9353, 9354, 9355, 9357, 9358, 9361, 9362, 9365, 9366, 9368, 9400 (Lilienstraße), 9424, 9425, 9426, 9427, 9428, 9429, 9430, 9431, 9432, 9433, 9434, 9435, 9436, 9437, 9438, 9439, 9440, 9441, 9442, 9443, 9444, 9445, 9446, 9447, 9484/1 (Weg).

- im Osten: Ostgrenze der Flurstücke Nr. 37 (Bachlauf Schwippe), 38 (Wurmbergstraße), 6605 (Brunnenwiesenstraße), 6785, 6786, 6788, 6804, 6806, 6807, 6808, 6809, 6810, 6811, 6812/1.
- im Süden: Nordgrenze der Flurstücke Linie durch 6050 (Bachstraße), 6120 (Platanenweg), 6359, 6360, 6361, 6362, 6363, 6364, 6365, 6366/1, 6371, 6371/1, 6372, 6375/1 (Eibenweg), 6380, 6381, 6386/1 (Eschenweg), 6391, 6392, 6398, 6402 (Erlenstraße), 6516.
- im Westen: Westgrenze der Flurstücke Linie durch Nr. 6358/3, Linie durch Nr. 6794/2, Linie durch Nr. 6795 (Weidenstraße), Linie durch Nr. 7003/1 (Rosenstraße).

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfes ersichtlich.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 8,2 ha.

3.3. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Bestand innerhalb des Plangebiets

Das Floschenstadion wurde zwischen 1951 und 1954 als Leichtathletik- und Fußballstadion errichtet. Es verfügt über ein Rasenspielfeld und eine 400 Meter-Laufbahn mit sechs Rundbahnen, eine überdachte Zuschauertribüne im südlichen Bereich sowie im nördlichen Bereich in Form von Sitzstufen. Entlang der Rosenstraße befinden sich Funktionsräume und eine Sportgaststätte mit vorgelagerten Stellplätzen, ein Nebeneingang mit Kassenhaus sowie der Zugang für die Sportler. Westlich des Floschenstadions befinden sich ein Hartplatz, leichtathletische Anlagen und eine Werferwiese, die insbesondere zu Trainingszwecken vom VfL Sindelfingen genutzt werden. Zwischen dem Leichtathletik- und Fußballstadion im Osten und dem Hartplatz im Westen durchquert der Floschenweg das Plangebiet. Der Floschenweg wird als Fuß- und Radweg sowie als Feuerwehrgasse und Rettungszufahrt genutzt. Er verbindet die Wohnsiedlungen im Norden und Süden miteinander. Der Haupteingang des Floschenstadions erfolgt von der Weidenstraße aus im Süden mit einem Vorplatzbereich, einem Kassenhaus sowie einem Kiosk.

Das Floschenstadion wird insbesondere im Osten als auch im Westen sowie z.T. entlang des Floschenwegs von dichtem Baumbestand gesäumt. Im südlichen Bereich, unmittelbar entlang der Weidenstraße, verläuft die heute kanalisierte und überwiegend verdolte Schwippe. Lediglich in einem kleinen Teilbereich im südwestlichen Bereich des Plangebiets fließt die Schwippe oberirdisch, gesäumt von einem dichten Bewuchs an Sträuchern und Bäumen. Die relativ dichten einreihigen Baumreihen entlang der Rosen- und Weidenstraße geben dem Straßenraum einen alleinartigen Charakter. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes (Ecke Rosenstraße/Zimmerstraße) befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die von einem Fuß- und Radweg durchquert wird. Südlich hiervon, an der Ecke Weidenstraße/Bachstraße, liegen ein öffentlicher Kinderspielplatz sowie eine öffentliche Parkieranlage.

Östlich der öffentlichen Parkieranlage entlang der Bachstraße befindet sich ein bestehendes eingeschossiges Gebäude (Bachstraße Nr. 19) mit einer Ladennutzung.

Bestand außerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet liegt westlich der Innenstadt von Sindelfingen, unmittelbar an diese angrenzend. Begrenzt wird der ca. 8,2 ha große Bereich im Norden durch die Rosenstraße, im Osten durch die Zimmer- und Bachstraße sowie im Süden durch die Weidenstraße. Im Westen bildet die Tennisanlage des VfL Sindelfingen die Grenze des Plangebietes.

Das Plangebiet wird im Norden, Süden und Osten von bestehenden Wohnsiedlungen umschlossen. Die Wohnsiedlungen im Norden und Süden bestehen überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Im Osten entlang der Zimmerstraße hingegen befinden sich Gebäude mit bis zu drei Geschossen.

Gegenüber dem Umfeld bzw. der umliegenden Straßen (Zimmerstraße, Rosenstraße und Weidenstraße) liegt das Plangebiet ca. 3 m tiefer.

3.4. Verkehrsanbindung/Parkierung

Das Plangebiet wird über die umliegenden Erschließungsstraßen (Rosenstraße im Norden und Weidenstraße im Süden) erschlossen. Der Floschenweg, der das Plangebiet von Norden nach Süden durchquert, wird als Fuß- und Radweg genutzt.

Parkierungsmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr bestehen auf dem öffentlichen Parkplatz im südöstlichen Bereich des Plangebiets sowie auf öffentlichen Parkplätzen entlang der Weidenstraße südlich des Floschenstadions.

Für das Plangebiet besteht eine gute Anbindung an den ÖPNV. Im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich an der Zimmerstraße eine Bushaltestelle „Sindelfingen Stadion“ (Buslinie 243), die eine direkte Anbindung Richtung Innenstadt/Bahnhof und Maichingen bietet.

3.5. Ver- und Entsorgung

Die Energie- und Wasserversorgung des Plangebietes ist über das Leitungsnetz in den angrenzenden Straßen gesichert. Die Entwässerung kann weiterhin im Mischsystem über das vorhandene Kanalnetz in den angrenzenden Straßen erfolgen.

3.6. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich drei Altlastenverdachtsflächen (00072- 000 AA Floschen (SIN 009), 00072-001 AA Floschen/Weidenstraße und 04272-000 AA Weidenstraße/Floschenstadion (SIN 283)).

4.0. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND ANDERE PLANUNGEN

4.1. Landes- und Regionalplanung

In der Raumnutzungskarte des Regionalplan 2009 des Verbandes Region Stuttgart (VRS) ist das Plangebiet als sonstige Fläche im Siedlungsbereich dargestellt.

4.2. Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan der Stadt Sindelfingen als bestehende „Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz“

(Floschenstadion) und „Grünfläche mit Zweckbestimmung Grünfläche, Parkanlage, Landschaftspark“ (Hartplatz, leichtathletische Anlagen, Werferwiese) dargestellt.

Diese Darstellung entspricht damit nicht der vorhandenen Nutzungsstruktur und den Zielsetzungen der Stadt Sindelfingen. Der Flächennutzungsplan wird daher nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Floschen“ gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst, d.h. anstelle der „Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz“ bzw. „Grünfläche mit Zweckbestimmung Grünfläche, Parkanlage, Landschaftspark“ wird eine „Fläche für Gemeinbedarf – Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Durch die Anpassung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt. Eine Berichtigung ist notwendig, da mit den vorhandenen Hochbauten und Sportfreianlagen im Bereich „Floschen“ in die Grundkonzeption von bebauten und von Bebauung freizuhaltenden Gebieten des Flächennutzungsplanes eingegriffen wird.

4.3. Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige, einfache Bebauungsplan „Sindelfingen West“ (Planbereich 02/0.0) aus dem Jahr 1926. Dieser setzt für das gesamte Sportanlagengelände ein Bauverbot fest.

4.4. Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Der westliche Teil des Plangebietes (Werferwiese) liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Klingelbrunnen, Floschen I und II“ der Stadt Sindelfingen, festgestellt in der Rechtsverordnung des Landratsamtes Böblingen vom 27.06.1994; geändert mit der Bekanntmachung am 09.04.2009.

Darüber hinaus ist der gesamte Planbereich Bestandteil der äußeren Zone des Heilquellenschutzgebietes für die Stuttgarter Quellen Bad Cannstatt und Berg.

In der aktuellen Hochwassergefahrenkarte liegt ein schmaler Streifen entlang der Schwippe, im Südwesten des Plangebietes, im Bereich HQ 100.

5.0 PLANERISCHE KONZEPTION

Auf Grundlage der verabschiedeten Gesamtkonzeption für die Sportflächenplanung der Stadt vom Juli 2016, in der das Floschenstadion erhalten bleiben soll, ist beabsichtigt alle Sportfreianlagen, die Tribüne mit Kasse und Kiosk zu sanieren, das bestehende Gebäude an der Rosenstraße durch den Neubau eines Funktionsgebäudes (ohne die bisherige Gaststättennutzung) zu ersetzen. Darüberhinaus wird das Funktionsgebäude am Nebenplatz ebenfalls durch einen Neubau ersetzt.

In einem ersten Schritt soll kurzfristig die Sanierung der Sportfrei- und Außenanlagen im westlichen Bereich des Plangebietes (Floschen-West) durchgeführt werden. Der Bereich Floschen-West soll dadurch zu einem öffentlich und multifunktional nutzbaren Sport-, Spiel- und Bewegungsraum entwickelt werden. Dabei sollen alle Benutzergruppen (Bürgerschaft, Freizeitsportgruppen, Kindertageseinrichtungen und Schulen sowie Vereine) gleichermaßen berücksichtigt werden.

Die Maßnahmen am Standort Floschen-West umfassen die Umwandlung des bestehenden Trainingsspielfeldes in ein Kunstrasenspielfeld mit deutlicher Reduzierung der Stufenanlage und Neubau der Flutlichtanlage sowie die Sanierung des Kunststofftrainingsplatzes, der leichtathletischen Anlagen und der Werferwiese. Die

Kunststoffflächen eignen sich sowohl für die leichtathletische, wie auch die Freizeitsportnutzung. Das vorhandene Funktionsgebäude am Nebenplatz wird durch einen Neubau ersetzt.

Mittelfristig ist vorgesehen, das vorhandene Stadion und die südlich gelegene Tribüne mit Kasse und Kiosk zu sanieren und das vorhandene „Clubhaus“ nördlich des Stadions durch ein neues Funktionsgebäude (ohne Gaststättennutzung) mit zugehörigem Parkplatz zu ersetzen. Außerdem ist im nördlichen Bereich des Stadions, östlich des Floschenwegs, eine zusätzliche Kassenanlage geplant.

Der vorhandene öffentliche Fuß- und Radweg (Floschenweg) bleibt erhalten und wird aufgewertet.

Das bestehende eingeschossige Gebäude (Bachstraße Nr. 19), östlich der öffentlichen Parkierungsanlage, soll mit seiner Ladennutzung auch in Zukunft gesichert werden.

6.0 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

6.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Zielen sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen, wird das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf (GB) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen dienende Gebäude, Einrichtungen und Nebenanlagen“ festgesetzt.

Der Geltungsbereich gliedert sich in zwei Bereiche. Zulässig sind im östlichen Bereich (Flächen für den Gemeinbedarf 1) ein Stadion mit Spielfeld, Laufbahn und Leichtathletikanlagen, Kassenhäuser, Kiosk, ein Betriebsgebäude, ein Großgeräteraum, ein Funktionsgebäude, eine Tribüne sowie eine Stufenanlage.

Für den westlichen Bereich (Flächen für den Gemeinbedarf 2) sind neben dem Spielfeld, einer Stufenanlage und Leichtathletikanlagen auch ein weiteres Kassenhaus und ein Lager zulässig.

Gebäude- und Ladennutzung (Bachstraße Nr. 19), östlich der öffentlichen Parkierungsanlage, sollen gesichert werden. Dieser Bereich wird daher als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Als Gewerbebetriebe sind aufgrund der angrenzenden Wohngebiete (außerhalb des Geltungsbereichs im Osten und Süden), nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke widersprechen aufgrund ihrer großflächigen Ausdehnung dem städtebaulichen Ziel einer baulichen Fassung der Bachstraße.

Die im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, werden aufgrund des angrenzenden öffentlichen Parkplatzes und den damit verbundenen Störungen ausgeschlossen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten würden der angestrebten Ladennutzung widersprechen. Zudem gibt es im Stadtgebiet hierfür alternative, besser geeignete Standorte.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche und der maximalen Gebäudehöhen (GHmax), wodurch die maximale Ausdehnung der Baukörper definiert wird.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird eine maximale Grundflächenzahl festgesetzt.

Die Höhenfestsetzungen sichern die im Plangebiet vorhandene Bebauung und lassen Spielräume für Umbau bzw. Sanierung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung zu.

Die Gebäudehöhe wird als maximale Gebäudehöhe (GHmax) über Normal Null (ü. NN.) festgesetzt.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche sichern die im Plangebiet vorhandene Bebauung und schaffen Spielräume für Umbau/bauliche Anpassungen und Sanierung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung. In Bezug auf die bestehenden Bauten wird die überbaubare Grundstücksfläche nicht wesentlich erhöht. Für das neuzubauende Funktionsgebäude und die Sanierung der Tribüne wird eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt, da diese Bauten eine Länge von 50 m bereits im Bestand überschreiten.

6.4. Flächen für Kfz- und Fahrradstellplätze und Garagen

Oberirdische Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen zulässig. Diese Flächen sind mit „St“ gekennzeichnet.

Durch die Festsetzungen werden die erforderlichen Stellplätze im Bereich des geplanten Funktionsgebäudes an der Rosenstraße sowie am Floschenweg, entsprechend der bestehenden Situation, gesichert. Darüberhinaus sollen aus stadtgestalterischen Gründen die bisher verfügbaren Freibereiche bzw. Grünflächen erhalten bleiben und nicht mit Stellplätzen überbaut werden können. Aus diesem Grund werden auch Tiefgaragen, oberirdische Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen. Fahrradstellplätze sind hingegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie westlich entlang des Floschenwegs auf den öffentlichen Grünflächen (öGr4) in überdachter oder offener Form zulässig.

6.5. Verkehrsflächen (allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung)

Die Erschließungsflächen innerhalb des Plangebietes werden als öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung als Gesamtfläche festgesetzt, um eine Flexibilität für die Ausbauplanung und bezüglich künftiger Umgestaltungsmaßnahmen zu sichern. Darüberhinaus werden sowohl die Parkieranlage (Parken), der Vorplatz am Haupteingang des Floschenstadions (Gehen und Rad) sowie der

Floschenweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Gehen und Rad) festgesetzt und damit gesichert.

6.6. Öffentliche Grünflächen

Um den bestehenden durchgrüntem Charakter im Plangebiet zu sichern, werden öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sowie östlich des Floschenwegs ist dies eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkfläche (öGr1) mit Wegen, Plätzen, befestigten Sitzbereichen und in die Grünfläche integrierten Spielgeräten. Darüberhinaus sind westlich entlang des Floschenwegs in den öffentlichen Grünflächen (öGr4) auch überdachte und offene Fahrradstellplätze zulässig.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (öGr2) für unterschiedliche Altersgruppen und mit entsprechender Ausstattung ausgewiesen und damit der Standort der bestehenden Anlage gesichert.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird entlang der Schwippe eine Fläche mit der Zweckbestimmung Gewässerbegleitgrün (öGR3) festgesetzt.

Ein durchgängiger Gewässerrandstreifen von 5 m (ab Böschungsoberkante) kann nördlich der Schwippe aufgrund der Erfordernisse des Sportbetriebes nicht eingehalten werden.

Mit den Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen wird die hohe Aufenthalts- und Naherholungsqualität sowie die Funktion als Spiel- und Freizeitfläche für die Bürger gesichert. Darüberhinaus werden die im südlichen Bereich des Plangebietes oberirdisch fließende Schwippe und die begleitenden Randbereiche gesichert und in die durchgrünte Sportanlage integriert.

6.7. Pflanzgebote

Die Neupflanzung von Laubbäumen und Gehölzen erfolgt nicht nur aus stadtgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze sowie aus stadtgestalterischen Gründen.

Außerdem wird ein durchgrünter Übergang zu den angrenzenden Wohnquartieren geschaffen.

6.8. Pflanzbindungen

Im Bebauungsplan wird die dauerhafte Erhaltung von einzelnen Laubbäumen sowie die Erhaltung der vorhandenen, dichten Gehölzbestände um das Floschenstadion festgesetzt.

Dies sichert sowohl die stadtbildprägende Bedeutung der bestehenden Gehölze als auch den durchgrüntem Charakter um das Floschenstadion. Darüber hinaus werden damit die ökologischen, kleinklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse langfristig erhalten.

Durch die differenzierten Festsetzungen soll der Charakter der Grünbestände, insbesondere auch im Bereich der Straßenräume, gesichert werden und auch im Falle von Umbaumaßnahmen und bei Abgang von Beständen langfristig erhalten bleiben.

7.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten im Plangebiet werden Regelungen zur Dachform und zur Dachbegrünung getroffen.

Um den Charakter des Baubestandes zu erhalten, werden im gesamten Plangebiet Flachdächer bzw. Pultdächer festgesetzt.

Mit den Vorschriften zur Dachbegrünung soll eine grüne Dachaufsicht als „fünfte Fassade“ der zukünftigen, sanierten Bebauung im Plangebiet gesichert werden. Gleichzeitig dient die Begrünung der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so teilweise kompensiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.

8.0 UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan „Floschen“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt durch den Bebauungsplan sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

8.1. Schutzgut Mensch

Das Plangebiet mit dem Floschenstadion präsentiert sich als durchgrünter und zum Teil öffentlich zugänglicher Bereich. Wohnnutzung findet innerhalb des Plangebiets nicht statt.

Die Funktion des Plangebietes für Sport, Spiel und Erholung bleibt erhalten und wird gesichert. Die bestehenden, für die Öffentlichkeit nutzbaren Wegebeziehungen durch das Sportgelände werden durch die Planung langfristig ebenfalls gesichert.

Das Floschenstadion mit Tribüne sowie die angrenzenden Sportfreianlagen sollen erhalten bleiben. Eine Erweiterung der Kapazität ist nicht geplant.

Dies gilt insbesondere für das Stadion mit Tribüne, die Stellplätze, den Nebenplatz als lärmverursachende Anlagen. Die Identität der Gesamtanlage bleibt somit gewahrt.

Mit dem geplanten Wegfall der Gaststättennutzung an der Rosenstraße wird die Lärmsituation für die Anwohner verbessert. Eine zusätzliche Belastung der angrenzenden Siedlungsgebiete und der Umwelt über das gegenwärtige Maß hinaus, ist daher nicht zu erwarten.

Der bestehende Altanlagenbonus bleibt unter diesen Voraussetzungen für die Sportanlage innerhalb des Geltungsbereichs bestehen.

Auf die Schallimmissionsprognose des Büros Kurz und Fischer vom 2. Februar 2016/ 29. Januar 2018/ 28.10.2020 wird verwiesen. Es kann festgehalten werden, dass im Bebauungsplan keine Festsetzungen für Maßnahmen zum Schallschutz zu treffen sind. Die Immissionsricht- und -grenzwerte können durch organisatorische Maßnahmen eingehalten werden.

Da mit dem geplanten Bebauungsplan gegenüber dem Bestand keine wesentliche Ausweitung der Bau- und Nutzungsmöglichkeiten erfolgt, ergeben sich durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen im Geltungsbereich und im näheren städtischen Umfeld.

8.2. Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist bereits heute als Sportanlage mit Funktionsgebäuden und Sportfreianlagen genutzt und in großen Teilen versiegelt. Der vorhandene Bestand soll erhalten und modernisiert werden. Anstelle des bestehenden Gebäudes an der Rosenstraße ist der Neubau eines Funktionsgebäudes, ohne die bisherige Gaststättennutzung geplant. Durch die Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen kommt es zu keiner wesentlichen zusätzlichen Versiegelung und damit zu keinem wesentlichen Verlust von Boden.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich drei Altlastenverdachtsflächen (00072- 000 AA Floschen (SIN 009), 00072-001 AA Floschen/Weidenstraße und 04272-000 AA Weidenstraße/Floschenstadion (SIN 283)). Hinsichtlich der vorliegenden Verdachtsflächen wird eine fachgerechte Entsorgung von kontaminiertem Bodenmaterial im Zuge der Aushubarbeiten wahrscheinlich erforderlich. Auf die ergänzende orientierende Untersuchung der Altablagerung (AA) Floschen Weidenstraße vom 12. Juni 2014 (BGU) wird verwiesen. Die Flächen außerhalb der kartierten Abgrenzung sind ebenfalls aufgefüllt, sodass der Aushub entsorgungsrelevant sein wird. Die Verdachtsflächen werden daher im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden zu rechnen ist.

In Verbindung mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, wie z. B. dem Erhalt der bisher unversiegelten Freiflächen und der Begrünung der Dachflächen, werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden minimiert und größtenteils kompensiert.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind, unter Beachtung der Altlastenproblematik, nicht zu erwarten.

8.3. Schutzgut Wasser

Der westliche Teil des Plangebietes (Werferwiese) liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Klingelbrunnen, Floschen I und II“ der Stadt Sindelfingen, festgestellt in der Rechtsverordnung des Landratsamtes Böblingen vom 27.06.1994; geändert mit der Bekanntmachung am 09.04.2009. Darüber hinaus ist der gesamte Planbereich Bestandteil der äußeren Zone des Heilquellenschutzgebietes für die Stuttgarter Quellen Bad Cannstatt und Berg. Die Vorgaben der entsprechenden Verordnungen sind zu beachten. Im südlichen Bereich, unmittelbar entlang der Weidenstraße, verläuft die heute kanalisierte und überwiegend verdolte Schwippe. Lediglich in einem kleinen Teilbereich südlich des Hartplatzes fließt die Schwippe oberirdisch. In der aktuellen Hochwassergefahrenkarte liegt ein schmaler Streifen entlang der Schwippe, im Südwesten des Plangebietes, im Bereich HQ 100. Die Werferwiese liegt im HQ extrem.

Im Vergleich zur Bestandssituation kann auf Grundlage des Bebauungsplans innerhalb des Plangebietes keine wesentliche zusätzliche Überbauung erfolgen. Da das Plangebiet durch die angrenzende Bestandsstraße erschlossen ist, erfolgt die Regen- und Schmutzwasserableitung wie bisher über einen Anschluss an das vorhandene

Mischwassersystem. Grundwasserneubildung und Oberflächenabfluss werden nur geringfügig verändert. Die festgesetzte Dachbegrünung dient unter anderem der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser und sichert damit einen verzögerten Abfluss in die Kanalisation. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so weitgehend vermieden werden.

Es ergeben sich daher auch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

8.4. Schutzgut Klima und Luft

Im Vergleich zur Bestandssituation kann auf Grundlage des Bebauungsplans innerhalb des Plangebietes keine wesentliche zusätzliche Überbauung erfolgen. Die Begrünungspflicht für Dachflächen sowie die festgesetzten Pflanzgebote und Pflanzbindungen, tragen zu einer Minimierung des Eingriffs bei und wirken sich positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.

Es sind daher keine erheblichen negativen Auswirkungen im Bezug auf das Klima im Umfeld des Plangebiets zu erwarten.

8.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die im Plangebiet vorhandenen Grünflächen und der umfangreiche ökologisch wirksame Gehölzbestand werden weitestgehend erhalten und planungsrechtlich langfristig gesichert. Die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG sind bei einer eventuellen Baufeldfreimachung und bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Verstöße gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 werden vermieden werden, indem Eingriffe in den Gehölz- und Gebäudebestand außerhalb der Fortpflanzungsphase während der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen müssen. Vor der Baufeldfreimachung sind vorhandene Gebäude und Vegetationsstrukturen auf das Vorkommen o.g. Arten durch qualifiziertes Fachpersonal zu untersuchen.

Erhebliche negative Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.

8.6. Schutzgut Landschafts- und Stadtbild

Das Stadtbild im Bereich des Plangebietes wird gegenwärtig durch das Floschenstadion mit Tribünenbau und Funktionsgebäude sowie durch einen hohen Grünflächenanteil und einen raumbildenden Gehölzbestand geprägt.

Das Floschenstadion mit Tribüne, die um das Stadiongelände bestehenden Nutzungen (Grünflächen, Parkplätze, Spielplatz) sowie die vorhandenen Grünbestände und der umfangreiche ökologisch wirksame Gehölzbestand werden weitestgehend erhalten und planungsrechtlich langfristig gesichert. Damit wird das Stadt- und Landschaftsbild nicht wesentlich verändert.

Es sind daher keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild zu erwarten.

8.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Denkmäler, die gemäß § 2 DSchG geschützt sind. Dennoch ist das Landesdenkmalamt bei Einzelbauvorhaben mit neuen Bodeneingriffen bei Bodenfunden nach § 20 DSchG (Meldepflicht von Bodenfunden) zu informieren.

Durch die Neubebauung sind daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

9.0 STATISTISCHE DATEN

Gesamtfläche Plangebiet ca. 81.805 m²

davon

Fläche für den Gemeinbedarf ca. 52.820 m²

Eingeschränktes Gewerbegebiet ca. 372 m²

Öffentliche Grünflächen ca. 9.750 m²

Öffentliche Verkehrsflächen ca. 18.863 m²

davon

Allgemeiner Zweckbestimmung ca. 13.997 m²

Besonderer Zweckbestimmung ca. 4.866 m²

10.0 PLANVERWIRKLICHUNG UND FOLGEMASSNAHMEN

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum der Stadt Sindelfingen. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11.0 KOSTENSCHÄTZUNG UND FINANZIERUNG

Der Gemeinderat hat in seiner Entscheidung zum Erhalt des Floschenstadions vom Juli 2016 für den Standort Floschen Kosten für die Sanierung der Sportfreianlagen sowie die Sanierung und den Neubau der notwendigen Funktionsgebäude in Höhe von ca. 11,5 Mio. € brutto beschlossen.

Michael Paak
Amt für Stadtentwicklung und Geoinformation