

## **Bebauungsplanverfahren Post-Areal**

### **Neue Fassung der abwägungsrelevanten Vertragsinhalte**

**Stand Mai 2024**

**Im Rahmen der erneuten Auslegung, der abwägungsrelevanten Vertragsinhalte, können nur Stellungnahmen zu den geänderten abwägungsrelevanten Vertragsinhalten abgegeben werden.**

**Die geänderten abwägungsrelevanten Vertragsinhalte befinden sich innerhalb folgender Punkte:**

**Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raums – Wegfall von Vertragsinhalten**

**Erschließung – Wegfall von Vertragsinhalten**

**Wegfall der Anlage 6 und 7 zum städtebaulichen Vertrag**

### **Abwägungsrelevante Inhalte des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan Post-Areal zwischen der Stadt Böblingen und der BBG Böblinger Baugesellschaft mbH**

#### **Vorbemerkungen**

Das Postareal südlich des Bahnhofs Böblingen steht nach Aufgabe der Nutzung durch die Post ab Mitte 2023 für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung. Es befindet sich an einer Schlüsselstelle zwischen dem Bahnhof und der Fußgängerzone und eignet sich in dieser prägnanten Eingangssituation in die Böblinger Unterstadt, eine Aufwertung des Böblinger Stadtzentrums zu erreichen. Grundlage der städtebaulichen Entwicklung ist das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs der BBG, welcher unter Einbeziehung der IBA27 und Bürgervertreterinnen entschieden wurde. Das Bauvorhaben ist als IBA27-Projekt gelistet, unterliegt den Zielsetzungen der IBA.

Stadt und BBG streben gemeinsam eine neue städtebauliche Entwicklung auf dem ehemaligen Postareal an. Es soll eine verträgliche innerstädtische Nutzungsmischung mit lebendigen Erdgeschossnutzungen entstehen; diese soll mit dem Ausbau des Wohnungsangebotes in der Innenstadt einhergehen.

Beabsichtigt ist deswegen, in den unteren Stockwerken unterschiedliche Räume und Nutzungen, wie beispielsweise Gastronomie, Handel und Büros anzusiedeln. Darüber sollen sich Wohnungen für unterschiedliche Bedürfnisse und Lebenslagen anschließen. Darüber hinaus sollen öffentliche Nutzungen wie Bibliothek, Volkshochschule, Infopoint und eine Stadtlobby auf dem Areal untergebracht werden.

Gegenstand der städtebaulichen Planung und Entwicklung ist außerdem ein Freiraum- und Grünordnungskonzept, das sicherstellt, dass das neu zu entwickelndem Quartier fußgängerfreundliche neue, ebenerdige Wegeverbindungen und attraktive Aufenthaltsräume in Kombination mit den angesprochenen Nutzungen im Erdgeschoss aufweist.

## **Vertragsgebiet**

Das Vertragsgebiet des städtebaulichen Vertrages umfasst die Grundstücke Fl. St. Nr. 2432, 2417 und 2417/1, die im Eigentum des Vorhabenträgers stehen; es ist im Lageplan **Anlage 1** zu diesem Vertrag mit roter unterbrochener Linie markiert.

## **Planungsrechtliche Grundlagen und Verfahren**

Das Vertragsgebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bebauungsplanänderung Bahnhof-, Karl-, Tal- und Wilhelmstraße“, der am 11.11.1966 rechtskräftig wurde. Dieser Bebauungsplan lässt die im Rahmen der Umnutzung des Post-Areals angestrebte bauliche Nutzung nicht zu. Stadt und BBG sind sich darin einig, diesen Bebauungsplan mit dem Ziel der Zulassung der angestrebten baulichen Nutzung zu ändern.

*[Hinweis: Den Vertragspartner ist bekannt, dass der Gemeinderat der Stadt Böblingen bei der Abwägung im Bebauungsplanverfahren durch diesen Vertrag keinerlei vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen ist.]*

## **Rahmenbedingungen für die Bauleitplanung**

### Maß der baulichen Nutzung:

Maßgeblich für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist für die Planung des Bauteils A der Siegerentwurf zum Postareal des Büros Gutiérrez – De la Fuente Arquitectos SLP Madrid in Zusammenarbeit mit UTA Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart, **Anlage 2** zu diesem Vertrag, für Bauteil B die Planung von STEINHOFF/HAEHNEL, Architekten GmbH, Stuttgart, **Anlage 3** zu diesem Vertrag und für den Bauteil C die Planung von studio 2020 Matzat Henkel GbR, Berlin, **Anlage 4** zu diesem Vertrag. Die aktuell vorgesehenen öffentlichen Nutzungen Bibliothek, Volkshochschule, Infopoint, Stadtlobby und Toilette für alle werden im Bauteil B untergebracht.

### Fassadengestaltung:

Vorhabenträger und Stadt sind sich darin einig, dass sich die Fassadengestaltung an den Vorschlägen im vorgehenden Abschnitt Maß der baulichen Nutzung genannten Entwürfe des Siegerentwurfs des städtebaulichen Wettbewerbs bzw. der weiteren dort aufgezählten Architekturbüros zu orientieren hat. Technische und architektonische Anpassungen der Entwürfe (z.B. aus Gründen erforderlichen Schallschutzes oder mit Rücksicht auf Grundrisse) sind zulässig. Wesentliche, nicht nur konstruktiv oder architektonisch bedingte Änderungen sind vor der Ausführung mit der Stadt abzustimmen.

### Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raums:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Gestaltung öffentlich zugänglicher Flächen im Vertragsgebiet die städtische Richtlinie über die Gestaltung privater Möblierungen in der Gastronomie im öffentlichen Straßenraum in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten. Die aktuelle Fassung dieser Richtlinie ist diesem Vertrag als **Anlage 5** beigelegt.

### Erschließung:

Das Vertragsgebiet befindet sich südlich des Bahnhofs im innerstädtischen Bereich und wird begrenzt durch die Talstraße, die Bahnhofstraße, die Wilhelmstraße und die Karlstraße, die das Vertragsgebiet zugleich straßenmäßig erschließen.

Die Andienung des Quartiers darf nur ausgehend von der Karlstraße und der Wilhelmstraße erfolgen. Anlieferungen im Bereich des Quartiersplatzes an der Bahnhofstraße sind nicht zulässig. Ausnahmen kann das städtische Ordnungsamt in begründeten Einzelfällen zulassen. Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge ist zulässig.

KfZ- und Fahrradstellplätze sind innerhalb des Vertragsgebiets maßgeblich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans bereit zu stellen.

Zu den Pflichten des Vorhabenträgers gehört auch die ordnungsgemäße Wiederherstellung während der Baumaßnahmen zerstörter oder beschädigter Anlagen und Einrichtungen der Stadt auf eigene Kosten und eigene Rechnung. Im Zuge der Wiederherstellung von Anlagen und Einrichtungen im Bereich der Bahnhofstraße sind der dort vorhandene Ausbaustandard und die dort verwendeten Materialien maßgeblich bzw. zu verwenden. Während der Bauphase beschädigte oder entfernte Baumpflanzungen sind vom Vorhabenträger nach Abschluss der Bauarbeiten wieder herzustellen bzw. zu ersetzen. Baumpflanzungen im Bereich des Klimawäldchens werden als Ersatzpflanzungen für im Zuge der Bauarbeiten abgehende Pflanzungen anerkannt.

Der Umgang mit Bestandspflanzungen sowie die zukünftige Begrünung des Quartiers werden im Bebauungsplan geregelt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Pflanzgebote und Pflanzbindungen des Bebauungsplans einzuhalten und die vorgesehene Bepflanzung spätestens bis zur Bezugsfertigkeit der Hochbauten fertigzustellen. Bestandteil dieser Verpflichtung ist auch die Anwuchs- und Fertigstellungspflege der Bepflanzung für mindestens 3 Vegetationsperioden ab Anlegung der Bepflanzung.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit der Stadt den Umgang mit Bestandsleitungen im Umfeld des Vorhabens zu klären und abzustimmen. Inhalt dieser Abstimmung ist auch die Umverlegung von Leitungen während der Bauzeit oder dauerhaft, soweit erforderlich. Der Bereich des Klimawäldchens ist mit Ausnahme der dort vorgesehenen Zisterne samt deren Zu- und Ableitungen sowie der Leitungen zur Stromversorgung der Pumpen der Zisterne von Leitungen freizuhalten. Weitere Leitungen im Bereich des Klimawäldchens und der Platzgestaltung sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt zulässig.

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehenen Baumstandorte sind bei der Planung von Leitungsführungen sowie der Planung der Andienung der Baukörper zu berücksichtigen. Die Baumpflanzungen mit Ausnahme der Pflanzungen im Klimawäldchen sind Sache der Stadt und werden auf deren Kosten durchgeführt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den für die Allgemeinheit zugänglichen Quartiersinnenraum sowie die Passagen mit Halterungen für die abgehängte Beleuchtung (Lichtringe) nach Abstimmung mit der Stadt auszustatten. Soweit Halterungen nicht an den Gebäuden angebracht werden können, sind entsprechende Masten aufzustellen. Diese Vorgaben zur Beleuchtung finden keine Anwendung für das sog. Klimawäldchen, für das eine gesonderte Beleuchtung geplant ist.

Der Vorhabenträger ist bereit, das Kunstrelief des ehemaligen Postgebäudes auf eigene Kosten und eigene Rechnung an geeigneter Stelle in die Fassade des Baukörpers B zu integrieren.







EFH = OKFF = +0,00 = +437,45 m DNN

**VORENTWURF VORABZUG**

Projekt:  
0485 - Postareal  
71034 Böblingen  
Funktion: BÜRO

Bauherr:  
BSG Böblingen  
Wittmannstraße 23, 71034 Böblingen

Planungsphase:  
STEINHOFF / MAERHEL ARCHITECTEN GmbH  
Schloßstraße 47, 71034 Böblingen

Planungszeichnung:  
**Ansicht Süd-Ost**

Planungsnummer: 0485-01-001-001-001  
Datum: 08.08.2023  
Form: A3 (DIN EN ISO 7243)  
Maststab: 1:500



**Richtlinie über die Gestaltung von privaten Möblierungen der Gastronomie  
Im öffentlichen Straßenraum 615.37****Vom 07.11.2012**

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Ziel der Richtlinie .....	2
2. Anwendungshinweise .....	2
3. Räumlicher Geltungsbereich .....	2
4. Gastronomische Außenmöblierungselemente .....	3
4.1. Allgemeine Grundsätze .....	3
4.2. Stühle .....	4
4.3. Tische .....	4
4.4. Schirme, Spannungen (Überdachungen).....	4
4.5. Bepflanzungen/Pflanzkübel .....	4
5. Übergangsregelung .....	4

## **1. Ziel der Richtlinie**

Zur Wahrung und Entwicklung eines geordneten Ortsbildes im Bereich der Innenstadt bedarf es der Berücksichtigung besonderer Anforderungen an die Gestaltung von Möblierungen der Gastronomie im öffentlichen Straßenraum. Mit der Anwendung dieser Gestaltungsrichtlinie soll die Attraktivität und die Aufenthaltsqualität der Innenstadt erhöht werden.

Hierzu trägt die Atmosphäre der Stadträume, der Charakter der öffentlichen Straßen und Plätze wesentlich bei. Der Stadtraum wird unter anderem auch durch mobile Elemente wie Stühle, Tische, Sonnenschirme der ansässigen Gastronomie geprägt. Außenbestuhlungen der Gaststätten tragen wesentlich zum Gesamteindruck einer Innenstadt bei. Sie können den öffentlichen Raum beleben und bereichern aber auch stören und belasten.

Ziel dieser Richtlinie ist eine definierte Regelung für die Außenmöblierung im öffentlichen Straßenraum der Innenstadt, um dadurch die Vielzahl der unterschiedlichen Möblierungselemente zu minimieren und ihre gestalterische Qualität zu erhöhen.

## **2. Anwendungshinweise**

Die Richtlinie stellt eine Handlungsanweisung dar, die bei der Erteilung von Sondernutzungs- erlaubnissen im Rahmen der Verwaltung zustehenden Ermessens zu beachten ist. Diese Grundsätze sind in der Regel einzuhalten. Bestandteil der Richtlinie ist das Merkblatt zur Außenmöblierung der Straßenwirtschaften in der Innenstadt, Stand September 2012.

Die Richtlinie enthält eine Aufzählung von Beispielen geeigneter Maßnahmen. Diese dienen dazu, der Verwaltung und den Antragsstellern eine Orientierung zu geben, wie im Einzelfall die zu beachtenden Grundsätze umgesetzt werden können. Hierzu bietet die Verwaltung eine Beratung an, die individuelle Lösungen im Sinne dieser Richtlinie mit den Betroffenen entwickeln soll.

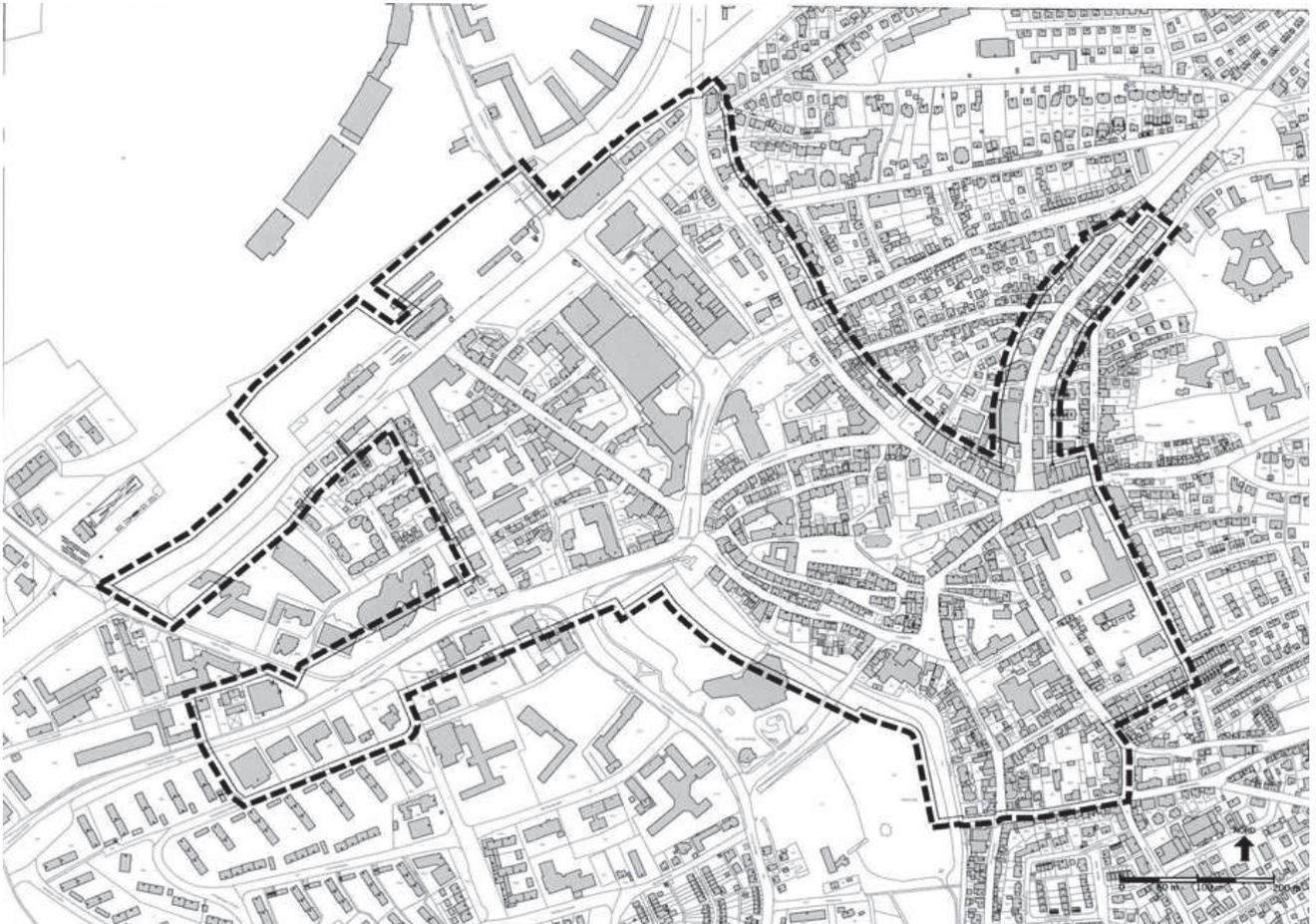
In begründeten Einzelfällen sind unter Beachtung des Gleichheitsgebotes Ausnahmen zulässig, wenn dadurch das gestalterische Ziel des Konzeptes nicht beeinträchtigt wird.

### Ergänzende Anforderungen für die Bahnhofstraße

Im Rahmen der Gestaltung und Ausbau der Bahnhofstraße zur Fußgängerzone werden gesonderte gestalterische Anforderungen gestellt. Diese werden im Zuge der weiteren Planung der Bahnhofstraße weiterentwickelt.

## **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Richtlinie umfasst die im Lageplan dargestellten Straßenzüge der Böblinger Innenstadt. Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung Innenstadt.



#### 4.

### Gastronomische Außenmöblierungselemente

#### 4.1.

### Allgemeine Grundsätze

- Eine Überfrachtung des öffentlichen Straßenraums durch Gastronomiemöblierung ist zu vermeiden.
- Pro Gastronomiebetrieb ist die Außenmöblierung einheitlich zu gestalten.
- Bei benachbarten Gastronomiebetrieben ist die Außenmöblierung aufeinander abzustimmen.
- Das Material der Möblierung soll aus hochwertigen Materialien bestehen und eine optisch ansprechende und angenehme Erscheinung gewährleisten. Eine aufdringliche, grelle und auffällige Farbgebung ist zu vermeiden.
- Das Aufstellen von Begrenzungselementen (Zäune, dichte Bepflanzung) ist nicht zulässig.
- Das Verwenden von Teppichen oder ähnlichen Bodenbelägen ist unzulässig.
- Das Errichten von Podesten ist nur in begründeten Einzelfällen zulässig (z.B. vorhandenes Bodengefälle).

**Richtlinie über die Gestaltung von privaten Möblierungen der Gastronomie Im öffentlichen Straßenraum 615.37**

- Stehtische sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig und sollen in Stil, Material und Farbgebung auf die sonstige Möblierung abgestimmt werden.
- Das Stapeln der Tische und Stühle und das Abdecken mit einer Plane sind unzulässig.

#### **4.2. Stühle**

Zulässig sind Einzelsitze oder Doppelsitze. Das Material des Stuhlgestells sowie Sitz- und Lehnflächen soll aus Holz, hochwertigem Kunststoff, Aluminium, Edelstahl o.ä. sein. Die Form des Stuhles soll zeitlos und einfach, die Farbe dezent sein. Nicht erwünscht sind wuchtige Sitzbänke sowie Biertischgarnituren.

#### **4.3. Tische**

Erwünscht sind Einzeltische im kleinen Format. Das Tischgestell sowie die Tischplatte soll aus Holz, Aluminium, Edelstahl o.ä. sein. Dabei ist zu beachten, dass Gestell und Platte optisch zueinander abgestimmt sind. Die Form des Tisches kann rund oder eckig sein. Bei einer runden Tischplatte soll der Durchmesser 80 cm, bei einer rechteckigen Form die Maße 120 cm x 80 cm nicht überschreiben.

Nicht erwünscht sind unterschiedliche Optik von Platte und Gestell sowie großflächige Tische.

#### **4.4. Schirme, Bespannungen (Überdachungen)**

Schirme, Bespannungen und Markisen sollen einheitlich in ihrer Gestaltung und Farbe erscheinen. Pro Gastronomie sollen nur jeweils identische Schirme verwendet werden. Die Anordnung in Form eines geschlossenen Daches ist zu vermeiden (keine Dachrinnen). Die Bespannungen sind einfarbig in der Farbe weiß oder beige ohne Volants zu gestalten. Zurückhaltende Werbung ist auf der Bespannung der Schirme zulässig.

Das Aufstellen von Zeltdächern/Pavillons und freistehenden Markisen ist nicht zulässig.

Ausnahme: In Einzelfällen kann nach Rücksprache mit dem Amt für Stadtentwicklung und Städtebau von der Farbe Weiß der Schirme abgewichen werden.

#### **4.5. Bepflanzungen/Pflanzkübel**

Grundsätzlich können nur einzelne Pflanztröge oder Blumentröge aufgestellt werden. Das Material soll in gedeckten natürlichen Farben gehalten werden und einfarbig sein.

Die Bepflanzung kann gemischt mit blühenden Sommerblumen, Stauden und Dauergrün erfolgen. Geeignete Formgehölze sind auch Buchs, echter Lorbeer, Liguster.

Durchgehende Pflanztröge oder Zäune, die als trennendes Element oder Barriere wirken, sind nicht zulässig.

#### **5. Übergangsregelung**

**Richtlinie über die Gestaltung von privaten Möblierungen der Gastronomie  
Im öffentlichen Straßenraum 615.37**

Bisher genehmigte, dieser Richtlinie aber nicht entsprechende gastronomischen Außenmöblierung darf in einem Zeitraum von 3 Jahren ab Inkrafttreten dieser Richtlinie weiterbenutzt werden, wobei jede Ersatzbeschaffung dieser Richtlinie unterliegt.

Anlage

Merkblatt zur Außenmöblierung, Straßenwirtschaften der Innenstadt, Stand November 2012

**Straßenwirtschaften in der Innenstadt**



**Merkblatt zur Außenmöblierung**

**Sehr geehrte Antragsteller!**

Dieses Merkblatt betrifft alle gastronomischen Einrichtungen innerhalb des Geltungsbereichs (s. Plan). Hiermit werden Ihnen Vorgaben und Hinweise an die Hand gegeben, die Sie dazu anregen sollen, die Gestaltung ihrer Außenmöblierung danach auszurichten. Seitens des Gemeinderats wurden diese Richtlinien im November 2012 beschlossen. Sie können mit der Gestaltung Ihrer Außenmöblierung einen wichtigen Beitrag zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Stadtbildes in Böblingen leisten. Gleichzeitig können sie dadurch einen bleibenden Eindruck bei Besuchern unserer Stadt hinterlassen und zudem Werbung in eigener Sache machen. Dafür soll Ihnen, sehr geehrte Antragsteller, dieses Merkblatt helfen. Für Fragen oder eine Beratung steht Ihnen das Amt für Stadtentwicklung und Städtebau oder das Ordnungsamt gerne zur Verfügung.



- Einzelsitze oder Doppelsitze
- Gestell**
- Material: Holz, Aluminium, Edelstahl o.ä.
- Farbe: Eigenfarbe des Materials oder dezent
- Form: zeitlos und einfach
- Sitz- und Lehnfläche**
- Material: Holz, Aluminium, Edelstahl o.ä.
- Farbe: dezent
- Form: zeitlos und einfach
- Kategorien**
- Kategorie I Stuhl einfach ca. 25 €
- Kategorie II Stuhl Standard ca. 65 €
- Kategorie III Stuhl hochwertig ca. 100 €
- Nicht erwünscht**
- wuchtige Sitzbänke
- Biertischgarnituren

**Richtlinie über die Gestaltung von privaten Möblierungen der Gastronomie Im öffentlichen Straßenraum 615.37**

- Einzeltische im kleinen Format

**Gestell**

- Material: Holz, Aluminium, Edelstahl o.ä.
- Farbe: Eigenfarbe des Materials oder eine dezente Farbe
- Form: zeitlos und einfach

**Platte**

- Material: Holz, Aluminium, Edelstahl o.ä.
- Farbe: dezent
- Form: rund oder eckig
- Maße: max. Ø 80 cm bzw. max. 120 x 80 cm

**Nicht erwünscht**

- unterschiedliche Optik von Platte und Gestell
- großflächige Tische

Tische



Schirme

- einheitliche Gestalt und Farbe der Schirme
- Anordnung in Form eines geschlossenen Daches vermeiden (Abstand zw. Schirme)

**Gestell**

- Material: Holz, Aluminium, Edelstahl o.ä.

**Bespannung**

- Farbe: weiß oder beige
- Form: rund oder eckig, keine Zeltdächer



Bepflanzung

- einzelne Pflanzkübel/Bepflanzung aufstellen
- Bepflanzung gemischt mit blühenden Sommerblumen oder Stauden und Dauergrün
- keine trennenden Elemente wie durchgehende Pflanztröge oder Zäune

**Beratung zu Gestaltungsfragen**

**Beantragung und Genehmigung**

Amt für Stadtentwicklung und Städtebau  
 Marktplatz 16  
 71032 Böblingen  
 Monika Eikenroth  
 Telefon: 07031 – 669-3258  
 @-mail: eikenroth@boeblingen.de

Bürger- und Ordnungsamt  
 Marktplatz 16  
 71032 Böblingen  
 Cornelia Hartmann  
 Telefon: 07031 – 669-1452  
 @mail: hartmann@boeblingen.de

**Infos im Internet:**  
[www.boeblingen.de/BürgerPolitik/Stadtverwaltung/ Stadtrecht/6. Bau- u. Wohnungswesen/ Sondernutzung öffentliche Verkehrsflächen](http://www.boeblingen.de/BürgerPolitik/Stadtverwaltung/ Stadtrecht/6. Bau- u. Wohnungswesen/ Sondernutzung öffentliche Verkehrsflächen)

Stand: November 2012

**Herausgeber**  
 Stadt Böblingen  
 Amt für Stadtentwicklung und Städtebau