

Stuttgart, 05.02.2019

**A) Änd. Nr. 63 FNP Heßbrühlstraße Vaihingen
Parallelverfahren § 8 (3) BauGB
Auslegungsbeschluss § 3 (2) BauGB
B) B-Plan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften Heßbrühlstraße
(Vai 282) im Stadtbezirk Vaihingen
Auslegungsbeschluss § 3 (2) BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Bezirksbeirat Vaihingen Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung Beratung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich öffentlich	19.02.2019 19.02.2019 26.02.2019

Beschlussantrag

Zu A)

Der Entwurf zur Änderung Nr. 63 des Flächennutzungsplans Stuttgart (FNP) Heßbrühlstraße im Stadtbezirk Vaihingen mit Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht sowie die weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Anstelle der im FNP aktuell dargestellten Grünfläche Zweckbestimmung Sportfläche und Gewerblichen Baufläche (Bestand) soll zukünftig Gemischte Baufläche Verwaltung (Umnutzung) und Grünfläche Landschaftspark, Parkanlage (Planung) dargestellt werden.

Maßgebend sind die Planzeichnung zur FNP-Änderung Nr. 63 vom 31. Januar 2019 und die Begründung mit Umweltbericht vom 31. Januar 2018 des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung.

Zu B)

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Heßbrühlstraße (Vai 282) im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen vom 31. Januar 2019 und seine Begründung mit Umweltbericht vom 31. Januar 2019 sowie die weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Titelblatt der Begründung zum Bebauungsplanentwurf mit Umweltbericht dargestellt.

Kurzfassung der Begründung

Zu A) und B)

Ausgangssituation/Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Allianz Deutschland AG, einer der weltweit größten Versicherungskonzerne, plant, ihre beiden bisherigen Betriebsstätten Uhland- und Reinsburgstraße in der Stuttgarter Innenstadt aufzugeben und eine Neubebauung (Bürogebäude mit integrierter Sporthalle) ggf. in 2 Bauabschnitten auf ihrem Grundstück an der Heßbrühlstraße in Stuttgart-Vaihingen zu realisieren. Der Verbleib des Konzerns in Stuttgart wird von der Landeshauptstadt begrüßt.

Gründe für die Aufstellung

Das Grundstück an der Heßbrühlstraße, das bisher als Sportfläche genutzt wird, grenzt unmittelbar an das größte Stuttgarter Gewerbegebiet Wallgraben (SynergiePark) an und bietet sich deshalb für die geplante Nutzung an. Die äußerst günstige Lage direkt am ÖPNV-Knotenpunkt und künftigen Regionalbahnhof Vaihingen bietet optimale Bedingungen für die geplante Ansiedlung von ca. 4 500 Mitarbeitern.

Änderung Nr. 63 des Flächennutzungsplans Stuttgart (FNP) Heßbrühlstraße im Parallelverfahren

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Stuttgart stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportfläche und Gewerbliche Baufläche entlang der Liebknechtstraße dar.

Da die aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans einer Realisierung der Planungsziele entgegensteht, wird der FNP im Parallelverfahren geändert. Vorgesehen ist die Darstellung einer Gemischten Baufläche Verwaltung (Umnutzung) und an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs Grünfläche Landschaftspark, Parkanlage (Planung). Durch die Darstellung Grünfläche wird den klimatischen und landschaftsplanerischen Aspekten Rechnung getragen. Die Wegebeziehung durch das Schwarzbachtal, eine Grünvernetzung, welche die östlich und westlich von Vaihingen liegenden Freiräume miteinander verbindet, soll so gesichert werden.

Um den Belangen des angrenzend vorhandenen Störfallbetriebes Rechnung zu tragen, wird entlang der Liebknechtstraße darüber hinaus ein entsprechend breiter Streifen als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 6 ha. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst eine Fläche von ca. 5,1 ha.

Die Änderung Nr. 63 des Flächennutzungsplans wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Heßbrühlstraße (Vai 282) durchgeführt.

Aufstellung des Bebauungsplans

Nach dem geltenden Planungsrecht, das größtenteils private Grünfläche darstellt, ist die geplante Neubebauung nicht zulässig, deshalb muss der Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan parallel dazu geändert werden.

Zusätzlich zum Grundstück der Allianz (Flurstücke 1521 und 1521/1) werden Teilflächen der westlich angrenzenden bislang städtischen Flurstücke 1522, 1523, 1523/1 (auf denen sich die heutige Betriebsstelle der AWS, die städtische Baubetriebsstelle des Tiefbauamts sowie Wohnungen der SWSG auf einem Erbbaugrundstück befinden) in die Planung mit einbezogen. Diese Grundstücke sollen an die Allianz Lebensversicherungs AG veräußert werden. Außerdem werden die angrenzenden als Verkehrsflächen festgesetzten städtischen Flurstücke in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

Städtebaulicher Vertrag nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM)

Das Verfahren erfolgt nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM). Die ehemalige Eigentümerin und Planungsbegünstigte, die Allianz Versicherungs AG, hat Kenntnis von dem Beschluss des Gemeinderats vom 24. März 2011 zum SIM und den damit verbundenen Konditionen genommen und hat diese mit der Unterzeichnung der Grundvereinbarung am 19. September 2018/22. Oktober 2018 grundsätzlich anerkannt.

Im Weiteren wurde für das vorliegende Bebauungsplanverfahren Heißbrühlstraße (Vai 282) der städtebauliche Vertrag am 10. Januar 2019/17. Januar 2019 mit der jetzigen Eigentümerin, der Allianz Lebensversicherungs AG, abgeschlossen.

Die Grundvereinbarung und der städtebauliche Vertrag sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt (siehe Anlage 3c).

Verfahren

• Verfahrensablauf Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren und den im Parallelverfahren zu ändernden Flächennutzungsplan wurde am 26. Juli 2016 vom Ausschuss für Umwelt und Technik gefasst.

• Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige öffentliche Beteiligung i. S. v. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im September/Oktober 2016 durchgeführt. U. a. ging eine Unterschriftenliste mit über 1 000 Mitunterzeichnern ein, die sich gegen das Projekt wenden. Die von den Bürgerinnen und Bürgern mündlich und schriftlich vorgetragenen Äußerungen und die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind in den Anlagen 2c und 3e dargestellt.

Die Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden i. S. v. § 4 Abs.1 BauGB, die im August/September 2016 durchgeführt wurde, ist in den Anlagen 2d und 3f aufgeführt.

• Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gem. § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung erfolgen. Über die Ergebnisse wird beim Feststellungsbeschluss zum FNP und beim Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren berichtet.

- Wettbewerbsverfahren

Die Allianz Deutschland AG hat ab März 2017 ein nicht offenes 2-stufiges kooperatives Planungsverfahren mit 10 Teilnehmern durchgeführt. Ein entsprechender Unterausschuss des Ausschusses für Umwelt und Technik als Teil der Jury wurde am 14. März 2017 gebildet. In der Stufe 1 wurde die städtebauliche Konzeption ausgearbeitet, am 28. April 2017 wurden die Ergebnisse in einer Zwischenpräsentation der Jury vorgestellt. Danach wurden die Entwürfe in der Stufe 2 konkretisiert. Das Preisgericht hat am 21. Juli 2017 den Entwurf des Büros Gerber Architekten als Träger des 1. Preis ausgewählt.

Bei der Vorstellung des Siegerentwurfes im Ausschuss für Umwelt und Technik am 10. Oktober 2017 wurden Anregungen und Änderungswünsche vorgebracht, die von der Allianz Deutschland AG größtenteils eingearbeitet wurden, z. B.:

- Kürzung des Gebäudes an der Liebknechtstraße aus klimatischen Gründen im südlichen Bereich
- Verschiebung der TG-Zufahrten nach Norden bzw. Osten
- Reduzierung der Anzahl der Verbindungsbrücken und deren Geschossigkeit
- Verringerung der Unterbauung der Pflanzstreifen

Der vorgestellte überarbeitete Siegerentwurf ist die Grundlage für das vorliegende Bebauungsplanverfahren.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Um die Umsetzung und Realisierung des überarbeiteten Siegerentwurfes zu gewährleisten, wurden konkrete Festsetzungen z. B. bezüglich Höhenentwicklung/ Einzelbaukörper sowie die Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung und die Retentionsfläche festgelegt.

Umweltbericht

Die Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht als Teil der Begründung in den Anlagen 2b und 3a dargestellt.

Weitere vertragliche Regelungen

Neben der bereits unterzeichneten Grundvereinbarung und dem städtebaulichen Vertrag, die im direkten Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren stehen, sind weitere Verträge erforderlich, die sich bereits in der Abstimmung mit der Allianz befinden:

- Im Mietvertrag (GRDRs 471/2018) für die städtischen Grundstücke (außerhalb des Geltungsbereichs, östlich an das Allianzgrundstück angrenzend), die als öffentliche Grünfläche festgesetzt sind, soll geregelt werden, dass die Allianz Lebensversicherungs AG diese Flächen zur Verfügung gestellt bekommt. Die Allianz wird dadurch zur Herstellung der Ersatzsportflächen berechtigt.
- Der Grundstücksvertrag über die Teilflächen der städtischen Grundstücke entlang der Liebknechtstraße mit der Verpflichtung zur Übernahme der Kosten für die Aufhebung des Erbbaurechts der SWSG und die Umsetzung der Mieter, die erforderliche Verlagerung der Baubetriebsstelle des Tiefbauamts bzw. die Herstellung des Interimsstandortes AWS als Ersatz für die Betriebsstelle der heutigen AWS wird noch abgeschlossen.

Ein Baudurchführungsvertrag zur Regelung der Details der Umgestaltung der Liebknecht-/Heißbrühlstraße usw. wird vor Realisierung des Bebauungsplans abgeschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Allianz Lebensversicherungs AG übernimmt insbesondere die Planungs- und Verfahrenskosten, die Kosten für die Umgestaltung der Liebknecht- und Heißbrühlstraße, die Kosten für die erforderlichen Gutachten und Untersuchungen und hat die Kosten für das Wettbewerbsverfahren getragen (siehe Regelungen im städtebaulichen Vertrag).

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat keine direkten finanziellen Auswirkungen; mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die Voraussetzungen für neues qualifiziertes Planungsrecht im o. g. Bereich geschaffen.

Der Stadt entstehen Kosten

- für die Maßnahmen, die aus dem „Verkehrskonzept Vaihingen und SynergiePark Vaihingen-Möhringen“ erforderlich werden (wie z. B. der Ausbau der Nord-Süd-Straße und Umbaumaßnahmen von Verkehrsflächen im Gewerbegebiet Wallgraben), die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Ansiedlung der Allianz stehen. Für die weitere Ausarbeitung des Verkehrskonzepts Vaihingen sowie den hierauf aufbauenden Maßnahmen sind Planungsmittel im Haushaltsplan 2018/2019 in Höhe von 2.000.000 € genehmigt worden.
- für die Herstellung (50% der Kosten) der Realisierung der Fußwegeverbindung zwischen der Heißbrühlstraße (zwischen Gebäude 7 und 11) und der Industriestraße außerhalb des Bebauungsplangebiets. Die Realisierbarkeit ist gegenwärtig noch nicht absehbar, da sie vom Einverständnis der Eigentümer der betroffenen Drittgrundstücke abhängt, das von der Landeshauptstadt Stuttgart noch einzuholen ist (siehe Regelung im städtebaulichen Vertrag).

Kanalbeiträge fließen bis höchstens zur zulässigen Geschossfläche nur unter der Voraussetzung zurück, dass auf den durch den Bebauungsplan betroffenen Grundstücken ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird. Für diese Mehrgeschossfläche wird ein Kanalbeitrag in Höhe von ca. 470.000 € nachveranlagt.

Die Umgestaltungsmaßnahmen der Liebknecht- und Heißbrühlstraße führen zu keinem Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge, da diese Straßen beitragsrechtlich schon abgeschlossen sind.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

OB/82

Referate T, WFB und SOS

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Nr. 249/2018 der Freie-Wähler-Gemeinderatsfraktion, FDP-Gemeinderatsfraktion vom 3. August 2018

„Ergänzungen und Änderungen zum Nahverkehrsentwicklungsplan (NVEP)“

Nr. 259/2018 der Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion vom 27. August 2018
„Der Werkswohnung zu neuer Blüte verhelfen“

Erledigte Anfragen/Anträge:

Nr. 401/2016 der CDU-Gemeinderatsfraktion, SPD-Gemeinderatsfraktion, Freie Wähler-Gemeinderatsfraktion, FDP vom 9. Dezember 2016
„Ausbau der Nord-Süd-Straße“

Nr. 197/2016 der SPD-Gemeinderatsfraktion vom 17. Juni 2016
„Allianz in Vaihingen“

Nr. 90/2016 der CDU-Gemeinderatsfraktion vom 18. März 2016
„Im SynergiePark Vaihingen/Möhringen ist vieles im Fluss, nur der Verkehr nicht“

Nr. 118/2016 Dr. Schertlen (STd) Die STAdTISTEN vom 14. April 2016
„Funktionierende öffentliche Nahverkehrskonzepte für Rotenberg (Grabkapelle Württemberg), Vaihingen (Eiermann, Allianz)“

Nr. 223/2017 Bündnis 90/DIE Grünen-Gemeinderatsfraktion, SPD-Gemeinderatsfraktion vom 25. Juli 2017
„Neues Verkehrskonzept für Stuttgart-Vaihingen, Modalsplit mit Nachdruck verändern geht nur durch push & pull“

Nr. 46/2017 der SPD-Gemeinderatsfraktion vom 17. Februar 2017
„Allianz-Neubau in Vaihingen“

Nr. 17/2017 der FDP-Gemeinderatsfraktion vom 25. Januar 2017
„Verkehrsstrukturplan Vaihingen voranbringen durch Einbindung der Daimler AG und der Fakultät 2 (Bau- und Umweltingenieurwissenschaften) der Universität Stuttgart“

Nr. 270/2016 Dr. Schertlen (STd), Die STAdTISTEN vom 6. September 2016
„Verkehrskonzept Vaihingen, Ausbau Nord-Süd-Straße“

Nr. 234/2016 der Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS vom 18. Juli 2016
„Strukturplan Vaihingen 2030“

Nr. 210/2016 der Freie Wähler-Gemeinderatsfraktion vom 24. Juni 2016
„Gewerbegebiet Vaihingen/Möhringen - Mit der Entwicklung Schritt halten, Nord-Süd-Straße ausbauen“

Nr. 97/2016 der Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion vom 22. März 2016
„Eine Riesenentwicklung zeichnet sich in Vaihingen ab, Mobilität und Aufenthaltsqualität als Grundvoraussetzung“

Nr. 81/2016 der SPD-Gemeinderatsfraktion vom 11. März 2016
„Allianz in Vaihingen“

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung zum Beschlussantrag
2. Änderung Nr. 63 des Flächennutzungsplans Stuttgart Heißbrühlstraße (FNP)
 - a) FNP- Entwurf Planzeichnung in der Fassung vom 31. Januar 2019
 - b) FNP Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 31. Januar 2019
 - c) FNP Zusammenstellung der FNP-relevanten Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (Erörterungstermin und schriftlich vorgebrachte Anregungen)
 - d) FNP Zusammenstellung der FNP-relevanten Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB
3. Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Heißbrühlstraße (Vai 282) (Bplan)
 - a) Bplan Begründung mit Umweltbericht vom 31. Januar 2019
 - b) Bplan Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs mit Textteil vom 31. Januar 2019
 - c) Bplan Grundvereinbarung vom 19. September 2018/22. Oktober 2018/
Städtebaulicher Vertrag vom 10. Januar 2019/17. Januar 2019
 - d) weitere Verträge (Grundstücksvertrag, Mietvertrag)
 - e) Bplan Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
 - Erörterungstermin am 4. Oktober 2016
 - schriftlich vorgebrachte Anregungen mit Unterschriftenliste
 - f) Bplan frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

SW Schützenswerte Daten

Ausführliche Begründung zum Beschlussantrag

1. Grund für die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitpläne
2. Verfahrensablauf
 - 2.1 Aufstellungsbeschluss
 - 2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 - 2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
 - 2.4 Öffentliche Auslegung und parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 - 2.5 Nicht offenes 2-stufiges kooperatives Planungsverfahren
3. Gutachten
4. Städtische Grundstücke
5. Verkehrskonzept Vaihingen
6. Begründung mit Umweltbericht/Auslegung
7. Umweltbelange
8. Planungsvorteil
9. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell Grundvereinbarung/Städtebaulicher Vertrag
10. Sonstige Verträge
11. Erforderliche weitere Bebauungsplanverfahren
12. Finanzielle Auswirkungen
13. Flächenbilanz/Kennziffern

1. Grund für die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitpläne

Die Allianz Deutschland AG plant, ihre bisherigen Betriebsstätten in der Stuttgarter Innenstadt in der Uhland- und Reinsburgstraße aufzugeben und eine Neubebauung (Bürogebäude mit integrierter Sporthalle) ggf. in 2 Bauabschnitten auf ihrem Grundstück an der Heißbrühlstraße im Stadtbezirk Vaihingen zu realisieren. Die bisherige Eigentümerin Allianz Versicherungs AG hat das Grundstück zwischenzeitlich an die Allianz Lebensversicherungs AG veräußert.

Der Verbleib des Konzerns in Stuttgart wird von der Landeshauptstadt befürwortet.

Das Grundstück an der Heißbrühlstraße, das bisher als Sportfläche genutzt wird, grenzt unmittelbar an das größte Stuttgarter Gewerbegebiet Wallgraben (SynergiePark) und bietet sich deshalb für die geplante Nutzung an. Die äußerst günstige Lage direkt am ÖPNV-Knotenpunkt und künftigen Regionalbahnhof Vaihingen bietet optimale Bedingungen für die Ansiedlung von ca. 4 500 Mitarbeitern.

Nach dem geltenden Planungsrecht ist diese Neubebauung nicht zulässig, deshalb muss der Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

2. Verfahrensablauf

2.1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren und den im Parallelverfahren zu ändernden Flächennutzungsplan wurde am 26. Juli 2016 vom Ausschuss für Umwelt und Technik gefasst.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Zahlreiche Bürgerinnen und Bürger haben beim Erörterungstermin die Gelegenheit genutzt, Anregungen mündlich und schriftlich vorzubringen. U. a. belegt auch eine Unterschriftenliste mit mehr als 1 000 Mitunterzeichnern, die beim Aufstellungsbeschluss überreicht wurde, die Ablehnung der Realisierung des Projekts durch einen Teil der Vaihinger Bürgerinnen und Bürger (siehe Anlagen 2c und 3e).

2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Wesentliche Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die zu einer Änderung der Konzeption geführt hätten, wurden nicht vorgebracht (siehe Anlagen 2d und 3f).

2.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Es ist vorgesehen, die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung durchzuführen. Über die Ergebnisse wird beim Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren bzw. beim Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplanverfahren berichtet.

2.5. Nicht offenes 2-stufiges kooperatives Planungsverfahren

○ Bildung eines Unterausschusses des UTA/Benennung der Preisrichter

Am 14. März 2017 wurde von den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Ergebnisse der Gutachten/Untersuchungen/Machbarkeitsstudien Kenntnis genommen. Auch von der Auslobungsunterlage wurde Kenntnis genommen sowie dem vorgesehenen nicht offenen 2-stufigen kooperativen Planungsverfahren und der Bildung des Unterausschusses mit der vorgesehenen Besetzung zugestimmt. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen wurden mit Datum vom 7. März 2017 geändert, so dass der Erhalt einer ca. hundertjährigen Eiche sowie eine Verbreiterung des südlichen Grünstreifens auf 40 m in die Auslobung mit aufgenommen wurden.

Unmittelbar danach wurde mit dem Verfahren gestartet, die Auslobungsunterlagen wurden am 17. März 2017 an die 10 Teilnehmer versandt.

○ Zwischenpräsentation/Preisgericht

In der Stufe 1 wurde die städtebauliche Konzeption ausgearbeitet, am 28. April 2017 wurden die Ergebnisse in einer Zwischenpräsentation der Jury vorgestellt. Danach wurden die Entwürfe in der Stufe 2 konkretisiert. Das Preisgericht hat am 21. Juli 2017 den Entwurf des Büros Gerber Architekten aus Dortmund als Siegerentwurf ausgewählt.

○ Siegerentwurf Büro Gerber

„Der Entwurf fügt sich mit seiner Kubatur, was durch die vergleichsweise niedrige Geschossigkeit und den schlanken Hochpunkt begünstigt wird, gut in die Umgebung ein. Die Dimensionierung der Gebäude erzeugt ein insgesamt stimmiges und angenehmes Erscheinungsbild. Gleichzeitig werden alle Flächenvorgaben der Allianz erfüllt. Der Hochpunkt fungiert als zentrales Element und ermöglicht eine gelungene Adressbildung, wobei jedoch der Zugang zur Sporthalle eine Überarbeitung erfordert. Der hervorragende Gesamteindruck des Gebäudeensembles wird durch die homogene und hochwertige Gestaltung der Fassade verstärkt. Im Rahmen einer Weiterführung wäre eine Überarbeitung der Gebäudeform aus klimatologischer Sicht zu prüfen, wobei die Orientierung des Turmes in Ost-/Westrichtung bereits günstig gewählt wurde und der

Entwurf die Möglichkeit der Anpassung bietet, ohne seinen Entwurfscharakter zu verlieren. Im Innenraum überzeugt der Entwurf mit einer gelungenen Gestaltung der Plaza, jedoch führt die Verortung der Kerne in den Büroetagen zu ungünstigen Bandbreiten. Die Notwendigkeit der Brückenübergänge wird durch das Preisgericht zur Diskussion gestellt.“

○ Anpassungen des Siegerentwurfs

Das Preisgericht hat folgende Anpassungen des Siegerentwurfes empfohlen:

1. Anpassung, ggf. Verzicht der Brücken aufgrund optisch nachteiliger Wirkung und öffentlicher Durchwegung. Die Allianz sollte prüfen, ob es aus organisatorischen Gründen möglich sei, auf je eine Brücke pro Gebäudeverbindung zu verzichten.
2. Die Lage der Sporthalle sollte komplett unterirdisch verbleiben, um die Wirkung des öffentlichen Vorplatzes zu erhalten. Die öffentliche Zugänglichkeit der Sporthalle ist in Hinblick auf die Erkennbarkeit nochmals zu prüfen.
3. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt PKW im Nordwesten vor dem Hochhaus lag in unmittelbarer Nähe zum fußläufigen 2. Zugang (vom Nordwesten aus). Hier war zu prüfen, ob die Zufahrt in östlicher Richtung verschoben werden kann.
4. Die Lage der Anlieferungszufahrt LKW im Süden sollte unter Beachtung des südlichen Grünstreifens nochmals geprüft werden.
5. Es wurde als begrüßenswert dargelegt, Aufbauten der Gebäudetechnik auf den Dachflächen der niedrigen Baukörper zu vermeiden - Gründächer wurden gefordert.
6. Das Energie-, Haustechnik- und Raumklimakonzept war unter Beachtung der Entwurfsphilosophie weiter zu entwickeln.
7. Überprüfen der Notwendigkeit begrünter Balkone, da nicht konzeptrelevant.

Das Preisgericht empfahl der Stadt Stuttgart, die an das Grundstück nördlich angrenzende angedachte Durchwegung (außerhalb des Geltungsbereichs) zeitnah zu realisieren.

○ Vorstellung des Wettbewerbsergebnisses im UTA am 10. Oktober 2017

Der Siegerentwurf wurde im Ausschuss für Umwelt und Technik vorgestellt, die Empfehlungen des Preisgerichts und die Abweichungen gegenüber den städtebaulichen Rahmenbedingungen aus der Wettbewerbsauslobung wurden erläutert. Seitens der Verwaltung wurde dargelegt, dass der Entwurf von der Allianz bzw. dem Büro Gerber im Wesentlichen in folgenden Punkten überarbeitet werden sollte:

- Überarbeitung des südwestlichen Gebäudes aus klimatischen Gründen (Zurücknahme der oberirdischen Gebäudeteile im südlichen Bereich)
- Verschiebung der TG-Zufahrt an der Liebknechtstraße nach Norden (geringerer Eingriff in den Grünstreifen)
- Keine Unterbauung des vorgesehenen Pflanzstreifens an der Liebknechtstraße
- Reduzierung der Anzahl der Brücken bzw. Gebäudeverbindungen und deren Geschossigkeit
- Verschiebung der Tiefgarageneinfahrt an der Heißbrühlstraße nach Osten

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat von der geforderten Überarbeitung des Siegerentwurfes zustimmend Kenntnis genommen. Der entsprechend überarbeitete Siegerentwurf ist Grundlage für das Bebauungsplanverfahren und die geplante Änderung des FNP.

Um die Realisierung des Siegerentwurfes zu gewährleisten, wurden bezüglich der Baufenster und der Höhe baulicher Anlagen konkrete Festsetzungen getroffen.

3. Gutachten

Die erforderlichen Gutachten zu den Themen Störfall, Baugrund, Mobilität, Baumgutachten, Gutachten zum Erhalt der Eiche, Retention- und Versickerungsanlagen im Grünstreifen, Schall etc. wurden von der Allianz beauftragt. Erste Ergebnisse lagen zum Wettbewerbsverfahren vor und wurden anschließend auf Grundlage des überarbeiteten Siegerentwurfes angepasst und überarbeitet. Darüber hinaus wurde vom Amt für Umweltschutz eine stadtklimatologische Stellungnahme zu der Planung erarbeitet.

4. Städtische Grundstücke

Teilflächen der drei städtischen Grundstücke (Flurstücke 1522, 1523, 1523/1), die ebenfalls im Geltungsbereich der Bauleitpläne liegen, sollen an die Allianz Lebensversicherungs AG veräußert werden. Auf diesen Flächen befinden sich die heutige Betriebsstelle der AWS, die städtische Baubetriebsstelle des Tiefbauamts sowie Wohnungen der SWSG auf einem Erbbaugrundstück. Auch ein geringer Teil der städtischen Grundstücke Flst. 1524 und Flst.1464 (nicht mehr benötigten Teilflächen) sollen an die Allianz Lebensversicherungs AG veräußert werden.

5. Verkehrskonzept Vaihingen

Die Mitteilungsvorlage Verkehrskonzept Vaihingen und SynergiePark Vaihingen-Möhringen (GRDRs 551/2017) wurde am 27. Juli 2017 im UTA und am 19. bzw. 20. September 2017 in den Bezirksbeiräten Vaihingen und Möhringen vorgestellt.

Inhalt:

Die Bezirksbeiräte aus Möhringen und Vaihingen haben gemäß Punkt 2.4 der „Leitlinie für informelle Bürgerbeteiligung“ vom Februar 2017, die am 1. Oktober 2017 in Kraft getreten ist, beantragt, dass ein Bürgerbeteiligungsverfahren zum Verkehrsstrukturplan Vaihingen mit Erschließungskonzept SynergiePark Vaihingen-Möhringen durchgeführt werden soll.

Im Vorfeld zu dieser Bürgerbeteiligung fand eine gemeinsame Sitzung der Bezirksbeiräte Möhringen und Vaihingen am 23. Januar 2018 zum Thema verkehrliche Auswirkungen der Ansiedlungen im SynergiePark statt.

Da für die einzelnen Maßnahmen, die aus dem Verkehrskonzept folgen, separate Bürgerbeteiligungen erforderlich werden, wurde bei der Erarbeitung des Verkehrskonzepts selbst auf ein Vorgehen entsprechend der Leitlinie für informelle Bürgerbeteiligung verzichtet. Stattdessen wurde am 1. März 2018 im Rudi-Häussler-Saal im Vaihinger Bürgerforum ein gemeinsamer Informations- und Ausspracheabend für die beiden Bezirksbeiräte Möhringen und Vaihingen durchgeführt, bei dem das weitere Vorgehen sowie Einzelmaßnahmen und entsprechende Bürgerbeteiligungen vorgestellt wurden.

Am 17. April 2018 wurde im Ausschuss für Umwelt und Technik in einem mündlichen Bericht über die Ergebnisse der oben genannten Veranstaltungen und das weitere Vorgehen bezüglich des Verkehrsstrukturplans berichtet. Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat den Vorschlag der Verwaltung zustimmend Kenntnis genommen.

Im Dezember 2018 bzw. im Januar 2019 wurde im Ausschuss für Umwelt und Technik erneut über die Fortschreibung des Verkehrsstrukturplans und die daraus folgenden Maßnahmen berichtet werden. Eine Beschlussvorlage zur Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen mit Prioritäten und zeitlicher Reihenfolge wird danach von der Verwaltung ausgearbeitet.

6. Begründung mit Umweltbericht/Auslegung

Die Grundzüge der Planung und die wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der jeweiligen Begründung mit Umweltbericht gemäß § 5 Abs. 5 BauGB vom 7. Dezember 2018 bzw. gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 20. Dezember 2018 mit Aussagen zu den umweltrelevanten Schutzgütern (siehe Anlagen 2b und 3a) dargelegt.

Neben dem Bebauungsplanentwurf/FNP-Entwurf mit der jeweiligen Begründung mit Umweltbericht werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB folgende wesentliche umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt:

a) Vorliegende Gutachten

- Baumerfassung und -bewertung
vom November 2016 durch Sachverständigenbüro Reiner Katzmeier Diplom Forstwirt (Uni) Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Verkehrssicherheit von Bäumen, Baumschäden, Baum- und Gehölzpflege, Wertermittlung von Bäumen, Schutz- und Gestaltungsgrün, Ginsterweg 10, 73655 Plüderhausen
- Gutachterliche Stellungnahme zum Erhalt der Eiche
vom 16. Dezember 2016 durch Sachverständigenbüro Reiner Katzmeier Diplom Forstwirt (Uni) Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Verkehrssicherheit von Bäumen, Baumschäden, Baum- und Gehölzpflege, Wertermittlung von Bäumen, Schutz- und Gestaltungsgrün, Ginsterweg 10, 73655 Plüderhausen
- Störfallbetrieb der Firma Friedrich Scharr KG
Auswirkungsbetrachtung und Abstandsfestlegung
vom 2. Dezember 2016 durch die Ingenieurgruppe RUK GmbH, Geschäftsführer Dipl.-Ing. (FH) Eckhart Haubrich, Auf dem Haigst 21, 70597 Stuttgart und Sachverständiger Prof. Dr.-Ing. G. Rettenberger (Sachverständiger nach § 20 BImSchG)
- Anlage 05 Störfallbetrieb Scharr-Auswirkungsbetrachtung und Abstandsfestlegung
vom 6. Dezember 2016 durch die Ingenieurgruppe RUK GmbH, Geschäftsführer Dipl.-Ing. (FH) Eckhart Haubrich, Auf dem Haigst 21, 70597 Stuttgart
- Schalltechnische Untersuchung
vom 16. Juli 2018 durch das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine +Jud, Büro Stuttgart, Schloßstraße 56, Thomas Heine Dipl.-Ing. (FH) öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schallimmissionsschutz
- Fortschreibung vom 26. Juni 2018 der stadtklimatischen Stellungnahme vom 2. September 2016 durch Frau Drautz, Amt für Umweltschutz, Stadt Stuttgart
- Klimauntersuchung ENVI-met Stand Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses 24. November 2017 und Stand Preisgericht 21. Juli 2017 durch Frau Drautz, Amt für Umweltschutz, Stadt Stuttgart

- ergänzende Empfehlungen zu den Baumpositionen in den Blockinnenbereichen vom 7. Mai 2018 durch Frau Dr. Lee, Amt für Umweltschutz, Stadt Stuttgart
- Ergänzung vom 7. März 2018 zur Machbarkeitsstudie vom 4. Oktober 2016/24. November 2016 zur Wiederbelebung des Schwarzbachs und der Umsetzbarkeit von Rückhalte- und Versickerungsanlagen im Grünzug durch faktorgrün Freie Landschaftsarchitekten bdla, Schockenriedstraße 4, 70565 Stuttgart
- Geotechnische Stellungnahme vom 24. Oktober 2017 durch Dipl.-Ing. (FH) Markus Katz und Prof. Dipl.-Geol. Mathias Hiller, Ingenieurbüro für Geotechnik Henke und Partner GmbH, Emilienstraße 2, 70563 Stuttgart
mit Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung vom 21. September 2016 durch R. Hinkelbein, Luftbildauswertung, Uhuweg 22, 70794 Filderstadt
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren vom 4. Mai 2018 durch Dipl.-Ing. (FH) M. Welsch und Dipl.-Geogr. A. Schütz, SSP Consult Beratende Ingenieure GmbH
- Luftschadstoffgutachten Bericht Nr. M 142060/1 vom 4. Oktober 2018 durch Müller-BBM GmbH Dr. rer. Nat. Rainer Bösing, Niederlassung Karlsruhe, Nördliche Hildapromenade 6, 76133 Karlsruhe,

b) Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Behörden zu den Themen:

- Amt für Umweltschutz vom 6. September 2016
Grundwasser- und Bodenschutz, Stadtklima und Lufthygiene, Verkehrslärm, Natur- und Immissionsschutz, Altlasten/Schadensfälle, Abwasserbeseitigung, Energie
- Deutsche Bahn AG vom 22. August 2016
Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen für magnetische Felder empfindliche Geräte
- Gesundheitsamt vom 17. August 2016
Verkehrslärm, Klima, Luft
- Regierungspräsidium Stuttgart vom 29. August 2016, 28. November 2016, 27. Februar 2018 und 24. April 2018
Störfall, Lärm, Lage der Tiefgaragenzufahrt, Katastrophenschutz
mit Stellungnahme des Amtes für öffentliche Ordnung vom 22. Mai 2018 zum Schreiben des Regierungspräsidiums vom 24. April 2018
- Regierungspräsidium Freiburg vom 13. September 2016
Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz
- Landesnaturausschuss vom 23. August 2016
zu allen Belangen des Umweltschutzes, insbesondere Stadtklima, Lärm, Boden, Grundwasser, Luftschadstoffe, Feinstaub

c) Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Stellungnahme der Verwaltung

d) der Städtebauliche Vertrag sowie die Grundvereinbarung zum Bebauungsplan Heßbrühlstraße (Vai 282) im Stadtbezirk Vaihingen.

7. Umweltbelange

Im Kapitel II der jeweiligen Begründung mit Umweltbericht (siehe Anlage 2b und 3a) sind die Umweltauswirkungen gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB mit Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Stadt- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter dargelegt.

Störfallbetrieb

Auf dem Betriebsgelände der Firma Friedrich Scharr KG (Liebknechtstraße 50), westlich an den Geltungsbereich angrenzend, befindet sich eine Flüssiggasanlage, eine Heizöllageranlage sowie ein Lager für Chemikalien. Insgesamt handelt es sich hierbei um einen Betriebsbereich mit erweiterten Pflichten nach der Störfallverordnung (StörfallV). Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. Art. 13 der Seveso III-Richtlinie (umgesetzt durch § 50 BImSchG) angemessene Abstände zwischen vorhandenen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und neu geplanten Gebieten, die schutzbedürftig sind oder in denen schutzbedürftige Objekte liegen, einzuhalten. In einem Abstand von mind. 70 m von der östlichen Grundstücksgrenze sind deshalb insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich zu vermeiden. Aus diesem Grund wurde eine Gliederung des neu festzusetzenden Gewerbegebiets vorgenommen.

Geschützte Arten.

Hinweise auf das Vorkommen seltener und gefährdeter sowie besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor.

Baumbestand

Das Baumgutachten vom November 2016 hat ergeben, dass sich im Geltungsbereich ca. 131 größtenteils vitale und damit erhaltenswerte Bäume befinden. Die meisten dieser Bäume stehen entlang der Straßen oder direkt an den bestehenden Gebäuden. Durch die bisher durchgeführten Pflegemaßnahmen ist der Baumbestand bis auf wenige Ausnahmen in einem verkehrssicheren Zustand. Die Linden an der Heßbrühlstraße sind stark und nicht fachgerecht eingekürzt, ebenso ältere Bäume (Pappeln und Silberahorne) im südwestlichen Plangebiet.

Zwischen Parkplatz und Sportplatz steht eine mächtige, vitale und besonders erhaltenswerte Eiche mit einem Alter von ca. 100 Jahren.

Auf Grund der geplanten Neubebauung mit Tiefgaragen und der dadurch erforderlichen und sinnvollen Verbreiterung der Verkehrsflächen der Liebknechtstraße und Heßbrühlstraße lassen sich die erhaltenswerten Bäume entlang der Straßenflächen und im künftigen Baugebiet bis auf 14 Bäume (inklusive der Eiche) nicht erhalten. Im südlichen Geltungsbereich können durch die Festsetzung einer Verkehrsgrünfläche weitere bestehende Bäume (ca. 38) erhalten werden.

Der Erhalt der Eiche wurde bereits im Wettbewerb als Maßgabe vorgegeben und wird durch die getroffene Festsetzung einer entsprechenden Pflanzverpflichtung sowie die Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert. Dadurch müssen die für den Erhalt der

Eiche erforderlichen Maßnahmen bei der Bauausführung berücksichtigt werden (Schutz während der Bauzeit usw.).

Als Ersatz für die zahlreichen entfallenden Bäume werden im Geltungsbereich ca. 73 Neupflanzungen von Bäumen in den Gewerbegebietsflächen festgesetzt bzw. im städtebaulichen Vertrag geregelt. Darüber hinaus sind ca. 26 Bäume in den städtischen Verkehrsgrünflächen, die durch die Verbreiterung der Verkehrsflächen der Liebknecht- und Heißbrühlstraße entstehen, vorgesehen (Richtlinie für geplante Bäume).

Retentionsfläche

Durch die zusätzliche Baumöglichkeit wird Fläche versiegelt und es kommt zu einer verringerten Grundwasserneubildung.

Die Pflanzverpflichtungsflächen pv_{2a} und pv_{2b} sind deshalb als Retentions- und Versickerungsfläche herzustellen. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in diesen Flächen zu bewirtschaften (siehe Regelungen im städtebaulichen Vertrag).

Die vorliegende Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass eine Regenwasserbewirtschaftung über eine reine Versickerung durch den geringen Durchlässigkeitsbeiwert (Kf-Wert) der anstehenden nicht wasserdurchlässigen Böden nicht möglich ist.

Die konkrete Planung der Mulden ist auf den erforderlichen Mindestabstand zum Grundwasser abzustimmen. Das Amt für Umweltschutz und das Tiefbauamt sind mit der Einleitung des Abflusses in den Kanal einverstanden.

Der Abfluss des Niederschlagswassers wird auf den begrünten Dachflächen, den begrünten Flächen unterirdischer Gebäudeteile und in Retentionsmulden, die auf den Grünflächen im Süden des Plangebietes liegen, verringert und verzögert.

Klima

Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart ist die Fläche überwiegend als Freiland-Klimatop ausgewiesen. Sie fungiert als nächtliches Frisch- bzw. Kaltluftproduktionsgebiet. Bei Strahlungswetterlagen bestehen am Standort Hangabwinde in Form von flächenhaften Kaltluftabflüssen, die in etwa in östliche Richtungen abfließen. Diese unterstreichen die Bedeutung des Gebiets hinsichtlich der klimatischen Ausgleichsleistung und Durchlüftung der bebauten Vaihinger Ortslage selbst, aber auch dessen Funktion als Bindeglied für das Kaltlufteinzugsgebiet Körschtal. Aus stadtklimatischer Sicht ist grundsätzlich an den seinerzeit abgestimmten Planungsgrundzügen, gerade den noch weitgehend unverbauten Landschaftsraum von weiterer Bebauung freizuhalten, festzuhalten.

Als Kompromiss wird die Mindestbreite des Grünzugs im Süden des Plangebietes größtenteils auf eine Breite von ca. 40 m festgelegt. Daneben ist die Rücknahme des am südwestlichen Rand des Plangebietes vorgesehenen Baukörpers gegenüber der ursprünglichen Planung des Siegerentwurfs um in etwa 9 m erfolgt. Auch ist in dem vorgesehenen Grünstreifen der Abbruch der vorhandenen Sporthalle geplant. Die Berücksichtigung dieser Randbedingungen lässt in einer ansatzweisen Abschätzung den Erhalt von einem Drittel bis etwa der Hälfte des Kaltluftstromes erwarten. Gegenüber dem Siegerentwurf des Wettbewerbs wird im südlichen Teil des geplanten Gewerbegebiets die Durchströmbarkeit verbessert und gesichert.

Unabhängig davon sind neben der Minimierung der Versiegelung bzw. der Begrünung nicht bebauter Bereiche Abschattungsstrategien zur Reduktion der direkten Sonnenein-

strahlung zu entwickeln. Zur Verminderung der Aufheizung und Abstrahlung durch Dachflächen wird eine Dachbegrünung festgesetzt.

Im städtebaulichen Vertrag wird darüber hinaus geregelt, dass schattenspendende Großbäume zu erhalten und Baumstandorte vor Südfassaden vorzusehen sind.

Lärm

Bestand:

Durch den Schienenverkehr werden im Bereich Ecke Liebknecht-/Heßbrühlstraße sowohl die Orientierungswerte für Gewerbegebiete (55 dB(A) nachts, 65 dB(A) tags) als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV, die für Gewerbegebiete 59 dB(A) nachts, 69 dB(A) tags betragen, überschritten.

Durch den Straßenverkehr werden in kleinen Bereichen entlang der Liebknechtstraße in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche ebenfalls die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten.

Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung vom 16. Juli 2018

Der Vergleich des Prognose Planfalls mit dem Prognose Nullfall, aus dem die Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplans abgelesen werden können, hat Folgendes ergeben:

- Zunahme des Verkehrs
Der durchschnittliche tägliche Verkehr wird sich im Geltungsbereich bzw. dessen unmittelbarer Umgebung erhöhen:
Auf der Liebknechtstraße von 6 800 bis 10 200 auf 7 600 bis 11 500 Kfz/24h,
auf der Heßbrühlstraße von 3 200 bis 4 200 auf 4 000 bis 5 200 Kfz/24 h.
- Immissionen im Geltungsbereich
Beurteilungspegel
Straßenverkehr
Durch die Allianzansiedlung erhöhen sich im Plangebiet die Beurteilungspegel tags bis 65 dB(A) und nachts bis 55 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete werden eingehalten (65/55 dB(A)).

Schienenverkehr

Durch den Schienenverkehr ergeben sich Beurteilungspegel bis 68 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts. Sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (65/55 dB(A)) werden um 1 bis 3 dB(A) tags und 7 bis 8 dB(A) nachts als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV (69/59 dB(A)) für Gewerbegebiete werden nachts um bis 4 dB(A) überschritten. Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Schienenverkehr sind deshalb erforderlich (siehe unten). Von den Überschreitungen sind insbesondere der Westen und Nordwesten des Plangebiets betroffen.

Sportlärm

Die angrenzenden Sportflächen werden von Vereinen genutzt, eine Überschreitung der Orientierungswerte nach der DIN 18005 für Gewerbegebiete 65 dB(A) wird nicht erwartet, da sich Sport- und Gewerbenutzung durch die unterschiedlichen Nutzungszeiten nur teilweise überschreiten und sich deshalb normalerweise gegenseitig nicht beeinträchtigen.

Gewerbelärm

Vorkehrungen gegen Auswirkungen durch den Anlieferverkehr des Neubauvorhabens können weder im FNP-Änderungsverfahren noch im Bebauungsplanverfahren geregelt

werden. Dies erfolgt durch schalltechnische Untersuchungen und die ggf. erforderliche Anordnung daraus resultierender Maßnahmen im Baugenehmigungsverfahren.

Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, in dem nur folgende Betriebe und Anlagen

- Gewerbebetriebe aller Art
- Öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

zulässig sind, sofern diese das Wohnen nicht wesentlich stören, wird keine zusätzliche Lärmbelastung durch die Realisierung des Bebauungsplans auf die Umgebung erwartet.

Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen

Gegenüber dem Schienenverkehr sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände o.Ä.) sind entlang der Straßen aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht und werden deshalb nicht festgesetzt.

Deshalb werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen für bauliche und sonstige Schutzvorkehrungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Kreuzungsbereich Heßbrühl-/Liebknechtstraße (GE₂) festgesetzt.

Kennzeichnung

Der Geltungsbereich wird darüber hinaus als Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

Luftschadstoffe

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans. Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als bebauter Bereich mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen (entlang der Liebknechtstraße) und Sportfläche dargestellt.

Das Luftschadstoffgutachten hat folgendes ergeben:

Die für das Untersuchungsgebiet (Bereich zwischen Hauptstraße, Robert-Koch-Straße, Osterbronnstraße und Nord-Süd-Straße) ermittelten Feinstaubbelastungen (PM₁₀ und PM_{2,5}) unterschreiten die Grenzwerte für die Jahresmittelwerte nach der 39. BImSchV.

Die NO₂-Immissionen (Jahresmittelwerte) innerhalb und außerhalb des Plangebiets sind in Bezug zum Grenzwert deutlich höher, an der Schwabengalerie (Hauptstraße) wird mit 42 µg/m³ sowohl im Nullfall, wie auch im Planfall der Grenzwert von 40 µg/m³ überschritten.

An den übrigen Untersuchungspunkten erreichen die NO₂-Jahresmittelwerte maximal 40 µg/m³ (an der Robert-Koch-Straße südlich Hauptstraße). Der Grenzwert wird dort gerade eingehalten. An der Robert-Koch-Straße weiter südlich und insbesondere an den Untersuchungspunkten um das Plangebiet wird der Grenzwert unterschritten.

Mit der Planung ist eine Erhöhung der Verkehrsmengen verbunden. Diese führen auf den Erschließungsstraßen im Umfeld des Plangebietes zu einer Erhöhung der Immissionen um ca. 1%. Die heute bestehenden bzw. die im Prognose-Null-Fall auftretenden Überschreitungen der Immissionswerte für Stickoxide auf einzelnen Abschnitten im Straßenraum der Erschließungsstraßen im Umfeld des Plangebiets bleiben weiterhin bestehen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die durchgeführte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung hat ergeben, dass sich durch die geplanten Darstellungen und Festsetzungen keine Eingriffe ergeben, die zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich machen.

Altlasten

Der Bereich der Flurstücke 1522 und 1523/1 (Liebknechtstraße 39 bis 45/1) ist in der städtischen Altlastendatenbank (ISAS) als entsorgungsrelevante Fläche (B-Fläche) in Bezug auf Altlasten (ISAS 3306) dargestellt. Es handelt sich um eine ehemalige Latrinengrube, von der keine Gefährdung ausgeht. Der Altlastenverdacht ist ausgeräumt, es können jedoch erhöhte Entsorgungskosten bei Baumaßnahmen anfallen.

Verbleibende nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Außerhalb des Plangebietes führt die Realisierung der Planung für die Schutzgüter Mensch sowie Klima und Luft zu erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen, in Bezug auf das Schutzgut Landschaft zu nachteiligen Wirkungen.
- Innerhalb des Plangebietes führt die Realisierung der Planung für das Schutzgut Klima und Luft zu erheblich nachteiligen Auswirkungen, für die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser und Landschaft zu nachteiligen Wirkungen. Den nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut Mensch kann mit entsprechenden technischen Schutzvorkehrungen (Lärmschutz, Sicherheitsabstand zu einem benachbart liegenden Störfallbetrieb) begegnet werden.

8. Planungsvorteil

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entsteht für die Bauflächen ein Planungsvorteil von ca. 39 Mio. €. Bei der Ermittlung des Planungsvorteils handelt es sich um eine überschlägige und pauschale Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Besondere Eigenschaften der einzelnen Grundstücke werden hierbei nicht berücksichtigt.

9. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell/Grundvereinbarung/Städtebaulicher Vertrag

Die Grundvereinbarung (Anlage 3c), die die Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten sowie die Kostenübernahme für erforderliche Gutachten regelt, wurde am 19. September 2018/22. Oktober 2018 unterzeichnet.

Der städtebauliche Vertrag (Anlage 3c) nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) mit der Allianz Lebensversicherungs AG ist zwischenzeitlich abgeschlossen mit folgenden wesentlichen Regelungen:

- Zur Übernahme von Planungs- und Verfahrenskosten
- Zur Kostenübernahme der erforderlichen Gutachten
- Zur Stellplatzbeschränkung auf max. 1 000 Stellplätze
- Zur Umsetzung der Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept (z. B. Angebot an Leihfahrrädern, Job-Ticket, Arbeitszeitmodelle, Förderung von E-Mobilität, Car-Pooling sowie Car-sharing, mind. 20% der Kfz-Stellplätze werden mit Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität vorbereitet usw.)
- Zur Planung/Herstellung/Kostentragung der erforderlichen Umbaumaßnahmen der Liebknecht- und Heßbrühlstraße entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und der noch abzuschließenden Baudurchführungsverträge
- Zur Verpflichtung zur Planung/Herstellung/Kostentragung der Fußwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung

- Zur Verpflichtung zum Abschluss eines Baudurchführungsvertrages zur Herstellung/Umgestaltung der Straßen
- Zur unentgeltlichen Abtretung von Flächen, die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt sind
- Zur Planung/Kostentragung und der dauerhaft naturnahen Herstellung des südlichen Pflanzstreifens mit Retentionsflächen -entsprechend der Machbarkeitsuntersuchung zur Retention von Niederschlagswasser vom 7. März 2018 sowie den Festsetzungen im Bebauungsplan- ebenso wie einer Wegeverbindung in West-Ost-Richtung
- Zur Dachbegrünung, Baumerhalt bzw. zu Bepflanzungen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans
- Zum Erhalt der Eiche mit entsprechenden Maßnahmen
- Zu zusätzlichen Maßnahmen zur Verschattung des Gebäudes sowie Baumpflanzungen vor Südfassaden in den Innenhofbereichen usw.
- Zur Realisierung der Planung ggf. in 2 Bauabschnitten
- Zur Verpflichtung, die Planung entsprechend überarbeitetem Siegerentwurf innerhalb einer Frist von 4 Jahren für den ersten Bauabschnitt, ggf. weiterer 3 Jahre für einen 2. Bauabschnitt zu realisieren
- Zur Durchführung von Maßnahmen zur Unterschreitung der EnEV
- Zur Verpflichtung zur Herstellung einer unterirdischen 3-Feld-Sporthalle auf dem künftigen Allianzgrundstück
- Zur Nutzungsüberlassung der unterirdischen Sporthalle für den Sportverein TSV Allianz Georgii und soweit weitere freie Übungseinheiten vorhanden sind, für weitere (örtliche) Vereine nutzen zu lassen
- Zum Abbruch der bestehenden Sporthalle in der künftigen Retentionsfläche nach Inbetriebnahme der unterirdischen 3-Feld-Sporthalle

10. Sonstige Verträge

Neben dem städtebaulichen Vertrag sind folgende weitere Verträge erforderlich, die sich bereits in der Abstimmung mit der Allianz Lebensversicherungs AG befinden:

- Im Mietvertrag (GRDrs 471/2018) für die städtischen Grundstücke (außerhalb des Geltungsbereichs, östlich an das Allianzgrundstück angrenzend), die als öffentliche Grünfläche festgesetzt sind, soll geregelt werden, dass die Allianz Lebensversicherungs AG diese Flächen zur Verfügung gestellt bekommt. Die Allianz wird dadurch zur Herstellung der Ersatzsportflächen berechtigt.
- Der Grundstücksvertrag über die Teilflächen der städtischen Grundstücke entlang der Liebknechtstraße mit der Verpflichtung zur Übernahme der Kosten für die Aufhebung des Erbbaurechts der SWSG und die Umsetzung der Mieter, die erforderliche Verlagerung der Baubetriebsstelle des Tiefbauamts bzw. die Herstellung des Interimsstandortes AWS als Ersatz für die Betriebsstelle der heutigen AWS wird noch abgeschlossen.

Ein Baudurchführungsvertrag zur Regelung der Details der Umgestaltung der Liebknecht-/Heißbrühlstraße wird vor der Realisierung des Bebauungsplans abgeschlossen.

Hinweis: Der Erbbaurechtsvertrag für das Flurstück 1463 (ehemalige Sportinsel) wurde zwischenzeitlich aufgehoben, so dass die Stadt wieder im Besitz dieser Fläche ist. Die geplanten Ersatzsportflächen können damit auch hier realisiert werden.

11. Erforderliche weitere Bebauungsplanverfahren

Zur Verlagerung der Baubetriebsstelle des Tiefbauamts und des Betriebshofs der AWS sind entsprechende Bebauungsplanverfahren in Vaihingen und Degerloch erforderlich, die sich bereits in der Aufstellung befinden und deren Auslegungsbeschluss derzeit vorbereitet wird:

- Vai 286 Robert-Koch-Straße 89 (neuer Standort für die Baubetriebsstelle des Tiefbauamts). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19. Dezember 2017 (GRDrs 468/2017 Neufassung) gefasst:
- De 119 Bruno-Jacoby-Weg (AWS) (neuer Standort AWS). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25. Juli 2017 (GRDrs 463/2017) gefasst.

12. Finanzielle Auswirkungen

Flächennutzungsplan

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat keine direkten finanziellen Auswirkungen; mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die Voraussetzungen für den neuen Bebauungsplan geschaffen.

Bebauungsplanverfahren

Die Kosten für die Erstellung der Gutachten und deren Überarbeitung/Anpassung an den Siegerentwurf sowie für das bereits durchgeführte Wettbewerbsverfahren wurden bzw. werden von der Allianz übernommen.

Darüber hinaus hat sich die Allianz Lebensversicherungs AG im städtebaulichen Vertrag bzw. in der Grundvereinbarung verpflichtet, die Planungs- und Verfahrenskosten für das Bebauungsplanverfahren zu übernehmen sowie die Kosten für die Umgestaltung der Heßbrühlstraße und der Liebknechtstraße innerhalb des Geltungsbereichs. Außerdem verpflichtete sich die Allianz Lebensversicherungs AG bis zur Fertigstellung des Gesamtbauvorhabens zur Kostenbeteiligung in Höhe von 50% an der noch nicht absehbaren Realisierung der Fußwegeverbindung zwischen der Heßbrühlstraße und der Industriestraße durch die Landeshauptstadt Stuttgart, welche außerhalb des Bebauungsplan-gebiets (Heßbrühlstraße, Vai 282) liegt, jedoch für eine städtebauliche Integration des Vorhabens in das Quartier einvernehmlich als förderlich angesehen wird. Die Realisierbarkeit ist gegenwärtig noch nicht absehbar, da sie vom Einverständnis der Eigentümer der betroffenen Drittgrundstücke abhängt, das von der Landeshauptstadt Stuttgart noch einzuholen ist.

Kosten, die für die Stadt entstehen:

- Kosten für die Maßnahmen, die aus dem „Verkehrsstrukturkonzept Vaihingen und SynergiePark Vaihingen-Möhringen“ entstehen, wie z. B. der Ausbau der Nord-Süd-Straße und Umbaumaßnahmen im Gewerbegebiet Wallgraben, die nicht im direkten Zusammenhang mit der Allianzansiedlung stehen.
- Ggf. Kosten für die neue Wegeverbindung nach Norden außerhalb des Geltungsbereichs anteilig.

Kanalbeiträge fließen bis höchstens zur zulässigen Geschossfläche nur unter der Voraussetzung zurück, dass auf den durch den Bebauungsplan betroffenen Grundstücken ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird. Für diese Mehrgeschossfläche wird ein Kanalbeitrag in Höhe von ca. 470.000 € nachveranlagt.

Die Umgestaltungsmaßnahmen der Liebknecht- und Heßbrühlstraße führen zu keinem Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge, da diese Straßen beitragsrechtlich schon abgeschlossen sind.

13. Flächenbilanz/Kennziffern

Flächen

Flächennutzungsplan

Geltungsbereich	5,1 ha
Gemischte Baufläche Verwaltung	3,9 ha
Grünfläche Parkanlage Landschaftspark	1,2 ha

Bebauungsplan

Geltungsbereich Gesamt	6,0 ha
Gewerbegebiet GE	4,7 ha
Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün	1,3 ha

Kennziffern

Mitarbeiter	ca. 4 500
Stellplätze Kfz	max. 1 000