

## **Ausführliche Begründung**

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
2. Verfahrensablauf
  - 2.1 Aufstellungsbeschluss
  - 2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB)
  - 2.3 Nicht offenes 2-stufiges kooperatives Planungsverfahren
  - 2.4 Auslegungsbeschluss
  - 2.5 Öffentliche Auslegung
  - 2.6 Beteiligung der TöB gemäß § 4a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung
  - 2.7 Begründung mit Umweltbericht /Redaktionelle Ergänzungen und Klarstellungen vom 20. Dezember 2019 in der Begründung mit Umweltbericht vom 31. Januar 2019
3. Umweltbelange
  - 3.1 Störfallbetrieb
  - 3.2 Geschützte Arten
  - 3.3 Baumbestand
  - 3.4 Retentionsfläche
  - 3.5 Klima
  - 3.6 Lärm
  - 3.7 Kennzeichnung
  - 3.8 Luftschadstoffe
  - 3.9 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
  - 3.10 Altlasten
  - 3.11 Verbleibende nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter
4. Städtische Grundstücke
5. Verkehrskonzept Vaihingen
6. Planungsvorteil
7. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell/Städtebaulicher Vertrag
8. Sonstige Verträge
9. Erforderliche weitere Bebauungsplanverfahren
10. Finanzielle Auswirkungen
11. Flächenbilanz/Kennziffern
12. Flächennutzungsplanänderung (FNP-Änderung)

### **1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans**

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 Ende 2018 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 (Synergie-Park) 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 parallel geändert werden.

## **2. Verfahrensablauf**

### **2.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Bezirksbeirat Vaihingen hat am 19. Juli 2016 nicht über die Gemeinderatsdrucksache Nr. 390/2016 abgestimmt und stattdessen dem folgenden weitergehenden Antrag mehrheitlich zugestimmt:

1. Die Verwaltung erstellt in Zusammenarbeit mit den zuständigen Gremien (UTA; BB) mit Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und mit Hinzuziehung von Experten und städtebaulichen Ideenwettbewerben einen Strukturplan Vaihingen 2030, um die anstehenden stadt- und verkehrsplanerischen Probleme sozialverträglich zu lösen. Die städtischen Ziele u. a. zu den Themen Klima, Luftreinhalteplan und Lärmminde-rungsplan sind dabei zu berücksichtigen.
2. Der Aufstellungsbeschluss zur FNP-Änderung und Bebauungsplanaufstellung wird ausgesetzt, bis der Strukturplan Vaihingen 2030 beschlossen ist.

Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren und den im Parallelver-fahren zu ändernden Flächennutzungsplan wurde dennoch am 26. Juli 2016 vom Ausschuss für Umwelt und Technik (heute Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik) gefasst.

### **2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)**

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 Aufstellungsbe-schluss überreicht wurde, die Ablehnung der Realisierung des Projekts durch einen Teil der Vaihinger Bürgerinnen und Bürger (siehe Anlage 4a).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 3. August 2016 durchgeführt. Wesentliche Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Be-lange, die zu einer Änderung der Konzeption geführt hätten, wurden nicht vorge-bracht (siehe Anlage 5a).

### **2.3 Nicht offenes 2 stufiges kooperatives Planungsverfahren**

- Bildung eines Unterausschusses des UTA/Benennung der Preisrichter  
Der Bezirksbeirat hat die entsprechende Gemeinderatsdrucksache Nr. 3/2017 nach einem Informations- und Ausspracheabend für die Bürgerinnen und Bürger mit 2/3 Mehrheit abgelehnt.

Am 14. März 2017 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik 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 Planungsverfahren 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 Bundbreiten. Die Notwendigkeit der Brückenübergänge wird durch das Preisgericht zur Diskussion gestellt.“
- Anpassungen des Siegerentwurfs  
Das Preisgericht hat u. a. folgende Anpassungen des Siegerentwurfes empfohlen:
  - 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.
  - 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.

- Es wurde als begrüßenswert dargelegt, Aufbauten der Gebäudetechnik auf den Dachflächen der niedrigen Baukörper zu vermeiden - Gründächer wurden gefordert.
- 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 (heute Ausschuss für Stadtentwicklung 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)
- Keine Unterbauung des vorgesehenen Pflanzstreifens an der Liebknechtstraße
- Reduzierung der Anzahl der Brücken bzw. Gebäudeverbindungen und deren Geschossigkeit

Der Ausschuss für Umwelt und Technik (heute Ausschuss für Stadtentwicklung 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.

Im Bezirksbeirat Vaihingen wurde am 19. September 2017 das Ergebnis des kooperativen Planungsverfahrens positiv aufgenommen. Der Großteil der Bezirksbeiräte hat jedoch nochmals betont, dass der Standort für die Allianzneubebauung falsch und „verheerend“ sei. Die bekannten Gründe - ungelöste Verkehrsproblematik und klimatische Auswirkungen - wurden erneut dargelegt.

## **2.4 Auslegungsbeschluss**

Der Bezirksbeirat Vaihingen hat am 19. Februar 2019 die Gemeinderatsdrucksache 28/2019 mit 2/3 Mehrheit u. a. aus folgenden Gründen abgelehnt:

- Missachtung der Klimabelange
- Verkehrskonzept für Vaihingen liegt nicht vor
- Verlagerung von AWS, Tiefbauamt sowie der SWSG-Mieter wird abgelehnt
- Die Anforderung des BauGB, „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen“, werde nicht erfüllt

Am 11. März 2019 hat der Bezirksbeirat erneut über die Vorlage und die Stellungnahme des Bürgermeisteramts beraten und die Vorlage erneut abgelehnt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik (heute Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik) hat am 19. März 2019 den Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans Heßbrühlstraße Vai 282 gefasst.

## **2.5 Öffentliche Auslegung**

Der Bebauungsplanentwurf vom 31. Januar 2019 und seine Begründung mit Umweltbericht vom 31. Januar 2019 haben in der Zeit vom 5. April bis 17. Mai 2019 (je einschließlich) öffentlich ausgelegen. Außerdem lagen die weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Gutachten sowie Stellungnahmen öffentlich aus. Die gesamten Unterlagen konnten im Internet im gleichen Zeitraum eingesehen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von 15 Beteiligten (davon von 3 Beteiligten erneut) Anregungen vorgebracht, darunter eine Unterschriftenliste mit 269 Mitunterzeichnern.

Die Anregungen wurden geprüft und bewertet, konnten jedoch nicht bzw. nur teilweise berücksichtigt werden (siehe Anlage 4b).

Die Anregungen hatten im Wesentlichen folgende Themen zum Inhalt:

Verkehrsproblematik, fehlendes Verkehrskonzept, Klimaproblematik, erforderliche nachteilige Folgemaßnahmen wie Verlagerung der Betriebsstelle der AWS, der Baubetriebsstelle des Tiefbauamts und der SWSG Mieter, Entfall von Sportflächen, Nähe zum Störfallbetrieb sowie fehlerhafte Abwägung der Belange.

## **2.6 Beteiligung der TöB gemäß § 4a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung**

Die Beteiligung gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 4. April 2019 parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behördenbeteiligung ist abgeschlossen (siehe Anlage 5b).

Folgende Anregungen wurden im Wesentlichen vorgetragen:

Stadtklimatische Bedenken, Lärmbelastung, Klimawandel, Frischluftschneise, Verkehrsproblematik, fehlendes Verkehrskonzept, erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter innerhalb und außerhalb des Plangebiets, Abwägungsmängel, Missachtung der städtebaulichen Gestalt, Stellplatzzahl, ÖPNV, Fuß- und Radwegeverbindung, Parkraummanagement, gemeindeübergreifende Vorgehensweise zur Bewältigung der Verkehrsproblematik.

Das Gesundheitsamt und der NABU lehnen den Bebauungsplan im Wesentlichen aus folgenden Gründen ab:

Gesundheitsamt: In Anbetracht der mit dem Klimawandel einhergehenden Hitzebelastungen ist gerade in Ballungsgebieten die vorrangige Zielsetzung im Erhalt und in der Verbesserung der klimatischen Verhältnisse zu sehen. Dabei stellt die Sicherung von Frischluftschneisen und Luftaustauschbahnen sowie der Erhalt und die Wiedergewinnung von Vegetationsflächen einen Schwerpunkt der klimagerechten Stadtplanung dar. Die Neuplanung wird abgelehnt, da sie nicht mit den Zielen einer klimagerechten Planung in Einklang zu bringen ist und erheblich nachteilige Wirkungen auf die für die menschliche Gesundheit relevanten Schutzgüter zu erwarten sind.

NABU Stuttgart e.V.: Nach Ansicht des NABU stehen einer Überbauung der heutigen

Sportplatzflächen elementare Gesichtspunkte des Natur-, insbesondere des Bodenschutzes, entgegen. Der zentrale Einwand des NABU zur Flächenumwidmung sowie zur sich daraus entwickelnden Überbauung der Fläche betrifft deren Klimarelevanz. Stuttgart mit seinen Stadtteilen, insbesondere jedoch der Stadtkessel ist im Klimanotstand. Es ist davon auszugehen, dass die Anzahl der Menschen, welche durch das Zusammenwirken von Hitze und Luftschadstoffen früh versterben, die Anzahl der Verkehrstoten um mehr als das 100-fache übersteigt. Deshalb erachtet es der NABU für unerlässlich, eine gesamtstädtische, ökologische Umweltprüfung durchzuführen, in die alle derzeit bekannten laufenden und geplanten Planungs- und Baumaßnahmen eingestellt werden.

## **2.7 Begründung mit Umweltbericht /Redaktionelle Ergänzungen und Klarstellungen vom 20. Dezember 2019 in der Begründung mit Umweltbericht**

Die Grundzüge der Planung und die wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 31. Januar 2019/20. Dezember 2019 insbesondere mit Aussagen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Stadt- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter dargelegt.

Nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Begründung und im Umweltbericht mit Datum vom 20. Dezember 2019 redaktionelle Ergänzungen und Klarstellungen vorgenommen.

Grund hierfür sind Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie zwischenzeitlich eingetretene Änderungen an der Sach- und Rechtslage.

Im Wesentlichen wurde die Begründung mit Umweltbericht in folgenden Punkten geändert, ergänzt bzw. Inhalte klargestellt.

- Redaktionelle Änderungen bezüglich:
  - Umbenennung des Ausschusses für Umwelt und Technik in Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik
  - Aktualisierter Stand der Verträge (Grundstücks-, Miet-, Baudurchführungs-, Erbbaurechtsvertrag)
  - Kunstrasenspielfeld im Bau
  - Regionalbahnhalt (Genehmigung)
  - Aktualisierter Stand der erforderlichen Bebauungsplanverfahren
  - Zwischenzeitlich beschlossene Änderungen im Busliniennetz
  - Stand der Aufsiedlung im SynergiePark
  - Haushaltsberatungen 2020/2021
  - Radverkehrsanlagen
  - Versorgung der bisherigen Mieter der SWSG-Wohnungen mit neuem Wohnraum
  - Zwischenzeitlich erstellte Kita
  - Monitoring
- Änderungen von Umweltbelangen
  - Bodenqualität und -funktion (Konkretisierung und Korrektur)

- Geschützte Arten
  - Ringelnatter (Hinweis auf Vorkommen im Geltungsbereich)
  - Schwarzbach (Ergänzung im Umweltbericht bezüglich Entwidmung)
- Ergänzungen des Themas Verkehrskonzept hinsichtlich zwischenzeitlicher Beschlüsse der Gremien:
    - Beauftragung von Untersuchungen
    - Vorstellung von Planungen (z. B. zur Umgestaltung der östlichen Industriestraße, Parkraumkonzept, Nord-Süd-Straße)
    - Ergebnisse der Seilbahnstudie
    - Stand des Verkehrskonzepts

Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich, da diese Ergänzungen, redaktionelle Änderungen bzw. Klarstellungen nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans betreffen.

### **3. Umweltbelange**

Im Kapitel II der Begründung mit Umweltbericht (siehe Anlage 2) 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.

#### 3.1 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 Störfall-Verordnung (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 hinsichtlich der Art der zulässigen baulichen Nutzung vorgenommen.

#### 3.2 Geschützte Arten

Hinweise auf dauerhaft bewohnte Lebensstätten seltener und gefährdeter sowie besonders und streng geschützter Arten lagen zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens nicht vor. Mit den getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass zukünftig siedlungstypische Arten im Plangebiet Lebensraum finden werden und das Plangebiet nach entsprechenden Entwicklungszeiten eine für Siedlungsflächen charakteristische Vielfalt an Arten aufweisen wird.

Fledermäuse können die Freiflächen im Süden des Plangebietes weiterhin als Wanderkorridor nutzen und das Plangebiet zur Jagd aufsuchen.

Sollte sich das Vorkommen der Ringelnatter (wie in der Stellungnahme des NABU

vorgebracht) bestätigen, so kann diese Art in den neu herzustellenden Retentionsflächen mit Stauden- und Röhrichtbeständen im Grünzug im Süden des Plangebietes neuen Lebensraum finden. Die Freiflächen in diesem Grünzug bieten darüber hinaus ausreichend Platz, um bei Bedarf für die Ringelnatter auch zusätzliche Habitate in ausreichender Qualität und angemessenem Umfang herzustellen. Entsprechende Auflagen werden ggf. im Baugenehmigungsverfahren getroffen.

### 3.3 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 Heißbrühlstraße 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 Heißbrühlstraße 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 entlang des südlichen Weges weitere bestehende Bäume (ca. 35) 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 insgesamt 83 entfallenden Bäume werden im Geltungsbereich ca. 73 Neupflanzungen von Bäumen in den Gewerbegebietsflächen teilweise 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). Insgesamt werden damit 99 Bäume neu gepflanzt, 49 bestehende Bäume werden erhalten.

### 3.4 Retentionsfläche

Durch die zusätzliche Baumöglichkeit wird Fläche versiegelt und es kommt zu einer verringerten Grundwasserneubildung. Die Pflanzverpflichtungsflächen pv<sub>2a</sub> und pv<sub>2b</sub> sind deshalb als Retentions- und Versickerungsfläche herzustellen. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in diesen Flächen zu bewirtschaften (siehe Regelungen im städtebaulichen Vertrag).

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.

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.

### 3.5 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 Plangebiets auf eine Breite von ca. 40 m festgelegt. Daneben ist die Rücknahme des am südwestlichen Rand des Plangebiets vorgesehenen Baukörpers gegenüber der ursprünglichen Planung des Siegerentwurfs um ca. 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 Sonneneinstrahlung 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.

### 3.6 Lärm

#### Bestand:

#### 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 (Ecke Liebknecht-/Heißbrühlstraße) betroffen.

### Straßenverkehr

Durch den Straßenverkehr werden in kleinen Bereichen entlang der Liebknechtstraße in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche ebenfalls die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete 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 Heißbrühlstraße 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)).

### 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 die folgenden 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 Lärmbelästigung 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. Es werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen für bauliche und sonstige Schutzvorkehrungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im GE<sub>2</sub> festgesetzt.

### 3.7 Kennzeichnung

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

### 3.8 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 (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) unterschreiten die Grenzwerte für die Jahresmittelwerte nach der 39. BImSchV.

Die NO<sub>2</sub>-Immissionen (Jahresmittelwerte) innerhalb und außerhalb des Plangebiets sind in Bezug zum Grenzwert deutlich höher, an der Schwabengalerie (Hauptstraße) wird mit 42 µg/m<sup>3</sup> sowohl im Nullfall, wie auch im Planfall der Grenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> überschritten.

An den übrigen Untersuchungspunkten erreichen die NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwerte maximal 40 µg/m<sup>3</sup> (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.

### 3.9 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

### 3.10 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.

### 3.11 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 Plangebiets 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.

## **4. Städtische Grundstücke**

Teilflächen der drei städtischen Grundstücke (Flurstücke 1522, 1523 und 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 Bezirksstelle des Tiefbauamts sowie Wohnungen der SWSG. Das Erbbaurecht mit der SWSG wurde zwischenzeitlich aufgehoben. Auch ein geringer Teil eines städtischen Weges (Flst.1464) soll an die Allianz Lebensversicherungs-AG veräußert werden. Ein entsprechender Grundstücksvertrag (siehe Nr. 8) wird noch abgeschlossen.

## **5. Verkehrskonzept Vaihingen und SynergiePark Vaihingen-Möhringen**

### 5.1 Mitteilungsvorlage Verkehrskonzept Vaihingen und SynergiePark Vaihingen-Möhringen

Die Mitteilungsvorlage Verkehrskonzept Vaihingen und SynergiePark Vaihingen-Möhringen (GRDRs 551/2017) wurde am 27. Juli 2017 im seinerzeitigen 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 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.

#### 5.2. Mündlicher Bericht weiteres Vorgehen

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 für die Weiterbearbeitung des Verkehrsstrukturplans zustimmend zur Kenntnis genommen.

#### 5.3 Fortschreibung des Verkehrsstrukturplans

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.

#### 5.4 Vorplanung zur Umgestaltung der östlichen Industriestraße

Am 4. Juli 2019 hat der Gemeinderat die Gemeinderatsdrucksache GRDRs 220/2019 „Vorplanung zur Umgestaltung der östlichen Industriestraße“ beschlossen. Damit werden Maßnahmen zur Verbesserung der Fuß- und Radverkehrsführung, zur Umsetzung des neuen Linienkonzepts der Buslinie 80 und zur Verbesserung des Verkehrsflusses in der östlichen Industriestraße zwischen Industriestraße 23 und Nord-Süd-Straße ermöglicht. Die Umgestaltung der östlichen Industriestraße soll im Wesentlichen im Jahr 2020 erfolgen.

#### 5.5 Ausbau der Nord-Süd-Straße

Die Nord-Süd-Straße soll auch zukünftig als Haupteerschließungsachse für den SynergiePark dienen. Hierzu soll sie schrittweise ertüchtigt werden. Der Umbau des Vollanschlusses Breitwiesenstraße an die Nord-Süd-Straße wurde baulich 2018 begonnen und Ende 2019 fertiggestellt. Mittelfristig sollen im Zeitraum 2021 bis 2022 die Knotenpunkte A8 / Nord-Süd-Straße, Heilbrunnenstraße / Nord-Süd-Straße, Vaihinger Straße / Nord-Süd-Straße und Ostumfahrung Vaihingen/Zusestraße in ihrer Kapazität auf geltendem Planungsrecht ertüchtigt werden. Die Vorplanung für die Ertüchtigung der Knotenpunkte soll Anfang 2020 dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Langfristig soll die Nord-Süd-Straße zwischen A8 und Industriestraße ausgebaut werden. Am 23. Juli 2019 wurde hierzu die Vergabe der Voruntersuchung zum Ausbau der Nord-Süd-Straße vom Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossen.

#### 5.6. Stellplatzbeschränkung

Im Januar 2019 wurde vom Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossen, die geplanten Bebauungsplanänderungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Am Wallgraben-West II 2012/7 und Am Wallgraben-Ost II 2015/7 solange zurückzustellen, bis eine Berichterstattung zum Parkraumkonzept erfolgt ist. Geplant war, die Art der baulichen Nutzung in den jeweiligen Geltungsbereichen dahingehend zu ändern, dass die Herstellung bauordnungsrechtlich nicht notwendiger Stellplätze nicht zulässig ist.

### 5.7. Parkraumkonzept

Für den SynergiePark wird derzeit auch ein Parkraumkonzept erarbeitet, welches ebenfalls mittelfristig umgesetzt werden soll. Ein wesentliches Ziel des Parkraumkonzepts ist der Schutz der angrenzenden Wohngebiete vor Parksuchverkehr durch eine Parkraumbewirtschaftung mit Bewohnerparkregelung. Zum Parkraumkonzept rund um den SynergiePark soll 2020 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik und in den beiden Bezirksbeiräten Vaihingen und Möhringen berichtet werden.

### 5.8 Seilbahnstudie

Die Idee einer Seilbahnverbindung vom Eiermannareal über den Bahnhof Vaihingen, den SynergiePark, ein etwaiges P+R-Parkhaus an der A8 und weiter zum Flughafen wird derzeit im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft. Die Zwischenergebnisse der Seilbahnstudie wurden am 3. Dezember 2019 in den Gremien vorgestellt. Die Machbarkeitsstudie soll auf Grundlage des Trassenvorschlags A in einer detaillierten Planungsstufe unter Einbeziehung der Planrechtsbehörden und der Fördergeber fortgeschrieben werden. Mit den vorliegenden Ergebnissen soll in den Stadtbezirken Vaihingen und Möhringen eine erste Bürgerbeteiligung durchgeführt werden.

### 5.9 Machbarkeitsstudie P+R im Filderraum der Landeshauptstadt Stuttgart

Aufgrund der ablehnenden Haltung des Bezirksbeirats Möhringen zu einem P+R-Parkhaus am Standort Freibad soll zunächst eine Machbarkeitsstudie P+R im Filderraum der Landeshauptstadt Stuttgart (GRDRs 960/2018, Beschluss im Ausschuss für Umwelt und Technik am 27. November 2018) erarbeitet werden. Es ist derzeit davon auszugehen, dass die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie bis Ende 2020 vorliegen könnten.

### 5.10 Machbarkeitsstudie Stadtbahnverlängerung Vaihingen-West

Aufbauend auf den Verkehrsuntersuchungen im Rahmen des Nahverkehrsentwicklungsplans wurden im Rahmen einer Arbeitsgruppe aus SSB, Tiefbauamt und Amt für Stadtplanung und Wohnen mögliche Lösungsansätze für den Ausbau des Stadtbahnnetzes in Vaihingen/Möhringen identifiziert. Es soll nun eine Machbarkeitsstudie Stadtbahnverlängerung Vaihingen-West (GRDRs 1049/2019) durch ein externes Planungsbüro erarbeitet werden. Es ist derzeit davon auszugehen, dass die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie bis Ende 2020 vorliegen könnten.

### 5.11 Bau der Stadtbahn-Übereckverbindung Pflugmühle zur Realisierung einer Stadtbahnlinie U17 Flughafen - Dürrolewang (vgl. GRDRs 1066/2019)

Über die ab Ende 2021 bestehenden Gleise der U6 kann durch den Bau einer vergleichsweise kurzen Netzergänzung (Übereckverbindung Pflugmühle zwischen Rohrer Weg und SSB-Zentrum) die Möglichkeit geschaffen werden, den SynergiePark mit einer neuen Stadtbahnlinie, die bisher unter dem Arbeitstitel U17 läuft, mit dem Filderbahnhof zu verbinden. Die SSB beabsichtigt, die Übereckverbindung bis Ende 2021 zeitgleich mit der Inbetriebnahme der U6-Flughafen fertigzustellen und sie dann für betriebliche Zwecke zu nutzen. Ab Inbetriebnahme des Filderbahnhofs am Flughafen ist dann der Betrieb der neuen Stadtbahnlinie U17 vom Flughafen zum SynergiePark und weiter nach Dürrolewang angedacht. Der Gemeinderat hat am 19. Dezember 2019 die Vorlage GRDRs 1066/2019 beschlossen und damit dem Bau der Übereckverbindung sowie der geplanten Einleitung des Planfeststellungsverfahrens zugestimmt.

## 5.12 Umgestaltung weiterer Straßenräume im SynergiePark und angrenzenden Gebieten

Aktuell wird für folgende Projekte, welche wesentliche Verbesserungen für den Fuß- und Radverkehr, aber auch Verbesserungen für den Kfz-Verkehr beinhalten, die Vorplanung erarbeitet:

- Umgestaltung der Industriestraße zwischen Office V und Ruppmannstraße sowie zwischen Ruppmannstraße und Bahnhof
- Umgestaltung der Ruppmannstraße zwischen Industriestraße und Schockenriedstraße
- Umgestaltung der Schockenriedstraße zwischen Ruppmannstraße und Am Wallgraben
- Umgestaltung der Osterbronnenstraße zwischen Dürtlewangstraße und Galileistraße
- Umgestaltung der Vaihinger Straße zwischen Nord-Süd-Straße und Engstlatte Weg
- Umgestaltung der Liebknechtstraße zwischen Bahnhof und Robert-Koch-Straße
- Umgestaltung der Heißbrühlstraße zwischen Liebknechtstraße und Ruppmannstraße

Zum aktuellen Stand der Projekte soll im 1. Quartal 2020 berichtet werden. Für Projekte, bei denen die Vorplanung abgeschlossen werden kann, werden sukzessive entsprechende Beschlussfassungen vorgelegt. Aktuell ist vorgesehen, die aufgeführten Maßnahmen in den Jahren 2021 bis 2023 umzusetzen.

## **6. Planungsvorteil**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entsteht für die Bauflächen ein Planungsvorteil von zwischenzeitlich ca. 40 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.

## **7. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell/Städtebaulicher Vertrag**

Die Grundvereinbarung (Anlage 6a), 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 nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) mit der Allianz Lebensversicherung AG wurde am 10. Januar/17. Januar 2019 mit folgenden wesentlichen Regelungen unterzeichnet (Anlage 6b):

- 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, Carpooling sowie Carsharing, mind. 20% der Kfz-Stellplätze werden mit Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität vorbereitet usw.)
- Zur Planung/Herstellung/Kostentragung der erforderlichen Umbaumaßnahmen der Liebknecht- und Heißbrühlstraße 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 Kostenbeteiligung in Höhe von 50% an der Realisierung der Fußwegeverbindung zwischen der Heßbrühlstraße und der Industriestraße außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf heutigen Privatgrundstücken
- 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 der neuen Gebäude sowie Baumpflanzungen vor Südfassaden in den Innenhofbereichen usw.
- 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
- Zum Abbruch der bestehenden Sporthalle in der künftigen Retentionsfläche nach Inbetriebnahme der unterirdischen 3-Feld-Sporthalle

## 8. Sonstige Verträge

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

Im Mietvertrag für die städtischen Grundstücke (außerhalb des Geltungsbereichs, östlich an das Allianzgrundstück angrenzend), die als öffentliche Grünfläche festgesetzt sind, wurde geregelt, dass die Allianz diese Flächen zur Verfügung gestellt bekommt. Die Allianz ist hier zur Herstellung der Ersatzsportflächen berechtigt. Der Mietvertrag wurde im Frühjahr 2019 unterzeichnet.

Der Grundstücksvertrag über die Teilflächen der städtischen Grundstücke entlang der Liebknechtstraße enthält die Verpflichtung der Allianz zur Zahlung des Verkehrswerts der städtischen Grundstücke sowie zur Übernahme der Folgekosten. Die Folgekosten bestehen aus

- A) der Übernahme der Kosten für die Aufhebung des Erbbaurechts der SWSG, die Umsetzung der Mieter etc.
- B) der Übernahme der Kosten für die Verlagerung der Baubetriebsstelle des Tiefbauamts
- C) der Übernahme der Kosten für die Herstellung eines Interimsstandortes der AWS

Im Gegenzug überträgt die Allianz die für den Ausbau der Heißbrühlstraße benötigten Teilflächen unentgeltlich an die Stadt. Der Gemeinderat hat die entsprechenden Regelungen in der Gemeinderatsdrucksache 45/2019 am 14. März 2019 beschlossen. Der Grundstücksvertrag wird noch abgeschlossen.

Ein Baudurchführungsvertrag mit dem Tiefbauamt zur Regelung der Details z. B. der Umgestaltung der Liebknecht-/Heißbrühlstraße wird noch abgeschlossen und ist Voraussetzung für eine Baufreigabe.

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

## **9. Erforderliche weitere Bebauungsplanverfahren**

Zur Verlagerung der Bezirksstelle des Tiefbauamts und des Betriebshofs der AWS sind entsprechende Bebauungsplanverfahren in Vaihingen und Degerloch erforderlich, die sich bereits in der Aufstellung befinden:

- Robert-Koch-Straße 89 (Vai 286) für den neuen Standort der Betriebsstelle des Tiefbauamts. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19. Dezember 2017 (GRDRs 468/2017 Neufassung) gefasst. Der Auslegungsbeschluss wurde am 23. Juli 2019 gefasst, die Auslegung hat vom 23. August bis 30. September 2019 stattgefunden. Der Satzungsbeschluss ist am 19. Dezember 2019 gefasst worden.
- Bruno-Jacoby-Weg (AWS) (De 119) für den neuen Standort der AWS. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25. Juli 2017 (GRDRs 463/2017) gefasst, der Auslegungsbeschluss wird derzeit vorbereitet.

Für einen der bisherigen Standorte der Allianz in der Innenstadt wurde am 16. Juli 2019 der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Reinsburg-/Silberburgstraße (Stgt 308) im Stadtbezirk Stuttgart-West gefasst. Hier soll unter Berücksichtigung der Vorgaben des Rahmenplans Halbhöhenlagen eine teilweise Umnutzung von bisherigen Büroflächen in Wohnnutzung geprüft werden.

## **10. 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. Außerdem hat die Allianz die Kosten für das Wettbewerbsverfahren getragen (siehe Regelungen im städtebaulichen Vertrag Anlage 6b).

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-Südstraße und Umbaumaßnahmen von Verkehrsflächen im Gewerbegebiet Wallgraben) und 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.

Diese Mittel werden unter anderem für die Planung folgender Projekte eingesetzt:

- Kapazitätssteigerung Nord-Süd-Straße (vgl. GRDRs 689/2019)
  - Umgestaltung von Straßenräumen im SynergiePark und angrenzenden Gebieten (z.B. Industriestraße, Ruppmannstraße, Schockenriedstraße, Vaihinger Straße)
  - Machbarkeitsstudie P+R im Filderraum der Landeshauptstadt Stuttgart (vgl. GRDRs 960/2018)
  - Attraktivitätssteigerung Bahnhof Vaihingen
  - Machbarkeitsstudie Stadtbahnverlängerung Vaihingen-West (vgl. GRDRs 1049/2019)
- zur Umsetzung erster Maßnahmen des „Verkehrskonzepts Vaihingen und SynergiePark Vaihingen-Möhringen“, für die derzeit folgende Mittelbedarfe genannt werden können:
    - Für den SynergiePark Vaihingen, Verkehrskonzept 1. Stufe Umgestaltung des Straßenraums Industriestraße von Nord-Süd-Straße bis Bahnhof Vaihingen sowie Ruppmann- und Schockenriedstraße sind Mittel in Höhe von ca. 3.800.000 € im Haushaltsplanentwurf in den Jahren 2020 bis 2022 enthalten.
    - Zur Umsetzung der im Zuge der Nord-Süd-Straße/Ostumfahrung geplanten Sofortmaßnahmen sind Mittel in Höhe von 1.850.000 € erforderlich.
  - für die Herstellung (50% der Kosten) der Realisierung der Fußwegeverbindung zwischen der Heßbrühlstraße (zwischen Gebäude 7 und 11) und der Industriestraße außerhalb des Bebauungsplangebiets auf Privatgrundstücken (siehe Regelung im städtebaulichen Vertrag). Mit den Eigentümern werden entsprechende Gespräche geführt.

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.

## **11. Flächenbilanz/Kennziffern**

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

## **12. Flächennutzungsplanänderung (FNP-Änderung)**

Parallel zum Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes wurde die Auslegung der FNP-Änderung beschlossen (Übersicht siehe Anlage 7). Die Auslegung fand parallel zur Auslegung des Bebauungsplans Vai 282 vom 5. April bis 17. Mai 2019 statt. Auch in diesem Verfahren wurden zahlreiche Einwendungen von der Öffentlichkeit vorgebracht. Vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes muss der Flächennutzungsplan wirksam sein. Der Feststellungsbeschluss wird mit einer separaten Vorlage (GRDRs 1041/2019) dem Gemeinderat zur Beschlussfassung und anschließend dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorgelegt.