

Stuttgart, 28.01.2020

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Heißbrühlstraße (Vai 282) im Stadtbezirk Vaihingen**  
**- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO**  
**mit Anregungen i. S. V. § 3 Abs. 2 BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	18.02.2020 20.02.2020

**Beschlussantrag**

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Heißbrühlstraße (Vai 282) im Stadtbezirk Vaihingen wird in der Fassung vom 31. Januar 2019 nach § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 31. Januar 2019/20. Dezember 2019.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung mit Umweltbericht dargestellt.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen 15 Stellungnahmen ein, darunter eine Unterschriftenliste mit 269 Mitunterzeichnern. Von 3 Bürgern wurden Anregungen erneut vorgebracht. Es wird festgestellt, dass die Anregungen nicht bzw. nur teilweise berücksichtigt werden können.

**Kurzfassung der Begründung**

Planungsziel

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 in der Heißbrühlstraße in Stuttgart-Vaihingen zu realisieren. Der Verbleib des Konzerns in Stuttgart wird von der Landeshauptstadt befürwortet.

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 Regionalbahnhalt in Vaihingen bietet optimale Bedingungen für die geplante Ansiedlung von ca. 4 500 Mitarbeitern.

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.

#### Wettbewerbsverfahren

Die Allianz Deutschland AG hat ab März 2017 ein nicht offenes 2-stufiges kooperatives Planungsverfahren mit 10 Teilnehmern durchgeführt. Ein entsprechender Unterausschuss des seinerzeitigen 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 im südlichen Bereich um 9 m zur Verbesserung und Sicherung der Durchströmbarkeit gegenüber dem Siegerentwurf.
- 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 der Höhenentwicklung / Einzelbaukörper sowie der Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung und der Retentionsfläche getroffen.

#### Flächennutzungsplanänderung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) Nr. 63 Heßbrühlstraße (Übersicht siehe Anlage 7) wird parallel mit einer separaten Vorlage (GRDRs 1041/2019) festgestellt. Danach wird die FNP-Änderung dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorgelegt.

#### Öffentliche Auslegung

Der seinerzeitige Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 19. März 2019 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Heßbrühlstraße (Vai 282) im Stadtbezirk Vaihingen beschlossen, parallel dazu die öffentliche Auslegung des Änderungsverfahrens Nr. 63 des Flächennutzungsplans Heßbrühlstraße (§ 8 Abs. 3 BauGB). Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 5. April 2019 bis 17. Mai 2019 (je einschließlich).

Während der öffentlichen Auslegung wurden von 15 Beteiligten darunter eine Unterschriftenliste mit 269 Unterschriften von Personen, die die unverzügliche Einstellung des Bebauungsplanverfahrens und des FNP-Paralleländerungsverfahrens fordern, Anregungen u. a. zu den Themen: Verkehrsproblematik, fehlendes Verkehrskonzept, Klimaproblematik, 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 vorgebracht.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Anlage 4a) und während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Anlage 4b) vorgebrachten Anregungen wurden geprüft und bewertet, konnten jedoch nicht bzw. nur teilweise berücksichtigt werden.

#### Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 4a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB parallel mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Behördenbeteiligung ist abgeschlossen.

Die Stellungnahmen wurden soweit erforderlich und geboten im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Alle Äußerungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind in den Anlagen 5a und 5b jeweils mit Stellungnahme der Verwaltung dargelegt. Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Anregungen: 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 ab.

#### Redaktionelle Ergänzungen und Klarstellungen der Begründung mit Umweltbericht nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung wurden Ergänzungen bzw. Klarstellungen mit Datum vom 20. Dezember 2019 in der Begründung mit Umweltbericht vorgenommen. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich, da diese Ergänzungen bzw. Klarstellungen (siehe Anlage 1) nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans betreffen.

#### Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht als Teil der Begründung (Anlage 2) dargestellt. Folgende nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter verbleiben:

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.

Die nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sollen durch Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag minimiert werden. Im Wesentlichen handelt es sich um die Festsetzung eines ca. 40 m breiten unüberbaubaren Pflanzstreifen als Retentionsfläche entlang des südlichen Weges, Dachbegrünungen, Pflanzverpflichtungen, Erdüberdeckung von Tiefgaragen, Festsetzung von erhaltenswerten Bäumen sowie den Abbruch der vorhandenen Sporthalle im künftigen Pflanzstreifen. Mit der Berücksichtigung dieser Randbedingungen kann ein Drittel bis etwa die Hälfte des Kaltluftstromes erhalten werden, was einer deutlichen Verminderung der Beeinträchtigungen gegenüber den ursprünglichen planerischen Rahmenbedingungen entspricht. Bei deren Umsetzung hätte von einer Reduktion des Kaltluftstromes über dem Standortgelände auf ein Viertel ausgegangen werden müssen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Allianz Lebensversicherungs-AG übernimmt insbesondere die Planungs- und Verfahrenskosten, die Kosten für die Umgestaltung der Liebknecht- und Heßbrühlstraße, 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-Süd-Straße 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 hierauf aufbauende 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. 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 an der Liebknecht- und Heßbrühlstraße führen zu keinem Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge, da diese Straßen beitragsrechtlich schon abgeschlossen sind.

#### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Keine

#### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

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. 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“

Nr. 219/2018 der SPD-Gemeinderatsfraktion vom 16. Juli 2018

„Verkehrsplanung im Filderraum“

Nr. 288/2019 der CDU-Gemeinderatsfraktion vom 27. September 2019

Wie weit sind wir mit dem Verkehrskonzept für Vaihingen und das gemeinsame Gewerbegebiet mit Möhringen“

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Nr. 81/2016 der SPD-Gemeinderatsfraktion vom 11. März 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. 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. 118/2016 Dr. Schertlen (STd) Die STAdTISTEN vom 14. April 2016

„Funktionierende öffentliche Nahverkehrskonzepte für Rotenberg (Grabkapelle Württemberg), Vaihingen (Eiermann, Allianz)“

Nr. 197/2016 der SPD-Gemeinderatsfraktion vom 17. Juni 2016

„Allianz in Vaihingen“

Nr. 210/2016 der Freie Wähler-Gemeinderatsfraktion vom 24. Juni 2016

„Gewerbegebiet Vaihingen/Möhringen - Mit der Entwicklung Schritt halten, Nord-Süd-Straße ausbauen“

Nr. 234/2016 der Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS vom 18. Juli 2016

„Strukturplan Vaihingen 2030“

Nr. 270/2016 Dr. Schertlen (STd), Die STAdTISTEN vom 6. September 2016

„Verkehrskonzept Vaihingen, Ausbau Nord-Süd-Straße“

Nr. 401/2016 der CDU-Gemeinderatsfraktion, SPD-Gemeinderatsfraktion, Freie Wähler-Gemeinderatsfraktion, FDP vom 9. Dezember 2016

„Ausbau der Nord-Süd-Straße“

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. 46/2017 der SPD-Gemeinderatsfraktion vom 17. Februar 2017

„Allianz-Neubau in Vaihingen“

Peter Pätzold  
Bürgermeister

## Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung mit Umweltbericht des Bebauungsplans vom 31. Januar 2019 / 20. Dezember 2019
3. Bebauungsplan
  - a. Verkleinerung
  - b. Textteil vom 31. Januar 2019
4. Beteiligung der Öffentlichkeit
  - a. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
  - b. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
  - a. Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
  - b. Beteiligung parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
  - c. Anlage der Stellungnahme des NABU
6. Grundvereinbarung zum Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) und Städtebaulicher Vertrag
  - a. Grundvereinbarung zum Stuttgarter Innenentwicklungsmodell vom 19. September 2018/22. Oktober 2018
  - b. Städtebaulicher Vertrag vom 10. Januar 2019/17. Januar 2019
7. Flächennutzungsplanänderung Nr. 63 Heßbrühlstraße

---

SW Schützenswerte Daten