

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Heißbrühlstraße (Vai 282) im Stadtbezirk Vaihingen Zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Im Folgenden wird dargestellt, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Bebauungsplanentwurf nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Ziele und Zwecke 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 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 Heißbrühlstraße, 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 in Vaihingen bietet optimale Bedingungen für die geplante Ansiedlung von ca. 4 500 Mitarbeitern.

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

Im Geltungsbereich wird Gewerbegebiet festgesetzt. Eine Gliederung in 2 Gewerbegebiete ist erforderlich, da entlang der Liebknechtstraße aufgrund des angrenzenden Störfallbetriebs nur Nutzungen zulässig sein sollen, die nicht öffentlich genutzt werden. Die Gebäudehöhen stufen sich von Norden nach Süden ab und ein ausreichend breiter Pflanzstreifen entlang der heutigen Wegeverbindung im Süden des Geltungsbereichs wurde als öffentlich zugänglicher Grünstreifen gesichert und entsprechend festgesetzt bzw. im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Umweltbelange

Die Realisierung der Planung hat folgende verbleibende nachteilige Auswirkungen:

Außerhalb des Geltungsbereichs 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 Geltungsbereichs 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.

Im Einzelnen:

Schutzgut Mensch

Durch die Planung gehen für den Sport intensiv genutzte Flächen verloren. Der Flächenverlust kann mit der geplanten Sporthalle innerhalb des Plangebietes teilweise kompensiert werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, durch Herstellung weiterer und die Ertüchtigung bestehender Sportfelder sowie durch organisatorische Maßnahmen wegfallende Spiel- und Trainingsmöglichkeiten auf den östlich angrenzenden Sportflächen teilweise zu ersetzen.

Neue öffentlich nutzbare Wegebeziehungen durch das Plangebiet und eine hochwertige Freiflächengestaltung führen zu günstigen Wirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Da das Plangebiet durch Schienen- und Straßenlärm vorbelastet ist, werden Festsetzungen zur Lösung dieser Konfliktlage getroffen. Durch geeignete Schallschutzmaßnahmen können im Plangebiet gesunde Arbeitsverhältnisse gesichert werden. Den möglichen nachteiligen Einwirkungen des benachbart liegenden Störfallbetriebes wird mit nutzungsbeschränkenden Festsetzungen auf den westlichen Teilflächen des Plangebietes begegnet. Unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen zur Lösung bestehender Konfliktlagen und den getroffenen Maßnahmen zur Kompensation des Verlustes von Sportflächen und den Maßnahmen zur Freiflächengestaltung verbleiben für das Schutzgut Mensch innerhalb des Plangebiets keine erheblich nachteiligen Wirkungen. Außerhalb des Geltungsbereichs führt die Realisierung der Planung zu erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit dem Vollzug der Planung ist die Beseitigung größerer Gehölzbestände und die Überbauung größerer für sportliche Zwecke genutzter Freiflächen verbunden. Diese nachteiligen Wirkungen sollen durch die Festsetzung eines ca. 40 m breiten unüberbaubaren Grünstreifens kompensiert werden.

Die erhaltenswerte ca. 100jährige Eiche sowie Teile des Baumbestandes werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Durch die Verbreiterung der Verkehrsflächen der Liebknecht- und Heßbrühlstraße entfallen entlang der heutigen Straßen zahlreiche erhaltenswerte Bäume, die durch Neupflanzungen kompensiert werden sollen.

Hinweise auf dauerhaft bewohnte Lebensstätten seltener und gefährdeter sowie besonders und streng geschützter Tierarten lagen zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens nicht vor. Sollte sich das im Rahmen der öffentlichen Auslegung angesprochene Vorkommen der Ringelnatter bestätigen, so kann diese Art in den neu herzustellenden Retentionsflächen mit Stauden- und Röhrichtbeständen im Grünzug neuen Lebensraum finden. Sichtungen von Fledermäusen im Plangebiet lassen auf eine Nutzung der heutigen Freiflächen als Nahrungshabitat schließen. Durch die Festsetzung des Grünzugs und durch die angrenzenden Freiflächen liegen auch in Zukunft ausreichend Nahrungs- und Jagdhabitats für Fledermäuse vor.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung sowie der Kompensation verbleiben keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, in der die Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen wertmäßig bilanziert wird, ist ausgeglichen. Zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Schutzgut Boden

Aufgrund höherer Nutzungsdichten und höherer Versiegelungsgrade sind mit der Planung ein Verlust von 0,85 Bodenindexpunkten und damit insgesamt nachteilige Wirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden. Im Rahmen der vorliegenden Planung bestehen keine Möglichkeiten, die mit dem Bodenverlust verbundenen nachteiligen Wirkungen zu kompensieren.

Schutzgut Wasser

Die Planung führt zu zusätzlichen Versiegelungen und verringerten Grundwasserneubildungsraten. Die damit verbundenen erheblich nachteiligen Auswirkungen werden durch die Festsetzung von Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie von Retentionsflächen zum Rückhalt von Niederschlagswassermengen vermieden und weitgehend kompensiert. Durch die Realisierung der Planung entstehen nachteilige Wirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima und Luft

Die Neubebauung hat erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Durchlüftungsmöglichkeit sowie den Kaltluftabfluss. 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 Pflanzstreifens als Retentionsfläche entlang des südlichen Weges, Dachbegrünungen, Pflanzverpflichtungen, Erdüberdeckung von Tiefgaragen, Festsetzungen 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.

Mit der Planung ist eine Erhöhung der Verkehrsmengen verbunden. Diese führen auf den Erschließungsstraßen außerhalb des Geltungsbereichs zu einer Erhöhung der Immissionen um ca. 1%.

Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft

Mit der auf Grundlage der Planung ermöglichten Bebauung sind aufgrund Höhe und Lage der neuen Baukörper erheblich nachteilige visuelle Wirkungen verbunden. Über das Plangebiet hinweg bestehende Sichtbeziehungen werden teilweise unterbunden, die neuen Baukörper wirken in die umliegenden Landschaftsräume im Osten und Süden des Plangebiets hinein. Mit dem Erhalt einzelner Gehölze einschließlich der alten Eiche sowie den Begrünungsmaßnahmen werden die nachteiligen Wirkungen teilweise vermieden und teilweise kompensiert. Diese Maßnahmen können die nachteiligen visuellen Wirkungen des Vorhabens in den umliegenden Frei- und Landschaftsraum jedoch nicht vollständig kompensieren.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe

Die Planung hat keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut.

Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Umsetzung der Planung führt außerhalb des Geltungsbereichs zu erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch sowie Klima und Luft, innerhalb

des Geltungsbereichs zu erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

Das Amt für Umweltschutz erstellt im Rahmen seiner allgemeinen Aufgaben in der Umweltbeobachtung regelmäßig Berichte über den Zustand der Umwelt in Stuttgart. Negative Entwicklungen, z. B. verursacht durch die Bauleitplanung, können so rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden. Darüber hinaus sind folgende Überwachungsmaßnahmen erforderlich:

- Überprüfung der Maßnahmen zur Herstellung der Dachbegrünung, Begrünung unterirdischer Gebäudeteile sowie der weiteren Pflanzverpflichtungen auf dem Grundstück, insbesondere Gestaltung und Unterhalt der Grünflächen im Süden des Plangebiets
- Überprüfung der Maßnahmen zur Sicherung des Grundwassers
- Überprüfung der Wirkungsweise der Retentionsfläche/Drosselung des Abflusses von Niederschlagsmengen
- Überprüfung der Wirkungen der Maßnahmen des Verkehrsstrukturplanes hinsichtlich Reduzierung von Lärm und Luftschadstoffen
- Überprüfung der Änderung von Kaltluftproduktion und -strömungen.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurden zahlreiche Anregungen, darunter Unterschriftenlisten mit mehr als 1 000 bzw. 269 Mitunterzeichnern vorgebracht, die nicht bzw. nur teilweise berücksichtigt werden konnten. Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Anregungen:

- Forderung nach unverzüglicher Einstellung der beiden Bauleitplanverfahren Flächen-nutzungsplanänderung und Bebauungsplanverfahren
- Befürchtete Verstärkung der Verkehrsproblematik
- Fehlendes Verkehrskonzept
- Ungelöste Klimaproblematik
- Nachteilige Folgemaßnahmen wie Verlagerung der Betriebsstelle der AWS, der Baubetriebsstelle des Tiefbauamtes und der SWSG Mieter
- Entfall von Sportflächen
- Nähe zum Störfallbetrieb

Behördenbeteiligung

Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung wurden teilweise in die Planung eingearbeitet. Folgende Anregungen wurden im Wesentlichen vorgebracht:

- Stadtklimatische Bedenken
- Lärmbelastung
- Klimawandel
- Frischluftschneise
- Verkehrsproblematik
- Fehlendes Verkehrskonzept
- Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter innerhalb und außerhalb des Plangebiets
- Abwägungsmängel
- Gemeindeübergreifende Vorgehensweise zur Bewältigung der Verkehrsproblematik

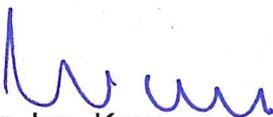
Das städtische Gesundheitsamt und der NABU lehnen das Bebauungsplanverfahren ab.

Anderweitig in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten:

- Nichtdurchführung der Planung /Beibehaltung des Planrechts
Bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-0-Fall) würde es durch die Ausübung der bisher rechtskräftigen Planungs- und Baurechte auf den Grundstücken des Plangebietes sowie die Realisierung von derzeit noch nicht ausgeübten Planungs- und Baurechten auf den benachbart liegenden Flächen in der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes (Bereich SynergiePark Wallgraben) und sonstigen Veränderungen (z. B. allgemeine Verkehrszunahme) gegenüber dem Ist-Zustand zu nachteiligen Veränderungen bei den Schutzgütern Mensch (erhöhte Lärmeinwirkungen aufgrund erhöhten Verkehrsaufkommens), Tiere und Pflanzen (zusätzliche Beeinträchtigungen aufgrund höherer Ausnutzung der heute als GE und Grünfläche Zweckbestimmung Sport festgesetzten Teilflächen des Plangebietes), Boden (zusätzliche Beeinträchtigungen aufgrund höherer Versiegelungsgrade auf Grundlage der heute bestehenden Planrechte), Grundwasser (zusätzliche Beeinträchtigungen aufgrund planungsrechtlich zulässig erhöhter Versiegelungsgrade), Klima (größere thermische Belastung aufgrund planungsrechtlich zulässig erhöhter Versiegelungsgrade) und Luft (erhöhte Belastung mit Luftschadstoffen aufgrund höheren Verkehrsaufkommens) kommen.
- Standortuntersuchungen auf Flächennutzungsplanebene
Auf der Suche nach einem geeigneten Standort für einen Neubau der Allianz Deutschland AG wurden mehrere Flächen auf der Gemarkung Stuttgart in einem mehrstufigen Verfahren auf Eignung geprüft. Das Prüfungsergebnis zeigt, dass es für die Ansiedlung der geplanten Nutzungen im erforderlichen Umfang unter Berücksichtigung insbesondere der Aspekte Flächengröße, städtebauliche und strukturelle Eignung, Verfügbarkeit und Anbindung an den ÖPNV zum gewählten Standort keine geeignete Alternative gibt. Das Prüfverfahren ist in den Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes ausführlich dargestellt.
- Ergebnisse des 2-stufigen nicht öffentlichen kooperativen Planungsverfahrens
10 Büros wurden aufgefordert, ihre Entwürfe auszuarbeiten. Der Entwurf des Büros Gerber wurde als 1. Preis ausgewählt, dieser Entwurf war Grundlage für das Bebauungsplanverfahren.

Die Planungsvarianten 1 bis 3 (weitere Ergebnisse des Preisgerichts) wurden nicht weiterverfolgt, da der Siegerentwurf sich mit seiner scheinbar geringen Kubatur, was durch die im Vergleich niedrige Geschossigkeit und den schlanken Hochpunkt begünstigt wird, am besten in die Umgebung einfügt und sich bezüglich der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei den anderen Planungsvarianten keine wesentlichen Änderungen ergeben hätten.

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 19. März 2020



Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor