

Stuttgart, 11.07.2016

- A) Änd. Nr. 63 FNP Stuttgart Bereich Heßbrühlstr. Vaihingen**  
- Parallelverfahren § 8 Abs. 3 BauGB  
- Aufstellungsbes. § 2 Abs. 1 BauGB  
**B) B-Plan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften Heßbrühlstr. (Vai 282)**  
- Aufstellungsbes. § 2 Abs. 1 BauGB

## Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Bezirksbeirat Vaihingen Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung Beratung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich öffentlich	19.07.2016 19.07.2016 26.07.2016

## Beschlussantrag

### Zu A)

Der Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) ist im Bereich Heßbrühlstraße im Stadtbezirk Vaihingen zu ändern.

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

Maßgebend sind die Planzeichnung zur FNP-Änderung Nr. 63 vom 24. März 2016 und die Allgemeinen Ziele und Zwecke mit Checkliste zur Umweltprüfung vom 24. März 2016 des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung.

### Zu B)

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Heßbrühlstraße (Vai 282) ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Der künftige Geltungsbereich nach dem gegenwärtigen Stand der Planung ist auf dem Titelblatt der Anlage Allgemeine Ziele und Zwecke dargestellt. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 24. März 2016.

## **Begründung**

### Ausgangssituation /Anlass

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) auf ihrem Grundstück an der Heßbrühlstraße zu realisieren.

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

Das Grundstück an der Heßbrühlstraße, das bisher als Sportfläche genutzt wird, grenzt unmittelbar südlich an das größte Stuttgarter Gewerbegebiet Wallgraben (Synergie-Park) an und bietet sich deshalb für die geplante Nutzung an.

Die äußerst verkehrsgünstige Lage direkt am ÖPNV-Knotenpunkt und künftigen Regionalbahnhof Vaihingen bietet optimale Bedingungen für die Ansiedlung von ca. 4 000 Mitarbeitern.

Nach dem derzeitigen Planungsrecht ist die geplante Neubebauung nicht möglich.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung festzulegen, sind die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Um eine städtebaulich sinnvolle Einbindung der Grundstücke Liebknechtstraße 39 bis 47 zu erreichen, werden diese städtischen Grundstücke östlich der Liebknechtstraße mit einbezogen.

### Planungsziele

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll entlang der Heßbrühl- und der Liebknechtstraße ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden, um die geplanten Nutzungen Bürogebäude mit integrierter Sporthalle realisieren und nicht gewünschte Nutzungen (z. B. Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Lagerplätze, Einzelhandel, Vergnügungsstätten) ausschließen zu können. In Ost-West-Richtung soll innerhalb des geplanten Gewerbegebiets ein ca. 30 m breiter Pflanzzwang festgesetzt werden, um die (Teil-) Renaturierung des Schwarzbachs bzw. die Herstellung eines temporären oberirdischen Wasserlaufs realisieren zu können.

### Änderung im Parallelverfahren

Im aktuellen Flächennutzungsplan Stuttgart ist das Plangebiet im Bereich der Heßbrühlstraße als Sportfläche dargestellt. Der Bereich entlang der Liebknechtstraße ist als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend den o. g. Planungszielen geändert.

### Weiteres Vorgehen

Nach dem Aufstellungsbeschluss soll zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten ein Wettbewerbsverfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung durchgeführt werden. Das Ergebnis des Wettbewerbs/Gutachterverfahrens soll als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren dienen.

### Städtebaulicher Vorvertrag

Im städtebaulichen Vorvertrag soll u. a. die Übernahme sämtlicher Kosten wie Planungs- und Verfahrenskosten (einschließlich der erforderlichen Gutachten und der Durchführung des Wettbewerbs) und die Herstellung der Ersatzmaßnahmen im Sportbereich geregelt werden. Zu diesen Ersatzmaßnahmen muss auch die Umwandlung bisheriger Tennenplätze im Umfeld des Sportgebiets Schwarzbach in Kunstrasenplätze gehören, um durch eine höhere Nutzungsintensität der vorhandenen Sportanlagen einen teilweisen Ausgleich für die entfallenden Flächen zu schaffen.

Zusätzlich soll im städtebaulichen Vorvertrag eine Kostenübernahmeregelung für erforderliche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

### Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Weise vorzunehmen, dass die Ziele und Zwecke der Planung für die Dauer von einem Monat im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksamt Vaihingen eingesehen werden können. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung ist in einem Anhörungstermin im Stadtbezirk Vaihingen zu geben.

### Mündlicher Bericht im Ausschuss für Umwelt und Technik am 22. März 2016

Am 22. März 2016 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik von der geplanten Neubebauung der Allianz Deutschland AG Kenntnis genommen und die vorgeschlagene weitere Vorgehensweise (Aufstellungsbeschluss, frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Städtebaulicher Vorvertrag, Mehrfachbeauftragung, Vorstellung des Wettbewerbsergebnisses in den Gremien, Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs) akzeptiert.

### Ehemalige Sportinsel (außerhalb des Geltungsbereichs)

Nachdem die ehemalige Sportinsel (Heißbrühlstraße 34, Flst 1463) am 12. Oktober 2013 abgebrannt ist, sollte diese auf Wunsch des damaligen Erbbauberechtigten und der Betreiber an derselben Stelle wiederaufgebaut werden. Da dies nach dem geltenden Recht nicht zulässig war, hat der Erbbauberechtigte einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Im Oktober 2014 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik diesem Verfahren zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss wurde jedoch nicht gefasst, da die dazu erforderlichen Planunterlagen vom Erbbauberechtigten nicht vorgelegt wurden. In diesem Bereich soll nun Ersatz für wegfallende Sporteinrichtungen entsprechend dem geltenden Planungsrecht geschaffen werden.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss soll in dem abzuschließenden städtebaulichen Vorvertrag geregelt werden, dass die Grundstückseigentümerin Allianz Deutschland AG die Kosten für erforderliche Gutachten, ein Wettbewerbs-/Gutachterverfahren, eine Machbarkeitsstudie/Vorplanung zur (Teil-) Renaturierung des verdolten Schwarzbachs bzw. die Realisierung eines temporären oberirdischen Wasserlaufs, die Planungs- und Verfahrenskosten sowie die Herstellung der Ersatzmaßnahmen im Sportbereich übernimmt. Zu diesen Ersatzmaßnahmen muss auch die Umwandlung bisheriger Tennenplätze im Umfeld des Sportgebiets Schwarzbach in Kunstrasenplätze gehören, um durch eine höhere Nutzungsintensität der vorhandenen Sportanlagen einen teilweisen Ausgleich für die entfallenden Flächen zu schaffen. Weiter soll geregelt werden, dass eventuell erforderliche

derliche Flächen für Verbreiterungen der Verkehrsflächen (z. B. an der Heißbrühlstraße) an die Stadt übergeben werden sollen.

Sollten die städtischen Flächen entlang der Liebknechtstraße mit in die geplante Neubebauung integriert und an die Allianz verkauft werden, müsste die Betriebsstelle der AWS und die Bezirksstelle des Tiefbauamts verlagert sowie das Erbbaurecht der SWSG Liebknechtstraße 39 bis 45 vorzeitig aufgehoben werden. Die Kosten für eine eventuelle Verlegung der Betriebsstellen und die Ersatzzahlungen an die SWSG werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Die Realisierung der Grünvernetzung mit eventueller (Teil-) Renaturierung des Schwarzbachs bzw. eines temporären oberirdischen Wasserlaufs verursacht Kosten, die im weiteren Verfahren ermittelt werden.

Kosten für eventuell erforderlich werdende Verbreiterungen von Verkehrsflächen können erst im weiteren Verfahren ermittelt werden.

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

Referate T, WFB, KBS und OB/82

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

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

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

Antrag Nr. 97/2016 der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 22. März 2016  
„Eine Riesenentwicklung zeichnet sich in Vaihingen ab.  
Mobilität und Aufenthaltsqualität als Grundvoraussetzung“

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

## **Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

## Anlagen

1. Änderung Nr. 63 des FNP Stuttgart, Planzeichnung, Allgemeine Ziele und Zwecke mit Checkliste zur Umweltprüfung von 24. März 2016
2. Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Heßbrühlstraße (Vai 282) Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung mit Checkliste Umweltbericht vom 24. März 2016
3. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 24. März 2016 (Bebauungsplanverfahren)
4. Städtebauliche Rahmenbedingungen vom 24. März 2016
5. Flächenkonzept vom 24. März 2016

<Anlagen>