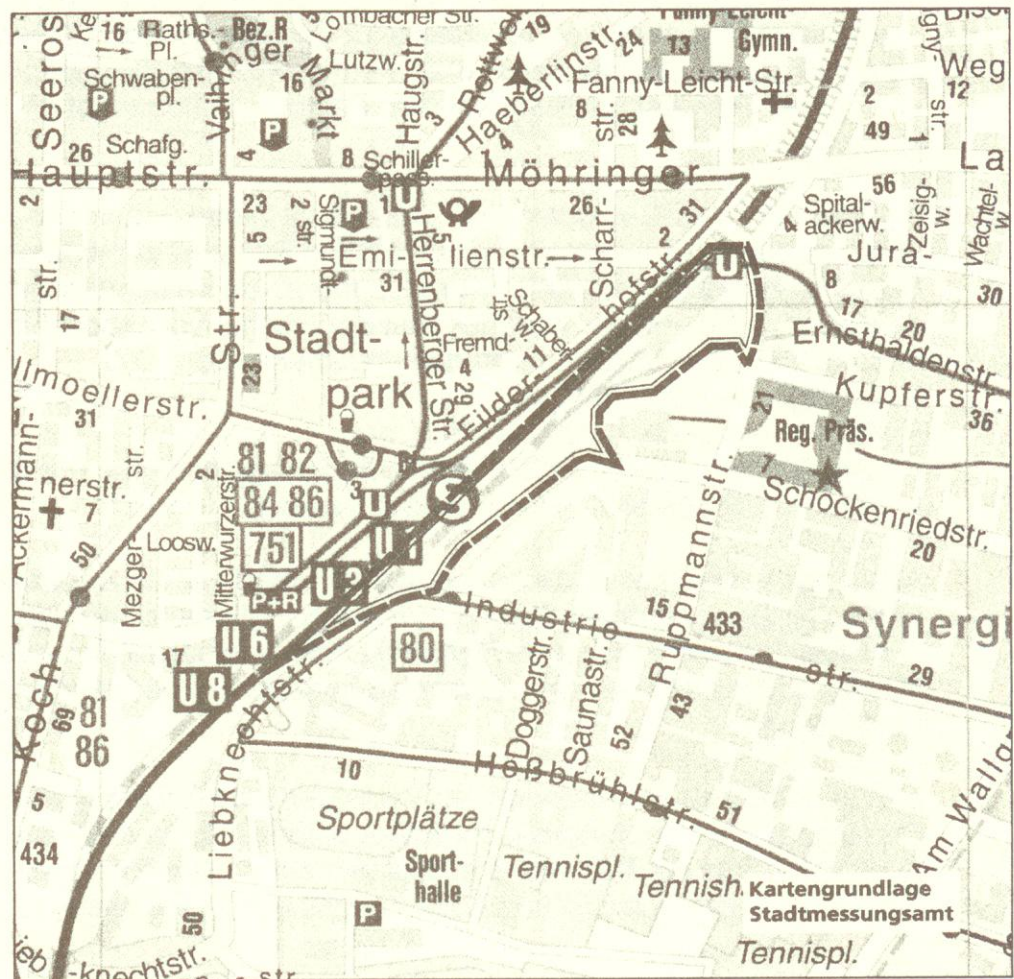


## Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

### Fernomnibusbahnhof ( FOB ) Stuttgart Vaihingen Vai 252

### Allgemeine Ziele und Zwecke Checkliste zur Umweltprüfung



Landeshauptstadt Stuttgart  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

## **Bebauungsplan „FOB Fernomnibusbahnhof Stuttgart“ (Vai 252)**

### Allgemeine Ziele und Zwecke

#### **Übersicht**

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Geltendes Recht und andere Planungen
3. Derzeitige Nutzung des Plangebiets
4. Städtebauliche Ziele und Planung
5. Verkehr und Erschließung
6. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt
7. Flächenbilanz

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

Durch die Umsetzung des Projekts „Stuttgart 21“ bzw. den Bau des neuen Durchgangsbahnhofs muss der bestehende Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) am Hauptbahnhof verlagert werden. Der derzeitige ZOB fungiert mit Ausnahme einer Stadtbuslinie nicht als zentrale Anlaufstelle für den städtischen Linienbusverkehr. Hauptnutzer sind damit fast ausschließlich Fernlinienbusse, so dass ein entsprechender alternativer Standort für einen solchen Fernomnibusbahnhof (FOB) gefunden werden musste.

Im Rahmen eines Gutachtens der Universität Stuttgart aus den Jahren 1998 und 2006 wurden 17 Standorte für einen FOB in Stuttgart ermittelt und untersucht. Der Standort „Bahnhof Vaihingen“ wurde in dieser Untersuchung nicht berücksichtigt, da zu diesem Zeitpunkt die Verfügbarkeit der Fläche nicht absehbar war. Für die Standortauswahl waren folgende Kriterien entscheidend:

- Verfügbarkeit der Fläche,
- Flächengröße ca. 6 000 bis 7 000 qm,
- gute Erreichbarkeit mit ÖPNV, also Anschluss an S-Bahn und Stadtbahn,
- gute Erreichbarkeit für den Individualverkehr.

Allerdings konnte keiner der untersuchten Standorte die Auswahlkriterien erfüllen, und somit als zukünftiger Standort für einen FOB weiterverfolgt werden. In den meisten Fällen war die Flächenverfügbarkeit bzw. –kapazität der Ausschlussgrund. Die Untersuchungen haben den Ausschlag gegeben, neue Standorte zu ermitteln und zu überprüfen.

Bereits 2003 kam der Standort am Vaihinger Bahnhof erstmals in die Diskussion. Der Standort wurde damals nicht weiter untersucht, da die Fläche nicht zu Verfügung stand und der Bezirksbeirat Vaihingen den Standort abgelehnt hatte. Der Standort zwischen Jäger- und Kriegsbergstraße wurde weiterverfolgt.

Seit 2007 wird der Standort wieder näher untersucht, da die Firma Aurelis beabsichtigt, die Flächen zu verkaufen und sie einer anderen Nutzung zuzuführen. Das Ergebnis einer weiterführenden Untersuchung hat ergeben, dass der Standort hinsichtlich der formulierten Kriterien (Verfügbarkeit, Größe, Erreichbarkeit durch ÖPNV und MIV) für den neuen Fernomnibusbahnhof optimal geeignet ist.

Die Grundstücke 1033/9, 1033/10, 1033/11, 1033/12, 799/2, 799/3 im Geltungsbereich befinden sich derzeit im Eigentum der Firma Aurelis (Tochtergesellschaft der Deutschen Bahn AG) und sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Da die Flächen derzeit noch als Bahnanlagen planfestgestellt sind, ist eine Änderung des Planungsrechts bzw. die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Das Freistellungsverfahren der für den Bahnbetrieb nicht mehr erforderlichen Flächen wurde bereits eingeleitet und wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Erst mit der Freistellung unterliegt die Fläche der Planungshoheit der Gemeinde, so dass der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erst nach der offiziellen Freistellung gefasst werden kann.

Neben der Einrichtung des FOB mit den dazugehörigen Bussteigen, Kurzzeitparkplätzen, Serviceeinrichtungen (Kiosk, Warteraum usw.) sind gewerbliche Nutzungen an dem Standort vorgesehen (Hotel, Einzelhandel, Bürofläche, Boardinghouse).

## **2. Geltendes Recht und andere Planungen**

Im Flächennutzungsplan 2010 ist das Plangebiet als Fläche für Bahnanlagen, als gemischte Baufläche Verwaltung sowie als Grünsanierungsbereich dargestellt. Entlang der Schockenriedstraße ist ein Grünkorridor dargestellt, der sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinweg zieht. Der nordöstliche Bereich ist als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Die Darstellungen des FNP entsprechen nicht der geplanten Nutzung, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Vai 252 „FOB Stuttgart“ vorgenommen.

Der Großteil des Geltungsbereichs liegt im Bereich des in nicht öffentlicher Sitzung beschlossenen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1960, der die Gleisanlagen als Fläche für Bahnanlagen nachrichtlich übernimmt. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aus dem Jahr 1992 im Bereich des Gewerbegebiets „Wallgraben“ liegt nur für eine kleine Fläche (ca. 100 m<sup>2</sup>) im Bereich Schockenriedstraße 1 vor.

Der Bahnhof Stuttgart-Vaihingen ist als Teil der Sachgesamtheit Gäubahn Kulturdenkmal nach §2 DSchG einschließlich Stationsgebäude, Fahrgleisen, Ladegleisen, Verladerampe und Industriegleisanschlüssen. Die geschützte Sachgesamtheit Gäubahn erstreckt sich von der Stuttgarter Gemarkungsgrenze bis zum Stuttgarter Hauptbahnhof.

Durch den Geltungsbereich verläuft als Gewässer 2. Ordnung der verdolte Sindelbach (Flst. 1104).

### 3. **Derzeitige Nutzung des Plangebiets**

Das Plangebiet ist heute im Wesentlichen frei von baulichen Anlagen, allerdings größtenteils versiegelt. Der südliche Teil des Geltungsbereichs wird von einem Fahrzeugverleih als Betriebsfläche genutzt. Die vorhandenen Gleisanlagen liegen zum Teil brach und werden bis auf ein Gleis, das die SSB für die Anlieferung von SSB-Betriebsfahrzeugen benötigt, nicht mehr genutzt.

Die Firma Aurelis beabsichtigt ihre Flächen innerhalb des Geltungsbereichs zu verkaufen. Die Stadt Stuttgart ist Eigentümerin des Flst. 1104 (verdolter Sindelbach).

### 4. **Städtebauliche Ziele und Planung**

Neben der Einrichtung des FOB mit der dazugehörigen Ausstattung sind weitere gewerbliche Nutzungen an dem Standort vorgesehen (Hotel, Einzelhandel, Bürofläche, Boardinghouse). Die Festsetzungen des Bebauungsplans bilden die Grundlage und Vorgaben für das geplante Investorenwettbewerbsverfahren.

Im Unterschied zum bisherigen ZOB/HBf sind als Nutzer des neuen FOB ausschließlich internationale Fernbuslinien vorgesehen, so dass eine entsprechende logistische Ausstattung bzw. unterschiedliche Serviceeinrichtungen bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Das erforderliche Betreiberkonzept zur Optimierung des FOB-Betriebs wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ausgearbeitet. Der künftige Bauherr der durch den Bebauungsplan ermöglichten Baulichkeiten hat durch geeignete Maßnahmen den langfristigen Betrieb eines Fernomnibusbahnhofs mit den hierfür erforderlichen Infrastruktureinrichtungen sicherzustellen. Dies wird Gegenstand einer gesonderten Gemeinderatsdrucksache sein.

Neben den 16 Bussteigen sind Kurzzeitparkplätze für etwa 20 Pkw sowie Taxi-standplätze vorzusehen. (Für „Spitzentage“ ist vorgesehen, mit den Betreibern von Parkhäusern in der Nähe eine Nutzungsvereinbarung zu treffen. Darüber hinaus werden Serviceeinrichtungen wie Kiosk, Warteräume, Ticketverkauf, sanitäre Anlagen geplant).

Die mit der Planung beabsichtigte, gemischte Nutzungsstruktur orientiert sich an den bestehenden Nutzungen der Umgebung, so dass keine gegenseitigen Störwirkungen verursacht werden.

### 5. **Verkehr und Erschließung**

#### Individualverkehr

Die Anbindung des FOB und der anderen geplanten Nutzungen soll über die Industrie- und Schockenriedstraße erfolgen. Die erforderlichen, baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, die Kurzzeitparkplätze für den FOB ebenerdig innerhalb des Plangebiets.

#### Geh- und Radwegeverbindungen

Die bestehende Geh- und Radwegeverbindung zwischen der Schockenried- und Industriestraße außerhalb des Geltungsbereichs wird beibehalten. Die vorhandene Unterführung unter den Gleisen soll verkürzt und aufgewertet werden. Damit verbunden ist Gestaltung eines geöffneten, großzügigen Ankunftsbereichs aus der Unterführung.

#### ÖPNV

Der Geltungsbereich ist durch seine unmittelbare Nähe zum Bahnhof Vaihingen sehr gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Es verkehren die S-Bahnlinien S1 bis S3, die Stadtbahnlinien U1, U3, U6 und U8 sowie die Buslinien 80, 81, 82, 84, 86 und 751.

### **6. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt**

Im weiteren Verfahren werden die Umweltauswirkungen umfassend ermittelt bzw. durch erforderliche Fachgutachten geprüft. Im Rahmen des Umweltberichts nach § 2a BauGB werden sie beschrieben, dargelegt und bewertet. Zum jetzigen Planungsstand können zu den Umweltbelangen Aussagen zu den folgenden Themenfeldern gemacht werden.

#### Gutachten nach §42 BNatSchG

Das in Auftrag gegebene § 42-Gutachten zu geschützten Tier- und Pflanzenarten hat zum Ergebnis, dass folgende geschützte Tierarten vorkommen:

- die streng geschützte Zauneidechse, die in Baden-Württemberg auf der Vorwarnliste steht,
- die besonders geschützte und stark gefährdete blauflügelige Sandschrecke
- 38 Wildbienenarten, die besonders geschützt sind, darunter die gefährdete Weißfleckige Wollbiene,
- die ebenfalls vorkommende Rainfarn-Seidenbiene und die Natterkopf-Mauerbiene stehen landesweit auf der Vorwarnliste,
- Nachtkerzenschärmer, Feldhasen, Zwergfledermäuse und Tagfalter.

Für die Zauneidechse und die blauflügelige Sandschrecke stehen außerhalb des Geltungsbereichs Ersatzflächen zur Verfügung, die bereitgestellt werden können, bevor der Geltungsbereich der geplanten Nutzung zugeführt wird.

#### Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Verlagerung des FOB nach Vaihingen und die neuen Baumöglichkeiten ergeben sich gegenüber dem heutigen Bestand erhöhte Verkehrsbelastungen. Im weiteren Verfahren wird geklärt werden, durch welche Maßnahmen diese bewältigt bzw. gelenkt werden können.

#### Lärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für MK Gebiete betragen 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts und können damit weitestgehend eingehalten werden.

#### Altlasten

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich Altlastenverdachtsflächen, die im weiteren Verfahren im Rahmen eines Gutachtens näher untersucht und in der Planung berücksichtigt.

### Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann erst mit dem konkreten städtebaulichen Konzept erstellt werden, so dass im weiteren Verfahren eine entsprechende Bilanzierung nach §1a BauGB durchgeführt wird.

### Untersuchung zur Standortalternativen

Es wurden 2 Gutachten zu Standortalternativenermittlung durchgeführt. Keiner der geprüften Standorte steht kurzfristig zur Verfügung.

↳ Fernstudium A-Stabf wurde gar nicht beachtet

### 7. **Flächenbilanz**

Gesamtfläche:	ca. 2,5ha
Baufläche	ca. 1,7ha
Fläche für FOB	ca. 0,8ha

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, den 31. Januar 2008

  
Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor

## Checkliste Umweltprüfung: Fernomnibus (FOB) Vaihingen Vai 252

Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die Planung (gem. § 2 (4) BauGB 2004)

Belange des Umweltschutzes § 1 (6) Nr. 7 BauGB	Umweltmerkmale		Umweltauswirkungen		Vertiefende Untersuchung	
	erheblich	nicht erheblich	Bemerkungen	ja	nein	Art der Untersuchung
7a Natur: Schutzgebiete		X	FFH- oder Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, besonders geschützte Biotope, Naturdenkmale, geschützte Grünbestände, biologische Vielfalt.			
7a Natur: besondere Artenvorkommen	X		besondere Arten, geschützte Arten, streng geschützte Arten, FFH-Arten			§42 BNatSchG Gutachten liegt vor
7a Boden <sup>1)</sup>		X	Bodenversiegelung, Bodengüte (aggregierte Bodenbewertung), Altlasten			Altlastenverdacht (Vorbelastung)
7a Wasser		X	Ausbauzustand u. Gewässergüte von Oberflächengewässern, Wasserschutzgebiete (§ 19 WHG) und Heilquellenschutzgebiete (Heilquellenschutzverordnung vom 11.06.2002), - Eingriffe - Grundwasserströme - Grundwassergüte Überschwemmungsgebiete, Regenwassermanagement Trinkwasser			Verdolter Sindelbach

Belange des Umweltschutzes § 1 (6) Nr. 7 BauGB		Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen		Vertiefende Untersuchung				
			erheblich	nicht erheblich	Bemerkungen	ja	nein	Art der Untersuchung	
7a	Luft	Lufthygiene, Frischluftentstehungsgebiet, Luftleitbahn, Schadstoffbelastung		X	Extreme Luftbelastung (Vorbelastung)				
7a	Klima	Klimatope, thermischer Wirkungskomplex		X	Bebaute Gebiete mit geringen bzw. mit klimarelevante Funktionen				
		<b>Platz für verbal-argumentative Zusammenfassung</b>							
7a	Wirkungsgefüge zwischen o. g. <sup>2)</sup> Umweltbelangen								
7a	Landschaft	Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsfunktionen		X					
7c	menschliche Gesundheit	Lärm (z. B. Fluglärmkontur), Verkehrslärm, Immissionen, klimatische Belastung, Elektrosmog		X	Lärmwerte der DIN 18005 für MK sind eingehalten				
7d	Kultur-/Sachgüter	historisch wertvolle Bauten, archäologische Schätze	X		Denkmalschutz Gäubahn				
		<b>Platz für verbal-argumentative Zusammenfassung</b>							
7e	Wechselwirkungen zwischen Naturhaushalt, Mensch und Kulturgütern (7a, c, d)	soweit Maßnahmen bereits konkretisiert			Wird im weiteren Verfahren geprüft				
7f	Vermeidung von Emissionen <sup>4)</sup>	effiziente Nutzung von (erneuerbarer) Energie			Wird im Verfahren geprüft				
7g	Darstellungen LSP	Abweichung von der Plan-darstellung		X	Baufläche, Bahnfläche Grünmangelbereich, Verbesserung der Grünverbundung				



Belange des Umweltschutzes § 1 (6) Nr. 7 BauGB	Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen		Vertiefende Untersuchung				
		erheblich	nicht erheblich	ja	nein	Art der Untersuchung		
7g Darstellungen GOP			X					
7g Pläne gem. Wasserrecht			X					
7g Pläne gem. Abfallrecht			X					
7g Pläne gem. Immissions- schutzrecht	Lärminderungspläne (§ 47 a - f BImSchG) Luftreinhaltepläne, Aktionspläne (§ 47 BImSchG), Landesverordnungen		X					
7h Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	Schadstoffbelastung, Grenzwertüberschreitung 22. BImSchV (siehe auch Zeile 7a Luft), Maßnahmen zur zusätzlichen Reduzierung von Emissionen		X					

**Anmerkungen:**

- 1) § 1a (2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden
- 2) Eine gesonderte Eingriffs-/Ausgleichsbewertung gem. der Regelung in § 1a (3) BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG zu den oben stehenden Umweltbelangen ist in jedem Fall erforderlich
- 3) Beschreibung von evtl. Zusatzbelastungen durch Berücksichtigung der Belange anderer Schutzgüter, verbal-argumentative Zusammenfassung
- 4) in § 1 (6) Nr. 7e BauGB ist als weiterer Umweltbelang der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwassern genannt; in der Landeshauptstadt Stuttgart kann dies ohne Einzelfallprüfung als gewährleistet vorausgesetzt werden.