

Stuttgart, 22.04.2009

**Bebauungsplan Medien- und Stadtteilzentrum
Römerkastell / Hallschlag (Ca 288) im Stadtbezirk Bad Cannstatt
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	05.05.2009
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	12.05.2009

Beschlußantrag:

Dieser Beschluß wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem übernommen.

Der Bebauungsplan Medien- und Stadtteilzentrum Römerkastell / Hallschlag (Ca 288) im Stadtbezirk Bad Cannstatt ist aufzustellen, um das bestehende Planungsrecht zu ändern. Der künftige Geltungsbereich ist nach dem gegenwärtigen Stand der Planung im Kartenausschnitt auf der Titelseite der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Anlage 1) dargestellt. Maßgebend ist der Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung im Maßstab 1 : 1 000 vom 20. Februar 2009 (Anlage 2).

Begründung:

Der Standort des Technischen Hilfswerks (THW) in der ehemaligen Reiterkaserne soll auf ein Grundstück an der Burgholzstraße verlagert werden. Der Eigentümer der angrenzenden Flächen (MKM Römerkastell GmbH & Co. KG) möchte das freiwerdende Grundstück (Flst. 976/4) erwerben und hat hierfür am 28. September 2007 in einer gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik und des Ausschusses für Wirtschaft und Wohnen ein Konzept vorgestellt. Durch den Erwerb kann das Gesamtareal abschließend städtebaulich neu geordnet werden. Das Konzept sieht im nördlichen Bereich Einzelhandels- und

Dienstleistungsangebote, ein Boarding-Haus und weitere Büroflächen vor. Eine für den Stadtteil dringend erforderliche Schulerweiterung mit Sporthalle soll im südlichen Bereich des THW-Areals untergebracht werden. Offen ist hierbei, ob die zusätzlichen Schulflächen im Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart hergestellt oder angemietet werden sollen. Das Konzept bedarf noch der weiteren Abstimmung mit der Stadtverwaltung und den gemeinderätlichen Gremien.

Zur Umsetzung der Planungsabsichten ist beim derzeitigen Stand der Planung eine Änderung des Planungsrechts notwendig. Auf die „Allgemeinen Ziele und Zwecke“ der Planung vom 20. Februar 2009 wird verwiesen (Anlage 1).

Das Konzept sieht massive Eingriffe in den denkmalgeschützten Gebäudebestand (Öffnung zur Straße Hallschlag, Durchbrüche zur Straße Am Römerkastell) sowie bauliche Ergänzungen im Innenbereich des ehemaligen Kasernengeländes (Pavillons, Regenrückhaltebecken) vor. Die Denkmalschutzbehörde hat bereits erhebliche Bedenken gegenüber der geplanten Öffnung zur Straße Hallschlag und dem offenen Regenrückhaltebecken im Innenbereich geäußert. Eine denkmalschutzrechtliche Entscheidung sollte parallel zum Bebauungsplanverfahren im baurechtlichen Verfahren (Bauvoranfrage) herbeigeführt werden, um dem Investor diesbezüglich Planungssicherheit zu gewähren, die das Bebauungsplanverfahren **nicht** abdecken kann.

Zur Regelung der Teilübernahme von Planungskosten sowie weiterer Belange im vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB ergänzend zum Bebauungsplan erforderlich. Der bestehende städtebauliche Vertrag vom Oktober 2003 und seine Auflagen bleiben davon unberührt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB erfolgen auf Grundlage der Ziele und Zwecke der Planung und der Checkliste Umweltprüfung. Diese werden für die Dauer von zwei Wochen im Bezirksamt Bad Cannstatt und im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich einzusehen sein. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wird innerhalb dieser Frist bei einem Anhörungstermin im Bezirksrathaus Bad Cannstatt gegeben.

Finanzielle Auswirkungen

Die Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten ist zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Investor (MKM Römerkastell GmbH) noch zu klären.

Genaue Angaben über weitere Kosten für die Landeshauptstadt Stuttgart können erst nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemacht werden (Grundstückstausch mit Bund für Zwecke THW, Schulerweiterung Sanierung, Umbau, etc).

Mitzeichnung der beteiligten Stellen

Ref. WFB, KBS, T, OB/82

Vorliegende Anträge/Anfragen

Keine.

Erledigte Anträge/Anfragen

Antrag Nr. 101/2008 (DIE LINKE) vom 13.03.2008
Antrag und Anfrage Nr. 98/2008 (SPD) vom 12.03.2008
Antrag und Anfrage Nr. 218/2007 (SPD) vom 11.05.2007
Antrag Nr. 140/2006 (SPD) vom 05.05.2006

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung mit Checkliste Umweltprüfung Stand 20. Februar 2009
2. Lageplan vom 20. Februar 2009
3. Masterplan mit TG MKM/Architekt Bulling Stand 26. November 2008
4. Masterplan ohne TG MKM/Architekt Bulling Stand 26. November 2008

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die MKM Römerkastell GmbH plant, auf dem ca. 1,95 ha großen THW-Areal die Umnutzung der ehemaligen Militärbrache zum **Medien-/Stadtteilzentrum Römerkastell** fortzusetzen. Das heterogene Nutzungskonzept mit Arbeiten, Wohnen, Medien und Kultureinrichtungen soll mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie einem Boarding-Haus ergänzt werden.

Teile der Werkstattgebäude an der Straße Hallschlag und die vorhandene Halle sollen für eine Schulnutzung (Umsiedlung der Steigschule) zur Verfügung gestellt werden. Der heutige Standort der Außenstelle Altenburgschule soll an die neuen Nutzungsanforderungen angepasst

werden. Offen ist hierbei, ob die zusätzlichen Schulflächen im Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart hergestellt oder angemietet werden sollen. Hierzu bedarf es vertiefter Prüfungen, über die die Verwaltung zu gegebener Zeit einen weiteren Beschluss herbeiführen wird.

Basis ist der Masterplan von Bulling-Architekten vom November 2008, welcher noch der weiteren Abstimmung mit der Stadtverwaltung und den gemeinderätlichen Gremien bedarf.

Zur Umsetzung der Planungsabsichten ist eine Änderung des Planungsrechts notwendig. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 976/1, 976/2, 976/4 und in Teilen das Flurstück 976/3. Das Mischgebiet sowie die angrenzenden Straßenflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 2004/004 sind nicht im Geltungsbereich erfasst, da dort keine planungsrechtliche Änderung erforderlich ist.

Geltendes Planungsrecht/ Denkmalschutz

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Am Römerkastell Bad Cannstatt (2004/004) ist am 5. Februar 2004 in Kraft getreten. Er setzt an der Rommelstraße Mischgebiet, an der Straße Hallschlag eine kleine Fläche für Gemeinbedarf (GB Schule) und für die überwiegenden Grundstücksteile eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) fest. Die Baufenster sind weitgehend am Bestand orientiert, eine zusätzliche Bebauung ist nur im Bereich östlich der Phönixhalle (experimentelle Oper) vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan 2010/Änderung Nr. 18 (GRDrs. Nr. 824/2003) stellt für das Gelände der ehemaligen Reiterkaserne gemischte Baufläche (M-Fläche) dar. Die Planung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Sanierungsgebietes Bad Cannstatt 20 - Hallschlag - im Programm „Die Soziale Stadt - Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf“.

Die Reiterkaserne wurde in den Jahren 1908 bis 1914 als „Dragonerkaserne“ errichtet und ist als Sachgesamtheit ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz. Unter dem südwestlichen Teil der Kaserne liegt das ca. 4 ha große ehemalige Römerkastell. Das Kastell und der römische Vicus (Lagerdorf mit Weg) sind archäologische Kulturdenkmale. Die Fläche des Erdkastells wurde als archäologisches Reservat ausgewiesen. Bodeneingriffe oder eine Überbauung können nur eingeschränkt unter Zustimmung des Regierungspräsidiums Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, zugelassen werden.

Planerische Konzeption

Im östlichen Teil der ehemaligen Reiterkaserne befinden sich derzeit ein Musik- und Kulturzentrum, gastronomische Angebote, Büroflächen, Werkstätten, Büros und Ateliers für den Kunst- und Medienbereich. Zudem sind am südlichen Rand individuelle Wohnungen und eine Kindertagesstätte vorhanden. Die Parkierung erfolgt oberirdisch im Innenbereich der Anlage, welche fast komplett versiegelt ist.

Auf dem Flurstück 976/4 (heutiges THW-Areal) stehen in den Bestandsgebäuden lt. Investor ca. 9 500 m² Flächen für eine neue Entwicklung zur Verfügung. Die vorhandene Bausubstanz ist sanierungsbedürftig.

Das Konzept des Investors sieht in den Bestandsgebäuden zu den Straßen Am Römerkastell und Hallschlag im Erdgeschoss verschiedene **Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen** mit Verkaufsflächen von insgesamt ca. 2 000 m² vor.

Das Einzelhandelsangebot in den Bestandsgebäuden soll durch drei Pavilloneinheiten im Innenhofbereich ergänzt werden. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche größer 800 m² ist darunter nicht vorgesehen (Planungsstand Februar 2009).

Zur Erhöhung der Gebäudetiefe der Bestandsgebäude sind verglaste Anbauten zum Innenhof geplant. Die Planung entspricht mit Ausnahme des Bereichs in Höhe Am Römerkastell 75/77 den Zielen des Einzelhandels und Zentrenkonzepts für die Landeshauptstadt Stuttgart (Stand Juli 2008, Büro Acocella), welches an dieser Stelle eine Stärkung und Erweiterung des Haupteinkaufsbereichs im Hallschlag vorsieht. Der Standort ist als E-Zentrum klassifiziert.

In den Obergeschossen der Bestandsgebäude entlang der Straßen Am Römerkastell und Hallschlag soll ein **Boarding-Haus** sowie **Büronutzungen** untergebracht werden.

Im südwestlichen Bereich des THW-Areals ist eine Erweiterung der vorhandenen **Schulnutzung** vorgesehen. Geplant ist, die Steigschule (Förderschule) in den Räumen der heutigen Außenstelle der Altenburgschule (Grund- und Hauptschule) und in den angrenzenden Gebäuden des ehem. THW-Areals unterzubringen. Damit kann dem Platzbedarf beider Schulen entsprochen werden und die Altenburgschule durch die Übernahme der Räumlichkeiten der Steigschule wieder an einem Standort vereint werden. Erforderliche bauliche Veränderungen (Umbauten, Anbauten) im Bereich THW-Areal und am bestehenden Schulstandort zur Umsetzung eines hochwertigen Schulmodells mit entsprechendem

Raumprogramm sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Auf dem Flurstück 976/3 plant der Investor im Vorbereich der Phönixhalle einen Foyeranbau und eine Außengastronomiezone.

Ziel des Investors ist es, die **Erschließung des gesamten Areals** über die beiden bestehenden Zufahrten von der Rommelstraße im südwestlichen Bereich und von der Rommel-/Naststraße im östlichen Bereich beizubehalten. Ergänzend wird vom Investor eine Zufahrtsmöglichkeit von der Straße Am Römerkastell im nordwestlichen Bereich des Areals gewünscht. Dazu sollen zwei Durchbrüche in den Bestandsgebäuden (Fußgänger und PKW separat) geöffnet werden. Die Öffnung bedingt eine Verschiebung des Taxistandes und dadurch den Wegfall öffentlicher Stellplätze sowie eine Neuordnung des Fußgängerbereichs. Der Investor schlägt zudem eine großzügige Öffnung durch Teilabbruch der Bestandsgebäude zur Straße Hallschlag vor, um die Zugänglichkeit für Fußgänger in das Areal zu verbessern und eine Anbindung an die bestehende Infrastruktur zu schaffen. Die Gestaltung des Gehwegbereichs und die Integration eines Radweges auf Höhe der Öffnung sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

Das vom Investor vorgeschlagene Erschließungskonzept ist im weiteren Verfahren mit der Stadtverwaltung abzustimmen. Dazu ist u. a. ein Verkehrsgutachten vorzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Projekts „Soziale Stadt“ eine Mehrfachbeauftragung für ein Freiraumkonzept sowie für die Gestaltung des öffentlichen Raumes in Auftrag gegeben wurde. Die Ergebnisse sollten im Erschließungskonzept berücksichtigt werden.

Für die neu geplanten Nutzungen ist lt. Investor ein weiterer **Stellplatzbedarf** von ca. 150 Parkplätzen erforderlich. Die noch benötigten Stellplätze sollen entweder oberirdisch im Innenbereich oder in Teilen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Die **Variante mit Tiefgarage** im östlichen Bereich (Flst. 976/3) des Areals sieht ca. 350 unterirdische Stellplätze vor (siehe Anlage 3). Diese Lösung ist jedoch nur unter hohen denkmalschutzrechtlichen Auflagen umsetzbar, da sich im geplanten Bereich der Tiefgarage das ehemalige römische Siedlungsareal (Kastellvicus) angrenzend an das römische Kastell im westlichen Bereich befindet. Bedenken gegen Bauvorhaben in diesem Bereich können von Seiten des Denkmalschutzes nur unter Auflagen zurückgestellt werden, die eine Dokumentation und Bergung der sehr dichten und hervorragenden Befundlage sicherstellt. Eine finanzielle Beteiligung des Investors und das Einräumen einer Vorlaufzeit sind lt. Archäologischer Denkmalpflege erforderlich. Altlasten, die eine Sanierung erforderlich machen, sind ebenfalls vorhanden. Die **Variante ohne**

Tiefgarage beansprucht ca. zwei Drittel der Fläche des Innenbereichs (siehe Anlage 4).

Die Umsetzbarkeit des Erschließungs- und Parkierungskonzepts ist im weiteren Verfahren zu prüfen und mit der Verwaltung abzustimmen.

Die **Freiflächengestaltung** sieht für die Variante mit Tiefgarage eine zentrale Fußgängerachse mit Marktplatz und Rasenpflasterfläche vor, welche oberhalb der Tiefgarage mit einem Wasserbecken (Regenrückhaltebecken) endet. Im Bereich der Parkplatzzonen sind Baumstandorte und Pflanzbeete angeordnet. Bei der Variante ohne Tiefgarage entfallen eine Teilfläche des Marktplatzes und die Rasenpflasterfläche vollständig. Im weiteren Verfahren ist ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.

Das Konzept sieht massive Eingriffe in den denkmalgeschützten Gebäudebestand (Öffnung zur Straße Hallschlag, Durchbrüche zur Straße Am Römerkastell) sowie bauliche Ergänzungen im Innenbereich des ehemaligen Kasernengeländes (Pavillons, Regenrückhaltebecken) vor. Die Denkmalschutzbehörde hat bereits erhebliche Bedenken gegenüber der geplanten Öffnung zur Straße Hallschlag und dem offenen Regenrückhaltebecken im Innenbereich geäußert.

Ausgleichsmaßnahmen/Umweltverträglichkeit

Ob durch die Regelungen des Bebauungsplans eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz i. S. d. § 1 a BauGB zu erstellen ist, muss im weiteren Bebauungsplanverfahren festgelegt werden. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die Planung (§ 2 (4) BauGB) wurden ermittelt (Checkliste).

Planunterlagen

Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 20. Februar 2009

Checkliste Umweltprüfung vom 20. Februar 2009

Planunterlagen MKM/ Bulling-Architekten vom 26. November 2008

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 20. Februar 2009

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor