

Referat AKR

GRDs 93/2022
Kulturzentrum Villa Berg
Entwurf Nutzungskonzept

Die Vorlage wird folgenden **Hinweisen und Änderungen mitgezeichnet**, vorbehaltlich der im laufenden Verfahren noch zu klärenden Aspekte wie nachfolgend angeführt.

Änderungen:

(unterstrichen = einfügen, ~~durchgestrichen~~ = löschen)

Hinweise zum Denkmalschutz:

1. Die Villa Berg mit Park ist Kulturdenkmal nach §2 Denkmalschutzgesetz. Bestandteil des Kulturdenkmals ist auch die Zeitschicht des Wiederaufbaus.
2. Es handelt sich um ein Objekt im Besitz der LH-Stuttgart. Die denkmalschutzrechtliche Zuständigkeit liegt daher gem. § 7 Abs. 5. Ziff. 1 DSchG bei der Höheren Denkmalschutzbehörde im Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 21. Diese entscheidet nach Anhörung des Landesamts für Denkmalpflege im RPS, Ref. 83.2, praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege. Die Untere Denkmalschutzbehörde, 61-1.4 ist nicht zuständig.
3. Aus dem Nutzungskonzept leiten sich die erforderlichen Flächenansätze ab. Nach Kenntnis von 61-1.4 wurden das (erweiterte) Raum- bzw. Nutzungskonzept und die Entwurfsansätze des Ateliers Brückner noch nicht mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden besprochen. Folglich gibt es noch keine denkmalschutzrechtliche Bewertung des Projekts. Die bislang veranschlagte Nutzfläche soll um 10% erhöht werden. Ob die Flächen zuzüglich einer möglichen Erweiterung im Rahmen eines

denkmalverträglichen Konzepts vollständig zur Verfügung stehen, muss geprüft werden.

4. Insbesondere in der anstehenden Entwurfsphase des Projekts sind die zuständigen Denkmalschutzbehörden im RPS umfassend und parallel zu den städtischen Ämtern zu beteiligen.

Hinweis zum Planungsrecht:

Seite 7, Absatz 3:

Um die Veranstaltungsnutzung zu ermöglichen ist diese Fläche im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen als Sondernutzungsfläche zu widmen und die Intensität der Nutzung schalltechnisch zu bewerten

Hinweis zu den Kosten der Multifunktionsfläche:

Seite 2 unter Finanzielle Auswirkungen, Einmalige Kosten: „Das GFFA schätzt die Kosten auf rd. **280.000 Euro**“.

Seite 10 unter Park/Multifunktionsfläche: Die Kosten für die Planung und den Bau einer Multifunktionsfläche werden nach einer ersten Schätzung Mehrkosten von **280 T€** verursachen“

Hinweis: Amt 61 schätzt diese Kosten auf 400.000 Euro.

Hinweise zur baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit

Die angedachte Nutzung bedarf einer Baugenehmigung. Nur so auf der Grundlage vollständiger Bauvorlagen lässt sich die Genehmigungsfähigkeit prüfen.

Für die angedachte Nutzung ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Bei der Zeitplanung ist zu berücksichtigen, dass eine eventuelle Baugenehmigung erst erteilt werden kann, wenn das Bebauungsplanverfahren den Stand nach § 33 BauGB (Planreife) aufweist.

Hinweise des Amtes für Umweltschutz

Mit dem vorgelegten Beschluss basierend auf dem Nutzungs- und Betriebskonzept-konzept vom 10.11.2021 wird allein für die beiden Säle mit ca. 400 Veranstaltungen sowie weiteren im übrigen Haus und im Park gerechnet. Daraus resultiert ein zusätzlicher Bedarf an Flächen inklusive technischer Ausstattung, u.a. eine Multifunktionsfläche

für Veranstaltungen mit bis zu 500 Personen, die die Platzfläche auf der Ostseite der Villa um ca. 800 m² vergrößert.

Schalltechnische sowie artenschutzrechtliche Auswirkungen sind bislang nicht erhoben und bekannt.

Im laufenden Verfahren sind hinsichtlich Naturschutz und Lärm die nachfolgend angeführten Aspekte abschließend zu klären.

Naturschutz:

Der Park "Villa Berg" hat in Stuttgart eine überdurchschnittliche Bedeutung für Flora und Fauna. So wurden bei früherer Untersuchung im Park 35 Vogelarten kartiert, darunter streng geschützte Arten sowie Arten der Vorwarnliste. Zudem wurden vier streng geschützte Fledermausarten mit entsprechenden Quartieren festgestellt. Auch für die Tiergruppe der Holzkäfer hat der Park mit seinem alten Baumbestand einen hohen naturschutzfachlichen Wert.

Bei vorangegangenen Besprechungen mit Amt 67 und 61 war daher immer Konsens, dass der Naturschutz bei allen Planungen besonders berücksichtigt werden muss. Als Kompromiss zwischen den konkurrierenden Bedürfnissen wurden im Park verschiedene Bereiche definiert: Bereiche, in denen der Naturschutz Vorrang haben sollte und Bereiche, in denen auch eine intensivere Nutzung wie z.B. Veranstaltungen etc. möglich wären und der Naturschutz zurücksteht. So wurde der östliche Parkbereich als "Ruhebereich" für die im Park lebenden Arten definiert. Für Veranstaltungen eignen sich Flächen westlich oder südlich der Villa mit bereits teilweise vorhandener Infrastruktur.

Das nun vorgelegte Nutzungskonzept mit der neuen Veranstaltungsfläche („Multi-funktionsfläche“) östlich der Villa Berg setzt sich über die bisherigen Vereinbarungen hinweg und stellt die zwischen den Ämtern vereinbarte Parknutzungsplanung wieder völlig in Frage.

Weder in der Vorlage noch in der Anlage wird auf die Belange des Natur- und Artenschutzes eingegangen.

Immissionsschutz/Lärm:

Das schalltechnische Gutachten liegt noch nicht vor. Deshalb kann aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes zum jetzigen Zeitpunkt keine Stellungnahme erfolgen.

Wie in den Unterlagen dargestellt, muss ein Schallschutzgutachten für die Veranstaltungen im gesamten Parkgelände einschließlich der Villa erstellt werden. Erst nach Vorlage des Gutachtens können auf der Basis der gesetzlichen und planerischen Rahmenbedingungen entsprechende Vorgaben für die Veranstaltungen (Zahl und Art) sowie Aussagen zur Verkehrslärmbelastung gemacht werden. Insbesondere für

Großveranstaltungen, Lautsprecher und Musikdarbietungen im Außenbereich oder Aktivitäten nach 22:00 Uhr (einschließlich Logistik, Besucherströmen und Parkverkehr) erwarten wir einen Immissionskonflikt mit der angrenzenden Wohnnutzung und damit eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit. Zudem erfolgt die Erschließung über eine derzeit nicht öffentlich gewidmete Straße bei einem reinen Wohngebiet.

Auf die Notwendigkeit einer schalltechnischen Untersuchung haben wir bereits im Jahr 2019 im Rahmen der Absichtserklärung des Kulturamtes hingewiesen. Die Ergebnisse dieses Gutachtens haben erhebliche Auswirkungen auf die weitere Planung. Es ist aller Voraussicht mit einer Einschränkung der bislang vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten insbesondere auch für die Multifunktionsfläche zu rechnen.

Stadtklima:

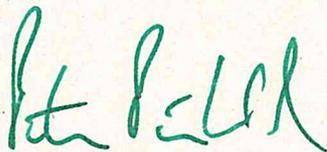
Die Ausgestaltung der Multifunktionsfläche ist unklar. Aus stadtklimatischer Sicht ist diese versickerungsfähig auszugestalten und mit hohen, breitkronigen Bäumen zu versehen, die im Sommer die direkte Sonnenstrahlung abhalten, zugleich aber unterhalb der Krone eine Durchlüftung zulassen.

Grundwasserschutz, Bodenschutz, Altlasten/Schadensfälle, Abwasserbeseitigung, Energie:

Keine Hinweise.

Allgemein:

Eine vertiefte Prüfung mit detaillierten Anmerkungen und Auflagen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens.



Peter Pätzold
Bürgermeister