

Stuttgart, 15.01.2016

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Pflegezentrum Onstmettinger Weg (Bethanien) im Stadtbezirk Möhringen (Mö 238)
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	16.02.2016
Bezirksbeirat Möhringen	Beratung	öffentlich	17.02.2016
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	23.02.2016

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Pflegezentrum Onstmettinger Weg (Bethanien) im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen (Mö 238) ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen, um den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1972/27 (Balinger Straße Teil B 2, Mö 111b) teilweise zu ändern.

Der künftige Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Anlage 1) dargestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 1. Oktober 2015.

Begründung

Planungsanlass und Ziele der Planung

Der Altbau des Pflegezentrums ist seit etwa vier Jahrzehnten in Betrieb und entspricht nicht mehr den Bedürfnissen der Pflegebedürftigen und den Anforderungen an eine moderne und wirtschaftliche Pflegeeinrichtung. Zudem genügt der jetzige Pflegeheimbetrieb im Altbau nicht mehr den rechtlichen Anforderungen der neuen Landesheimbauverordnung. Da die Abweichungen von den Vorschriften der Heimbauverordnung sehr groß sind, wäre der Aufwand für eine Sanierung und einen Umbau des Altbaus erheblich. Eine Anpassung im Bestand wird daher von der Pflegeheimbetreiberin, der Diak Altenhilfe Stuttgart gemeinnützige GmbH, als unwirtschaftlich erachtet.

Aus diesem Grund hat sie sich dazu entschieden, die 170 Pflegeplätze des Altbaus künftig in Neubauten unterzubringen. Hierbei ist zum einen geplant, den bestehenden etwa zehn Jahre alten Gerontopsychiatrischen Fachbereich (GPF) mit seinen 48 Pflegeplätzen durch einen Erweiterungsbau auf insgesamt ca. 100 Pflegeplätze zu vergrößern. Zum anderen soll im nordwestlichen Bereich des Plangebiets ein Pflegeheimneubau mit vier Vollgeschossen und mit insgesamt ca. 120 Pflegeplätzen errichtet werden. Nach Realisierung dieser beiden Neubauten soll der achtgeschossige Altbau des Pflegezentrums abgebrochen werden.

Der Neubau im nordwestlichen Bereich des Plangebiets widerspricht dem bislang geltenden Bebauungsplan hinsichtlich der maximalen Anzahl der Vollgeschosse, da in diesem Bereich weitgehend nur maximal ein bzw. zwei Vollgeschosse zulässig sind. Da die Staffelung der Geschossigkeit als Grundzug der Planung des geltenden Bebauungsplans zu bewerten ist, kann eine Befreiung nach § 31 BauGB für einen Verstoß solchen Ausmaßes nicht erteilt werden. Daher ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich.

Anlässlich der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen auch die Vorgaben für die Dachgestaltung angepasst werden: Statt der bislang vorgeschriebenen Ausgestaltung des Dachs als Flachdach mit Kiesschüttung soll zukünftig durch eine örtliche Bauvorschrift ein Flachdach mit extensiver Dachbegrünung vorgegeben werden. Die übrigen Vorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplanes sollen weiter fortgelten.

Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart. Die Diak Altenhilfe Stuttgart ist als Vorhabenträgerin an dem Grundstück erbbauberechtigt.

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach 13a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB und soll deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet wird deutlich unter 20 000 m² liegen. Die weiteren Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB liegen vor.

Öffentlichkeitsbeteiligung

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

Städtebaulicher Vertrag

Es ist beabsichtigt, mit der Vorhabenträgerin einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der u. a. Folgendes regeln soll:

- die Übernahme der Kosten für eventuell erforderliche Gutachten
- die Rückbauverpflichtung für die zukünftig nicht mehr benötigten Pflegeheimgebäude
- Begrünungsmaßnahmen und Freiflächengestaltung

Ein entsprechender Vorvertrag, der unter anderem die Übernahme von Verfahrenskosten und die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung zur Findung der besten architektonischen und funktionalen Lösung für das Vorhaben regelt, wurde bereits zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin geschlossen (siehe Anlage 5).

Finanzielle Auswirkungen

keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

OB/82, SJG, WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung vom 1. Oktober 2015
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 1. Oktober 2015
3. Städtebauliches Konzept des Vorhabenträgers zur Neuordnung des Pflegezentrums
4. Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan Balinger Straße Teil B2,1972/27
5. Städtebaulicher Vertrag/Vereinbarung zur Übernahme von Planungskosten

<Anlagen>