

Stuttgart, 03.07.2017

B-Plan m. Satzung über örtl. Bauvorschriften Pflegezentrum Onstmettinger Weg (Bethanien) im Stadtbez. Möhringen (Mö 238)
- Auslegungsbeschl. gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- B-Plan d. Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	18.07.2017
Bezirksbeirat Möhringen	Beratung	öffentlich	19.07.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	25.07.2017

Beschlussantrag

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Pflegezentrum Onstmettinger Weg (Bethanien) im Stadtbezirk Möhringen (Mö 238) vom 1. Februar 2017 mit Begründung gleichen Datums sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Begründung

Planungsanlass, Planungsziel

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 (in Kraft seit 2009, zuletzt geändert 2011). Diese verpflichtet die Pflegeheimbetreiber u. a. zukünftig dazu, allen Pflegeheimbewohnerinnen und -bewohnern ein Einzelzimmer zur Verfügung zu stellen und lässt maximal ein Bad für zwei Zimmer, erschlossen über einen Vorraum, zu. Da die Pflegeeinrichtung Bethanien derzeit zum deutlich überwiegenden Teil mit Doppelzimmern und Etagenbädern ausgestattet ist - und weitere, hier nicht näher zu thematisierende Anforderungen der Landesheimbauverordnung gegenwärtig nicht eingehalten werden -, sind umfangreiche Anpassungs-

maßnahmen erforderlich. Eine Anpassung im Bestand wird vonseiten der Pflegeheimbetreiberin, der Diak Altenhilfe, als unwirtschaftlich bewertet, weshalb sie eine städtebauliche Neuordnung des Grundstückes plant. Hierzu ist vorgesehen, die 170 Pflegeplätze des Altbaus künftig in Neubauten unterzubringen. Zum einen ist beabsichtigt, 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 insgesamt ca. 120 Pflegeplätzen errichtet werden. Der Pflegeheimaltbau einschließlich der Mehrzweckhalle, der Pflegepersonalschule und der Küche soll vollständig abgebrochen werden. Im Zuge der Neuordnung des Grundstückes ist zudem die Errichtung eines Gebäudes für gemeinbedarfliches Wohnen (ggf. in Kombination mit einer Tagespflegeeinrichtung und sonstigen mit dem Gemeinbedarfszweck zu vereinbarenden Dienstleistungen) geplant.

Da der Entwurf im größeren Umfang den Festsetzungen des bisher rechtswirksamen Bebauungsplanes hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und der maximalen Anzahl der Vollgeschosse widerspricht, ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich. Zudem sind eine Anpassung der Dachgestaltungsvorschrift, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie eine Aufhebung der Vorschrift zur Gebäuderichtung vorgesehen. Weitere Anpassungen des bestehenden Planungsrechtes sind nicht erforderlich, sodass die übrigen Vorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplanes 1972/27 weiter fortgelten sollen.

Zur Findung der besten architektonischen und funktionalen Lösung für das Vorhaben wurde ein städtebaulicher Wettbewerb in Form einer Mehrfachbeauftragung mit insgesamt vier qualifizierten Planungsbüros durchgeführt. Der erste Preis des Wettbewerbes (Entwurf von ARP ArchitektenPartnerschaft Stuttgart) soll realisiert werden.

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 23. Februar 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Pflegezentrum Onstmettinger Weg (Bethanien) im Stadtbezirk Möhringen beschlossen (GRDrs. 977/2015).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Weise durchgeführt, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 4. März 2016 bis zum 4. April 2016 im Bezirksamt Möhringen und im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung einzusehen waren. Der Erörterungstermin war am 10. März 2016. Es wurden im Erörterungstermin mehrere Anregungen vorgebracht; nur eine Beteiligte teilte ihre Anregungen schriftlich mit. Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Anregungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind in Anlage 5 mit einer Stellungnahme der Verwaltung (Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung) zusammengestellt.

Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der Verfahrensbeteiligung von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Anlage 4) abgegebenen planungsrelevanten Stellungnahmen waren größtenteils zustimmend bzw. wurden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 1. Februar 2017 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (siehe Anlage 1).

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB und wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen sind gegeben.

Von einer formellen Umweltprüfung und einem formellen Umweltbericht wird abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Pflege des Stadt- und Landschaftsbildes wurden erhoben, in der Begründung zum Bebauungsplan zusammengefasst dargestellt und die voraussichtlichen Planungsauswirkungen erörtert.

Auslegung

Neben dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung, beide mit dem Datum 1. Februar 2017, sollen folgende wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen (insbesondere zum Thema Artenschutz) zum Bebauungsplan ausgelegt werden:

- Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 5. April 2016
- Artenschutzrechtliche Vorabschätzung vom Dezember 2016
- Protokoll des Erörterungstermins vom 15. März 2016.
- Private Anregung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 31. März 2016.

Planungsvorteil und SIM

Der Bebauungsplan ändert die rechtswirksam festgesetzte Art der baulichen Nutzung sowie die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl nicht. Die Ausnutzbarkeit des Grundstücks ändert sich daher nicht in relevanter Weise, sodass auch nicht mit Grundstückswertsteigerungen zu rechnen ist.

Eine Anwendung des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) ist nicht vorgesehen.

Städtebaulicher Vertrag

Vor dem Auslegungsbeschluss wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der unter anderen eine Bauverpflichtung, eine Rückbauverpflichtung für den Pflegeheimaltbau und weitere Gebäudeteile (wie z. B. der bestehenden Pforte), Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Anforderungen sowie Pflanzverpflichtungen enthält.

Finanzielle Auswirkungen

Die Vorhabenträgerin übernimmt gemäß städtebaulichem Vorvertrag zum Aufstellungsbeschluss die Planungs- und Verfahrenskosten für das Bebauungsplanverfahren.

Für die Stadt entstehen durch diesen Bebauungsplan keine Herstellungskosten oder Folgekosten.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

WFB, SI

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 1. Februar 2017
2. Entwurf des Bebauungsplans vom 1. Februar 2017 (Verkleinerung)
3. Textteil zum Bebauungsplan vom 1. Februar 2017
4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
6. Städtebaulicher Vertrag
7. Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan Balinger Straße Teil B2,1972/27

.....
Anlage SW Geschützte Daten

<Anlagen>