

# Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

## Pflegezentrum Onstmettinger Weg (Bethanien) Möhringen (Mö 238)

### Allgemeine Ziele und Zwecke



## **Allgemeine Ziele und Zwecke**

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Pflegezentrum Onstmettinger Weg (Bethanien) (Mö 238)

## **Inhaltsübersicht**

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches und Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
2. Geltendes Recht
3. Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB
4. Bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur
5. Planerische Zielsetzungen
6. Erschließung
7. Umweltbelange
8. Flächenbilanz

## **1. Abgrenzung des Geltungsbereiches und Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans**

Das Plangebiet befindet am nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Möhringen-Nord und umfasst das Grundstück, auf dem das Pflegezentrum Bethanien angesiedelt ist.

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 Anpassungsmaßnahmen erforderlich. Die Verordnung räumt hierzu grundsätzlich eine zehnjährige Übergangsfrist für bestehende Heime ein, die unter bestimmten Umständen auch verlängert werden kann.

Da die Abweichungen von den Vorschriften der Heimbauverordnung im Altbau sehr groß sind, wäre der Aufwand für eine Sanierung und einen Umbau des Bestandsgebäudes erheblich, zumal hierbei auch baurechtliche Vorschriften, insbesondere auch für den Brandschutz, einzuhalten wären. Eine Anpassung im Bestand wird daher von Vorhabenträgerseite als unwirtschaftlich erachtet. Aus diesem Grund hat sich die Pflegeheimbetreiberin, die Diak Altenhilfe Stuttgart, 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 insgesamt ca. 120 Pflegeplätzen errichtet werden.

Je Ebene sollen 30 Pflegeplätze in zwei Wohngruppen untergebracht werden, sodass insgesamt vier Vollgeschosse geplant sind. Nach Realisierung dieser beiden Neubauten soll der 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.

Neben der Anpassung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der Festsetzung zur Dachgestaltung sind keine weiteren Anpassungen des bestehenden Planungsrechtes vorgesehen und erforderlich. Die übrigen Vorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplanes sollen weiter fortgelten.

## **2. Geltendes Recht**

### Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart stellt den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Größere Gebäude für soziale Zwecke (Alten- und Behinderteneinrichtungen, Bürgerhäuser)“ dar.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

### Bebauungspläne

Im Geltungsbereich gilt bislang der Bebauungsplan 1972/27 (Balinger Straße Teil B2, Mö 111b), welcher für diesen Bereich u. a. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen, zum Maß der baulichen Nutzung (maximale Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) und zur Bauweise trifft. Daneben wird durch örtliche Bauvorschriften ein Flachdach mit Kiesschüttung festgesetzt. Der bislang geltende Bebauungsplan 1972/27 soll nicht vollständig durch den aufzustellenden Bebauungsplan ersetzt werden; vielmehr sollen lediglich die Festsetzungen zur maximalen Zahl der Vollgeschosse sowie die angesprochene örtliche Bauvorschrift geändert werden und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplan 1972/27 in Kraft bleiben.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung „Vergnügungseinrichtungen und andere Möhringen“ (1989/17), die für den zu überplanenden Bereich keine Vergnügungsstätten zulässt. In diesem Zusammenhang ist auch auf den in Aufstellung befindlichen neuen stadtbezirksbezogenen Bebauungsplan zur Steuerung von Vergnügungsstätten und ähnlichen Einrichtungen (Mö 235) hinzuweisen, welcher den Bebauungsplan 1989/17 insgesamt ersetzen wird. Der Bebauungsplan Mö 235 wird für diesen Bereich weiterhin keine Vergnügungsstätten oder Wettbüros zulassen, welche sich ohnehin nicht mit der Gemeinbedarfsfestsetzung vereinbaren ließen.

## Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz.

### **3. Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB und wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet wird deutlich unter 20 000 m<sup>2</sup> liegen. Ein Bebauungsplan, welcher im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem aufzustellenden Bebauungsplan steht, existiert nicht und ist auch nicht geplant.

Die übrigen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB liegen vor: Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Mit diesem Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Der aufzustellende Bebauungsplan nach § 13a BauGB dient der Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens.

Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist u. a. die Erstellung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB). Die wesentlichen Umweltbelange werden aber ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

### **4. Bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet umfasst das Gelände des Pflegezentrums Bethanien. Neben den Pflegeeinrichtungen befinden sich im Südwesten des Plangebiets auch drei fünf- bis achtgeschossige Gebäude, welche u. a. der Unterbringung des Pflegeheimpersonals dienen sowie im Südosten die eingeschossigen Gebäude für die Pforte, Kapelle und Andacht. Im rückwärtigen Bereich der bestehenden Gebäude sind zudem größere Frei- und Aufenthaltsbereiche sowie eine Parkierungsfläche vorhanden.

### **5. Planerische Zielsetzungen**

Um das Pflegezentrum Bethanien mit Blick auf die geänderten Bedürfnissen der Pflegeheimbewohnerinnen und -bewohner sowie auf die neuen rechtlichen Anforderungen anzupassen, ist eine bauliche Neuordnung des Pflegeheimgrundstücks vorgesehen, die auch den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt entspricht.

Folgende Rahmenbedingungen sieht die Diak Altenhilfe Stuttgart als Vorhabenträgerin für die Realisierung der Neuordnung vor:

- Die bisher insgesamt am Standort vorhandene Anzahl von 218 Pflegeplätzen soll erhalten bleiben, da auf Grund der demografischen Entwicklung auch künftig ein entsprechender Bedarf in Stuttgart besteht.
- Da die Landesheimbauverordnung vorsieht, dass Pflegeheime nicht mehr als 100 Plätze haben sollen, wird es am Standort Onstmettinger Weg/Ebinger Weg zukünftig zwei eigenständige Pflegeheime geben.
- Mit Blick auf eine gute Arbeitslogistik und einen effizienten, arbeitskraftschonenden Einsatz des Pflegepersonals ist eine horizontale Organisation der Pflege sinnvoll. Deshalb ist es zwingend erforderlich, dass mindestens zwei Wohnbereiche auf einer Ebene angeordnet sind und diese somit von einer Pflegekraft betreut werden können.
- Da Interimslösungen für Bewohner und Angehörige eine große Belastung darstellen, sollen diese soweit wie möglich vermieden werden. Zudem wären die Kosten für die

Erstellung oder Ertüchtigung von Interimslösungen hoch und nicht über die Pflegesätze finanzierbar.

Wie bereits in Gliederungspunkt 1 dargestellt, soll nach der Realisierung der beiden geplanten Neubauten der achtgeschossige Altbau des Pflegezentrums abgebrochen werden. Zum Erhalt der am Standort vorhandenen Pflegeplätze ist zum einen geplant, den bestehenden etwa zehn Jahre alten Gerontopsychiatrischen Fachbereich (GPF) mit seinen 48 Pflegeplätzen durch einen Erweiterungsbau im Bereich der heutigen Eingangspforte auf insgesamt ca. 100 Pflegeplätze zu vergrößern. Zum anderen soll im nordwestlichen Bereich des Plangebiets ein Pflegeheimneubau mit insgesamt ca. 120 Pflegeplätzen errichtet werden.

Zur Umsetzung der beabsichtigten Neubauvorhaben ist eine Änderung der Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse erforderlich. Mit dieser Änderung wird das dem Bebauungsplan 1972/27 zu Grunde liegende Konzept zur Staffelung der Gebäude in der bisherigen Form aufgegeben und die Geschossigkeiten der einzelnen Gebäude bzw. Gebäudeteile auf dem Grundstück des Pflegezentrums stärker vereinheitlicht. Mit Ausnahme des Bereiches, in dem Wohngebäude für das Pflegepersonal untergebracht sind, sollen im Plangebiet nur noch bis vier statt bisher bis zu acht Vollgeschosse zulässig sein.

Eine Erhöhung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse von  $Z = I$  bzw.  $Z = II$  auf insgesamt vier Vollgeschosse ist im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches vorgesehen, in welchem der Pflegeheimneubau entstehen soll. Für den Bereich des Gerontopsychiatrischen Fachbereichs im Osten des Plangebiets ist keine Änderung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse vorgesehen, sodass hier die bisherigen Festsetzungen mit maximal drei Vollgeschossen in den aufzustellenden Bebauungsplan unverändert übernommen werden sollen. Gleiches gilt für den südwestlichen Bereich des Plangebiets, in welchem gegenwärtig die Gebäude für das Pflegepersonal angesiedelt sind. Für die Bereiche, die nach dem gegenwärtigen Stand der Planung nicht mehr bebaut werden, soll eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von  $Z = I$  festgesetzt werden, was größtenteils eine Reduzierung gegenüber dem bislang geltenden Bebauungsplan darstellt. Um der Vorhabenträgerin eine gewisse Flexibilität für zukünftige kleinere Neubauten oder kleinere Nebengebäude (Pavillons und Ähnliches) zuzugestehen, wird darauf verzichtet, diesen Bereich als nicht überbaubar festzusetzen.

Die Erhöhung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse im Bereich des nordwestlichen Neubaus wird durch die Verringerung an anderen Stellen mehr als kompensiert, das heißt, im Plangebiet werden flächenmäßig deutlich weniger Vollgeschosse zulässig sein. Der Vorhabenträgerin wird zwar mit der Änderung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse die Realisierung der beabsichtigten Planungen ermöglicht. Zugleich wird durch die Änderung die Ausnutzbarkeit des Grundstücks gegenüber dem bislang geltenden Bebauungsplan stellenweise deutlich reduziert: Insbesondere in den Bereichen, in denen die Vorhabenträgerin nach dem derzeitigen Planungsstand keine Bebauung vorsieht, soll die maximale Anzahl der Vollgeschosse um bis zu sieben Vollgeschosse verringert werden.

Die beabsichtigte Änderung der maximalen Zahl der Vollgeschosse soll die Geschossflächenzahl des geltenden Bebauungsplans 1972/27 von 1,3 berücksichtigen; diese soll nach wie vor bei entsprechender Ausschöpfung der überbaubaren Grundstücksfläche und der maximalen Anzahl der Vollgeschosse realisiert werden können.

Neben der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sollen auch die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Dachgestaltung angepasst werden. Statt der bislang vorgeschriebenen Ausgestaltung des Daches als Flachdach mit Kiesschüttung soll zukünftig ein Flachdach mit extensiver Dachbegrünung vorgegeben werden.

Die übrigen Vorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplanes 1972/27 sollen fortgelten. Damit bleibt insbesondere auch die Gemeinbedarfsfestsetzung mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim, Altenpflegeschule, Wohnungen für Bereitschaftspersonal“ unberührt.

Unter anderem zur Sicherstellung des beabsichtigten Rückbaus des Pflegeheim-Altbaus soll ein städtebaulicher Vertrag mit der Vorhabenträgerin abgeschlossen werden.

## **6. Erschließung**

### ÖPNV

In einer Entfernung von etwa 600 m Luftlinie von der Plangebietsmittle liegt die Stadtbahnhaltestelle „Möhringen Bahnhof“, an welcher die Stadtbahnlinien U3, U5, U6, U8 und U12 sowie die Buslinien 72 und N9 verkehren. Ergänzend dazu besteht ein ehrenamtlich organisierter, kostenloser Besucherbus, welcher dienstags, mittwochs, donnerstags und samstags in der Zeit von 14:00 bis 16:30 Uhr im 15-Minuten-Takt zwischen dem Bahnhof Möhringen und dem Pflegezentrum Bethanien pendelt.

### Geh- und Radwegeverbindungen

Gehwegverbindungen bestehen entlang der Straßen.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Haupt- und Nebenrouten des Stuttgarter Radwegenetzes.

### Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über den Onstmettinger Weg und im weiteren Verlauf die Balingen Straße an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die B 27 und die A 8 sind als Teile des überörtlichen Verkehrsnetzes in wenigen Minuten zu erreichen.

Die Straßen, welche das Plangebiet erschließen, liegen innerhalb einer Tempo-30-Zone.

## **7. Umweltbelange**

Da nur die Festsetzungen zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse und zur Dachgestaltung geändert werden sollen, ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen. Geringe positive Umweltauswirkungen dürften mit der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung einhergehen. Zudem dürfte sich durch den Abbruch der Gebäude Ebinger Straße 5 und des Altbaus des Pflegezentrums auf Grund der damit einhergehenden geringeren Barrierewirkung die Durchlüftungssituation verbessern. Ansonsten ist nach derzeitigem Planungsstand allenfalls mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen, da das Plangebiet direkt an den Landschaftsraum (Landschaftsschutzgebiet Glemswald) angrenzt. Selbst diese Auswirkungen dürften jedoch gering sein, da die maximale Anzahl der Vollgeschosse im Wesentlichen anders verteilt wird. Der bislang rechtswirksame Bebauungsplan 1972/27 lässt teilweise bis zu acht Vollgeschosse zu. Eine solche Anzahl an Vollgeschossen wird zukünftig nicht mehr zulässig

sein; in einigen Bereichen wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse deutlich reduziert.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, gelten etwaige Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Insoweit werden sich die Anwendung der Eingriffsregelung und die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erübrigen. Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung ist zudem auch die Erstellung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB). Die wesentlichen Umweltbelange werden aber ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

Hinweise, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Planung betroffen sein könnten, liegen nicht vor.

### **8. Flächenbilanz**

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,87 ha.

Stuttgart, 1. Oktober 2015  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor