

Stuttgart, 29.04.2021

**B-Plan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften Pflegezentrum
Onstmettinger Weg (Bethanien) in S-Möhringen (Mö 238)**
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO mit Anregungen
gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	18.05.2021 20.05.2021

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Pflegezentrum Onstmettinger Weg (Bethanien) im Stadtbezirk Möhringen (Mö 238) in der Fassung vom 1. Februar 2017/23. Januar 2018 wird gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung vom 1. Februar 2017/23. Januar 2018/29. August 2019.

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

Die Anregungen der Öffentlichkeit wurden nur teilweise berücksichtigt.

Kurzfassung der 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. 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 15 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. im Kombination mit einer Tagespflegeeinrichtung und sonstigen mit dem Gemeinbedarfszweck zu vereinbarenden Dienstleistungen) geplant.

Da die Planung der Vorhabenträgerin 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 wurde eine Anpassung der Dachgestaltungsvorschrift sowie eine Aufhebung der Vorschrift zur Gebäuderichtung vorgenommen. Weitere Anpassungen des bestehenden Planungsrechtes sind nicht erforderlich, sodass die übrigen Vorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplanes 1972/27 weiter fortgelten.

Während des Bebauungsplanverfahrens wurde mit der Vorhabenträgerin ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem insbesondere eine Bauverpflichtung sowie Regelungen zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Anforderungen und ein Freiflächengealtungsplan enthalten sind.

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der seinerzeitige 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 ehemaligen Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung einzusehen waren. Der Erörterungstermin war am 10. März 2016. Es wurden dort 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 8 mit einer Stellungnahme der Verwaltung (Amt für Stadtplanung und Wohnen) zusammengestellt. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Anlage 9) abgegebenen planungsrelevanten Stellungnahmen waren größtenteils zustimmend bzw. wurden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Erste Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Auslegungsbeschluss wurde am 25. Juli 2017 gefasst (GRDrs. 524/2017).

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Auslegung fand vom 11. August bis zum 25. September 2017 statt.

In der Auslegung brachten zwei Personen Anregungen vor, die sich vor allem auf den Natur- und Umweltschutz, und dabei insbesondere auf den Artenschutz, bezogen. Diese wurden teilweise berücksichtigt; für Einzelheiten der Anregungen und den Umgang damit wird auf die Anlage 10 verwiesen. Wesentliche Anregungen bei der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden vom Amt für Umweltschutz und von dem Naturschutzbeauftragten vorgebracht. Diese betrafen ebenfalls vor allem den Artenschutz und überschritten sich teilweise inhaltlich mit den Anregungen aus der Öffentlichkeit. Die Anregungen des Amtes für Umweltschutz und des Naturschutzbeauftragten wurden berücksichtigt. Die Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 11 zusammengestellt.

Erneute Auslegung und erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Da der Bebauungsplanentwurf vom 1. Februar 2017 insbesondere im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Festsetzungen bzw. die artenschutzrechtlichen Bestimmungen im städtebaulichen Vertrag geändert wurde, war eine erneute Auslegung sowie erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich. Von einer Beteiligung der städtischen Gremien wurde hierbei abgesehen, da die Änderungen nicht die Grundzüge der Planung betrafen. Hinsichtlich der zur erneuten Auslegung geänderten Planinhalte ist auf die Anlage 1, Gliederungsziffer 4 zu verweisen. Die erneute Auslegung wurde am 14. Juni 2018 öffentlich bekanntgemacht und fand vom 22. Juni bis zum 23. Juli 2018 statt.

Während der erneuten Auslegung wurden keine Anregungen aus der Öffentlichkeit vorgebracht. Die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen planungsrelevanten Stellungnahmen waren größtenteils zustimmend bzw. äußerten größtenteils keine Bedenken. Umfangreichere Anregungen und zum Teil auch Kritik äußerte vor allem der NABU Stuttgart. Diesen konnte teilweise durch freiwillige Maßnahmen der Vorhabenträgerin bzw. durch einen klärenden Austausch mit dem NABU Rechnung getragen werden, einzelne Anregungen des NABU wurden jedoch nicht berücksichtigt. Eine erneute Änderung des Bebauungsplanes ist jedoch nicht erforderlich. Die Anregungen der erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Einzelnen mit einer Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 12 zusammengestellt.

Prüfung der Anregungen der Auslegung und vorgesehener Satzungsbeschluss

Aus der erneuten Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergab sich kein Änderungsbedarf. Der Bebauungsplan kann daher in der Fassung der erneuten Auslegung (Fassung vom 1. Februar 2017/23. Januar 2018) unverändert als Satzung beschlossen werden. Die Begründung wurde lediglich an wenig Stellen redaktionell angepasst (Fassung vom 1. Februar 2017/23. Januar 2018/29. August 2019).

Genehmigung nach § 33 BauGB

Das vorgesehene Pflegeheimgebäude im nordwestlichen Planbereich und die Anbauten an den Gerontopsychiatrischen Fachbereich wurden am 25. Januar 2019 auf Grundlage von § 33 BauGB bauordnungsrechtlich genehmigt. Die Baufreigabe wurde erteilt; der Abbruch ist teilweise bereits vollzogen. Die Forderungen des städtebaulichen Vertrags wurden beachtet.

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:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 1. Februar 2017/23. Januar 2018/29. August 2019
3. Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans vom 1. Februar 2017/23. Januar 2018 (Verkleinerung)
4. Textteil zum Bebauungsplan vom 1. Februar 2017/23. Januar 2018
5. Städtebaulicher Vertrag vom 5./12. Juli 2017
6. Städtebaulicher Vertrag (Vertragsänderung) vom 29. Mai/4. Juni 2018
7. Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan Balinger Straße Teil B2,1972/27
8. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
9. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
10. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB/Auslegung
11. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
12. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

.....
Anlage SW Geschützte Daten