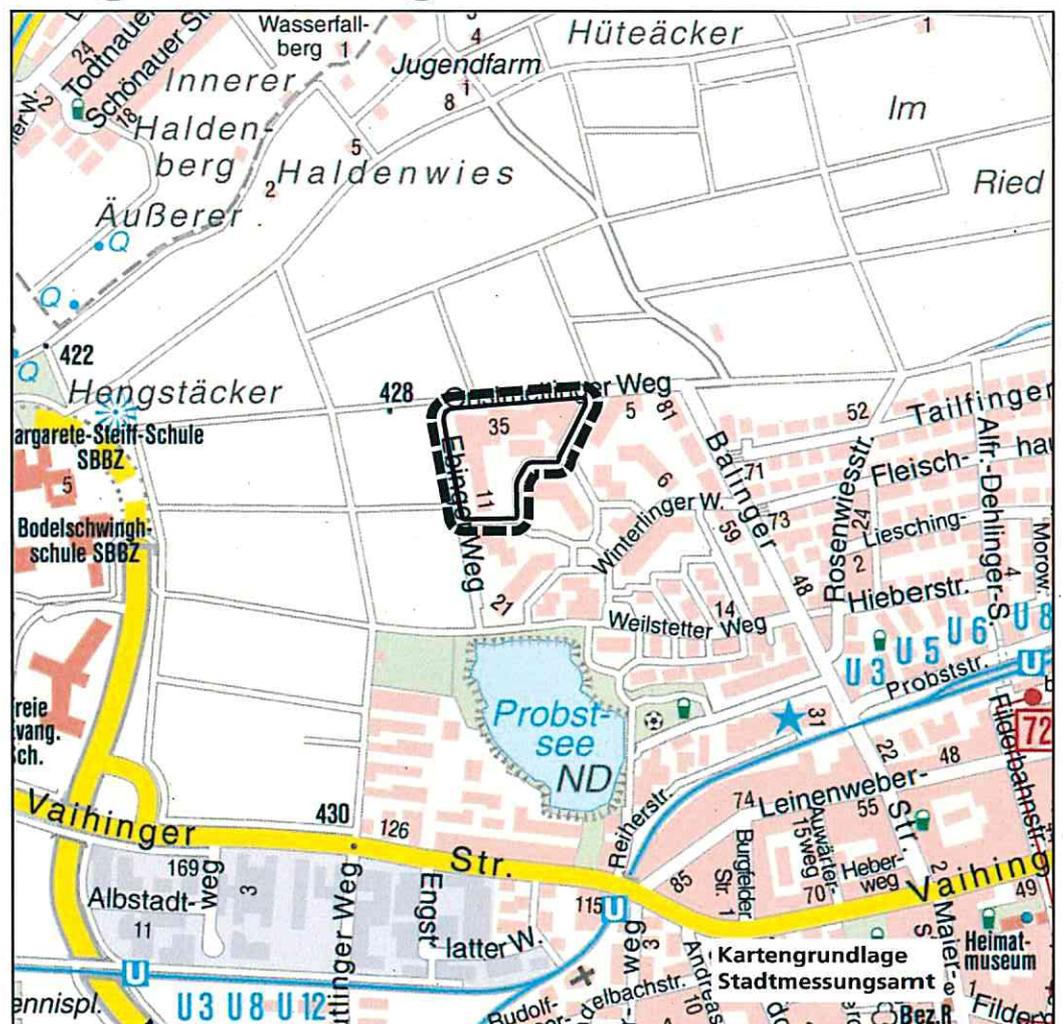


# Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

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

### Begründung



## Begründung

### 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. Planinhalt
  - 5.1 Städtebauliche Konzeption
  - 5.2 Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche
  - 5.3 Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse
  - 5.4 Festsetzungen zur Dachbegrünung
  - 5.5 Aufhebung der Festsetzung zur Gebäuderichtung
  - 5.6 ~~Festgesetzte Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft~~ Artenschutzrechtliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag
  - 5.7 Fortgeltendes Planungsrecht
6. Örtliche Bauvorschriften
7. Städtebaulicher Vertrag
- 7a. *Änderungen zur erneuten Auslegung*
8. Erschließung
9. Umweltbelange
10. Sozialverträglichkeit und Gemeinbedarf
11. Bodenordnerische Maßnahmen und Planverwirklichung
12. Kosten
13. Flächenbilanz

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

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Möhringen-Nord und umfasst das Grundstück, auf dem das Pflegezentrum Bethanien angesiedelt ist. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,87 ha.

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 *maximal* 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 Anpas-

sungsmaßnahmen 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 weitergehende 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. 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.

Zur Findung der besten architektonischen und funktionalen Lösung für das Vorhaben wurde im Zeitraum März bis Oktober 2016 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.

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 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 entwickelt.

### **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 Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung (maximale Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl), zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise und zur Gebäuderichtung trifft. Daneben wird durch örtliche Bauvorschriften ein Flachdach mit Kiesschüttung festgesetzt. Der bislang geltende Bebauungsplan 1972/27 wird

nicht vollständig durch den aufzustellenden Bebauungsplan ersetzt (siehe auch Gliederungspunkte 1 und 5.7).

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des stadtbezirksbezogenen Bebauungsplans Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Möhringen (2017/3). Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten jedoch nicht für das Plangebiet, da hier auf Grund der rechtswirksamen Gemeinbedarfsfestsetzung durch den Bebauungsplan 1972/27 ohnehin keine Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe zulässig sind.

#### Denkmalschutz

Nach Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege deuten für den Planbereich historische Flurbezeichnungen bzw. Schriftquellen auf die Existenz einer lagemäßig nicht hinreichend bestimmten mittelalterlichen Wüstung hin. Die abgegangene Siedlung Wettmannstadt findet 1304 erstmals urkundliche Erwähnung. Auf Grund der unsicheren Lokalisierung und der im Gebiet bereits flächig vorhandenen modernen Bebauung, ist eine Kulturdenkmaleigenschaft gemäß § 2 DSchG hier jedoch nicht zu belegen. Daher bestehen von Seiten der archäologischen Denkmalpflege nach jetzigem Erkenntnisstand keine Bedenken. Jedoch sind archäologisch relevante Aufschlüsse von Relikten der älteren Besiedlungsgeschichte und Sachkultur im Zuge von Bodeneingriffen nicht grundsätzlich auszuschließen.

Im Textteil des Bebauungsplans wird ein entsprechender Hinweis über die oben genannten Erkenntnisse aufgenommen sowie ausdrücklich auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

#### **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 liegt deutlich unter 20 000 m<sup>2</sup>. Ein Bebauungsplan, welcher im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem aufzustellenden Bebauungsplan steht, existiert nicht und ist auch nicht geplant.

Auch 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 wurden 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. Planinhalt

### 5.1 Städtebauliche Konzeption

Um das Pflegezentrum Bethanien mit Blick auf die geänderten Bedürfnisse der Pflegeheimbewohnerinnen und -bewohner sowie auf die neuen rechtlichen Anforderungen anzupassen, ist eine bauliche Neuordnung des Pflegeheimgrundstücks vorgesehen.

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 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.

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 (Abweichung von der oben genannten Richtvorgabe von höchstens 100 Plätzen durch Sondervereinbarung mit dem Amt für öffentliche Ordnung, Heimaufsicht). Wie bereits in Gliederungspunkt 1 dargestellt, soll nach der Realisierung der beiden geplanten Neubauten der achtgeschossige Altbau des Pflegezentrums abgebrochen werden.

Auf Grundlage der oben genannten Rahmenbedingungen und weiterer Vorgaben fand von März bis Oktober 2016 ein städtebaulicher Wettbewerb in Form einer Mehrfachbeauftragung mit insgesamt vier qualifizierten Planungsbüros statt. Der erste Preis des Wettbewerbes soll realisiert werden (Entwurf von ARP ArchitektenPartnerschaft Stuttgart, siehe Abbildung 1).



**Abbildung 1:** Siegerentwurf Wettbewerb von ARP, nicht maßstäblich.

Der Siegerentwurf sieht vor allem gegenüber dem jetzigen Gebäudebestand ein kleinteiligeres Bauensemble vor, dessen einzelne Baukörper sich um eine gemeinsame „Grüne Mitte“ gruppieren. Die hinzukommenden winkelförmigen Baukörper öffnen sich zur freien Landschaft hin. Der Entwurf beinhaltet eine kleinteiligere Gliederung der Ergänzungsbauten mit winkelförmigen Gebäuden. Die Ausformung des Freiraums erfolgt in Anlehnung an das seitherige Konzept von eher organisch geprägten, die Gebäude umfließenden Grünstrukturen.

Die Erweiterung des Gerontopsychiatrischen Fachbereiches (GPF) zu einem eigenständigen Pflegeheim für Demenzkranke soll durch einen Teilabbruch des jetzigen Gebäudebestands und durch einen dreigeschossigen Anbau an den GPF erfolgen. Der Pflegeheimneubau im Nordwesten des Plangebiets soll insgesamt fünf Vollgeschosse aufweisen, wobei im Erdgeschoss vor allem gemeinschaftliche Nutzungen (Cafeteria, Multifunktionsräume) und die Heimverwaltung untergebracht sind, während die Wohnbereiche für die Pflegebedürftigen im ersten bis vierten Obergeschoss liegen werden. Der Pflegeheimneubau wird aus zwei winkelförmigen Bauteilen bestehen. Gegenüber dem achtgeschossigen Gebäude Ebinger Weg 7 rückt der Pflegeheimneubau in Form einer gläsernen Gebäudefuge (nicht beheizbarer Wintergarten) ab.

Im Zuge der Neuordnung des Pflegeheimgrundstückes ist auch die Errichtung eines fünfgeschossigen Gebäudes für sonstiges gemeinbedarfliches Wohnen geplant. Das

Konzept des Siegerentwurfes sieht eine Tagespflegeeinrichtung im Erdgeschoss, ambulant betreute Seniorenwohngruppen im 1. OG und 2. OG sowie Mitarbeiterwohnen im 3. und 4. OG vor, lässt aber auch eine Flexibilität in der Ausgestaltung der Nutzungsmischung zu. Die Vorhabenträgerin wird die zu realisierenden Nutzungen im Zuge ihrer weiteren Planung konkretisieren, weshalb Anpassungen im Nutzungskonzept möglich sind. Es ist in jedem Fall vorgesehen, dass die anzusiedelnden Nutzungen sich im Rahmen der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfestsetzung bewegen. Eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung des bislang rechtswirksamen Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung des Pflegezentrums widerspricht in größerem Umfang den Festsetzungen des bisher rechtswirksamen Bebauungsplanes hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und der maximalen Anzahl der Vollgeschosse. Daher sollen diese Festsetzungen wie nachfolgend beschrieben geändert werden. Zudem sind eine Anpassung der Dachgestaltungsvorschrift, ~~Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft~~ und eine Aufhebung der Vorschrift zur Gebäuderichtung vorgesehen.

## **5.2 Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche**

Der Bebauungsplan setzt die überbaubare Grundstücksfläche neu fest. Dabei trägt die geänderte Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche den Ergebnissen der Mehrfachbeauftragung (einschließlich eines gewissen Spielraumes für bauliche Erweiterungen) Rechnung. Im Bereich des Gerontopsychiatrischen Fachbereichs wird zudem der Bestand eingefangen, welcher bisher auf Grund erteilter Befreiungen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprach. Statt zuvor zwei sind nunmehr drei „Baufenster“ ausgewiesen. In der Summe wird die überbaubare Grundstücksfläche um ca. 700 m<sup>2</sup> reduziert. Hierdurch werden insbesondere im inneren Grundstücksbereich entsprechende Freiflächen gesichert, was auch dem städtebaulichen Konzept des Siegerentwurfs der Mehrbeauftragung entspricht.

Mit der Neufestsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche rücken die Baugrenzen insbesondere im Bereich des nördlichen Ebinger Wegs in Richtung Grundstücksgrenze und damit Richtung Landschaftsraum. Eine Ortsrandeingrünung wird durch den städtebaulichen Vertrag (Freiflächengestaltungsplan) sichergestellt. Auch die südliche und südöstliche Baugrenze im Bereich des Gerontopsychiatrischen Fachbereiches rückt näher zur Grundstücksgrenze und damit in diesem Fall näher zur Nachbarbebauung. Dies wird jedoch als vertretbar bewertet, da die Baugrenze nur um etwa 3 bis 4,5 Meter verschoben wird und die verbleibenden Abstände zur Nachbarbebauung bzw. den bestehenden Baugrenzen der Nachbargrundstücke verhältnismäßig groß sind (mindestens 23 m, größtenteils deutlich mehr).

Da die Vorhabenträgerin gegebenenfalls bestehende unterirdische Gebäudeteile des Pflegeheimaltbaus erhalten möchte, die zukünftig nicht mehr innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen werden, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, soweit sie insgesamt eine Grundfläche von 1500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Regelung des rechtswirksamen Bebauungsplanes 1972/27 zu unterirdischen Garagen – Planeintrag dort: Ga(u) – bleibt durch diese Festsetzung ausdrücklich unberührt. Damit bleiben unterirdische Garagen im gesamten Plangebiet nach wie vor zulässig. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Bestandstiefgarage sich weitgehend außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindet. *Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass die genannte*

*Grundfläche hier lediglich einen Bestandteil des Ausnahmetatbestands für die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche darstellt; das Maß der baulichen Nutzung im planungsrechtlichen Sinne wird dadurch nicht berührt.*

### **5.3 Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse**

Während die bislang rechtswirksame Festsetzung zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan 1972/27 stark gegliedert war, wird die Festsetzung nun vereinfacht. Künftig sind

- im Bereich des Pflegeheimneubaus in nordwestlichen Grundstücksteil und des geplanten Gebäudes für das gemeinbedarfliche Wohnen maximal sechs Vollgeschosse,
- im Bereich des Geronto-Heims maximal drei Vollgeschosse (wie bisher, jedoch auf Grund der Änderung des Baufensters in geänderter Abgrenzung),
- im Bereich der Wohnhäuser für das Pflegeheimpersonal wie zuvor (in geringfügig anderer Abgrenzung) maximal fünf bzw. sieben bzw. acht Vollgeschosse,
- im rückwärtigen, derzeit unbebauten Bereich des Flurstücks 2600/26 maximal zwei Vollgeschosse (wie bisher, jedoch auf Grund der Reduzierung des Baufensters in geänderter Abgrenzung),

zulässig.

Mit der Neufestsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse wird dem Grundstückseigentümer eine größere Flexibilität zugestanden. Die Ausnutzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse wird durch die nicht geänderte Geschossflächenzahl von 1,3 begrenzt, das heißt nicht in jeden Fall kann die maximale Anzahl der Vollgeschosse vollständig ausgeschöpft werden.

### **5.4 Festsetzungen zur Dachbegrünung**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Substratauflage von mindestens 12 cm als extensiv begrünte Flächen auszubilden und so zu erhalten sind. Für die Begrünung sind geeignete Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden. Mit dieser Festsetzung und Aufhebung der bisher geltenden örtlichen Bauvorschriften, die ein Kiesdach festsetzen, soll den ökologischen und stadtgestalterischen Gründen Rechnung getragen werden.

### **5.5 Aufhebung der Festsetzung zur Gebäuderichtung**

Der bisher rechtswirksame Bebauungsplan 1972/27 setzt eine Gebäuderichtung in Nord-Süd- bzw. Ost-West-Richtung fest. Diese wird nicht mehr als städtebaulich erforderlich angesehen, zumal sie beim Gebäude des Gerontopsychiatrischen Fachbereiches bereits heute teilweise nicht eingehalten wird. Sie wird daher aufgehoben.

### **~~5.6 Festgesetzte Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Artenschutzrechtliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag~~**

~~Es werden zwei Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (sog. CEF-Maßnahmen) in Gestalt von Ersatznistkästen festgesetzt. Diese entsprechen den Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung und berücksichtigen die durch die Vorhabenträgerin vorgesehenen Bauphasen. Im Textteil des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn der einzelnen Abbruchmaßnahmen jeweils CEF-Maßnahmen für den Verlust der Niststätten von Vögeln und Fledermäusen sowie CEF-Maßnahmen zum Schutz der Erdkröten während der Bauzeit vorzunehmen~~

sind, deren Art und Umfang im städtebaulichen Vertrag bzw. dessen Änderungsvertrag geregelt werden.

~~Zudem wurden im städtebaulichen Vertrag Regelungen zur Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Anforderungen getroffen. Diese umfassen: Dementsprechend werden im städtebaulichen Vertrag Regelungen zum Artenschutz getroffen. Hierbei wird die Vorhabenträgerin zunächst allgemein verpflichtet, die Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung vom November 2017 umzusetzen. Die wichtigsten Verpflichtungen werden zudem im städtebaulichen Vertrag explizit aufgeführt; diese sind unter anderem:~~

- eine im Vertrag näher definierte zeitliche Beschränkung der Eingriffe in vorhandene Baum- und Gehölzbestände und des Abrisses der Gebäude,
- ~~die Verpflichtung, mindestens 75 Ersatznistkästen (mindestens 50 Sperlingskästen, 20 Mauerseglerkästen und fünf Fledermausbretter) am Gebäude bzw. in den Grünflächen als CEF-Maßnahmen vorzusehen. Der genaue Umfang der Maßnahmen ist rechtzeitig vor den jeweiligen Abbrüchen durch weitere Untersuchungen in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz zu konkretisieren.~~
- ~~Vorgaben zum Monitoring sowie zu Enthalt und Wartung der Nistkästen.~~
- ~~eine Verpflichtung zur Errichtung eines Amphibienschutzzaunes im Bereich des Onstmettinger Weges sowie eine Verpflichtung, einen Amphibienschutzzaun im Bereich des Onstmettinger Weges auf dem eigenen Grundstück zu errichten.~~
- Pflanzverpflichtungen gemäß Freiflächengestaltungsplan, welche auch dazu dienen, die durch Rodungen verursachten Verluste angemessen auszugleichen.

Die Regelungen entsprechen den Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Untersuchung vom November 2017. Die Regelungen und das Gutachten wurden zur erneuten Auslegung überarbeitet bzw. angepasst (siehe auch Gliederungsziffer 7a). Im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Untersuchung ist auch auf die Ausführungen im Gliederungspunkt 9 (Umweltbelange, Artenschutz) zu verweisen.

## **5.7 Fortgeltendes Planungsrecht**

Die übrigen Vorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplanes 1972/27 gelten fort. Damit bleiben insbesondere auch die Gemeinbedarfsfestsetzung mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim, Altenpflegeschule, Wohnungen für Bereitschaftspersonal“ sowie die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl unberührt. Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl ist auch nach Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche und maximalen Anzahl der Vollgeschosse ausschöpfbar.

Auf die wesentlichen Festsetzungen des fortgeltenden Bebauungsplanes 1972/27 wird in der Planzeichnung ausdrücklich hingewiesen.

## **6. Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzung „Flachdach mit Kiesausschüttung (§ 111 LBO)“ wird aufgehoben und stattdessen als örtliche Bauvorschrift gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO festgesetzt, dass nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 7° Neigung zulässig sind. Im Zusammenspiel mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachbegrünung sind somit nunmehr Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit entsprechender Dachbegrünung statt Flachdächer mit Kiesausschüttung zulässig. Damit wird die Dachgestaltung an die geänderten städtebaulichen Ansprüche angepasst.

Zur Förderung umweltschonender Energien soll die Dachbegrünungsverpflichtung der Solarenergienutzung nicht entgegenstehen. Daher wird durch örtliche Bauvorschrift geregelt, dass Solaranlagen auf den Dächern zulässig sind, soweit die Überdeckung der begrüneten Dachfläche maximal 50 % beträgt und weitere Anforderungen eingehalten werden. *Ausnahmsweise können auch technische Aufbauten auf bis zu 20 % der Dachfläche zugelassen werden, welche um die Eigenhöhe von der Gebäudeaußenseite zurückzusetzen sind. Hiermit soll die zumindest in begrenztem Maße dem Bedürfnis der Vorhabenträgerin an einer wirtschaftlich vorteilhaften Unterbringung der Gebäudetechnik auf dem Dach Rechnung getragen werden.*

## **7. Städtebaulicher Vertrag**

Es wurde am 5./12. Juli 2017 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der unter anderem eine Bauverpflichtung, eine Rückbauverpflichtung für den Pflegeheimaltbau, Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Anforderungen sowie Pflanzverpflichtungen enthält. Letztere sind durch einen Freiflächengestaltungsplan als Anlage zum städtebaulichen Vertrag konkretisiert; damit werden ergänzend zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gestalterische und ökologische Qualitäten gesichert. *Es ist beabsichtigt, vor der erneuten Auslegung einen Änderungsvertrag mit der Vorhabenträgerin zu schließen, in dem insbesondere die Regelungen zum Artenschutz ergänzt bzw. konkretisiert werden.*

### **7a. Änderungen zur erneuten Auslegung**

*Insbesondere auf Grund von Anregungen aus der Öffentlichkeit und von den berührten Trägern öffentlicher Belange werden die Regelungen zum Artenschutz nach erfolgter erster Auslegung angepasst. Die zum Artenschutz vorgebrachten Anregungen wurden vom durch die Vorhabenträgerin beauftragten Artenschutzgutachter geprüft und die artenschutzrechtliche Voruntersuchung angepasst. Hierbei wurden die CEF-Maßnahmen konkretisiert und insbesondere die Anzahl der mindestens anzubringenden Nistkästen deutlich erhöht. Die Änderungen der textlichen Festsetzungen und des städtebaulichen Vertrages berücksichtigen die angepassten Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung. Weitere Änderungen sind redaktioneller Art bzw. von untergeordneter Bedeutung. Folgendes wurde im Einzelnen geändert:*

- *In Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen wird auf den Planeintrag „Ga-u“ (Garage unter Gelände) des Bebauungsplanes 1972/27 Bezug genommen. Zur Klarstellung und zur Vermeidung von Missverständnissen wird dieser Bezug nun wie in jenem Bebauungsplan geschrieben („Ga-u“ statt wie zuvor „Ga(u)“).*
- *Im Textteil des Bebauungsplanes wird auf die CEF-Maßnahmen nur noch allgemein hingewiesen und ansonsten auf den städtebaulichen Vertrag verwiesen.*
- *In den örtlichen Bauvorschriften (Buchstabe C im Textteil des Bebauungsplanes) wird der Begriff „Kiesausschüttung“ durch „Kiesschüttung“ ersetzt. Dies entspricht dem Wortlaut des Bebauungsplanes 1972/27.*
- *In den örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung werden nunmehr auch technische Aufbauten auf bis zu 20 % der Dachfläche ausnahmsweise zugelassen; diese sind um ihre Eigenhöhe von der Gebäudeaußenkante abzurücken.*
- *Zur Klarstellung wird in der Planzeichnung nun ausdrücklich auf den fortgeltenden Bebauungsplan 1972/27 hingewiesen und seine wesentlichen Festsetzungen für das Plangebiet aufgelistet.*
- *Der Hinweis zum Denkmalschutz wird auf Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege redaktionell angepasst.*

- Die Regelungen zum Artenschutz bzw. den CEF-Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag wurden deutlich erweitert (Ziffer 4 im städtebaulichen Vertrag, siehe hierzu auch Gliederungsziffer 5.6 in dieser Begründung).
- Der Freiflächengestaltungsplan (Anlage C des städtebaulichen Vertrages) wird angepasst, insbesondere zur Sicherstellung einer größeren Anzahl einheimischer Bäume.
- Der städtebauliche Vertrag erhält mit der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung (Stand November 2017) eine neue Anlage D. Hierauf wird bei den Regelungen des Vertrages zum Artenschutz Bezug genommen, um sicherzustellen, dass die Empfehlungen des Gutachtens vollumfänglich umgesetzt werden.
- Es wird im städtebaulichen Vertrag nun auch geregelt, dass haustechnische Anlagen mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abzustimmen sind (Ziffer 6a).
- Der städtebauliche Vertrag erhält auf Anregung des Amtes für Liegenschaften und Wohnen einen Hinweis zur Anpassung des bestehenden Erbbaurechtsvertrages (Ziffer 7a).
- Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst.

*Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Änderungen gegenüber der ersten Auslegung nicht alle Anregungen aus der Öffentlichkeit aufgegriffen wurden. Die Anregungen gingen insbesondere zum Umwelt- und Artenschutz über die geänderten Festsetzungen bzw. geänderten vertraglichen Regelungen hinaus.*

## **8. Erschließung**

### ÖPNV

In einer Entfernung von etwa 600 m Luftlinie von der Plangebietsmitte 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 den 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.

Eine Anpassung der öffentlichen Erschließung ist zur Realisierung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

## 9. Umweltbelange

Der aufzustellende Bebauungsplan ändert lediglich wenige Festsetzungen des rechts-wirksamen Bebauungsplans 1972/27. Insgesamt ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen. Dies hängt insbesondere damit zusammen, dass das Plan-gebiet bereits heute grundsätzlich für eine bauliche Nutzung zur Verfügung steht sowie die Art der baulichen Nutzung und die Ausnutzbarkeit gemäß Grund- und Geschossflä-chenzahl nicht geändert wird. Im geringfügigen Maße können negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild eintreten, da das Plangebiet an einen höherwertigen und schutzwürdigen Landschaftsraum (Landschaftsschutzgebiet Glemswald) angrenzt, ins-besondere im nordwestlichen Bereich des Pflegeheimgrundstückes deutlich höhere Ge-bäude bzw. Gebäudeteile zulässig sein werden und auch die Baugrenze in geringem Maße Richtung Landschaftsraum verschoben wird. Durch eine mit dem städtebaulichen Vertrag festgeschriebene Ortsrandeingrünung werden die Auswirkungen zum großen Teil kompensiert. Ansonsten sind die Auswirkungen durch Änderung der Geschossig-keiten und der überbaubaren Grundstücksfläche vernachlässigbar oder sogar positiv zu bewerten: Da die Ausnutzbarkeit hinsichtlich des übrigen Maßes der baulichen Nutzung nicht verändert wird, wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse im Wesentlichen nur anders bzw. flexibler verteilt. Auch die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche erhöht nicht quantitativ die Ausnutzbarkeit des Grundstücks. Im Gegenteil werden durch die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche und der damit verbundenen Defi-nition von Freibereichen eher positive Umweltauswirkungen verbunden sein. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass sich die Durchlüftungssituation dadurch verbessert, dass entlang des Onstmettinger Wegs keine längere Gebäudefront mehr zulässig sein wird. Positive Umweltauswirkungen gehen auch mit der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung einher.

Weniger mit der Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes als vielmehr durch den Umstand, dass auf dem Pflegeheimgrundstück Abbruch- und Neubautätigkeiten geplant sind, sind Auswirkungen auf den Artenschutz verbunden. Zur Sicherung der ar-tenschutzrechtlichen Anforderungen werden entsprechende Festsetzungen in den Be-bauungsplan bzw. städtebaulichen Vertrag aufgenommen (siehe auch Abschnitt Arten-schutz weiter unten). Somit verbleiben keine erheblichen Auswirkungen.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass ein Freiflächengestaltungsplan Bestandteil des städtebaulichen Vertrags ist, womit weitere grünräumliche Qualitäten gesichert werden.

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 erübrigen sich die Anwendung der Eingriffsregelung und die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz. Für den Be-bauungsplan der Innenentwicklung ist zudem auch die Erstellung einer förmlichen Um-weltprüfung nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB). Die wesentli-chen Umweltbelange wurden aber ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

Auf folgende Umweltaspekte wird hingewiesen.

### Altlasten

Erkenntnisse über verunreinigungsverdächtige Flächen liegen für das Plangebiet nicht vor.

### Artenschutz

Da entsprechende Hinweise vorlagen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände möglicherweise durch die Planung betroffen sein könnten, hat die Vorhabenträgerin eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung in Auftrag gegeben. Diese hat ergeben, dass sich Konflikte mit dem Artenschutz vor allem im Zuge des vorgesehenen Abbruchs der Gebäude, aber auch bei der Rodung von Gehölzen und Bäumen ergeben. Dadurch könnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten, d.h. Tiere könnten getötet (§ 44 Abs. 1, Ziff. 1 BNatSchG) und/oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört (Ziff. 3) werden. Auch das Eintreten des Verbotstatbestands der Störung, nach der Populationen von Tieren in ihrem Erhaltungszustand erheblich beeinträchtigt werden können (Ziff. 2), sei laut der Voruntersuchung nicht auszuschließen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände seien ggf. zu vermeiden, zu minimieren oder durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Deshalb wird durch den Gutachter vorgeschlagen, dass die Eingriffe in vorhandene Baum- und Gehölzbestände und soweit möglich der Abriss der Gebäude außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit von Vogel- bzw. Fledermausarten, zwischen 1. Oktober und Ende Februar, erfolgen sollten. Die baubedingte Zerstörung von Brutstätten und Quartieren und eine damit verbundene Tötung anwesender Jungtiere (Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Ziff. 1 BNatSchG, Tötungsverbot) könne so vermieden werden. Sollte diese zeitliche Begrenzung der Abbrucharbeiten nicht möglich sein, so sind nach Auffassung des Gutachters die Gebäude im Zeitraum zwischen 1. März und Ende September, kurz vor Beginn der Eingriffe, auf mögliche eintretende Verbotstatbestände hin zu untersuchen.

Da davon auszugehen ist, dass durch die Baumaßnahmen Nist- und Ruhestätten vor allem des Haussperlings sowie evtl. Quartiere von Fledermäusen zerstört werden bzw. die streng geschützten Fledermäuse auch gestört werden und damit Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Ziff. 2 und 3 BNatSchG ausgelöst würden, empfiehlt der Gutachter die *in den Festsetzungen im städtebaulichen Vertrag* näher konkretisierte Anbringung von Nistkästen an den zu erhaltenden bzw. neu errichteten Gebäuden als CEF-Maßnahmen (zeitlich vorgezogene Ausgleichmaßnahmen).

Die ggf. durch Rodungen verursachten Verluste von Biotopstrukturen/Lebensstätten sind nach Empfehlung des Gutachters durch angemessene Nachpflanzungen von einheimischen standortgerechten Gehölzen auszugleichen.

Um zu verhindern, dass im Bereich des Onstmettinger Wegs wandernde Erdkröten überfahren werden, tragen seit vielen Jahren Freiwillige die Tiere über die Straße. Zur Unterstützung dieser Tätigkeit und um zu vermeiden, dass die Tiere in die Baustelle geraten und später tangiert werden, empfiehlt der Gutachter die Errichtung eines Amphibienschutzzaunes.

Nach Auswertung der Voruntersuchung durch die Verwaltung ist diese in sich schlüssig und den darin enthaltenen Bewertungen und Empfehlungen beizupflichten. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden deshalb im *Bebauungsplan als Festsetzung bzw. durch den städtebaulichen Vertrag* umgesetzt.

### Bodenschutz

Das Plangebiet ist aufgesiedelt. Der Versiegelungsanteil beträgt gemäß Versiegelungsgradkarte der Stadt Stuttgart 71 bis 90 % (Flurstück 2600/1) bzw. 31 bis 50 % (Flurstück 2600/26); die Bodenqualität ist als gering bzw. sehr gering zu bewerten (siehe Plankarte Bodenqualität der Stadt Stuttgart). Da der vorliegende Bebauungsplan keine neuen Baurechte schafft und insbesondere die Grund- und Geschossflächenzahl nicht

ändert, ist nicht mit einer größeren Zunahme der Versiegelung auf Grund des Bebauungsplanes zu rechnen.

Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt sich für den Bereich des Bebauungsplanes im Vergleich zum Ist-Zustand ein Verlust von 0,5 Bodenindexpunkten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht erheblich.

### Lärm

Nach der Lärmkartierung Stuttgart 2012 (gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie) ist für das Plangebiet von einer Lärmimmission von tagsüber bis 55 dB(A) und nachts bis 45 dB(A) auszugehen, wobei hier der Straßenverkehr der Nord-Süd-Straße als bestimmende Lärmquelle auszumachen ist. Aus diesem Grund gelten die genannten Höchstwerte vor allem für den westlichen Teil des Plangebiets, während die übrigen Bereiche eine deutlich geringere Lärmbelastung aufweisen.

Die hier einschlägige DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gibt keinen bestimmten Orientierungswert für Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung für Pflegeeinrichtungen an. Im vorliegenden Fall können hilfsweise die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Altenheime (57 dB(A) tags und 47 dB(A) *nachts*) herangezogen werden. Da diese Werte eingehalten werden, werden keine Schallschutzmaßnahmen in Rahmen dieses Bebauungsplanes als erforderlich angesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Ermittlung der Lärmimmissionen nach der Lärmkartierung nur Straßen mit einem Verkehrsaufkommen von über 4000 Kfz/Tag berücksichtigt wurden. Auch bei geringerer Verkehrsstärke können grundsätzlich relevante Lärmbelastungen auftreten. Da die Verkehrsstärke im vorliegendem Fall auf dem Onstmettinger Weg und vor allem dem Ebinger Weg – beide nicht berücksichtigt für die Lärmkartierung – verhältnismäßig gering ist, ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sie in relevanter Weise zur Lärmbelastung beitragen.

### Lufthygiene

Die im Rahmen der Erstellung des Informationssystems "Stadtklima 21" mit dem Screening-Verfahren PROKAS durchgeführten Berechnungen für das Jahr 2007 ergeben für das Plangebiet Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) von 28 bis 30 µg/cbm. Für das Jahr 2015 werden dort Jahresmittelwerte von 26 bis 28 µg/cbm prognostiziert.

Für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) wurden für das Jahr 2010 für das Plangebiet Immissionswerte bis 21 µg/cbm im Jahresmittel berechnet; für das Jahr 2015 werden dort ebenfalls bis 21 µg/cbm im Jahresmittel prognostiziert.

Damit wurden die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten, allerdings die Zielwerte der vom Gemeinderat beschlossenen Umweltqualitätsziele Luft überschritten. Vor diesem Hintergrund soll der Geltungsbereich nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Schadstoffimmissionen notwendig sind, gekennzeichnet werden.

## **10. Gemeinbedarf und Sozialverträglichkeit**

Die Gemeinbedarfsfestsetzung mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim, Altenpflegeschule, Wohnungen für Bereitschaftspersonal“ des rechtswirksamen Bebauungsplanes 1972/27 bleibt durch diesen Änderungsbebauungsplan unberührt.

Die Anpassung des Pflegezentrums an die geänderten Anforderungen der Pflegebedürftigen verbessert das Angebot der Daseinsvorsorge und dient damit auch dem Allgemeinwohl. Dieses gilt auch für die Ergänzung des Pflegezentrums um ein Angebot für gemeinbedarfliches Wohnen, das im Zuge der städtebaulichen Neuordnung des Pflegeheimgrundstückes realisiert werden soll. Soziale Unverträglichkeiten durch Realisierung des Bebauungsplans sind nicht erkennbar.

#### **11. Bodenordnerische Maßnahmen und Planverwirklichung**

Bodenordnerische Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes sowie weitere Maßnahmen der öffentlichen Hand zur Planverwirklichung sind nicht erforderlich.

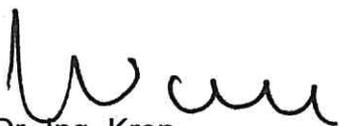
#### **12. Kosten**

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

#### **13. Flächenbilanz**

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,87 ha. Der rechtswirksame Bebauungsplan 1972/27 weist es gänzlich als Gemeinbedarfsfläche aus, diese Festsetzung bleibt durch den Bebauungsplan Mö 238 unberührt.

Stuttgart, 1. Februar 2017/23. Januar 2018  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung



Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor