

## **Ausführliche Begründung**

1. Planungsanlass, Planungsziel
2. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
3. Erste Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
4. Änderungen zur erneuten Auslegung
5. Erneute Auslegung und erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
6. Prüfung der Anregungen der Auslegung und vorgesehener Satzungsbeschluss
7. Begründung zum Bebauungsplan, Änderungen zum Satzungsbeschluss
8. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
9. Umweltbelange
10. Planungsvorteil/Stuttgarter Innenentwicklungsmodell
11. Städtebaulicher Vertrag
12. Genehmigung nach § 33 BauGB
13. Finanzielle Auswirkungen

### **1. 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. 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.

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 wurden eine Anpassung der Dachgestaltungsvorschrift sowie eine Aufhebung der Vorschrift zur Gebäuderichtung vorgenommen.

Weitere Anpassungen des bestehenden Planungsrechtes sind nicht erforderlich, so dass 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 Freiflächengestaltungsplan enthalten sind.

## **2. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 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 damaligen 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.

## **3. 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.

Neben dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung, beide mit dem Datum 1. Februar 2017, wurden folgende wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen (insbesondere zum Thema Artenschutz) zum Bebauungsplan ausgelegt bzw. standen im Internet zur Einsichtnahme zur Verfügung:

- 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.

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 der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 11 zusammengestellt.

#### **4. Änderungen zur erneuten Auslegung**

Insbesondere auf Grund von Anregungen aus der Öffentlichkeit und von den berührten Trägern öffentlicher Belange wurden 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 waren redaktioneller Art bzw. von untergeordneter Bedeutung. Folgendes wurde im Einzelnen im Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 1. Februar 2017/23. Januar 2018 geändert bzw. in der Vertragsänderung vom 29. Mai/4. Juni 2018 neu geregelt:

- In Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen wird auf den Planeintrag „Ga-u“ (Garagen 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 (mit ergänzenden Regelungen) verwiesen.
- In den örtlichen Bauvorschriften (Buchstabe C im Textteil des Bebauungsplanes) wurde 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 wurde auf Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege redaktionell angepasst.
- Die Regelungen zum Artenschutz bzw. zu den CEF-Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag wurden deutlich erweitert (Ziffer 4 im städtebaulichen Vertrag, siehe hierzu auch Gliederungsziffer 5.6 in der Bebauungsplanbegründung).
- Der Freiflächengestaltungsplan (Anlage C des städtebaulichen Vertrages) wurde 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 (jetzt: Amt für Stadtplanung und Wohnen) abzustimmen sind (Ziffer 6a).
- Der städtebauliche Vertrag erhält auf Anregung des damaligen Amtes für Liegenschaften und Wohnen einen Hinweis zur Anpassung des bestehenden Erbbaurechtsvertrages (Ziffer 7a).
- Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst. Zudem erfolgte in der Begründung auch eine Klarstellung zu einer Detailregelung der überbaubaren Grundstücksfläche und dass damit das Maß der baulichen Nutzung nicht berührt wird (Begründung, Ziffer 5.2, letzter Satz (neu eingefügt)).

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.

### **5. Erneute Auslegung und erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Da der Bebauungsplan bzw. der städtebauliche Vertrag geändert wurden, war eine erneute Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erforderlich. Von einer Beteiligung der städtischen Gremien wurde hierbei abgesehen, da die Änderungen nicht die Grundzüge der Planung betrafen.

Die erneute Auslegung wurde am 14. Juni 2018 öffentlich bekanntgemacht und fand vom 22. Juni bis zum 23. Juli 2018 statt.

Neben dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung, beide mit dem Datum 1. Februar 2017/23. Januar 2018, wurden folgende wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen (insbesondere zum Thema Artenschutz) zum Bebauungsplan ausgelegt bzw. standen im Internet zur Einsichtnahme zur Verfügung:

- Stellungnahmen des Amtes für Umweltschutz vom 5. April 2016 und 13. September 2017
- Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 30. August 2017
- Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten vom 12. August 2017
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart, Abteilung Umwelt, vom 21. September 2017
- Stellungnahme der Unteren Landwirtschaftsbehörde vom 18. Oktober 2017
- Artenschutzrechtliche Vorabschätzung in der Fassung vom Dezember 2016 sowie vom November 2017 (Überarbeitung)
- Protokoll des Erörterungstermins vom 15. März 2016
- Private Anregungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 31. März 2016, 25. September 2017 (2 Schreiben) sowie 4., 5., 9. und 10. Oktober 2017

Während der 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.

## **6. Prüfung der Anregungen der Auslegung und vorgesehener Satzungsabschluss**

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 zur erneuten Auslegung (Fassung vom 1. Februar 2017/23. Januar 2018) unverändert als Satzung beschlossen werden. Die Begründung wurde gegenüber der erneuten Auslegung lediglich an wenig Stellen redaktionell angepasst (siehe auch folgender Abschnitt).

## **7. Begründung zum Bebauungsplan, Änderungen zum Satzungsbeschluss**

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 2017/23. Januar 2018/29. August 2019 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (siehe Anlage 2).

Die Begründung wurde gegenüber der erneuten Auslegung wie folgt redaktionell angepasst:

- **Gliederungsziffer 1 (Abgrenzung des Geltungsbereiches und Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans), letzter Absatz, Satz 2:** Streichung der Worte *„Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“*, da der Bebauungsplan nun keine solchen Maßnahmen mehr festsetzt und nur auf den städtebaulichen Vertrag verweist, welcher nun den Artenschutz vollumfänglich regelt.
- **Gliederungsziffer 5.6 (Artenschutzrechtliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag), Absatz 2, Satz 3:** Ergänzung der Worte *„vom 5./12. Juni 2017 und in der ergänzenden Vertragsänderung vom 29. Mai/4. Juni 2018“* hinter *„im städtebaulichen Vertrag“*. Hiermit werden die Ausführungen im Hinblick auf die zwischenzeitlich erfolgte ergänzende Vertragsänderung aktualisiert.
- **Gliederungsziffer 7 (Städtebaulicher Vertrag), letzter Satz:** Der Satz *„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.“* wurde gestrichen und ersetzt durch: *„Der Vertrag wurde durch eine Änderung vom 29. Mai/4. Juni 2018 ergänzt.“* Hiermit werden die Ausführungen im Hinblick auf die zwischenzeitlich erfolgte ergänzende Vertragsänderung aktualisiert.
- **Gliederungsziffer 7a (Änderungen zur erneuten Auslegung):** Der Abschnitt 7a diente der Information der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zur erneuten Beteiligung. Für die Endfassung der Begründung ist der gesamte Abschnitt nicht mehr erforderlich und wird komplett gestrichen.

- **Gliederungsziffer 9 (Umweltbelange), Absatz 2, Satz 2:** Ersetzung des Wortes „Festsetzungen“ durch „Regelungen“ und Streichung der Wörter „Bebauungsplan bzw.“ („Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Anforderungen werden entsprechende Festsetzungen Regelungen in den Bebauungsplan bzw. städtebaulichen Vertrag aufgenommen...“), da es nun keine Festsetzungen zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Anforderungen mehr im Bebauungsplan gibt und diese nur noch im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.
- **Weitere Änderungen der Begründung:** Das Inhaltsverzeichnis der Begründung wurde aktualisiert. Zudem wurden unter anderen am Textende der Begründung ein weiteres Bruchdatum eingefügt sowie die Amtsbezeichnung aktualisiert.

## **8. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a 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.

## **9. Umweltbelange**

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon wurden die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

## **10. Planungsvorteil/Stuttgarter Innenentwicklungsmodell**

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.

Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) wurde nicht angewandt.

## **11. Städtebaulicher Vertrag**

Vor dem Auslegungsbeschluss (5./12. Juli 2017) wurde mit der Vorhabenträgerin 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. Der Vertrag wurde durch eine Vertragsänderung vor der erneuten Auslegung (29. Mai/4. Juni 2018) angepasst. Es wird auf die Anlagen 5 und 6 verwiesen, zu den Inhalten der Vertragsänderung siehe auch Ziffer 4 dieser Anlage.

## **12. 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.

## **13. 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.