

Stuttgart, 05.09.2019

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Relenbergstraße 90/Regine-Köhler-Heim (Stgt 310)
im Stadtbezirk Stuttgart-Nord
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Bezirksbeirat Nord Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung Beratung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich öffentlich	08.10.2019 14.10.2019 15.10.2019

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Relenbergstraße 90/ Regine-Köhler-Heim (Stgt 310) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB mit dem Ziel aufzustellen, das geltende Planungsrecht zu ändern.

Der Geltungsbereich ist nach dem gegenwärtigen Stand der Planung auf dem Deckblatt der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amts für Stadtplanung und Wohnen vom 2. September 2019.

Begründung

Planungsziel

Vor dem Hintergrund eines auch in Zukunft hohen Bedarfs an Pflegeplätzen für ältere Menschen in der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) und damit auch in den Stadtbezirken Nord und Mitte sowie den geänderten Anforderungen der Landesheimbauverordnung beabsichtigt die Württembergische Schwesternschaft vom Roten Kreuz e.V. ihren Standort Relenbergstraße 90 im Bereich der stationären Altenpflege zu erhalten und

zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Dies deckt sich mit den Zielen der LHS im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Versorgung der Gesamtstadt mit Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen.

Ziel ist es, durch die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans im Plangebiet die planungsrechtlichen Grundlagen für die Schaffung von zukunftsfähigen Einrichtungen für die Pflege älterer Menschen zu schaffen. Hierbei sind die topografischen, nachbarschaftlichen und ökologischen Rahmenbedingungen des Standortes zu beachten. Die Planungen der Württembergischen Schwesternschaft vom Roten Kreuz e.V. entsprechen diesen Zielen und können somit in ihren Grundzügen als Basis für die planungsrechtliche Entwicklung des Plangebietes dienen.

Neben der Errichtung eines Neubaus für ein Altenpflegeheim anstelle des früheren Regine-Köhler-Heims ist die Sanierung und der Umbau des bestehenden Verwaltungsgebäudes (ehemalige Villa) geplant. Künftig sollen nach aktuellem Planungsstand in diesem Gebäude ein Hospiz, ergänzt durch Flächen für Verwaltung, Küche, Gemeinschaftseinrichtungen sowie Personalwohnungen, untergebracht werden.

Der Neubau des Pflegeheims soll als dreigeschossiger Solitärbau im Norden der Villa entstehen. Die geplante Gebäudehöhe bleibt unter der Höhe der bestehenden Villa. Eine bauliche Verbindung zur Villa erfolgt lediglich im Untergeschoss. Es können im Neubau ca. 45 Pflegeplätze entstehen.

Die Ausformung des künftigen Baukörpers berücksichtigt eine weiterhin gute Besonnung der östlich angrenzenden, tiefer liegenden Bestandsbebauung und die Einbindung in die vorhandene Topografie.

Die erforderlichen technischen Aufbauten sowie die Treppenhäuser sollen mit dem Ziel der Schaffung einer hochwertigen „fünften Fassade“ in die Dachgestaltung integriert werden. Neben begrünten Dachteilen kann zudem eine Dachterrasse als attraktiver Freibereich für die zukünftigen Bewohner entstehen.

Die vorgesehene Neubebauung kann auf der Grundlage des gegenwärtig gültigen Planungsrechts nicht realisiert werden. Es ist daher das Planungsrecht entsprechend anzupassen. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim mit Hospiz“. Auf die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird verwiesen (Anlage 1).

Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Relenbergstraße 90/Regine-Köhler-Heim (Stgt 310) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt, da er der Nachverdichtung/Umnutzung bereits bisher bebauter Flächen im Innenbereich dient.

Umweltbelange

Der Bebauungsplan Relenbergstraße 90/Regine-Köhler-Heim (Stgt 310) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die auf Grund der Plan-

aufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Derzeit sind folgende umweltrelevante Aspekte bekannt, die bei der weiteren Bearbeitung im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden müssen:

- Bestehende, auf das Plangebiet bzw. seine Nachbarbereiche einwirkende Lärmimmissionsbelastungen, insbesondere schienen- und anlagenbezogener Lärm (Schutzgut Mensch),
- Vorkommen von seltenen und gefährdeten sowie besonders und streng geschützter Arten (Schutzgut Pflanzen und Tiere),
- Beachtung klimatischer Belange, Rahmenplan Halbhöhenlagen (Schutzgut Klima).

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Weise vorzunehmen, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für die Dauer von einem Monat im Amt für Stadtplanung und Wohnen und zusätzlich im Internetportal der LHS öffentlich einzusehen sind. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung ist in einem Anhörungstermin im Amt für Stadtplanung und Wohnen zu geben.

Finanzielle Auswirkungen

Die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans, einschließlich eventuell erforderlicher Gutachten sowie die sonstigen dem Bauvorhaben zuzurechnenden Kosten, werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wird ein Vertrag zur Übernahme der Verfahrens- und Planungskosten abgeschlossen.

Angaben über die darüber hinaus gehenden Kosten können erst nach der Behördenbeteiligung gemacht werden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke vom 2. September 2019
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 2. September 2019
- 3.1 Planungskonzept - Lageplan vom 2. September 2019
- 3.2 Planungskonzept - Isometrie vom 2. September 2019
- 3.3 Planungskonzept - Schnitte und Ansichten vom 2. September 2019
4. Baumbilanz vom 2. September 2019

<Anlagen>