

Stuttgart, 24.02.2022

**Bebauungsplan und Satzung über örtl. Bauvorschriften  
Kornhasen Aufstockung (Wa 85) im Stadtbezirk Wangen**  
- **Beb.Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**  
- **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**  
- **Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	15.03.2022
Bezirksbeirat Wangen	Beratung	öffentlich	21.03.2022
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	29.03.2022

**Beschlussantrag**

1. Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Kornhasen Aufstockung (Wa 85) im Stadtbezirk Wangen sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Wohnen vom 28. Oktober 2021.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften Kornhasen Aufstockung (Wa 85) im Stadtbezirk Wangen in der Fassung vom 28. Oktober 2021 und die Begründung gleichen Datums sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

**Begründung**

Das 2005 eröffnete Pflegeheim Kornhasen, eine städtische Einrichtung (ELW), steht vor der Aufgabe, geänderte Anforderungen aufgrund der "Verordnung des Sozialministeriums zur baulichen Gestaltung von Heimen und zur Verbesserung der Wohnqualität in den Heimen Baden-Württembergs" (LHeimBV) umzusetzen. Hierzu zählen eine Neuorganisation der Räumlichkeiten als auch eine Reduzierung der Gruppengrößen von 25 auf 15. Dies führt zu einem erhöhten Platzbedarf, den das Pflegeheim in seiner

bestehenden baulichen Struktur nicht mehr decken kann und für den 6 Pflegeplätze verloren gingen. Mit 50 Pflegeplätzen zählt das Pflegeheim zu den kleineren Einrichtungen in Stuttgart und befindet sich an der unteren Grenze der Wirtschaftlichkeit. Der Abbau dieser Plätze ohne Kompensation wäre für die Einrichtung wirtschaftlich nicht mehr zu verkraften.

In Anbetracht dieser Umstände und der hohen Nachfrage nach Pflegeplätzen ist es sinnvoll, den Verlust nicht nur zu kompensieren, sondern nach Möglichkeit den Bestand an Pflegeplätzen zu erhöhen. Daher sollen durch eine Aufstockung auf dem Dach des Pflegeheimes neue räumliche Möglichkeiten für 14 Pflegeheimplätze geschaffen werden. Damit würde der Verlust von sechs Plätzen kompensiert und zusätzlich acht neue Plätze geschaffen werden.

Bei der Aufstockung des Gebäudes sollen bestmöglich das bestehende Ort- und Landschaftsbild berücksichtigt und die Anliegen der Anwohner gewahrt bleiben. Aus diesem Grunde wurde ein Besonnungsgutachten erstellt und das neue Stockwerk soll als Staffelgeschoss (Rücksprung von 3 Seiten) mit einer Höhe von ca. 3,50 m ausgestaltet werden. Damit hat es hinsichtlich Beleuchtung und Lichteinfall deutlich geringere Auswirkungen auf die Nachbargebäude und die Erhöhung ist städtebaulich weniger wirksam.

Für diese Planung ist eine Änderung des bisher gültigen Bebauungsplanes „Kornhasen Teil 1“ (2003/15) erforderlich. Im Wesentlichen werden neue Festsetzungen nur zu Bauhöhen, Dachgestaltung und Dachaufbauten getroffen. Weitere städtebauliche Merkmale, wie überbaubare Grundstücksfläche, Grundfläche des Gebäudes, Maß der Überbauung, Bauweise, Gebäudeausrichtung, Grünflächen und natürlich die Gemeinbedarfsnutzung Pflegeheim werden auf Grund des Gebäudebestandes aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 2003/15 übernommen.

## **Verfahren**

Plangebiet und Maßnahmen erfüllen die Voraussetzungen nach § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie auf eine Umweltprüfung kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB verzichtet werden.

Betroffene städtische Ämter und Behörden wurden im Vorfeld in die Planung einbezogen. Des Weiteren wurde ein Besonnungsgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der weiteren Planung berücksichtigt wurden.

Die Ämter und Träger öffentlicher Belange wurden im Vorfeld des Verfahrens beteiligt und aufgefordert, Stellungnahmen abzugeben. Zum Teil wurden Einwände gegen die Planung vorgebracht. Das Amt für Umweltschutz wünschte die zwingende Festsetzung von Solaranlagen und den Verzicht auf die Höhenbeschränkung von 2 m. Des Weiteren sollte eine Höhenbeschränkung für den Dachbewuchs, eine stärkere und differenzierte Substratschicht für die Dachbegrünung und eine Fassadenbegrünung festgesetzt werden. Auch der NABU schlägt eine Fassadenbegrünung als auch Nisthilfen vor.

Aufgrund des neuen Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG BW Oktober 2021), wonach ab Mai 2022 Solaranlagen auf allen neuen Dächern vorgeschrieben

werden, ist deren Festsetzung in Bebauungsplänen nicht mehr erforderlich. Die Höhenbeschränkung für Solaranlagen wurde aber von 2 m auf 1,5 m reduziert, um negative Auswirkungen auf die Besonnung in der Nachbarschaft zu vermeiden. In Zusammenarbeit mit dem Amt für Umweltschutz wurde eine neue Festsetzung für die Dachbegrünung und die Aufstellungsweise der Solaranlagen darüber entwickelt und in diese Planung übernommen.

Einem weiteren Einwand hinsichtlich von Nisthilfen wurde mangels Rechtsgrundlage nicht nachgekommen; das Vorhaben (die Aufstockung) führt zu keinem Verlust an Habitaten für Vögel.

Weitere Stellungnahmen und Hinweise wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Entwurf berücksichtigt.

Die Zusammenfassung mit den Stellungnahmen der Verwaltung ist der Anlage 5 zu entnehmen. Vom Amt für Umweltschutz, vom NABU Stuttgart und vom Regierungspräsidium Stuttgart liegen umweltrelevante Stellungnahmen vor.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Weise, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung sowie die vorgenannten umweltrelevanten Stellungnahmen und das Besonnungsgutachten auf die Dauer von 1 Monat im Amt für Stadtplanung und Wohnen ausgelegt werden und öffentlich einzusehen sind. Im gleichen Zeitraum stehen die Unterlagen im Internet zur Einsicht zur Verfügung. Aufgrund der überschaubaren Planung liegt kein Grund für eine Verlängerung der Frist der öffentlichen Auslegung im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wird innerhalb des vorgenannten Zeitraumes auch im Bezirksrathaus Wangen zur öffentlichen Einsicht ausgelegt. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wird in einem Anhörungstermin gegeben.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referat SI

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

- Anlage 1 Lageplan vom 28. Oktober 2021
- Anlage 2 Bebauungsplanentwurf vom 28. Oktober 2021
- Anlage 3 Textteil zum Bebauungsplan vom 28. Oktober 2021
- Anlage 4 Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 28. Oktober 2021
- Anlage 5 Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Vorfeld des Verfahrens
- Anlage 6 Ansichten und Schnitt

<Anlagen>