



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/203/2023

Tagesordnungspunkt		
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Söllinger Straße 52", OT Kleinsteinbach - Entwurfs- und Offenlagebeschluss - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 04.04.2023
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	28.11.2023	öffentlich

Beschlussvor-schlag:	<ol style="list-style-type: none">1. Der vorgeschlagenen Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird zugestimmt.2. Der Entwurf zur Offenlage vom 19.10.2023 wird gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
-----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Planungsrecht als Grundlage für die Realisierung der Seniorenwohnanlage

Personelle Auswirkungen:

Bindung Zeitanteile SG Stadtentwicklung

Sachverhalt:

Nachfolgender Sachverhalt wurde in der Sitzung des Technik- und Umweltausschusses vom 07.11.2023 vorberaten. Die oben genannten Beschlüsse wurden mehrheitlich (11 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme) als Empfehlung für den Gemeinderat gefasst.

In einem gemeinsamen Projekt der Diakoniestation Remchingen, dem Architekturbüro Elsässer und der VR Bank Enz Plus soll eine Seniorenwohnanlage in der Söllinger Straße in Kleinsteinbach entstehen. Die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung der Seniorenwohnanlage soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan geschaffen werden. Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde vom Gemeinderat bereits in seiner Sitzung am 28.06.2022 gefasst. Auf BV/037/2022 wird an dieser Stelle verwiesen.

Mit Beschluss vom 29.11.2022 wurde beschlossen, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs.1 bzw. § 4 Abs. 1



BauGB durchzuführen. Diese fand vom 19.12.2022 bis zum 03.02.2023 statt. Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung ist aus angefügter Synopse zu entnehmen.

Der nächste Verfahrensschritt ist nun die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung haben sich Änderungen des Entwurfs ergeben. Ausschlaggebend für die Änderung der Planung war der Rückzug des bisherigen Trägers und der Einstieg der Diakoniestation Remchingen als neuer Träger in das laufende Projekt. Die Diakoniestation Remchingen wird nun die erforderlichen Leistungen zur Betreuung der Bewohner sicherstellen.

Grundlage der geänderten Planung ist weiterhin das betreute Servicewohnen als zentrales Ziel des Projekts, das auch den größten Teil der Fläche in Anspruch nimmt. Für die Quartiersarbeit für ältere Menschen ist ebenfalls die nötige Fläche vorgesehen. Aufgrund einer veränderten Bedarfssituation und wirtschaftlichen Bedenken haben sich sowohl die Diakoniestation Pfinztal als auch die Diakoniestation Remchingen gegen den Betrieb einer Tagespflege ausgesprochen. Die in der ursprünglichen Planung hierfür vorgesehenen Räume sind deshalb entfallen und wurden als Flächen für das betreute Servicewohnen umgewidmet.

Ebenso wurden die Flächen, die ursprünglich als Büroflächen vorgesehen waren, nicht mehr benötigt. Diese wurden nun ebenfalls größtenteils für das betreute Servicewohnen konzipiert. Somit ergeben sich mehr Betreuungsplätze für ältere Menschen. Anstatt der ursprünglich 24 Wohnungen können nunmehr 29 Wohnungen angeboten werden.

Im Vergleich zur bisherigen Planung werden das Gesamtgebäude, die Flächen und das Volumen kleiner:

Der Bruttorauminhalt verringert sich um ca. 2.750 m³ von ca. 16.000 m³ auf künftig ca. 13.250 m³. Die bisher geplanten Flächen für das Wohnen und den Träger verringern sich um ca. 244 m² von ca. 2.472 m² auf ca. 2.228 m². Die geplante Gebäudehöhe verringert sich um ca. 0,65 m. Aufgrund der Optimierung der Grundrisse reduziert sich die Höhe der erforderlichen Lärmschutzwand um 1 m von 5 m auf künftig 4 m.

Die Tiefgarage entfällt und wird durch 5 Garagenstellplätze ersetzt. Die Anzahl der Pkw-Stellplätze im Freien beträgt 25 Stück. Die Gesamtanzahl der Pkw-Stellplätze liegt nun bei 30 Stück. Somit wird für jede Wohnung ein Parkplatz angeboten und 1 Parkplatz für die Mitarbeiter der Diakoniestation. Die Parkplätze, die von den Bewohnern nicht genutzt werden, stehen für die Gäste und Besucher zur Verfügung.

Die Verwaltung empfiehlt, der vorgelegten Planung zuzustimmen und die oben genannten Beschlüsse als Empfehlung für den Gemeinderat zu fassen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung:				
Das Projekt steht den verfolgten Zielen aus Pfinztal 2035 / der Klimaauffensive nicht hemmend entgegen				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Schaffung von Wohn- und Betreuungsräumen
...bildet und betreut				Ausbau des Betreuungsangebots für Senioren
...verbindet				Quartierskonzept verbindet Menschen
...bietet Service				Schaffung Betreuungsangebot für Senioren
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

1. Abwägungssynopse_ frühzeitige Beteiligung
2. Zeichnerischer Teil
3. Schriftlicher Teil
4. Vorhaben- und Erschließungsplan
5. Schallimmissionsgutachten
6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
7. Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse