



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/306/2023

Tagesordnungspunkt		
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Söllinger Straße 52", OT Kleinsteinbach - Entwurfs- und Offenlagebeschluss - Vorberatung</b>		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 24.10.2023
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	07.11.2023	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Der Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen:</b> <b>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.</b> <b>2. Der Entwurf zur Offenlage 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.</b>
----------------------------	---

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Schaffung von Planungsrecht als Grundlage für die Realisierung der Seniorenwohnanlage

**Personelle Auswirkungen:**

Bindung Zeitanteile SG Stadtentwicklung

**Sachverhalt:**

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 m<sup>3</sup> von ca. 16.000 m<sup>3</sup> auf künftig ca. 13.250 m<sup>3</sup>. Die bisher geplanten Flächen für das Wohnen und den Träger verringern sich um ca. 244 m<sup>2</sup> von ca. 2.472 m<sup>2</sup> auf ca. 2.228 m<sup>2</sup>. 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**

<b>Gesamtbeurteilung:</b>				
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		Kein Beitrag		
...ist aktiv		Kein Beitrag		
...schafft Raum		Kein Beitrag		
...bildet und betreut	För- dernd			Ziel D.3 Ausbau des Betreuungsangebots für Senioren
...verbindet		Kein Beitrag		
...bietet Service	För- dernd			Schaffung Betreuungsangebot für Senioren
...versorgt sich	För- dernd			Schaffung Betreuungsangebot für Senioren
...ist stolz auf Nachhaltigkeit		Kein Beitrag		
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive		Kein Beitrag		
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle		Kein Beitrag		
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte		Kein Beitrag		

**Anlagen:**

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