

BESCHLUSSVORLAGE



Vorlagen Nr: 60/1047/2020

Verantwortung: Guthmann, Joachim

Information und Beschlussfassung über die Planungsüberlegungen "Paulusstraße 2-10", Langensteinbach

Beratungsfolge dieser Vorlage/Nr.	am	Öffentlichkeitsstatus	Ergebnis
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	13.01.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	11.10.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	25.10.2023	öffentlich	Entscheidung

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat wolle über das beigefügten Planungskonzept diskutieren, diesem zustimmen und die Verwaltung beauftragen die weiteren Schritte zur Umsetzung zu veranlassen.

Finanzielle Auswirkungen:

ja <input type="checkbox"/> (dann bitte Tabelle ausfüllen) nein <input type="checkbox"/> (dann keine weiteren Eintragungen)			
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch kommunalen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Haushaltsmittel stehen wie folgt zur Verfügung: (Invest.-Nr., Sachkonto, Produkt, Kostenstelle eintragen)			
Agenda	nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	Durchgeführt am	

Vermerk der Verwaltung:

Abstimmung	Ja:	Nein:	Enthaltung:
Sonstiges:			

Sachverhalt:

Die Firma R&K Immobilien GmbH ist Grundstückseigentümerin der Immobilie Paulusstraße 2-10 (Flst.Nr. 8173) in Karlsbad-Langensteinbach. Das Grundstück ist derzeit mit 5 Mehrfamilienhäusern (33 WE) und 3 Gemeinschaftsgaragen (Baujahr ca. 1965) bebaut. Es wird verkehrlich über die im Eigentum der SRH-Holding befindliche „Paulusstraße“ erschlossen. Die Bebauungsmöglichkeiten sind im Bebauungsplan „Langensteinbach-Süd“ definiert.

Am 13.01.2021 wurde im Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt eine Konzeption zur zusätzlichen baulichen Nutzung des Grundstücks vorgestellt. Ursprünglich sollten 2 neue Wohngebäude (je 6-8 WE) mit Tiefgarage und ein Kindergartenneubau realisiert werden. Aufgrund der komplett veränderten Situation am Immobilienmarkt hat der Investor von der Umsetzung des seinerzeit vorgestellten Wohnbaukonzepts Abstand genommen. Bekannt ist zwischenzeitlich auch, dass im Kindergarten „Die kleinen Strolche“ Veränderungen gewünscht und notwendig sind. Die Kommunikation war in den vergangenen Jahren nicht mehr zielführend. Das Personal sowie der Trägerverein benötigen nun eine Zukunftsaussicht. Auch aus diesem Grund hat die Verwaltung zügig die Wiederaufnahme der Gespräche mit der Firma R&K Immobilien GmbH vorangetrieben.

Inzwischen ist die Firma Timon Grundinvest GmbH in die Planung eingebunden. Das bauliche Konzept wurde grundlegend überarbeitet, und soll auf die Zielgruppe von älteren Menschen mit leichtem bis intensivem Pflegebedarf ausgerichtet werden. Somit könnte der steigende Bedarf an seniorenrechten Wohnungen mit Wohnpfluggemeinschaften und Pflegeambulanz in Karlsbad zumindest teilweise abgedeckt werden.

Ebenso ist weiterhin der Neubau einer 3-gruppigen Kita, als Ersatzbau für die Kita „Kleine Strolche“ im baulichen Konzept hinterlegt.

Die Kombination zwischen Neubau Kindergarten und Pflegeangeboten in räumlicher Nähe zum SRH Klinikum ist vielversprechend und sinnvoll.

Ein ausführlicher Projektbeschrieb ist dieser Vorlage beigefügt, ebenso die Entwurfspläne sowie eine Höhenabwicklung.

Herr Gottschlich, Geschäftsführer der Timon Grundinvest GmbH und Herr Pfeiffer (Architekt) haben das Konzept in der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt am 11.10.2023 ausführlich vorgestellt und Fragen beantwortet. Der Ausschuss hat dem Gemeinderat daraufhin (bei einer Stimmenthaltung) empfohlen, das Konzept zur Umsetzung zu beschließen, und die dafür notwendigen Schritte zu ergreifen. Herr Gottschlich wird auch in der Gemeinderatssitzung für Fragen zur Verfügung stehen.

Um die Planungsüberlegungen umsetzen zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Langensteinbach-Süd“ erforderlich. Von Seiten der Verwaltung wird ein Verfahren nach § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan – mit Durchführungsvertrag) favorisiert. Ebenso ist ein Angebotsbebauungsplan ergänzt mit einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB möglich.

Anlagenverzeichnis:

- Konzept
- Pläne