

Federführender Dezernent: **Bürgermeister Pfirrmann, Dezernat III**

Federführende/r Fachbereich/Dienststelle: **FB 9**

Beteiligte/r Fachbereich/e/Dienststellen: **FB 3, KB 4.10**

**TOP: Bebauungskonzept für das städtische Grundstück Rheinauer Ring 62
- Planung des Büros Kühnl + Schmidt Architekten AG im Auftrag der
Sparkasse Rastatt-Gernsbach**

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss	03.05.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	14.06.2021	öffentlich	Entscheidung

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): -

Abstimmung mit städt. Gesellschaften: -

Beteiligung von Jugendlichen: -

Finanzielle Auswirkungen: -

externer Gast in der Sitzung: Herr Ulrich Kistner, Herr Martin Runzheimer (Sparkasse Rastatt-Gernsbach)

Herr Oliver Schlums

(Büro Kühnl + Schmidt Architekten AG)

Anlagen:

Anlage 1: Planungsvorgaben gemäß des Gemeinderatsbeschlusses vom 17.12.2018 vorangegangene Drucksachen:

2018-366, 2018-360

2018-196 und 2018-196/1

2018-155 und 2018-155/1

2018-162

2018-119 und 2018-119/1

2018-023

2017-319

2015-414

2014-042 und 2014-042/1

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): -

Abstimmung mit städt. Gesellschaften: -

Beteiligung von Jugendlichen: -

Finanzielle Auswirkungen: -



Beratungsergebnis:

einstimmig	mit Stimmenmehrheit	Anzahl JA	Anzahl NEIN	Anzahl Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag	abweichender Beschlussvorschlag

externer Gast in der Sitzung:

Herr Ulrich Kistner, Herr Martin Runzheimer
(Sparkasse Rastatt-Gernsbach)
Herr Oliver Schlums
(Büro Kühnl + Schmidt Architekten AG)

Anlagen:

Anlage 1: Planungsvorgaben gemäß des Gemeinderatsbeschlusses vom 17.12.2018

vorangegangene Drucksachen:

2018-366; 2018-360
2018-196 und 2018-196/1
2018-155 und 2018-155/1
2018-162
2018-119 und 2018-119/1
2018-023
2017-319
2015-414
2014-042 und 2014-042/1

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss berät über das Vorhaben und empfiehlt dem Gemeinderat die Verwaltung mit allen erforderlichen Schritten zu beauftragen (u. a. Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens), um das Vorhaben gemeinsam mit der Sparkasse Rastatt-Gernsbach umzusetzen.



Beratungsergebnis:						
einstimmig	mit Stimmenmehrheit	Anzahl JA	Anzahl NEIN	Anzahl Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag	abweichender Beschlussvorschlag

I. Sachdarstellung und Begründung:

Die Sparkasse Rastatt-Gernsbach ist auf die Stadt zugekommen und möchte auf dem städtischen Grundstück Flst. Nr. 7858 der Gemarkung Rastatt (Rheinauer Ring 62) ein Seniorenquartier errichten. Dazu möchte sie das Grundstück erwerben und einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen.

Über die städtebauliche Entwicklung auf dem städtischen Grundstück Flst. Nr. 7858 der Gemarkung Rastatt (Rheinauer Ring 62) hat der Gemeinderat zuletzt in der öffentlichen Sitzung am 17. Dezember 2018 beraten und die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Auf die Drucksache Nr. 2018-366 wird verwiesen.

Um Verzögerungen bei der Planung der Kindertagesstätte „Rheinau-Nord II“ zu vermeiden, wurde anschließend der Geltungsbereich des Bebauungsplans in zwei Bauabschnitte geteilt und das Verfahren für den ersten Bauabschnitt zügig durchgeführt. Der Bebauungsplan „Rheinauer Ring 62, 1. Bauabschnitt (Kindertagesstätte)“ ist seit dem 16. Februar 2020 rechtsverbindlich.

Da innerhalb des Geltungsbereichs für den 2. Bauabschnitt eine wesentliche Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 7858 (ca. 5.000 m² von insgesamt ca. 11.300 m²) für einen öffentlich-rechtlichen Träger zum Zweck der Errichtung eines Pflegeheimes reserviert wurde, sind im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Rheinauer Ring 62, 2. Bauabschnitt (Pflegeheim und Wohnen)“ bisher keine weiteren Planungsschritte unternommen worden.

Auf dem anderen Grundstücksteil sollen Bauplätze für bauträgerfreie Einfamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser) entstehen.

Auf der Grundlage dieser Planungsansätze, die zuletzt vom Gemeinderat am 17. Dezember 2018 beschlossen wurden (siehe **Anlage**), hat die Sparkasse Rastatt-Gernsbach das Büro Kühnl + Schmidt Architekten AG aus Baden-Baden mit der Erarbeitung einer Konzeptstudie für die Errichtung eines Seniorenquartiers beauftragt.

Vorgesehen sind folgende Einrichtungen für Seniorinnen und Senioren:

- ein Pflegeheim mit 75 Pflegeplätzen (alternativ mit 90 Pflegeplätzen) und Tagescafé
- eine Tagespflege
- eine ambulant betreute Hausgemeinschaft für Menschen mit Assistenz- und Pflegebedarf
- Service-Wohnen und betreutes Wohnen mit Begegnungszentrum im Erdgeschoss (ca. 50 Wohneinheiten).

Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze (auf der Fläche, auf der im Jahr 2018 die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen war), wird dieses Angebot in der aktuellen Planung durch Mehrgenerationen-Wohnhäuser mit unterschiedlichen Wohnungstypen ergänzt (ca. 20 Wohneinheiten).

Die erforderlichen Stellplätze (ca. 110 Stellplätze) sollen teils oberirdisch, teils in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden. In der Planung sind auch fünf bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze für die benachbarte Kindertagesstätte „Rheinau Nord II“ integriert, für die bereits eine Baulast auf dem Grundstück Flst. Nr. 7858 besteht.

Das Projekt der Sparkasse Rastatt-Gernsbach wird von der Verwaltung sowohl im Hinblick auf soziale, als auch auf städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Gesichtspunkte positiv bewertet.

Die Erforderlichkeit für die Errichtung eines Pflegeheimes an diesem Standort wurde bereits bei der letzten Behandlung im Gemeinderat am 18. Dezember 2018 festgestellt und ist auch weiterhin gegeben. Darüber hinaus unterstützt die vorgelegte Planung die Bemühungen der Stadt Rastatt zur Schaffung eines breiten Angebotes an seniorengerechten Wohnformen mit und ohne Betreuung, die auch in verschiedenen Preissegmenten angesiedelt sind.

Die Sparkasse Rastatt-Gernsbach beabsichtigt die Immobilien im Eigentum der Sparkasse zu behalten und die Wohnungen dem Mietwohnungsmarkt zuzuführen. Dabei wurde auch die Bereitschaft signalisiert, im Zuge der Planung und Realisierung der Mehrgenerationen-Wohnhäuser einen Beitrag zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum zu leisten.

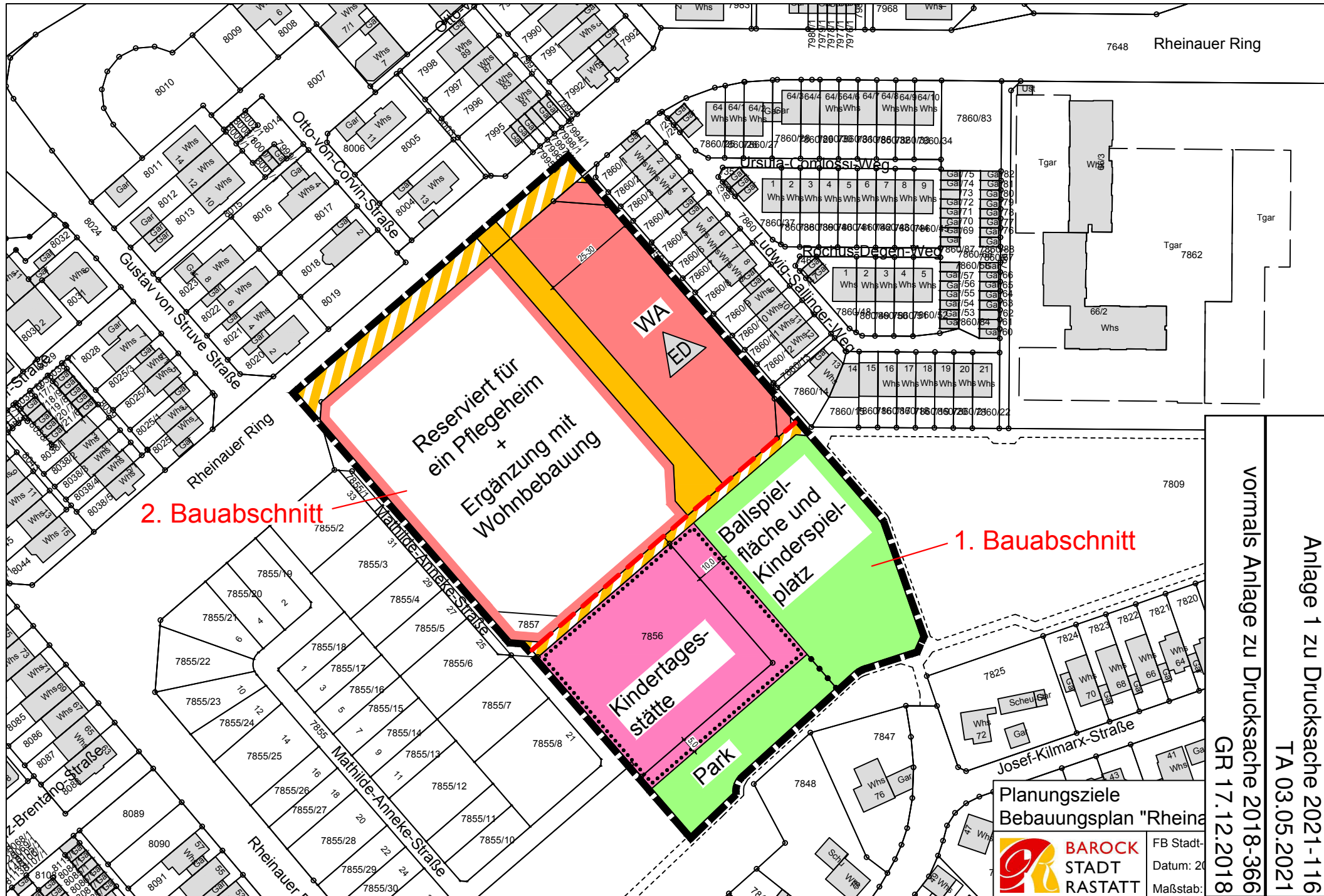
Die Planung wird in der Sitzung von Vertretern der Sparkasse Rastatt-Gernsbach und des Büros Kühnl + Schmidt Architekten AG vorgestellt.

Der Technische Ausschuss wird gebeten, die Planung zustimmend zur Kenntnis zu nehmen

II. Finanzielle Auswirkungen:

Führt die Beschlussvorlage zu finanziellen Verpflichtungen?

nein nein, aber evtl. Folgebeschlüsse ja



2. Bauabschnitt

Reserviert für
+
ein Pflegeheim
+
Ergänzung mit
Wohnbebauung

WA
ED

Ballspiel-
fläche und
Kinderspiel-
platz

1. Bauabschnitt

Kindertages-
stätte

Park

formals Anlage zu Drucksache 2018-366
GR 17.12.2018

Anlage 1 zu Drucksache 2021-116
TA 03.05.2021

Planungsziele
Bebauungsplan "Rheinau"



FB Stadt-
Datum: 20
Maßstab: