

Sitzungsbericht vom 02.12.2021

1. Städtebaulicher Rahmenplan „Schillerareal“ - Feststellung der Endfassung

Nach vorangegangenem umfassendem Bürgerbeteiligungsprozess „Perspektive Simmozheim 2030“ wurde im Jahr 2018 das Gemeindeentwicklungskonzept für die Gemeinde Simmozheim, sowie daraus abgeleitet das Integrierte gebietsbezogene Entwicklungskonzept für den Ortskern mit Schillerareal vom Gemeinderat beschlossen, was u.a. Voraussetzung für die Aufnahme der Maßnahmen der Ortskernsanierung in die Landes-/Bundesförderprogramme der Städtebaulichen Erneuerung war.

Auf dieser Basis wurden im Anschluss die konkreten Entwicklungsmaßnahmen im Schillerareal (Nutzungen, Flächenbedarfe und Gebäudekubaturen/-stellungen) mit dem Planungsinstrument des Städtebaulichen Rahmenplans erarbeitet. Die maßgebliche Entwurfsvariante, mit der der Rahmenplan weiter ausgearbeitet werden sollte, wurde am 13.12.2018 vom Gemeinderat beschlossen.

Auf Grundlage dieser Rahmenplanung wurde dann in den Jahren 2019 und 2020 zum einen ein Auswahlverfahren für die Investoren und Betreiber der geplanten Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtungen sowie des zukünftigen Wohn- und Geschäftshauses, zum anderen ein Vergabeverfahren mit Teilnahmewettbewerb zur Gestaltung der öffentlichen Gebäude und Plätze im Schillerareal durchgeführt.

Der Städtebauliche Rahmenplan „Schillerareal“ dient darüber hinaus als Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan „Ortsmitte Schillerareal“ und kann nun in der Endfassung zum Stand November 2020 festgestellt und verabschiedet werden.

Der Gemeinderat fasste bei 10 Ja-Stimmen (Gemeinderäte Baral, Di Muzio, Fels, Häberle, Jourdan, Koske, Lachenmann, Repphun, Winkeler, Bürgermeister Feigl), 0 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung (Gemeinderat Auwärter) folgenden **Beschluss**:

Der Städtebauliche Rahmenplan „Schillerareal“ wird in der der Drucksache 65/2021 beigefügten Endfassung festgestellt und beschlossen.

2. Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ortsmitte Schillerareal“ - Aufstellungsbeschluss - Billigung des Entwurfs

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neugestaltung der Ortsmitte im Bereich des Schillerareals zu schaffen, hatte der Gemeinderat bereits in seiner Sitzung am 23.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Schillerareal“ beschlossen. Planungsziel seinerzeit war, die gewünschte Entwicklung in diesem Gebiet zu erreichen und sicherzustellen, zumal damals noch nicht alle für eine umfassende Neugestaltung erforderlichen Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Simmozheim waren.

In den Jahren 2018-2020 wurde ein Gemeindeentwicklungskonzept, ein Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept für den Ortskern, sowie ein Städtebaulicher Rahmenplan für das Schillerareal ausgearbeitet, welche als Grundlage für die Bebauungsplanung dienen.

Mit der Entwicklung des Schillerareals verfolgt die Gemeinde Simmozheim das Ziel, die seit vielen Jahren brach liegende Fläche von ca. 0,93 ha wieder für alle Generationen nutzbar zu machen und Begegnungsmöglichkeiten zwischen Jung und Alt zu schaffen. Für das Planungsgebiet ist zum einen die Entwicklung öffentlicher Gebäude zur Unterbringung der gemeindeeigenen Mediathek, Veranstaltungsräumen und einem Tagescafé mit Mittagstischangebot, sowie einer Kindertagesstätte vorgesehen. Zum anderen ist eine Pflegewohnrichtung mit Tagespflege sowie betreutem Wohnen auf der Fläche geplant. Ergänzend sollen geförderter Wohnraum, freifinanzierte Wohnungen sowie ein Ladengeschäft oder Dienstleistungsbetrieb untergebracht werden. Alle geplanten Nutzungen werden um einen neuen autofreien Dorfplatz herum angesiedelt. Durch Synergieeffekte zwischen den geplanten Nutzungen soll zukünftig eine attraktive und lebendige

Ortsmitte entstehen. Die Anbindung des Standortes an den ÖPNV ist durch die bestehenden Bushaltestellen gegeben.

Zur Sicherung der angestrebten Nutzungen und der städtebaulichen Gestaltung soll nun der Bebauungsplan „Ortsmitte Schillerareal“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt, da die Grundfläche des Bebauungsplans die Kenngrößen des § 13a Abs. 1, Satz 2 Nr. 1 BauGB von weniger als 20.000 m² erfüllt und mit diesem Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht vorbereitet oder begründet wird. Es liegen zudem keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Umweltschützende Belange) eintreten könnte.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte Schillerareal“ mit Lageplan, Textteil und Begründung wurde in der Sitzung ausführlich vorgestellt und erläutert.

Die zu Grunde liegenden Gutachten (Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom Mai/Juni 2018, Archäologischer Prospektionsbericht vom Februar 2019, Geotechnischer Bericht vom April/Mai 2021) liegen bei der Verwaltung vor und können bei Bedarf eingesehen werden.

Aus der Mitte des Gremiums wurde angeregt, in der Nähe der Trafostation am Parkplatz im Norden auch eine weitere Ladestation für E-Fahrzeuge zu erstellen.

Eine Gemeinderätin wies darauf hin, dass die Tagespflege im Außenbereich eine Einfriedung benötige. Der Bebauungsplan verbiete jedoch Einfriedungen zum Dorfplatz. Sie fragte nach, wie diese beiden Aspekte vereinbar wären. Der Vorsitzende erläuterte, dass Befreiungen vom Bebauungsplan möglich seien, sofern diese zu begründen wären. Hier sollte aber zunächst der Entwurf des Landschaftsarchitekten abgewartet werden, möglicherweise könne der Außenbereich der Tagespflege so in die Dorfplatzgestaltung integriert werden, dass städtebauliche Aspekte und praktische Erfordernisse des Betriebs der Tagespflege (z.B. durch eine geeignete Grünfläche/Bepflanzung) in Einklang gebracht werden können.

Ein Gemeinderat regte an, im Schillerareal ein Kanal-Trennsystem zu errichten. Sofern zu einem späteren Zeitpunkt im Ortsbereich ein solches Trennsystem entstehe, könne das Schillerareal daran angeschlossen werden. Der Vorsitzende informierte das Gremium, dass dies bereits geprüft wurde und das Ingenieurbüro ein Trennsystem im gesamten Ortsbereich in der Zukunft für unwahrscheinlich halte, da hiervon auch zahlreiche private Haushalte betroffen wären. Die Installation eines Trennsystems ohne realistische Aussicht auf Umsetzung im gesamten Ortsbereich wäre im Hinblick auf die erheblichen Zusatzkosten aus seiner Sicht nicht zu rechtfertigen. Das Regenwasser von den Dachflächen der neu entstehenden Gebäude im Plangebiet werde zur Rückhaltung in Retentionsbehälter geleitet und von dort verzögert in den vorhandenen Mischwasserkanal abgegeben.

Der Vorsitzende wies auf einen Druckfehler in Anlage 2 der Sitzungsvorlage hin. Der korrekte Wortlaut im Textteil, Punkt 1.3 Bauweise, Buchstabe b) Sätze 3 und 4 laute:

„Für den Zwischenbau ist eine Breite von 5,0 m festgesetzt, eine maximale Höhe von 4,0 m darf nicht überschritten werden. Die darüber liegenden Geschosse müssen einen Abstand von 5,0 m einhalten.“

Die Sitzungsvorlage wurde entsprechend berichtigt.

Nach kurzer weiterer Beratung fasste der Gemeinderat bei 10 Ja-Stimmen (Gemeinderäte Auwärter, Di Muzio, Fels, Häberle, Jourdan, Koske, Lachenmann, Repphun, Winkeler, Bürgermeister Feigl), 1 Nein-Stimme (Gemeinderat Baral) und 0 Enthaltungen folgenden **Beschluss**:

1. Für den im Lageplan vom 22.11.2021 dargestellten Bereich werden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte Schillerareal“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss vom 23.03.2017 für den Bebauungsplan „Schillerareal“ wird durch diesen Beschluss aufgehoben.

2. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte Schillerareal“ mit Lageplan, Textteil und Begründung in der Fassung vom 22.11.2021 (Anlagen 1-3 zu Drucksache 66/2021) zu und billigt diesen als Grundlage für das weitere Verfahren.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Fachbehörden und die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu beteiligen.
4. Die Verwaltung wird ferner beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

3. Entwicklung des Ortskerns/Schillerareal - Genehmigungsplanung für die öffentlichen Gebäude

In seiner Sitzung am 20.05.2021 hat der Gemeinderat der Entwurfsplanung für die öffentlichen Gebäude, Plätze und Anlagen im Schillerareal mit knapper Mehrheit zugestimmt, mit der Maßgabe, weitere Kosten einzusparen und seine Absicht bekundet, die Vorhaben zu realisieren. Die Verwaltung wurde ermächtigt, die Architekten und die beteiligten Ingenieurbüros für die Fachplanungen zunächst weiter bis zur Ausführungsplanung (Leistungsphase 5 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure -HOAI-) zu beauftragen. Außerdem wurde die Verwaltung beauftragt, die erforderlichen Aufstockungsanträge im Rahmen der bestehenden Förderprogramme für die Ortskernsanierung zu stellen.

In der Klausurtagung des Gemeinderats am 03.07.2021 wurden Einsparpotentiale geprüft und festgelegt, welche davon weiterverfolgt werden sollen. Die überarbeitete Entwurfsplanung für die öffentlichen Gebäude, Plätze und Anlagen wurde dann in einer weiteren Klausurtagung am 13.10.2021 ausführlich vorgestellt. Dabei wurden sowohl Anregungen aus den eingerichteten Projektgruppen, als auch die Einsparungsvorschläge aus der Klausurtagung vom 03.07.2021 eingearbeitet. Bei der Kostenberechnung vom 07.09.2021 konnte allerdings der aktuelle Baukostenindex noch nicht berücksichtigt werden, außerdem waren die voraussichtlichen Kosten für die Photovoltaikanlagen als zusätzliche Option angegeben.

Die maßgeblichen Veränderungen in der Planung der Gebäude betreffen im Wesentlichen das Erdgeschoss (Ebene 0) und das 1. Obergeschoss (Ebene+1) des Bürgerzentrums mit Mediathek. Durch eine Flächenreduktion der Küche inkl. Nebenräumen konnte das Gebäudevolumen im Erdgeschoss reduziert werden. Aufgrund des damit verbundenen Entfalls der internen Treppe zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss konnte im Obergeschoss im östlichen Gebäudeteil ein flexibel nutzbarer Raum mit Nebenräumen (barrierefreies WC, Garderobe, Teeküche, Abstellraum) dargestellt werden. Für diesen neu gewonnenen Raum ist eine Vielzahl an Nutzungen mit unterschiedlichen Akteuren denkbar, eine Nutzung durch die Mediathek und den Schülerladen ebenso wie durch externe Nutzer (z.B. Tagespflege, Vereine, VHS, „Co-Working Space“). Daraus ergibt sich eine weitere Aufwertung der Zugangssituation in Ebene+1 von Norden, was bereits durch die Außenanlagenplanung des Landschaftsarchitekten angedeutet wurde.

Aus Sicht der Fachstelle für das öffentliche Bibliothekswesen wird die Weiterentwicklung des Projekts als sehr positiv bewertet. Durch die Veränderungen in Ebene+1 bekommt die Mediathek hier eine zentrale Eingangsetage und somit eine stärkere Präsenz im öffentlichen Raum. Außerdem gewinnt auch die Mediathek durch die Zusatzflächen eine noch größere Flexibilität und einen Raum für eine Vielzahl an Zusatzangeboten. Aus Sicht der Fachstelle werden damit die Voraussetzungen geschaffen, als „dritter Ort“ im Zentrum von Simmozheim zu wirken; hier werde nicht „nur“ eine Mediathek, sondern ein echtes Bürgerzentrum entstehen.

Die Leitung des Schülerladens bewertet den zusätzlich geschaffenen Raum, auch mit Blick auf den kommenden Rechtsanspruch (ab 2026) auf Ganztagsbetreuung im Grundschulbereich, ebenfalls als sehr positiv. So wäre eine optimale Nutzung auch durch den Schülerladen während der Mittagszeit gewährleistet, indem ein Teil der Schüler im Bürgersaal essen, während der andere Teil in dem neu geschaffenen Raum spielen oder bereits mit der Erledigung der Hausaufgaben beginnen könnte.

Die AG Hähnig/Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB mit Stefan Fromm Landschaftsarchitekten hat auf Basis der oben dargestellten Entwicklungen zwischenzeitlich die Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4 HOAI) für die öffentlichen Gebäude erstellt.

Die Pläne für den Neubau des Bürgerzentrums und der Kindertagesstätte (mit Wohnen) wurden von den Architekten in der Sitzung ausführlich vorgestellt und erläutert.

Am 06.08.2021 hat eine Besprechung mit Vertretern des Regierungspräsidiums Karlsruhe und des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg (Fördergeber) in Simmozheim stattgefunden. Aufgrund des zielgerichteten Planungsfortgangs und der überzeugenden inhaltlichen Konzeption wird das Projekt von dort weiterhin positiv beurteilt, was die Chancen auf weitere Fördergelder erhöht. Die Verwaltung hat am 22.10.2021 die erforderlichen Aufstockungsanträge bei den zuständigen Behörden eingereicht.

Die aktuellen Veränderungen der Kostensituation und der möglichen (beantragten) Fördergelder wurden dem Gemeinderat ausführlich erläutert und sind nachfolgend in übersichtlicher Form zusammenfassend dargestellt:

	Kostenberechnung €			Zuwendungen €	
	(inkl. MwSt. und BNK)			(beantragte Beträge)	
	10.05.21	07.09.21	18.11.21*	bisher	neu
Mediathek, Veranstaltung, Küche, Lager (inkl. Möblierung)	4.650.000	4.220.000	4.516.000	495.100	760.000
Kindertagesstätte mit Multifunktionsraum (inkl. Möblierung) und Wohnungen	2.961.000	2.906.000	3.186.000	824.000	824.000
Dorfplatz mit Parkplatz, Rampe und Wasserspiel (ohne Tiefbau)	1.658.000	1.468.000	1.645.000	277.500	788.000
Summen	9.269.000	8.594.000	9.347.000	1.596.600	2.372.000

* Die Veränderungen der Baupreisindexe vom 1. bis zum 3. Quartal 2021 sowie die optionalen Photovoltaikanlagen sind nun eingerechnet.

Trotz erheblich gestiegener Baupreise und der Einrechnung der bisher nicht enthaltenen Photovoltaikanlagen kann die Kostensituation mit der nun vorliegenden Genehmigungsplanung gegenüber der Entwurfsplanung (Stand 10.05.21) unter Beibehaltung der städtebaulichen Qualität und der bisherigen Nutzungskonzeption weitgehend gehalten werden. Durch die vorgenommenen Einsparungen und zusätzlich beantragten Fördergelder würde sich gegenüber der Entwurfsplanung (Stand 10.05.2021) insgesamt eine Verbesserung von ca. 700.000 € ergeben.

Auf dieser Basis können nun in einem nächsten Schritt die entsprechenden Bauanträge bei der Baurechtsbehörde eingereicht werden.

In der Sitzung wurde anschließend auch die aktuelle Außenanlagenplanung vorgestellt. Der Vorsitzende ergänzte dazu, dass die Boulebahn nun nördlich des Bürgerzentrums eingeplant sei. Die Boulegruppe von 10-15 Personen zeige weiterhin großes Interesse und wäre mit dem neuen Standort einverstanden.

Eine Gemeinderätin wies auf ihrer Meinung nach noch vorhandene konzeptionelle Schwächen des Komplexes Bürgerzentrum mit Mediathek hin. Hinsichtlich der Kosten habe man sich dort nur unzureichend mit möglichen Einsparungspotentialen befasst. Die Außengestaltung hingegen halte sie für sehr gelungen. Sie betonte die Wichtigkeit von Gestaltungsdetails, auf Kosten derer nicht gespart werden sollte, da dadurch die Aufenthaltsqualität leiden würde.

Im Folgenden beantwortete die Verwaltung noch einige Fragen zum weiteren Prozessverlauf.

Anschließend fasste der Gemeinderat bei 8 Ja-Stimmen (Gemeinderäte Di Muzio, Fels, Häberle, Jourdan, Koske, Lachenmann, Winkeler, Bürgermeister Feigl), 1 Nein-Stimme (Gemeinderat Baral) und 2 Enthaltungen (Gemeinderäte Auwärter und Repphun) folgenden **Beschluss**:

1. Der vorliegenden Genehmigungsplanung für die öffentlichen Gebäude im Ortskern/Schillerareal (Anlagen 1 und 2 zu Drucksache 67/2021) wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Bauanträge auf dieser Basis bei der Baurechtsbehörde zur Genehmigung einzureichen und das gemeindliche Einvernehmen zu den Bauvorhaben zu erteilen.

Ausführliche Informationen zu allen Projekten der Gemeindeentwicklung sind auf der Homepage der Gemeinde Simmozheim www.simmozheim.de verfügbar.

4. Bekanntgaben, Verschiedenes

- Personalsituation in der Jugendarbeit

Der Vorsitzende gab bekannt, dass die Jugendreferentin Frau Bartels ihre Tätigkeit in Simmozheim beendet habe. Die Stelle werde vom Anstellungsträger, dem Kreisjugendring Calw, zeitnah neu ausgeschrieben. Bis zur Neubesetzung müssen der Jugendtreff und die Fun-Fabrik geschlossen bleiben.

5. Anfragen und Anregungen

a) Tiefbauarbeiten im Schillerareal

Ein Gemeinderat erkundigte sich nach dem aktuellen Stand der Tiefbauarbeiten für das Schillerareal.

Der Vorsitzende informierte das Gremium, dass die Ausschreibung der Tiefbauarbeiten baldmöglichst erfolgen werde. Die notwendigen Planänderungen des Außenbereichs und die veränderte Lage des zentralen Retentionsbehälters hätten noch Auswirkungen auf den Bereich des Tiefbaus gehabt, die noch eingearbeitet werden müssen.

b) Aktueller Planungsstand der Gebäude der Investoren-/Betreiber-Partnerschaft Baugenossenschaft Sindelfingen eG / Stiftung Innovation und Pflege Sindelfingen

Ein Gemeinderat fragte nach dem aktuellen Planungsstand der Gebäude der Investoren-/Betreiber-Partnerschaft Baugenossenschaft Sindelfingen eG / Stiftung Innovation und Pflege Sindelfingen für das Schillerareal.

Der Vorsitzende erläuterte, dass deren Planungen noch nicht so weit vorangeschritten seien wie die der Gemeinde Simmozheim. Sobald die aktuellen Pläne in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Bebauungsplanentwurfs vorliegen, werden diese dem Gremium vorgestellt.

Die öffentliche Sitzung wurde um 20:55 Uhr beendet.