

# Gemeinde Pfinztal, Ortsteil Berghausen

## Areal „Am Bahnhofplatz“, OT Berghausen

### - Erläuterungsbericht zum Planentwurf / Entwicklungskonzept vom 10.05.2019 -



Pfinztal

10.05.2019

### Ausgangssituation

Der zur Überplanung vorgesehene Bereich, historisch als „Mitteldorf bezeichnet, liegt am nördlichen Rand des historischen Ortskerns von Berghausen. Historisch geprägt ist das Gebiet von einer straßenbegleitenden Bebauung entlang zweier wichtiger Landstraßen nach Jöhlingen im Norden und Wöschbach im Nordwesten; ursprünglicher Ausgangspunkt war das Gasthaus Adler.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 35.000 m<sup>2</sup>. Er wird begrenzt durch die Bahnanlage / Wöschbacher Straße im Norden, das Bildungszentrum im Osten, die Selmnitzstraße bzw. die Pfinz im Süden sowie die B293 im Westen.

Durch die Beseitigung der Bahnübergänge und dem Bau der Unterführung Ende der 70-er Jahre wurde das Plangebiet, früher ein wichtiger Dreh- und Angelpunkt der örtlichen Infrastruktur im Hinblick auf den Bahnhof Berghausen, von dieser Funktion entbunden. Damit einher ging auch eine Veränderung der städtebaulichen Struktur: Das Gebiet wandelte sich zum fußläufig gut erschließbaren Versorgungszentrum. Dieser Wandel im Quartier wurde im Rahmen der Dorfsanierung in den 80-er Jahren mit einer aufwändigen Straßenraumgestaltung und der Neugestaltung des Bahnhofplatzes unterstützt. Ziel dieser Maßnahmen der Dorfsanierung war die dauerhafte Stärkung und Stabilisierung des Quartiers.

### Zielsetzung der Städtebaulichen Konzeption / des Bebauungsplans

Die damaligen Ziele der Dorfentwicklung haben sich im Wesentlichen nicht geändert; vielmehr wurden diese weiterentwickelt und fortgeschrieben:

- Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans mit entsprechenden Vorgaben / Festsetzungen soll die vorhandene städtebauliche Struktur bzw. das Viertel selbst (auf den Kfz-Verkehr bezogen im Übrigen die einzige „Ruhezone“ im Ortsteil Berghausen) als **fußläufig erschließbares gemischtes / kombiniertes Quartier (Versorgungs- und Dienstleistungszentrum / Wohnnutzung) gesichert und dauerhaft erhalten werden**. Bereiche für mögliche Maßnahmen der Nachverdichtung (Wohnen) werden ausgewiesen. Ebenso werden Aussagen zu den zulässigen Nutzungen der einzelnen Geschosse getroffen. Der Bahnhofplatz soll als integrativer Ortsteil mit kurzen Wegen auch Wohnen, Gewerbe und Arbeiten miteinander verbinden. Hierbei ist durch entsprechende Festsetzungen ein verträgliches Mit- und Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen zu erreichen. Ein möglicher Trading-Down-Effekt soll dauerhaft ausgeschlossen werden (Ausschluss von Vergnügungsstätten).

- Die **bestehende Verbindung (Fußgänger / Radfahrer) von Unter- und Oberdorf an das Versorgungszentrum** (Verbrauchermärkte / Drogeriemarkt) auf dem TIPP-Areal an der Wöschbacher Straße ist nicht mehr zeitgemäß – dies betrifft insbesondere die Verkehrsbauwerke aus den 70-er und 80-er (fehlende Barrierefreiheit). Die Bedeutung dieser Wegeverbindung wurde bereits im Zuge des Projekts „Pfinzthal 2030“ festgestellt und hervorgehoben. Hier werden im Zuge der aktuellen Auseinandersetzung mit dem Gebiet Maßnahmen zur Anpassung an heutige Standards sowie konkrete Vorschläge zur Aufwertung erarbeitet.
- Der Bahnhofplatz soll in seiner Funktion als **öffentliche / frei zugängliche Begegnungsstätte für alle Altersgruppen** erhalten und weiter gestärkt werden (auch: Steigerung der Aufenthaltsqualität). Die **Belebung der Platzanlage**, die derzeit insbesondere über die Nutzung als Standort für den Berghausener Wochenmarkt / durch verschiedene Vereine erfolgt, soll gefördert und ausgebaut werden (Angliederung an soziale / kulturelle Einrichtungen und Angebote). Zentral ist hier die Tatsache, dass das Areal – als einziges im Ortsteil Berghausen – weitgehend vom Durchgangsverkehr verschont geblieben ist. Die Verankerung dieser Zielsetzung über die Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts / die Aufstellung des Bebauungsplans bildet auch die Grundlage für weitere gemeindliche Maßnahmen.
- Es wird eine **Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität** des Bahnhofplatzes durch Aufwertung der Außenanlagen / Platzgestaltung angestrebt – die Belebung des Platzes (Beispiel Wochenmarkt) soll durch entsprechende Angebote weiter unterstützt werden. So ist geplant, im Bereich der öffentlichen Freifläche eine Spielfläche auszuweisen. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität soll außerdem eine öffentliche Toilettenanlage realisiert werden – ein entsprechender Standort wurde bereits festgelegt; auch Herstellerangebote wurden eingeholt.
- Erarbeitung einer Grundlage für die Herstellung einer **durchgängigen Verbindung (Radfahrer / Fußgänger) entlang der Pfinz** (Brücke für Radfahrer / Fußgänger an der Oberlinstraße bzw. Rossweide / Einmündung Brückstraße)

## **Instrumente zur Erreichung der genannten Ziele – Festsetzungen im Bebauungsplan**

- Festlegung der Gebietstypen

Die Art der baulichen Nutzung wird als „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO festgeschrieben: „Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.“

Durch die Konkretisierung dieser Festlegung, insbesondere durch Anwendung des § 6a Abs. 4 BauNVO (vertikale Aufteilung) soll die Funktion des Quartiers als „integratives Quartier“ (Mit- und Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, Arbeiten) mit kurzen Wegen gestärkt werden. In diesem Zusammenhang sollen Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig sein. Die Erdgeschosszonen sollen vielmehr den Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 2 – 5 BauNVO vorbehalten sein. Eine Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen im EG bleibt der weiteren Planung vorbehalten.

- Vorgaben / verbindliche Festschreibung Stellplatzschlüssel bei Neubau (1,5). Bei Umbau / Nutzungsänderungen im Bestand gilt die LBO
- Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen / Festsetzungen von nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Erarbeitung eines Freiraumkonzeptes und verbindliche Übernahme in den Bebauungsplan (Pflanzgebote, Pflanzlisten, Einfriedungen etc.)
- Festsetzung der GRZ sowie Ausweisung von Baufenstern (insbesondere in den rückwärtigen Bereichen) und der zulässigen Gebäudehöhen für das Maß der baulichen Nutzung (maß- und sinnvolle Nachverdichtung)
- Festsetzung über die Lage der Bebauung auf dem Grundstück über Baulinien und Baugrenzen
- Festsetzung der Art der Bebauung als „halboffene“ bzw. geschlossene Bauweise entsprechend der vorhandenen Strukturen.