



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### „Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße, 1. Änderung“, Ortsteil Berghausen

#### – Begründung –

#### 1. Allgemeines

##### 1.1 Geltungsbereich und Umgebung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Berghausen. Es wird im Norden und im Westen von der Seltenbachstraße begrenzt. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die Flurstücke Nr. 28/3, 28/1 und 29. Die Grenze im Süden wird begrenzt durch die Flurstücke Nr. 30 und 30/1. Es umfasst eine Fläche von 1.632 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 36 und 36/7. Das Flurstück Nr. 36 ist gartenbaulich genutzt, Flurstück 36/7 soll als Gehweg bzw. zur Verbreiterung der bestehenden Straße genutzt werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße“, bekanntgemacht am 11.05.2017.

##### 1.2 Anlass und Ziele der Planung

Die städtebauliche Zielsetzung bleibt unverändert:

Die Gemeinde Pfinztal allgemein und im Besonderen der Ortsteil Berghausen leiden schon seit Jahren – nicht zuletzt bedingt durch die räumliche Nähe zu Karlsruhe – unter einem enormen Wohnungsmangel. Neubaugebiete gibt es keine, so dass eine Umnutzung innerörtlich brach liegender Flächen vorrangig Ziel der Siedlungsentwicklung ist. Hierfür bietet sich die jetzt umzuwandelnde Fläche (besonders) an.

Im Plangebiet soll eine Reihenhausbauung mit zwei Gebäuden zu je 3 Einheiten (Reihenhäuser) entstehen. Insgesamt sollen durch das Bauvorhaben somit sechs Wohneinheiten errichtet werden.

Mit der Neubebauung der ausgewiesenen Grundstücke wird zentrumsnaher und qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen. Durch die Innerortslage wird ressourcenschonend gebaut. Die Gebäudestellungen entlang der Straßenführung nimmt die bestehende Bebauung auf und trägt dadurch zu einem städtebaulich harmonischen Gesamtbild bei. Die Kubatur der geplanten Gebäude orientiert sich ebenfalls an der Umgebungsbebauung. Den Wohneinheiten sind jeweils adäquate private Freiräume zugeordnet.

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Seltenbachstraße. Um die Straße für die durch das Bauvorhaben zu erwartende Mehrbelastung ausreichend zu dimensionieren, erfolgen eine Verbreiterung der Fahrbahn sowie die Neuerstellung eines Gehweges. Durch die Verbreiterung der Fahrbahn kann ein reibungsloser Begegnungsverkehr stattfinden, durch den neuen 1,5 m breiten Gehweg und die daneben liegende 30 cm breite Entwässerungsmulde ist auch für Fußgänger ausreichend gesorgt, so dass die Erschließung gesichert ist.

Der ruhende Verkehr wird auf privaten Stellplätzen im Plangebiet untergebracht. Es soll eine Ausweisung von insgesamt 6 Carports und sechs Stellplätzen erfolgen.

Die bisherige Planung sah große Häuser mit 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche vor. Da diese baulich zu teuer waren, hat sich das Konzept nicht realisieren lassen. Die Planänderung ermöglicht es nun, kleinere auch für junge Familien mit Kindern bezahlbare Häuser zu bauen. Positive Nebeneffekte sind eine geringere Flächenversiegelung und größere Gartenflächen. Es handelt sich um einen Haustyp mit 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Massivbauweise, durchdachten Grundrissen und hochwertiger Ausstattung.

Der Planungsgedanke mit sechs Reihenhäusern bleibt unverändert, auch die Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen und Satteldach mit 35° Dachneigung bleibt gleich.

Jedes Haus erhält einen Carport und einen zusätzlichen Stellplatz. Somit stehen pro Wohneinheit zwei oberirdische Parkflächen zur Verfügung. Angrenzend an den Carport 10 ist eine Gemeinschaftsfläche für Fahrräder vorgesehen. Angrenzend an Haus 4 wird eine Technikzentrale errichtet, die optisch einer Garage ähnelt und als Blockheizkraftwerk fungiert. Von hier aus wird die Wohnanlage mit Energie versorgt. Die Planung sieht großzügige Gartenflächen vor, die den Reihenhäusern entsprechen zugeteilt werden.

Mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll Baurecht für das nunmehr geplante Vorhaben geschaffen werden.

### **1.3 Festsetzungen**

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert (Allgemeines Wohngebiet).

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden ansprechend den aktualisierten Planungen angepasst. Dabei wurden die überbaubare Grundstückfläche und die Lage der Stellplätze und der Carports verändert. Weiter wurde ein Platz für die Technik-/Heizzentrale sowie Fahrräder festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Stellplätze wird um einen auf 6 reduziert. Ansonsten bleiben die Festsetzungen unverändert.

Die nicht für baulichen Anlagen sowie Zugänge benötigten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

Die Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und auch der Erhalt erfolgt nach dem Grünordnungsplan vom 26.08.2019.

Ziele der Grünordnung sind dabei:

- Stärkung und Erhalt der klimatischen Ausgleichsfunktion und Minimierung der Wirkung potenziell stark wirkenden Aufheizungsflächen und der davon ausgehenden Belastungen für die Bewohner, insbesondere in den Sommermonaten;
- Vermeidung von Gefährdungen oder Beeinträchtigungen der im Plangebiet lebenden heimischen Tiere;
- Erhaltung und Schaffung von Lebensraum für heimische Tiere, insbesondere Vögel;
- Einbindung des Gebietes mit seinen Gebäuden in den Siedlungsraum;
- Verringerung der zu erwartenden Beeinträchtigungen auf das Ortsbild / Verbesserung des Landschaftsbildes;

- Schaffung eines hochwertigen und ansprechenden Wohnumfeldes.

Die Örtlichen Bauvorschriften werden wie folgt geändert:

- Ergänzung von Ziffer II.1.1 um Festsetzungen zur Dachbegrünung von Flachdächern mit Vorschlagsliste der zu verwendenden Kräuter und Gräser.
- Streichung von Ziffer II.1.2, vormals Dachaufbauten betreffend, deren Zulässigkeit nun im Zuge der 1. Änderung entfällt.
- Ergänzung von Ziffer II.2 (Gestaltung unbebauter Flächen) hinsichtlich der Unzulässigkeit von Aufbaumitteln, der Gestaltung der Einfriedungen sowie der Abfallbehälterstandplätze

#### 1.4 Verfahren und Verfahrensablauf

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren sind vorliegend erfüllt. Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und somit auch die Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2a Nr. 2 BauGB sind nicht erforderlich. Naturschutzrechtliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich hierfür ist nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB kann abgesehen werden, im Falle eines Absehens von § 3 (1) BauGB ist dann jedoch eine vereinfachte Variante (fehlende Pflicht der Erörterung) vorzunehmen. Dies wird vorliegend erfüllt.

Bei der Wahl der vereinfachten Variante ist ortsüblich bekannt zu machen, dass bzw. wo die Öffentlichkeit die Möglichkeit hat, sich über die Ziele und Zwecke der Planung sowie deren wesentliche Auswirkungen zu informieren und sich innerhalb einer bestimmten Frist zu äußern. Diese Bekanntmachung kann mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB verknüpft werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgt parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit.

An diesen Verfahrensschritt schließt sich die öffentliche Auslegung an.

#### Verfahrensablauf => Fortschreibung erforderlich!

01.10.2013	Vorberatung über den Aufstellungsbeschluss Bau- und Wirtschaftsausschuss
22.10.2013	Beschlussfassung über den Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat
31.10.2013	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauG
05.11.2013 – 19.11.2013	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger / Behörden öffentlicher Belange
18.03.2014	Vorberatung über die Beschlussfassung über den Entwurfs- und Offenlagebeschluss (förmliche Beteiligung) im Bau- und Wirtschaftsausschuss
25.03.2014	Beratung des Ergebnisses aus der BA-Sitzung am 18.03.14 im Gemeinderat

	Danach Änderung des Planentwurfs durch den Vorhabenträger und Vorlage einer „ausgeweiteten“ Konzeption mit 8 Reihenhäusern in zwei Zeilen a 4 Einheiten am 16.02.2016 im Bauausschuss mit Ablehnung und Begrenzung auf 6 Einheiten durch das Gremium.
07.06.2016	Erneute Vorlage mit einer Konzeption für 6 Wohneinheiten in 2 Reihenhauseinheiten im BA als Vorberatung
25.07.2016 – 02.09.2016	Offenlage und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
25.04.2017	Satzungsbeschluss
<i>Fortschreibung erforderlich!</i>	

## 1.5 Übergeordnete Planungen

### Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Pfinztal befindet sich in der Randzone des Verdichtungsraumes Karlsruhe in der Kreuzung der Achsen des Landesentwicklungsplanes Karlsruhe-Pforzheim/Stuttgart bzw. Karlsruhe-Bretten.

### Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung nach § 13a BauGB ist nicht nötig.

## 1.6 Bestehende Verhältnisse

### a) Vorprägung und Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet ist größtenteils unbebaut und wurde bislang als Gartenfläche, teilweise mit Ökonomiegebäude genutzt. Ringsum grenzt bestehende, überwiegend gewachsene Wohnbebauung unterschiedlicher Jahrgänge an.

### b) Lärmsituation im Gebiet

#### *Schienenverkehrslärm*

Nördlich des Plangebietes verlaufen in ca. 200 m Luftlinie die Schienenanlagen der Deutschen Bahn AG bzw. des Karlsruher Verkehrsverbundes. Eine Beeinträchtigung durch den Schienenverkehrslärm erscheint aufgrund der Entfernung bzw. aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung, die eine abschirmende Wirkung entfaltet, jedoch als unkritisch.

#### *Sonstiger Verkehrslärm*

Das Plangebiet sowie die nähere Umgebung sind im Hinblick auf eine bestehende verkehrliche Vorbelastung als unkritisch einzustufen. Der Lärm der B 10 wird durch die vorhandene Bebauung weitestgehend abgehalten. Die Ausrichtung der neuen Baukörper trägt zudem den Verkehrs- Lärmmissionen Rechnung.

#### *Lärmentwicklung bestehender Gewerbegebiete*

Die obenstehenden Ausführungen (Schienenverkehrslärm) gelten auch entsprechend im Hinblick auf das bestehende Gewerbegebiet an der Gewerbestraße (Bebauungsplan „Steinwiesen Ost“ bzw. „Steinwiesen West“ / Entfernung > 250 m Luftlinie).

## 1.7 Erschließung

### *Fahrerschließung*

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Seltenbachstraße aus südlicher bzw. aus östlicher Richtung – mit jeweiliger Anbindung an die B 10. Die bestehende Straße ist derzeit nicht ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Aus diesem Grund wird der Straßenraum im Bereich der Vorhabensfläche verbreitert, so dass dort ein Begegnungsverkehr stattfinden kann und die Erschließung ausreichend gesichert ist. Entlang des Plangebietes wird zudem ein 1,5 m breiter Gehweg neu erstellt. Die Fläche für die Verbreiterung der Straße sowie für den Gehweg entsteht auf Flurstück 36/7 und wird als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet (Widmungsfiktion).

### *Ruhender Verkehr*

Der ruhende Verkehr wird auf privaten Flächen im Plangebiet untergebracht. Es soll eine Ausweisung von sechs Stellplätzen und 6 Carports erfolgen.

### *Öffentlicher Personennahverkehr*

In ca. 500 m Entfernung befindet sich in die eine Richtung die Stadtbahnhaltestelle „Berghausen Pfinzbrücke“ und in die andere Richtung „Berghausen Bahnhof“ der Linie S5, die Söllingen an Karlsruhe bzw. Pforzheim anbindet.

### *Technische Erschließung*

Das Gebiet ist an die Wasserversorgung sowie an die Kanalisation angeschlossen. Das Vorhaben ist diesbezüglich als unkritisch einzustufen; eine Überlastung besteht in Bezug auf die vorhandene Kanalisation nicht. Die Grundstücksanschlüsse sind noch zu errichten. Die Versorgungssituation mit Medienleitungen ist direkt zwischen Vorhabenträger und den entsprechenden Betreibern zu klären. Die Wohnanlage wird mit einer Technikzentrale versorgt, die als Blockheizkraftwerk fungiert und die Häuser mit Energie versorgt.

## 1.8 Geprüfte Alternativen

Pfintzal hat aufgrund seiner räumlichen Nähe zu Karlsruhe, der guten bestehenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und seiner reizvollen Landschaft eine starke Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen. Ziel der Planung ist es deshalb, Wohnraum zu schaffen, ohne hierfür Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im Bestand und seiner Zuordnung zum Innenbereich hierfür prädestiniert.

Eine Alternativeprüfung ist entbehrlich, da es innerorts und auch in den freien Lagen keine weiteren verfügbaren - marktzugänglichen - Flächen gibt.

## 1.9 Auswirkungen der Planung

### a) Umweltauswirkungen

Das Plangebiet liegt inmitten eines Bestandsgebietes. Es ist teilweise überbaut, die freie Fläche wurde überwiegend als Hausgarten genutzt. Hinweise auf mögliche Reptilienvorkommen wurden vom Büro MODUS CONSULT gutachterliche untersucht und ausgeschlossen.

Daneben sind Eingriffe in Natur und Landschaft in diesem innerörtlichen Bereich im Rahmen der § 13a-Regelung schon jetzt zulässig.

Durch die Überplanung des Gebietes werden 6 Wohneinheiten geschaffen. Es ist zu beachten, dass das Plangebiet einen sehr geringen Umgriff aufweist. Dementsprechend wird auch nur begrenzt neuer Anwohner- und Lieferverkehr hinzukommen. Dieser hinzukommende Verkehr trägt nicht zu einer wesentlichen und damit nicht mehr zumutbaren Veränderung bzw. Erhöhung der Lärm- und Schadstoffimmissionen bei.

b) Kosten

Durch die Planung fallen keine Erschließungskosten für die Gemeinde an (Kostentragungsregelung im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt).