

Gemeinde Pfinztal - Ortsteil Söllingen

Neubaugebiet "Bühl"

– Entwicklungsvarianten in Gebietssteckbriefen –



Karlsruhe
September 2019

MODUS CONSULT Dr.-Ing. Frank Gericke 

Gemeinde Pfinztal - Ortsteil Söllingen

Neubaugebiet "Bühl"

– Entwicklungsvarianten in Gebietssteckbriefen –

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

M.Sc. Erika Bierich

Verfasser

MODUS CONSULT

Dr.-Ing. Frank Gericke

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 940060

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Pfinztal
im September 2019

1. Einführung	4
1.1 Vorwort	4
1.2 Ausgangssituation	6
1.3 Aufgabenstellung	7
2. Bestandsbeschreibung	8
3. Annahmen, Kriterien und Methodik	8
4. Variantenbeschreibung	11
4.1 Konzeption Variante 1: Kleines Wohngebiet	11
4.2 Konzeption Variante 2: Großes Wohngebiet	12
4.3 Konzeption Variante 3: Wohnen und Gewerbe am Ortseingang	13
4.4 Konzeption Variante 4: Kleines Wohngebiet und Fläche für den Gemeinbedarf am Ortseingang	15
5. Variantenvergleich	16
6. Bewertung und Fazit	17

1. Einführung

1.1 Vorwort

Aktuelle Themenstellung und Herausforderungen der Gemeindeentwicklung

Städte und Gemeinden in Deutschland stehen vor vielfältigen Herausforderungen, die neue Anforderungen an die Gemeindeentwicklung bedingen. Neben sozialen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen stellt der seit den letzten Jahren voranschreitende und immer deutlicher abzeichnende Klimawandel Städte und Gemeinden vor neue Komplikationen, die es zu bewältigen gilt. Hierfür können für die Bebauung des Neubaugebietes Bühl neue Schwerpunkte gesetzt werden.

Die Gemeinde Pfinztal grenzt im Osten an das Ballungs- und Oberzentrum Karlsruhe an. Die Lage im Einzugsbereich der Großstadt mit seiner Anziehungs- und Ausstrahlungswirkung machen den Standort der Gemeinde Pfinztal besonders attraktiv und ermöglichen der Gemeinde Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der vielfältigen Herausforderungen.

■ **Wohnflächenentwicklung**

Verdeutlicht wird die ansprechende Lage Pfinztals unweit des Oberzentrums Karlsruhe vor allem auch durch die steigende Einwohnerentwicklung der Gemeinde. Von 1980 bis 2018 stieg diese um ca. 26 % an.¹ Die positive Entwicklung resultiert vor allem aus Zuzügen von außerhalb, somit entsteht insgesamt ein Wanderungsgewinn für die Gemeinde. Von 2017 bis 2035 wird ein weiteres geringfügiges Bevölkerungswachstum von ca. 2,3 % prognostiziert.²

Um den heutigen und künftigen Wohnraumbedarf in der Gemeinde decken zu können, soll neben der verstärkten Innenentwicklung auch eine flächensparende Entwicklung von Neubaugebieten im Außenbereich betrachtet werden. Hierbei spielt der demografische Wandel und die Entwicklung neuer und ergänzender verdichteter Bau- und Wohnformen eine Rolle (z.B. mehrgeschossige Wohnformen, Wohnen im Alter, Betreutes Wohnen, Mehrgenerationenhäuser), um ein differenziertes Wohnraumangebot in der Gemeinde anzubieten.

Durch verdichtete Bau- und Wohnformen soll trotz Flächenneuinanspruchnahme die Voraussetzungen für ein flächen-, verkehr- und energiesparendes und kom-

¹) Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, abgerufen am 20.08.2019 unter:
<https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/01515020.tab?R=GS215101>

²) Ebenda, abgerufen am 20.08.2019 unter:
<https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015021.tab?R=GS215101>

paktes Quartier geschaffen werden. Dabei ist der Aspekt der klimaorientierten Stadtentwicklung zu beachten.

■ **Gewerbeflächenentwicklung**

Pfintal ist vorrangig ein Wohnstandort. Parallel zur Wohnraumentwicklung ist jedoch auch die Gewerbeflächenentwicklung ein Handlungsfeld in der Gemeinde. Das Platzangebot in der Gemeinde und im Ortsteil Söllingen ist allerdings nur sehr begrenzt vorhanden. Im Flächennutzungsplan wird für das Plangebiet auch ein Teilbereich als gewerbliche Baufläche in Planung ausgewiesen. Inwiefern die Lage für die gewerbliche Nutzung geeignet ist, wird in den Gebietssteckbriefen untersucht und behandelt. Um den Bedürfnissen nach Gewerbeflächen gerecht zu werden und um die Weichen der gewerblichen Entwicklung für die Zukunft zu stellen, sind attraktive Lagen und Größen nötig. Da durch den steigenden Anteil des Dienstleistungssektors flächeneffizienteres Gewerbe als im Bestand entsteht, soll hier eine Nachverdichtung in bestehenden Gebieten geprüft werden.

Hierfür kann innerhalb des Gemeindegebietes zunächst das vorhandene Flächenpotenzial ausgeschöpft werden, d.h. beispielsweise die Optimierung vorhandener Gewerbegebiete und -flächen. Dafür ist zum Teil eine Umwidmung und Nutzung bereits bestehender Flächen für die Gewerbeentwicklung zu prüfen.

■ **Klimawandel**

Der Klimawandel und seine Auswirkungen, insbesondere der Anstieg der mittleren Temperatur und die Zunahme von Hitzeereignissen und Starkregen, ist vor allem für Städte und Gemeinden aufgrund der hohen Versiegelung und Bebauung problematisch. Häufigere Hitzetage sind nicht nur ein Gesundheitsrisiko für die Bevölkerung, sondern können sich auch negativ auf Pflanzen und Tiere auswirken. Aufgrund der zunehmenden Starkniederschlägen und zum Teil nur gering vorhandenen Versickerungsflächen werden Kanalisationen stark belastet und es kann stellenweise zu Überflutungen kommen. Der Klimawandel ist deswegen eng mit der fortschreitenden Urbanisierung und der dadurch zunehmenden Versiegelung verbunden.

Der Aspekt des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung und der Aspekt des flächensparenden Bauens sollen bei der Nachverdichtung und Flächeninanspruchnahme beachtet und bei der Gestaltung und Bebauung berücksichtigt werden. Der Wandel in der Stadtplanung zum klimaorientierten Planen soll somit für die Entwicklung des Neubaugebietes "Bühl" ein wesentliches Kriterium sein, das es zu beachten gilt.

Grün- und Freiflächen sind unter klimatischen und sozialen Aspekten der notwendige Ausgleich von verdichteten Wohn- und Bauformen. Eine nachhaltige und klimaorientierte Stadtentwicklung setzt somit auch auf eine klimaangepasste Freiraumentwicklung, welche auch die Bestandsvegetation in ihrer Wertigkeit berücksichtigt.

Für den Umgang mit Hitzebelastungen sind insbesondere folgende mögliche Anpassungsmaßnahmen zentrale Ansatzpunkte für die Klimaregulierung:

- Reduzierung der Versiegelung, z.B. durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei Stell- und Parkplätzen/Quartiersplätzen, generell höherer Vegetationsanteil.
- Unversiegelte Grün- und Freiflächen, deren Gestaltung mit entsprechenden klimaangepassten Bepflanzungen erfolgt.
- Erhaltung und Neupflanzung von (klimatoleranten) Bäumen.
- Begrünte Dächer und Fassaden, intelligente Fassadenanstriche zur Erhöhung des Albedo-Effekts (Rückstrahlung).
- Die Nutzung "blauer" Infrastrukturen, wie z.B. Wasser im Quartier, Bachläufe, Platzgestaltung mit Brunnen und ähnlichem.

Die Herausforderungen des Klimawandels können im lokalen Gemeindeklima somit durch eine klimaorientierte Planung begegnet werden. Durch die genannten möglichen Maßnahmen zur Klimaregulierung wird deutlich, dass das Gebiet trotz verdichteten Wohnformen insgesamt grüner werden soll.

Unter anderem Grünflächen und Bäume im Gebiet fördern die Kühlung, Verschattung und Verdunstung, unter anderem wird der auch Lärm dadurch etwas gedämpft und insgesamt die Luft gereinigt. Zudem speichern Grünflächen und begrünte Dächer bei Starkregen das Versickerungswasser und bilden somit einen wertvollen Puffer für das Gebiet.

1.2 Ausgangssituation

Die Fläche des Neubaugebietes 'Bühl' ist sowohl im übergeordneten Regionalplan des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein als auch im Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebiets (LSG) ausgenutzt und als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung bzw. als Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet in Planung dargestellt.

Das vormals darauf aufbauende städtebauliche Konzept zur Entwicklung der Fläche sah analog dazu ein Wohngebiet als auch eine gewerbliche Nutzung

(Gewerbegebiet, inklusive eingeschränktem Gewerbegebiet) vor (ähnlich der Variante 3). In dem Konzept wurde auch eine randlich ins LSG reichende steile Gebietszufahrt zum Gewerbegebiet und eine kleinflächige Inanspruchnahme einer in das Gewerbegebiet hereinragenden LSG-Fläche geplant. Die Untere Naturschutzbehörde hat nun signalisiert, dass sie der bisher von der Gemeinde angestrebten randlichen Inanspruchnahme des LSG nicht zustimmen wird, da sie hier nicht von einer atypischen Sondersituation ausgeht.

Die Gemeinde will vor dem Hintergrund der im Vorwort beschriebenen neuen Rahmenbedingungen ihre Planung der Fläche auf den Prüfstand stellen und die Chancen des nachhaltigen und klimaangepassten Planens und Stadtgestaltens ergreifen.

Dadurch wird die bisher geplante Gebietsentwicklung grundsätzlich in Frage gestellt. Hinzu kommen für das geplante Gewerbegebiet und seine für das Orts- und Landschaftsbild sensible Lage am Ortseingang und Ortsrand im direkten Anschluss an das LSG, die topografische Situation (steiles Gelände), die Lage neben kleinteiliger Wohnbebauung, die vergleichsweise kleine Gewerbeflächengröße und die überwiegende Eigenart Pfinztals als Wohnstandort.

Mit dem Ziel der flächensparenden Wohnbauflächenentwicklung in landschaftlich attraktiver Ortsrandlage wäre alternativ beispielsweise auch die Ausbildung eines attraktiven Ortseingangs und -rands im Übergang zur Landschaft durch eine intern verkehrs- und stellplatzreduzierte, verdichtete Siedlungsform (z.B. Kettenhäuser bzw. Dreigeschossigkeit) mit der Integration bestehender ökologischer Strukturen vorstellbar. Im Sinne einer Neuausrichtung unter Beachtung des Klimawandels soll die Entwicklung des Gebiets 'Bühl' in Form von Steckbriefen betrachtet und bewertet werden. Für die genaue Bebauung und Ausgestaltung des Plangebiets soll ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt werden. Hier soll unter anderem auch die Frage nach der inneren Gebieterschließung geklärt werden.

1.3 Aufgabenstellung

Aufgrund der vorgenannten Aspekte soll die im Flächennutzungsplan verankerte strategische Zielrichtung der Gebietsentwicklung überprüft und neu ausgerichtet werden. Hierbei sollen vier Varianten der Bebauung des Neubaugebiets 'Bühl' untersucht werden:

- ▶ Variante 1: Kleines Wohngebiet
- ▶ Variante 2: Großes Wohngebiet

- Variante 3: Wohnen und Gewerbe am Ortsrand
- Variante 4: Kleines Wohngebiet und Fläche für den Gemeinbedarf am Ortseingang

Die Bewertung soll einen Vergleich der Vorteilhaftigkeit zulassen und in eine Empfehlung münden.

2. Bestandsbeschreibung

Das zu untersuchende Plangebiet liegt in der Gemeinde Pfinztal am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Söllingen.

Im Osten befindet sich die Bundesstraße 10 (B 10), die als innerörtliche Hauptschließung des Ortsteils Söllingen dient und eine überörtliche Verbindung zwischen Pforzheim und Karlsruhe herstellt. Sie nimmt entsprechenden überörtlichen Verkehr und Schwerverkehr auf.

Das geplante Neubaugebiet 'Bühl' befindet sich auf einem Nord- bzw. West- und Osthang. Innerhalb des Plangebietes wird von Nord nach Süd bzw. von Osten bis zur Mitte des Plangebietes eine Höhendifferenz von rund 15 m überwunden, vom Westen bis zur Mitte des Gebietes sind ca. 7,5 m Höhenunterschied vorhanden. Dies entspricht einem Geländegefälle von ca. maximal 11 %. Durch das hügelige Relief entstehen Blickmöglichkeiten über den Ortsteil Söllingen.

Das Plangebiet wird als Freiraum genutzt und ist als Außenbereich einzustufen. Das Landschaftsbild innerhalb des Gebiets wird durch eine abwechslungsreiche, kleinteilige Nutzungsgliederung mit (Streuobst-) Wiesen, kleinen Ackerflächen, Feldhecken und markanten Einzelbäumen geprägt. Im südlichen Bereich befindet sich die Grenze des Landschaftsschutzgebietes 'Pfinzgau', die es zu beachten gilt.

Im Plangebiet befinden sich einzelne Streuobstbestände, meist ältere, hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Zwetschge und Kirsche) sowie Walnussbäume mit einem sehr hohen Erhaltungswert.

3. Annahmen, Kriterien und Methodik

Zur Bewertung der unterschiedlichen Varianten werden unterschiedliche Annahmen und Kriterien definiert, anhand derer eine transparente Bewertung erfolgen soll.

Folgende Annahmen werden für die Bebauung des Gebietes vorausgesetzt:

■ Typologie und Dichte:

Es wird eine flächensparende Wohnbauflächenentwicklung mit einer verdichteten Siedlungsform vorgesehen. In einzelnen Varianten wird zudem aufgrund der Größe auch eine Einzel- und/oder Doppelhausbebauung für möglich gehalten. Ob diese erfolgen soll, ist in einer nachfolgenden Planung auszugestalten.

Für die Bestimmung des Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet orientiert sich die angenommene Grundflächenzahl (GRZ) exemplarisch an die allgemeinen Obergrenzen nach § 17 BauNVO. Demnach wird bei den Wohngebieten von einer GRZ von 0,4, bei den Gewerbegebiete von einer GRZ von 0,8 sowie bei Fläche für den Gemeinbedarf (unabhängig von der BauNVO) von einer GRZ von 0,6 ausgegangen.

■ Zielgruppe:

Je nach Bebauung und Nutzungsspektrum soll abhängig von der Variante jeweils eine Zielgruppe angesprochen werden. Dies sind insbesondere Familien, Ein- bis Zweipersonenhaushalte, Senioren, Haushalte mit niedrigem bis mittlerem Einkommen (Sozialer Wohnungsbau), Einrichtungen die in Wohngebieten zulässig sind sowie soziale Infrastruktureinrichtungen und Arbeitskräfte.

Die Varianten werden aufgrund folgender Kriterien untersucht:

■ Art und Umfang der baulichen Nutzung:

Beschreibt die Größe und Ausnutzbarkeit der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche. Es wird sowohl eine kleine, als auch mittlere und große Lösung betrachtet.

■ Topografieverträglichkeit:

Durch die Geländebeschaffenheit des Gebiets ist eine Verträglichkeit der Bebauung mit dem Gelände zu berücksichtigen.

■ Einbindung in Bestandsbebauung:

Beschreibt wie die Einbindung des Neubaugebiets in die Bestandsbebauung erfolgt. Die geplante Anbindung an das vorhandene Straßennetz wird in den Plänen dargestellt, die genaue Erschließung wird nicht abschließend betrachtet und ist im vorgesehenen städtebaulichen Wettbewerb zu klären.

■ Ortseingangsqualität

Durch die Bebauung wird die Ortseingangssituation baulich und optisch je nach Variante unterschiedlich entwickelt und im Gebietssteckbrief beurteilt.

■ **Landschaftsbild:**

Durch die Bebauung wird zukünftig das Landschaftsbild optisch wahrnehmbar verändert. Das Kriterium beschreibt grob die visuelle Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

■ **Lärmschutz/Gebietsruhe:**

Unter Lärmschutz/Gebietsruhe wird beschrieben, inwiefern sich die geplante Nutzung der Fläche auf die Wohnbebauung bzw. Gebietsruhe auswirkt.

■ **Landschaftsschutzgebiet:**

Das Plangebiet beachtet bei allen Varianten die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets. Das Kriterium soll beschreiben inwiefern sich die Bebauung auf das LSG oder umgekehrt das LSG auf die Bebauung auswirkt.

■ **Grünordnung:**

Unter Grünordnung wird beschrieben, inwiefern Bestandsbäume in die Planung integriert werden können und inwieweit weitere Grünanlagen in die Planung eingebunden werden.

■ **Artenschutz:**

Auswirkungen der unterschiedlich dimensionierten Planungen auf den Artenschutz aufgrund des Verlustes ökologischer Strukturen durch Überbauung im Gebiet.

■ **Ausgleich und Verfahren:**

Mögliche Verfahrenswahl und damit zusammenhängender erforderliche Ausgleich der unterschiedlich dimensionierten Planungen.

Für die Bewertung der Varianten wird jeweils folgender dreistufiger Beurteilungsschlüssel angewendet.

+	~	-
positive Bewertung keine bzw. geringe / unerhebliche Konflikte zu erwarten, hohe Vorteilhaftigkeit	mittlere Bewertung	negative Bewertung erhebliche Konflikte / nachteilige Auswirkungen zu erwarten

4. Variantenbeschreibung

Im Folgenden sollen anhand von vier schematischen Planungsvorschlägen grundsätzliche Möglichkeiten für eine Bebauung des südöstlichen Ortsteilrand Söllingens aufgezeigt werden. Die Bebauung erfolgt dabei in unterschiedlichen Ausmaßen und Arten, neben Wohngebäude, wird eine Bebauung mit Gewerbebauten und Sonderelement betrachtet. Mit dem Neubaugebiet soll der Ortsrand erweitert und neu definiert werden. Der Anschluss der Gebiete erfolgt über die Bühlstraße bzw. Ist über neue noch nicht geplante Anschlüsse möglich.

Generell wäre eine verdichtete und mehrgeschossige Bebauung im Gebiet erstrebenswert und wird daher auch als Annahme vorausgesetzt. In allen Plänen wird auch eine Parkfläche dargestellt, durch die eine verdichtete Siedlungsform mit Freiflächen und eine interne Verkehrsreduzierung im Gebiet ermöglicht werden soll.

4.1 Konzeption Variante 1: Kleines Wohngebiet

- Plan 1 Die erste Variante stellt ein kleines Wohnquartier dar, dass (kleinflächig) ein Angebot verschiedener Wohnkonzepte und Wohnformen anbieten soll. Um einen geschlossenen Ortsrand auszubilden, soll die Erweiterung zwischen den bestehenden Wohngebäuden 'Am Bocksgraben 9' und 'Kleinsteinbacher Straße 18' entstehen. Das Ausmaß erfolgt in einem im Vergleich kleinerem Umfang (ca. 2,30 ha). Dabei wird das Wohngebäude 'Kleinsteinbacher Straße 11' nicht mit eingeschlossen, wodurch das Gebäude isoliert wird und einen einzelnen Ausläufer vom ansonsten geschlossenen Ortsrand westlich der B 10 bildet.

Aufgrund der topografischen Situation wird der Ortseingang in dieser Variante optisch nicht ausgebildet. Das Gelände steigt zum Süden sowie Westen und Osten hin an. Teile vom Wohngebiet werden südlich, westlich und östlich vom Hang verdeckt. Wahrnehmbar wird ein begrünter Ortsrand, der Siedlungsrand ist jedoch von der Ortseinfahrt - auch aufgrund des geschaffenen Ausläufers - nicht klar erkennbar.

Die Bebauung in der ersten Variante greift kleinflächig in den Landschaftsraum ein. Die vorhandene (Streuobst-) Wiese muss dafür weichen. Jedoch können und sollen die (wertvollen) Bestandsbäume z.T. am Siedlungsrand und teilweise auf den jeweiligen Privatgrundstücken erhalten bleiben. Im Plan 1 wird zudem eine kleine Grünfläche zwischen Bestandsbebauung und Neubaugebiet dargestellt um zwei weitere Bestandsbäume zu erhalten. Aufgrund der Größe und der Nähe zur Landschaft wird aber eine öffentliche Grünfläche für weniger notwendig erachtet.

Als Typologie soll im Plangebiet eine verdichtete Bauform mit Kettenhäusern und mehrgeschossigen Wohnformen entstehen. Um einen stufenweise und fließenden Übergang von der Bestandsbebauung zur verdichteten Wohnform zu schaffen, sollen anschließend an den Bestand zunächst zweigeschossige Gebäude entstehen. Erst zur Mitte und zum südlichen Gebietsrand hin soll eine Bebauung mit drei bis eventuell sogar vier Geschossen entwickelt werden. Die neu geplanten Gebäude sind dabei in die Topografie einzubinden und sollen z.B. zum Teil in den Hang gebaut werden. Dadurch tritt die Bebauung im Vergleich zur angrenzenden Landschaftsfläche optisch zurück und ordnet sich dem Landschaftsbild unter.

Das Wohngebiet kann für die Bebauung in zwei oder drei Baufeldern aufgeteilt werden und bietet sich auch für Investoren an.

Der Gebietsanschluss soll über die Bestandsstraße 'Bühlstraße' erfolgen. Im Plan wird eine mögliche Verkehrserschließung beispielhaft dargestellt, eine genaue Erschließung ist im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs zu entwickeln.

Bei der ersten Variante bleiben die vorhandenen südlichen Ackerflächen im Bestand bestehen und es wird ein großer Abstand zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) 'Pfinzgau' eingehalten.

Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme und der bestehende Zusammenhang bereits bebauter Ortsteile kann ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden. Es muss zudem kein externer Ausgleich erfolgen.

4.2 Konzeption Variante 2: Großes Wohngebiet

- Plan 2 Ebenso wie in der ersten Variante soll in der zweiten Variante ein Neubaugebiet klassischer Ausprägung für Wohnen mit unterschiedlichen Wohnkonzepten und Wohnformen entstehen. Auf die Entwicklung einer gewerblich genutzten Fläche wird zugunsten einer Wohnnutzung verzichtet. Es wird keine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Der Unterschied zur Variante 1 liegt im Umfang der Flächeninanspruchnahme. Die Wohnbebauung verlässt den von der Bestandsbebauung eingefassten Bereich und integriert dabei den in der ersten Variante geschaffenen Ausläufer mit in den neuen Ortsrand ein. Aufgrund der Größe des Gebietes wird der Ortseingang besser ausgebildet und dadurch auch optisch wahrnehmbarer. Zum Ortsrand hin kann eine abgestufte Bebauung mit Eingrünung zum Landschaftsraum erfolgen.

Der Ortsrand wird bei dieser Variante weiter nach Süden, fast bis zur Grenze zum

LSG, durch die Wohnnutzung erweitert. Zum Teil bleibt ein Puffer zur Grenze des LSG bestehen. Bei der Variante 2 wird der regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung im Regionalplan annähernd vollständig ausgenutzt. Zudem kann zum Westen hin der Ortsrand optional mit erweitert werden und könnte somit an die Bebauung entlang der Straße 'Am Bocksgraben' anknüpfen.

Der Gebietsanschluss soll auch hier über die Bühlstraße erfolgen, optional ist bei Bebauung in westlicher Richtung eine weitere Anschlussmöglichkeit über die Straße Am Bocksgraben denkbar.

Aufgrund der größeren Ausnutzung des Flächenpotenzials kann hier ein differenzierteres Angebot an Wohnformen entstehen. Neben zweigeschossigen Kettenhäusern und dreigeschossigen (bzw. eventuell sogar viergeschossigen) Gebäuden sind auch Einfamilien- und/oder Doppelhäuser in verdichteter Bauweise denkbar. Die zweigeschossigen Wohngebäude sollen dabei die drei- bzw. viergeschossigen Bauten, die sich in der Mitte des geplanten Wohngebietes befinden, umschließen. Zur besseren Ausbildung der Ortseingangs sollen entlang der Kleinsteinbacher Straße attraktive mehrgeschossige Wohnformen errichtet werden. Die auch markant für die optische Wahrnehmung des Ortseingangs sind.

Charakteristisch für diese Variante ist neben der kleinen Grünfläche im nördlichen Bereich, die größere öffentliche Grünfläche im Bereich der wertvollen Bestandsbäume im Osten des Gebietes, die dadurch erhalten werden können. Die Grünfläche liegt aber wenig zentral im Gebiet und bildet keine direkte Verbindung zum angrenzenden südlich gelegenen Freiraum. Das Wohngebiet soll zur Landschaft hin eingegrünt werden und bestmöglich Verbindungen zum angrenzenden Landschaftsraum aufweisen.

Aufgrund der großen Flächeninanspruchnahme der Variante ist auch ein entsprechend hoher externer Ausgleich notwendig. Insgesamt ist das Neubaugebiet im Vollverfahren durchzuführen. Jedoch ist bei einer zeitversetzten Entwicklung, beispielsweise Variante 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a, auch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB möglich.

4.3 Konzeption Variante 3: Wohnen und Gewerbe am Ortseingang

- Plan 3 Die dritte Variante stellt die Umsetzung der vorgegebenen Gebietsausweisung in Form von Wohnen und Gewerbe dar. Hier wird innerhalb des Plangebietes neben dem allgemeinem Wohngebiet ein als Übergang eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und ein Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet vermittelt als 'Puffer' zwischen den beiden unverträglichen Nutzungen Wohnen und Gewerbe. Innerhalb des GEe können einzuhaltende Lärmwerte geregelt werden. Durch eine Geräuschkontingentierung kann somit das Nutzungsspektrum des Gewerbes eingeschränkt (z.B. nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig) und dadurch auch die Verträglichkeit mit dem allgemeinen Wohngebiet hergestellt werden. Jedoch ist diese Variante vom Lärmpegel lauter als die übrigen Varianten einzustufen. Das Gewerbegebiet (GE und GEe) ist relativ kleinflächig und hat durch die Beachtung der Landschaftsschutzgebietsgrenze einen zum Teil schlechten Gebietszuschnitt. Aufgrund der Größe des Gewerbegebietes ist hier nur eine unwesentliche Stärkung des Gewerbebestands Pfinztals gegeben.

Ähnlich wie in der ersten Variante soll die Typologie im Wohngebiet aus zweigeschossigen Kettenhäusern und drei- (bzw. vier-) geschossigen verdichteten Wohnungsbauten bestehen. Während sich die zweigeschossigen Gebäude anschließend an die Bestandsbebauung angliedern, sollen die drei-/viergeschossigen Bauten in der Mitte bzw. angrenzend zum eingeschränkten Gewerbegebiet entstehen. Dabei sind die neu geplanten Gebäude ebenfalls in die Topografie einzubinden und sollen zum Teil in den Hang gebaut werden.

Diese Variante nutzt den regionalplanerisch abgestimmten Bereich voll aus. Durch die Beachtung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird der Gebietszuschnitt des Gewerbegebietes gegenüber den bisherigen Planüberlegungen (randliche Inanspruchnahme LSG), aber verschlechtert sowie der Ortsrand zergliedert.

Im Wohngebiet können Bestandsbäume zum Teil auf den Privatgrundstücken erhalten bleiben, die wertvollen Bestandsbäume werden bei dieser Variante jedoch weniger bzw. nicht berücksichtigt und müssen entfallen.

Die Anbindung des Neubaugebietes soll auch hier über die Bühlstraße erfolgen. Für den Schwerverkehr kann jedoch eine Anbindung nur über die B 10 bzw. Kleinsteinbacher Straße erfolgen. Hierfür ist ein mehrfaches Abbiegen notwendig. Die neue Gebietszufahrt würde eine hohe Steigung aufweisen und wäre nur indirekt an die B 10 angeschlossen. Die zu überwindenden Höhenunterschiede sind gewerbegebietsuntypisch, jedoch machbar.

Bei dieser Variante wird der Ortseingang weniger aufgewertet, das Gewerbe prägt die Ortseinfahrt und greift massiv in das Landschaftsbild ein. Aufgrund der Lage des Gewerbes zwischen geplanten Wohngebiet und Landschaftsraum, erfolgt darüber hinaus eine Trennwirkung zwischen Wohnen und vorhandener Landschaft.

Aufgrund der hohen und der maximalen Flächeninanspruchnahme und der hohen Versiegelung ist ein Vollverfahren mit Umweltbericht durchzuführen. Bei der dritten Variante ist entsprechend ein hoher externer Ausgleich für den Eingriff und den Artenschutz notwendig.

4.4 Konzeption Variante 4: Kleines Wohngebiet und Fläche für den Gemeinbedarf am Ortseingang

Plan 4 Die vierte Variante stellt das Wohnen in Verbindung mit einer Fläche für den Gemeinbedarf an der Kleinsteinbacher Straße dar. Diese Variante beinhaltet das attraktive Wohnquartier aus Variante 1 mit dem Wunsch, den Ortseingang im Süden mit einem Sonderelement aufzuwerten. Die Möglichkeit auf einer attraktiven Lage eine Fläche für Gemeinbedarf zu definieren, eröffnet die Möglichkeiten für unterschiedlichste Nutzungskonzepte. Denkbar sind soziale Infrastruktureinrichtungen wie beispielsweise Kindergärten, Elterncafés, Tagespflegereinrichtungen, Altenpflegeheime, Sozialstationen, aber auch Gemeinschaftsräume für Tagesmütter, Begegnungszentren oder unterschiedlich kombinierte Nutzungen aus Infrastruktureinrichtungen und zum Beispiel betreutes Wohnen oder Mehrgenerationenhäuser.

Durch die Fläche für den Gemeinbedarf kann ein Sonderelement als städtebauliche Dominante in den Ortsrand integriert werden, durch die auch die Ortseinfahrt qualitativ aufgewertet werden kann. Aufgrund der Nähe zum geplanten und bestehenden Wohngebiet bietet sich in diesem Bereich, trotz peripherer Lage, auch ein Treffpunkt für die Menschen im Quartier an. Eine Grünfläche zwischen Gemeinbedarfsfläche und Wohngebiet verbindet diese beiden Nutzungsstrukturen miteinander und eröffnet weitere Kommunikations- und Begegnungsspielräume. Das Wohngebiet soll zur freien Landschaft hin eingegrünt werden. Die Grünfläche kann als Parkanlage und allgemeine Spiel- und Freiraumfläche ausgestaltet werden und somit als Quartierstreffpunkt genutzt werden. Sie verbindet nicht nur Wohn- und Gemeinbedarfsfläche, sondern soll auch einen Bezug zur angrenzenden Landschaft bilden.

In der Variante 4 wird der Siedlungsrand in südlicher und potentiell auch in westlicher Ausrichtung bis zur Straße Am Bocksgraben neu definiert. Dabei werden die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes berücksichtigt. Zwischen Wohngebiet und LSG bleibt ein Puffer gewahrt, die Gemeinbedarfsfläche rückt an der Kleinsteinbacher Straße bis zur LSG-Grenze heran.

Wie in den anderen Varianten soll der nördliche Bereich über die Bühlstraße angeschlossen werden. Die Anbindung der Gemeinbedarfsfläche kann über die

Kleinsteinbacher Straße / B 10 erfolgen.

Ähnlich wie in den anderen Varianten soll das Plangebiet mit zwei-, drei oder sogar viergeschossigen verdichteten Wohnformen bebaut werden. Dabei soll die Anordnung wieder im stufenweisen Übergang von der Bestandsbebauung zur zweigeschossigen Bebauung bis hin zu den drei- oder viergeschossigen Gebäuden zum südlichen Ortsrand hin entstehen. Dadurch erfolgt eine schrittweise Erhöhung der Gebäude zum Hang hin. In der Gemeinbedarfsfläche soll ein dominantes und attraktives Sonderelement entstehen.

Innerhalb der geplanten grünen Parkanlage können wertvolle Bestandsbäume erhalten werden. Innerhalb der privaten Grundstücken ist ein Baumerhalt zum Teil möglich, zum Teil auch weniger sinnvoll.

Für die Verfahrenswahl ist bei Betrachtung des Gesamtgebiets ein Vollverfahren mit Umweltbericht möglich. Das Gebiet kann jedoch auch in zwei unterschiedliche Verfahren aufgeteilt werden: das Wohngebiet wäre nach § 13 a bzw. b BauGB entwickelbar und die Gemeinbedarfsfläche müsste dennoch im Vollverfahren durchgeführt werden.

5. Variantenvergleich

Im direkten Vergleich der Varianten wird erkennbar, dass besonders die Variante 3 schlecht bewertet wird.

Variante 1 schneidet positiv ab. Die kleine Lösung rundet den Ortseingang ab, schafft aber durch das nicht eingebundene Einzelhaus entlang der Kleinsteinbacher Straße auch einen nicht klar definierten und optisch erkennbaren Ortsrand.

Variante 2 weist positive, aber auch viele durchschnittliche Bewertungen und einen erhöhten Eingriff auf. Dieser wird durch den Umfang der Wohnflächenausbildung bedingt, die einen höheren Ausgleich nach sich zieht. Innerhalb des Wohngebiets weist die geplante Grünfläche zum Schutz und Erhalt der Bestandsbäume eine dezentrale Lage im Gebiet auf. Sie wird von Wohnbebauung umschlossen und schafft keine direkte Verbindung zum angrenzenden südlichen Freiraum.

Variante 3 schneidet insbesondere bei der Ortseingangsqualität, dem Landschaftsbild sowie den umweltrelevanten Aspekten wie Landschaftsschutzgebiet, Grünordnung, Artenschutz sowie Ausgleich negativ ab. Dadurch wird diese Variante auch am schlechtesten bewertet. Zur Steigerung der Attraktivität des Ortseingangs schneidet diese Variante am schlechtesten ab.

Die Kriterien in der Variante 4 werden besonders häufig positiv bewertet. Sie verbindet die positiv bewerteten Kriterien der kleinen Lösung mit einer Gemeinbedarfsfläche, die einen hohen Ausgestaltungsspielraum bildet. Aus diesem Grund schneidet diese Variante im Vergleich am besten ab.

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4
Typologie & Dichte	+	+	+	+
Zielgruppen	+	+	~	+
Art und Umfang der baulichen Nutzung	~	+	~	+
Topografieverträglichkeit	~	~	~	~
Einbindung in Bestandsbebauung	+	+	~	+
Ortseingangsqualität	~	+	-	+
Landschaftsbild	~	~	-	+
Lärmschutz / Gebietsruhe	+	~	-	+
Landschaftsschutzgebiet	+	+	-	+
Grünordnung	+	~	-	+
Artenschutz	+	~	-	~
Ausgleich	+	~	-	~
	+	~	-	+

6. Bewertung und Fazit

Die **erste Variante** wird positiv bewertet. Aufgrund der geringeren Flächeninanspruchnahme und der geplanten Nutzung kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden, das Gebiet wäre somit schneller entwickelbar. Ein externer Ausgleich wäre für diese Variante trotz Wegfall einiger Bestandsbäume nicht notwendig. Insgesamt nur durchschnittlich bewertet wird in dieser Variante unter anderem die unausgestaltete Ortseingangssituation, da das Gebiet optisch zurücktritt, der durch die kleine Abrundung entstehende Ausläufer in der Kleinsteinbacher Straße am Ortsrand sowie dass die Variante nicht das volle mögliche Flächenpotenzial ausnutzt. Insgesamt wird die Variante mit Rang 2 bei der Gesamtbewertung bewertet.

Die **zweite Variante** nutzt das Flächenpotenzial aus und bietet somit größere Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum im Ortsteil Söllingen. Durch die

geplante Nutzung wird die Wohnruhe nicht beeinträchtigt und der in Variante 1 bestehende Ausläufer mit in den Ortsrand integriert. Die grüne Parkanlage schützt einige erhaltenswerte Bestandsbäume, ist ansonsten aber nicht optimal im Gebiet gelegen und ausgerichtet. Aufgrund der größeren Flächeninanspruchnahme entstehen unter anderem für den Ausgleich höhere Kosten. Je nach Ausgestaltung ist ein Vollverfahren oder bei schrittweiser zeitversetzter Entwicklung das beschleunigte Verfahren nach § 13 BauGB möglich. Die Variante 2 nimmt bei der Gesamtbewertung trotz positiven Bewertungen im Vergleich zu den anderen Varianten Rang 3 ein.

Die **dritte Variante** schneidet im Vergleich besonders negativ ab. Obwohl durch die Ausweisung der Gewerbegebiete dem Flächennutzungsplan entsprochen wird und neue Arbeitsplätze geschaffen werden, wird der Standort für das Gewerbegebiet (GE und GEe) nicht günstig bewertet. Zum einen wird die geplante Gewerbezufahrt aufgrund mehrmaliges Abbiegen von der B 10 und der Steigung als problematisch eingestuft, zum anderen verschlechtern Gewerbebauten das Landschaftsbild und zerstören zudem den Bezug der Wohnnutzung zur Natur und Landschaft. Durch die höhere Versiegelung kommt es mehr als bei den übrigen Varianten zu einem Entfall wertvoller ökologischer Strukturen. Zudem wird die Wohnruhe des Gebiets im Vergleich zu den anderen Varianten durch den höheren Lärm größer 'beeinträchtigt'. Insgesamt werden also die zur Verfügung stehenden Flächen für Gewerbe aufgrund der Topografie und der Erschließungsthematik schlechter bewertet, da die dafür erforderlichen Erdbewegungen zur Schaffung der Straße und der zu bebauenden Flächen in einem schlechteren Kosten-Nutzen-Verhältnis stehen, zudem wird der zu erwartende massive Eingriff ins Landschaftsbild als weniger vertretbar als bei den Wohngebäuden erachtet. Für die Gewerbeentwicklung der Gemeinde wird daher empfohlen Flächenpotentiale an anderer Stelle zu optimieren, zu nutzen und zu entwickeln.

Besonders gut im Vergleich zu den anderen Varianten, schneidet die **vierte Variante** ab. Neben den positiven Kriterien eines kleinen Wohngebiets, wird die Ortseingangssituation durch die Ausbildung einer städtebaulichen Dominate in Form eines attraktiven Sonderelements in der Gemeinbedarfsfläche verbessert. Der Ortseingang wird stärker ausgebildet und optisch wahrnehmbar. Durch die Gemeinbedarfsfläche kann ein Sonderelement mit hoher Bedeutung für die Bewohner und für die Gemeinde ermöglicht werden. Die Parkanlage kann als Quartierstreffpunkt und Aufenthaltsmöglichkeiten dienen und verbindet zudem das Quartier mit der offenen Landschaft. Durch die Grünfläche und die Ortsrandbegrünung kann zudem eine Aufwertung der landwirtschaftlichen Fläche, z.B. durch Verbesserung der Bepflanzung, erfolgen. Dadurch kann auch der Ausgleich etwas reduziert werden. Innerhalb des Gebietes bleibt aufgrund der geplanten

Nutzung die Wohnruhe bestehen. Die Nähe zur Natur und Landschaft ist ebenso als positiv zu bewerten.

Bei den Varianten 1, 2 und 4 wird der Versuch der Integration von bestehenden Bestandsbäumen unternommen. Zum Teil wird bei ökologisch weniger bedeutsamen Baumbeständen auch für die baulichen und verkehrliche Optimierung ein Erhalt weniger sinnvoll sein.

Anlage: Gebietssteckbriefe