



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/482/2019

Tagesordnungspunkt		
Entwicklung Plangebiet "Sonnenberg-Salbusch", OT Berghausen mit OR Berghausen - Vorstellung von verschiedenen städtebaulichen Konzeptionen - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 11.12.2019
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	14.01.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag (als Empfehlung für den Gemeinderat)	Wird in der Sitzung formuliert (Festlegung auf Nutzungsstruktur als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs).
--	--

Sachverhalt:

Bereits seit dem Jahr 1978 beschäftigen sich Verwaltung und Gemeinderat mit einer Entwicklung und Überplanung des Gebiets „Sonnenberg-Salbusch“ im Ortsteil Berghausen. In diesem Zusammenhang wurden verschiedene Ansätze und Nutzungen geprüft. Eine Weiterverfolgung der konkreten Entwurfsplanungen scheiterte in der Vergangenheit insbesondere an den Eigentumsverhältnissen im Gebiet sowie des unklaren Verlaufs der Trassierung der geplanten Ortsumfahrung Berghausen. Die geplanten Nutzungen unterschieden sich im Laufe der letzten Jahre kaum: Eine Überplanung der Flächen erfolgte jeweils durch eine Wohn- bzw. Mischnutzung (auch: eingeschränkte gewerbliche Nutzung) – jeweils mit unterschiedlichen Gewichtungen.

In seiner Sitzung am 24.04.2018 hat sich der Gemeinderat zuletzt mit der Entwicklung des Gebiets befasst. In diesem Zusammenhang wurde beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen; weiterhin wurde eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs erlassen. Die der Veränderungssperre zugrundeliegende Konzeption ist Bestandteil der beigefügten PowerPoint-Präsentation (vgl. Folie 11).

Die Ziele der Planung wurden in diesem Zusammenhang wie folgt formuliert:

„Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Gewerbeflächen nördlich der bestehenden Gemeinschaftsunterkunft des Landkreises sowie eine Überplanung des unbeplanten Innenbereichs geschaffen werden. Der Bebauungsplan soll darüber hinaus den Übergangsbereich zwischen den vorwiegend zum Wohnen genutzten Grundstücken und dem bestehenden Gewerbe entlang der Jöhlinger Straße definieren. Zur Sicherung der Erschließung einer Mischgebietsfläche als Gebietserweiterung im westlichen Planbereich enthält das Plankonzept eine hierfür erforderliche Erschließungsstraße.“

Eine Herausforderung im planerischen Umgang mit dem Gebiet stellte bislang der Grundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) dar, wonach emittierende und sensible Nutzungen möglichst nicht nebeneinander, sondern getrennt voneinander angesiedelt werden sollten. Im Zuge der Überplanung von an die (Wohn-)Bebauung anschließende Flächen



zu gewerblichen Nutzungen (nicht: bestehende Gemengelagen) mussten deshalb Pufferzonen freigehalten bzw. entsprechend ausgewiesen werden (Mischgebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet). Diese Nutzungsarten haben einer Entwicklung insgesamt wenig Spielraum gelassen, da die Nutzungsanteile bzw. die Nutzungen selbst fest vorgeschrieben waren.

Aufgrund der Urbanisierung, insbesondere aufgrund der Steigerung der Attraktivität des städtischen Wohnens (gute Verkehrsanbindung, Stadt der kurzen Wege), ist jedoch die Schaffung von angemessenem Wohnraum für die breiten Schichten der Bevölkerung weiter in den Fokus gerückt. Jedoch ist – unabhängig von einem entsprechenden Wohnungsdruck – das im Baugesetzbuch (BauGB) verankerte Gebot der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin zu berücksichtigen. Um diesen Konflikt zu lösen und zugleich Spielräume für die Stadtplanung, insbesondere im Hinblick auf die dringend erforderlichen Wohnbauflächen, zu eröffnen, hat der Gesetzgeber im Rahmen der Novellierung des BauGB / der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017 eine neue mögliche Gebietsausweisung eingeführt: das „urbane Gebiet“ (MU). Urbane Gebiete dienen neben dem Wohnen auch der Unterbringung von Gewerbegebieten und weiteren Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass eine Nutzungsmischung – anders als beim Mischgebiet – nicht gleichgewichtig sein muss. Außerdem lässt das MU eine deutlich höhere Bebauungsdichte sowie höhere Immissionsrichtwerte tagsüber zu. Vorhandene städtebauliche Potentiale können durch die Einführung dieser neuen Gebietskategorie insbesondere im Hinblick auf die Nutzungsgemischte Ausgestaltung (auch: Zubau von Wohnnutzung in ein gewerbliches Umfeld hinein) weitaus besser ausgeschöpft werden.

Unter dem Aspekt dieser neuen Möglichkeit wurde die planerische Auseinandersetzung mit dem Gebiet „Sonnenberg-Salbusch“ in den letzten Monaten nochmals intensiv angegangen. Verschiedene städtebauliche Konzeptionen / Ansätze sollen im Rahmen der Sitzung am 14.01.2020 durch Herrn Keller (Fachbereich IV) vorgestellt werden und als Grundlage für die Beratung und Beschlussfassung dienen.

Im Hinblick auf Plangebiet wurden in den letzten Monaten bereits folgende, für die planerische Weiterentwicklung erforderliche Gutachten eingeholt:

Untersuchung einer möglichen Beeinflussung von Kaltluftabflüssen durch das geplante GE-Gebiet Sonnenberg-Salbusch in Berghausen / Ingenieurbüro Rau, Stand: 19.07.2019

Die Untersuchung (Kaltluftberechnung nach KLAM-21) geht davon aus, dass eine mögliche Bebauung – entsprechend der Bestandsbebauung – eine maximale Höhe von 10 m nicht überschreitet. Aufgrund der Tatsache, dass bislang kein konkreter Planentwurf für das Gebiet beschlossen bzw. angenommen werden konnte, konnten die Berechnungen außerdem lediglich für den baulichen Ist-Zustand durchgeführt werden. Im Hinblick auf die geplante Bebauung wurden mögliche Auswirkungen aus den Ergebnissen des Ist-Zustands abgeleitet.

Als Fazit ist festzuhalten, dass die Auswirkung der geplanten, zusätzlichen Bebauung bereits eine Stunde nach Sonnenuntergang als gering einzustufen ist und Kaltluftströme nahezu unbeeinflusst durch die Neubebauung das Plangebiet überströmen und in Richtung Pfinztal abfließen können.

Hinweis: Nach Erarbeitung eines detaillierten Bebauungsplanentwurfs wird dieser nochmals eine ergänzende Untersuchung durch das Büro Rau erfahren.

FFH-Vorprüfung / Büro Beck und Partner, Stand: 05.11.2019

Eine FFH-Vorprüfung im Hinblick auf das Teilgebiet „Deisental N Berghausen“ des FFH-



Gebiets „Mittlerer Kraichgau“ (Schutzgegenstand: Großer Feuerfalter), wurde aufgrund der entsprechenden Vorgabe des Umweltberichts zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) nötig.

Fazit:

„Auch im Zusammenhang mit der geplanten Ortsumgehung Berghausen durch die B293 entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes. Die Planung ist als unkritisch zu werten.“

Artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Büro Beck und Partner, Stand: 20.09.2019

Für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurden die Artengruppen der Europäischen Vögel, der Reptilien, der Amphibien und der Fledermäuse mit allgemein anerkannten standardisierten Methoden untersucht.

Fazit:

„Auf dem Areal des derzeit vorliegenden B-Planentwurfs wurden keine essentiellen Teilhabitate (Fortpflanzungs- und Ruhestätte und / oder essentielle Nahrungshabitate) nachgewiesen. [...] Das Vorhaben ist aus fachgutachterlicher Sicht zulässig.“

Hinweis: Die (fortgeschriebenen) Gutachten werden dem Gremium im Zuge der förmlichen Beratung und Beschlussfassung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden / Träger öffentlicher Belange vorgelegt.

Wechselwirkung GEK Pfinztal 2035 / Klimaoffensive

Eine planerische Auseinandersetzung mit dem Plangebiet „Sonnenberg-Salbusch“ im Ortsteil Berghausen kann – abhängig vom Maß sowie der Art und Weise einer künftigen Nutzung – insbesondere folgende Zielsetzungen des GEK 2035 aufgreifen und bedienen:

- Pfinztal **macht mobil** (gute verkehrliche Anbindung der Fläche durch in der Umgebung vorhandenen ÖPNV-Anschluss sowie Lage an der geplanten B293-Ortsumfahrung und der geplanten Radwegeverbindung)
- Pfinztal **schaftt Raum** (abhängig von Nutzung wird Angebot für Gewerbe, Dienstleistung, Handel, Verwaltung, Wohnen... geschaffen. Die Gemeinde hat in den letzten Jahren bereits Grundstücke im Plangebiet erworben, so dass zumindest die Entwicklung der nördlichen Flächen, abhängig von der Schaffung des Baurechts, zügig angegangen werden kann.)
- Pfinztal **bildet und betreut** (möglicher Standort für Ärztehaus, Sozialstation, Seniorenwohnen etc.)
- Pfinztal **verbindet** (möglicher Standort für Tagespflege in Kombination mit weiteren verwandten Nutzungen, s. o.)
- Pfinztal **bietet Service** (Entwicklung im Dialog mit Eigentümern; möglicher Standort für Ärztehaus, Seniorenwohnen, Tagespflege, Kindergarten..., Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten mit Versorgung im Quartier möglich, s. o.)
- Pfinztal **versorgt sich** (möglicher Standort für Einzelhandel bzw. Versorgung des Quartiers)
- Pfinztal **ist stolz auf Nachhaltigkeit** (das Plangebiet ist aufgrund Lage und Anbindung – auch im Hinblick auf die geplante Ortsumfahrung – als sinnvolle und zukunfts-fähige Entwicklungsfläche einzustufen. Eine Bündelung von Nutzungen im Quartier greift das Ziel „der Stadt der kurzen Wege“ auf und kann – wie auch die Anbindung der Fläche an das ÖPNV-Netz und die geplante Radwegeverbindung dazu beitragen



Verkehr im Gebiet selbst und grundsätzlich zu vermeiden. Die klimatische Untersuchung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung haben außerdem ergeben, dass die Fläche als grundsätzlich konfliktarm einzustufen ist.)

Finanzielle Auswirkung

Planungs- und Personalkosten

Anlagen

- PowerPoint Präsentation für die Vorstellung im TU am 14.01.2020