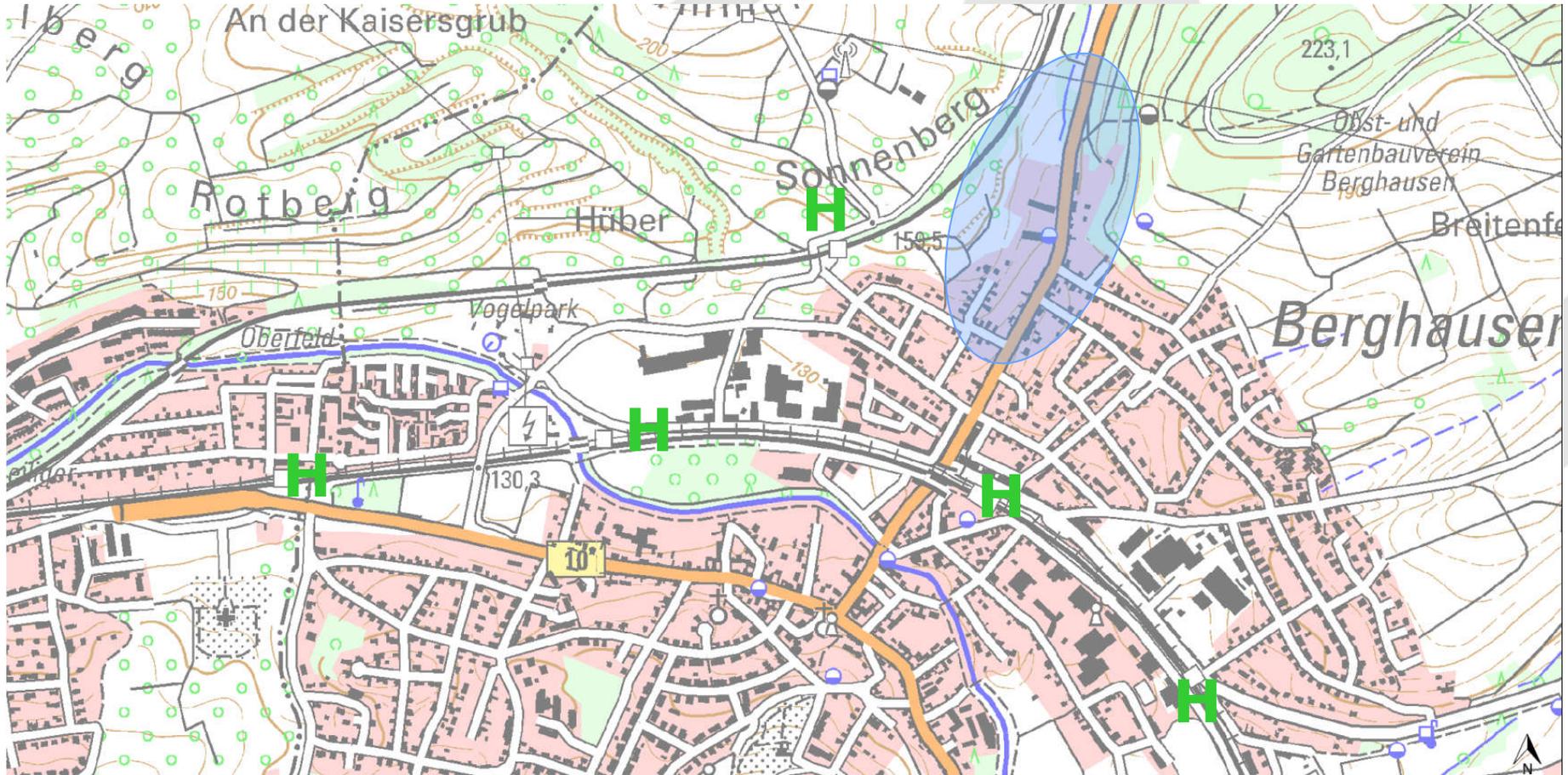




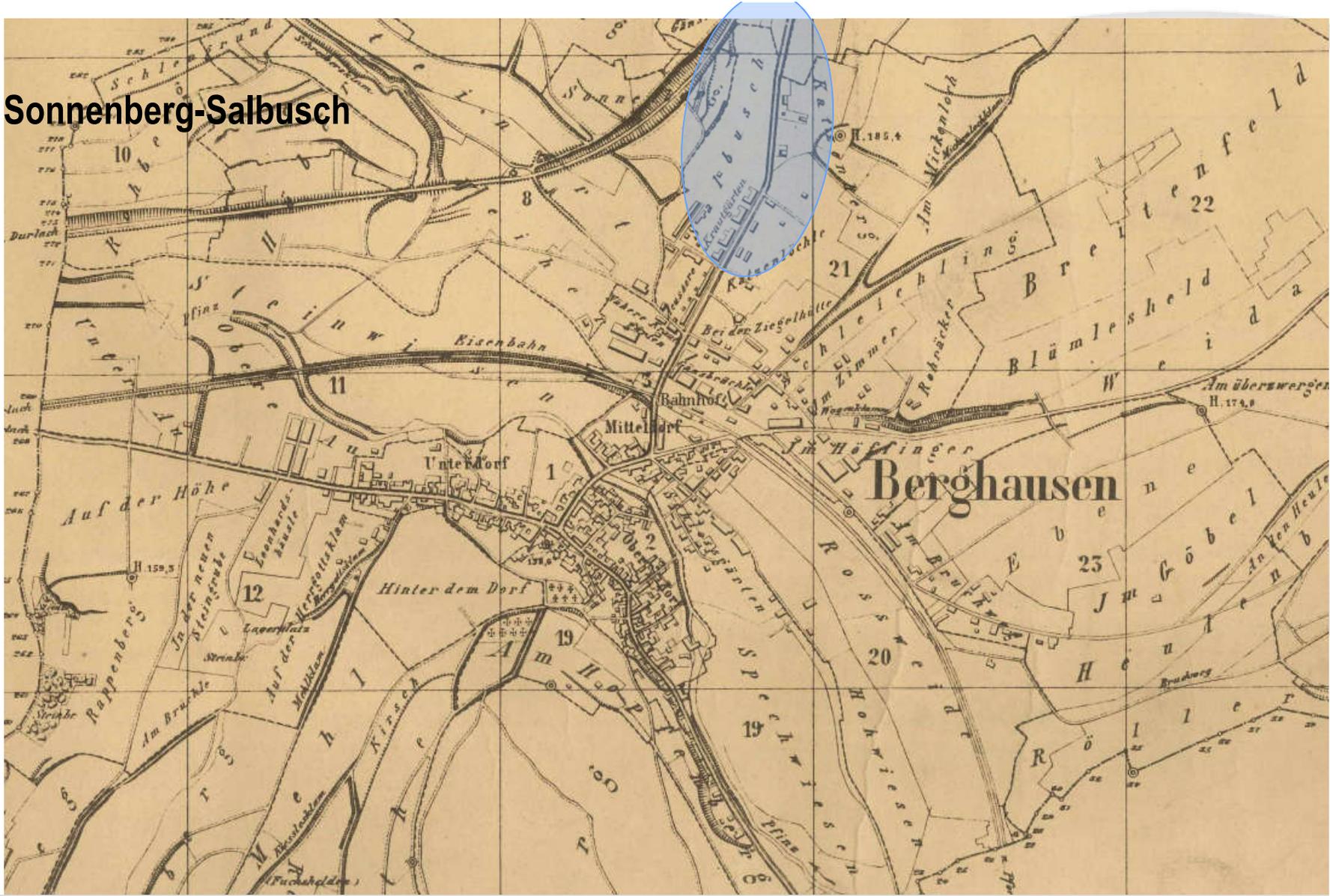
GEMEINDE PFINZTAL



Sonnenberg-Salbusch



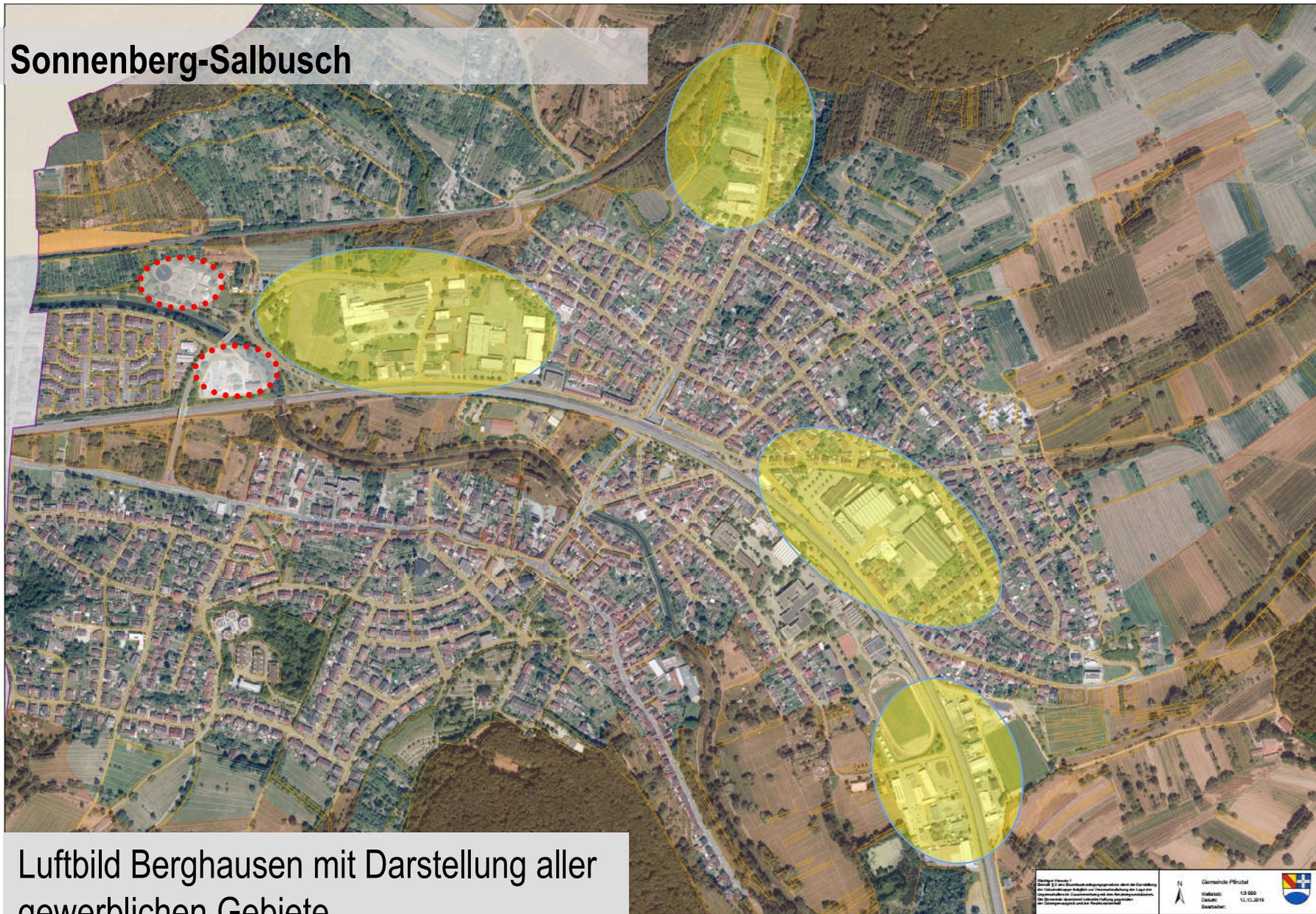
Sonnenberg-Salbusch



Gemarkungskarte Berghausen von 1881 /1937 mit Plangebiet „Sonnenberg-Salbusch“.



Sonnenberg-Salbusch

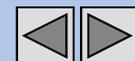


Luftbild Berghausen mit Darstellung aller gewerblichen Gebiete.

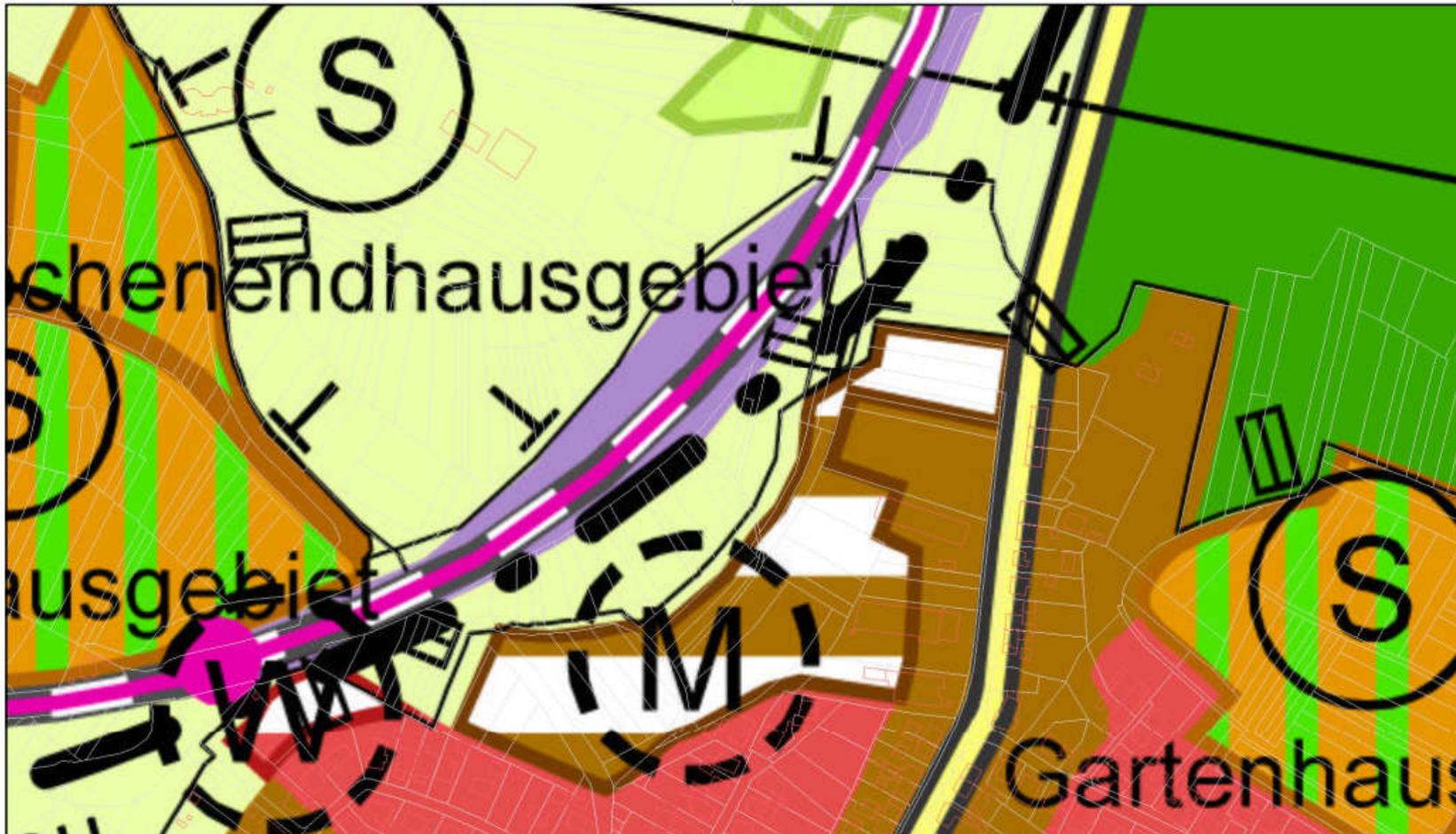
Stadt & Bürgeramt
Berghausen, 13.000 Einwohner
12.11.2014

Logo of the municipality of Pflanzel

Logo of the municipality of Pflanzel



Sonnenberg-Salbusch



Darstellung Flächennutzungsplan: Plangebiet mit M (Mischgebiet) im Bestand und in Planung, B293 neu als beabsichtigte Straßenverbindung, Darstellung S-Bahn Strecke S 4 mit Haltestelle Hummelberg .

Sonnenberg-Salbusch



Luftbild vom Plangebiet mit bestehender Bebauung

Sonnenberg-Salbusch

Städtebauliche Ausgangslage

Das Plangebiet liegt am Ortsausgang Berghausen Richtung Walzbachtal und erstreckt sich von der Bahntrasse der S4 im Nordwesten bis zur Waldkante des Katzenbergs im Osten. Das Gebiet stellt sich heute dar mit einer Bebauung bestehend aus langgestreckten Baukörpern (30m -57m) an der Jöhlinger Straße.

Die bestehende Nutzungsbandbreite erstreckt sich von

- Anlage für Gesundheitliche Zwecke
- Betrieb des Bauhandwerks
- Versandhandel
- Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbewerber
- Dienstleistung Veranstaltungstechnik
- Wohnbebauung

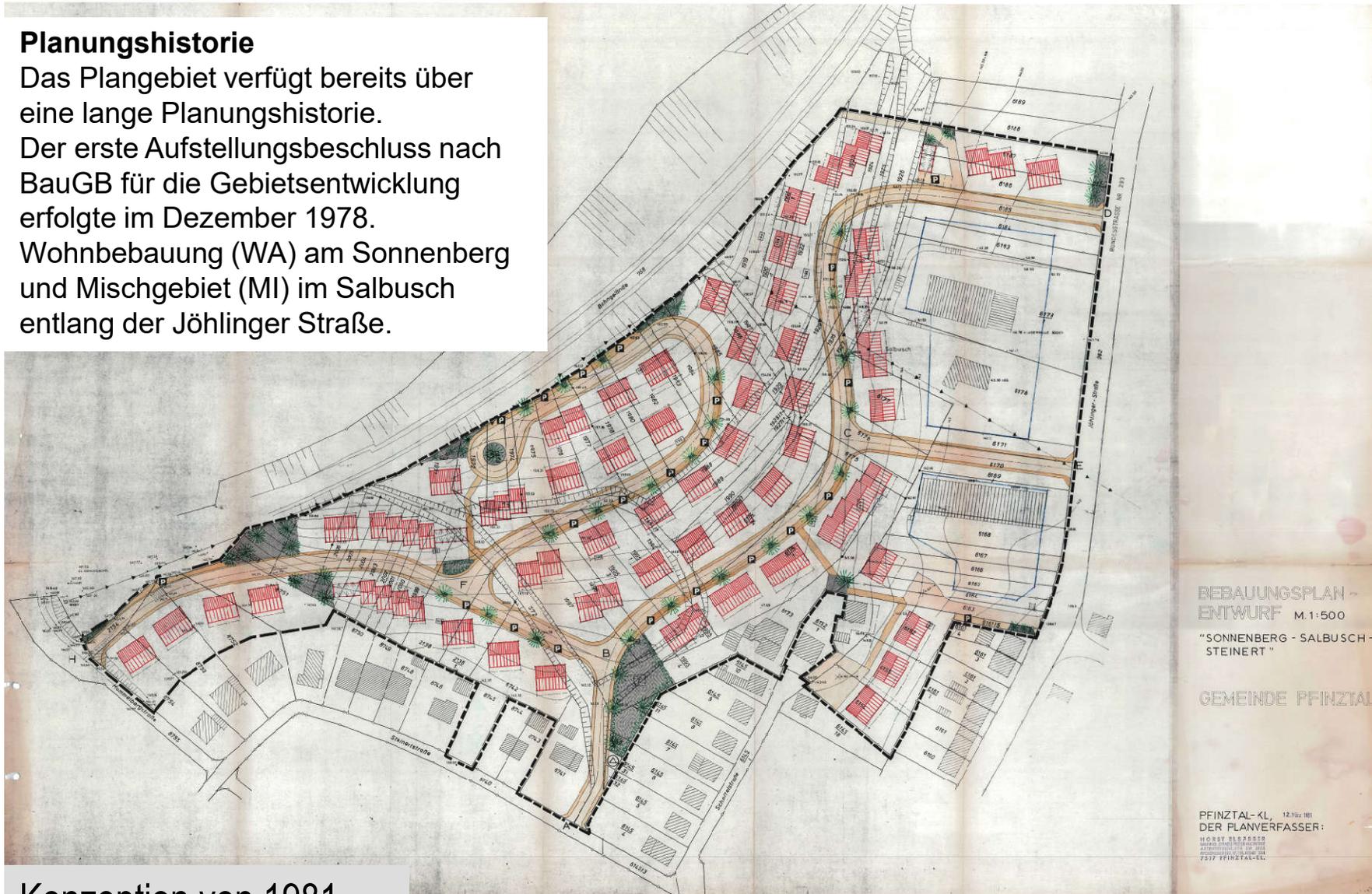
Das **PG Sonnenberg-Salbusch** umfasst 29 715m². Davon sind bereits 10 172m² bebaute Grundstücksfläche.

Die Gebäudehöhen (FH) der Bestandsbebauung liegen derzeit bei maximal 10,5m.

Sonnenberg-Salbusch

Planungshistorie

Das Plangebiet verfügt bereits über eine lange Planungshistorie. Der erste Aufstellungsbeschluss nach BauGB für die Gebietsentwicklung erfolgte im Dezember 1978. Wohnbebauung (WA) am Sonnenberg und Mischgebiet (MI) im Salbusch entlang der Jöhlinger Straße.



Konzeption von 1981



Sonnenberg-Salbusch

Planungshistorie

Durch die Landschaftsschutzgebietsverordnung hat sich der Umgriff des Plangebiets verändert. Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet **GE** entlang der Jöhlinger Straße. Der Übergang zur Wohnbebauung als **MI**. Am Sonnenberg **WA**.

Der Planungsprozess wurde 1995 durch die Trassenplanung für die B-293 Ortsumfahrung Berghausen ausgebremst.



Konzeption von 1995



Sonnenberg-Salbusch

Planungshistorie

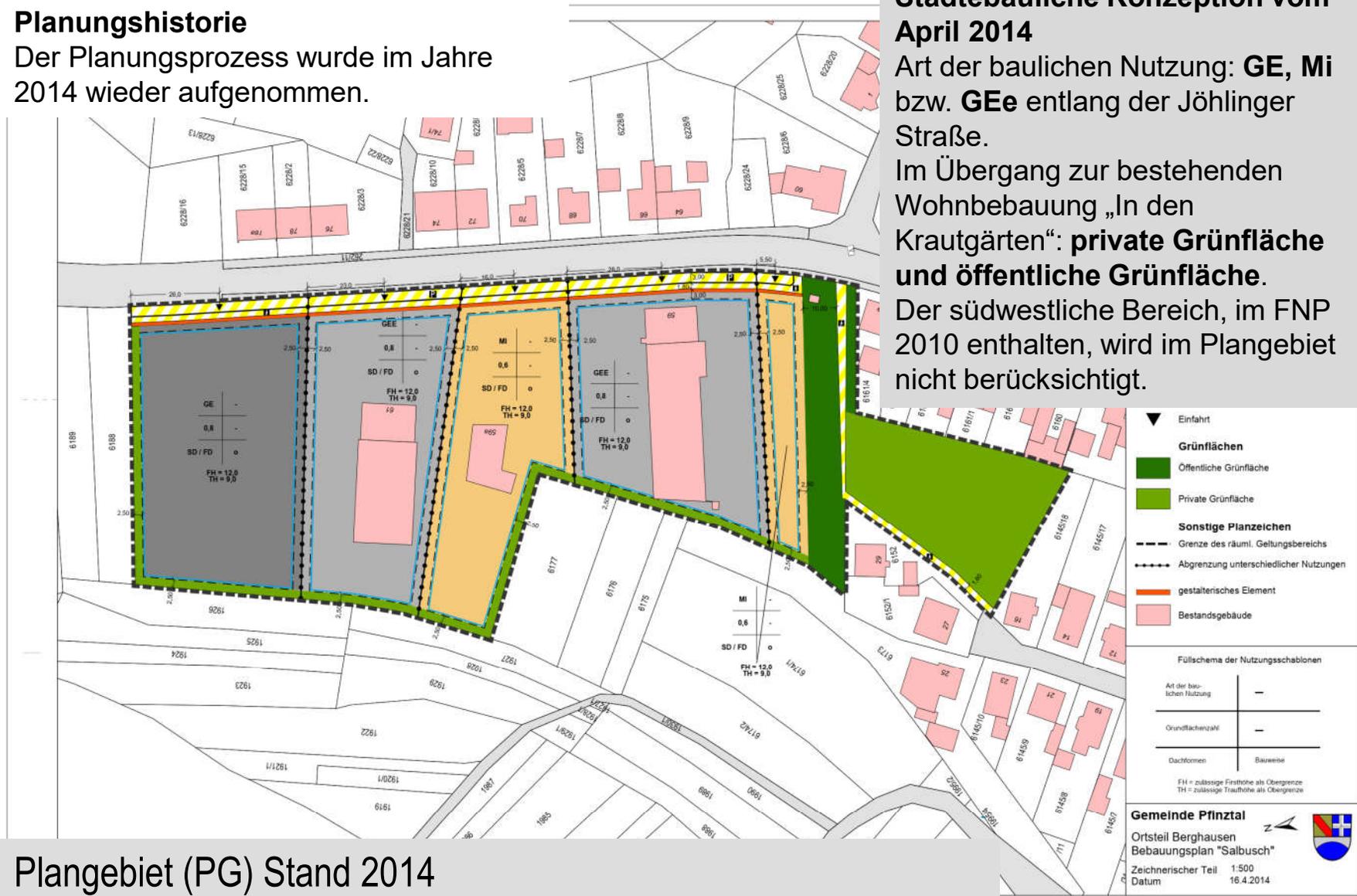
Der Planungsprozess wurde im Jahre 2014 wieder aufgenommen.

Städtebauliche Konzeption vom April 2014

Art der baulichen Nutzung: **GE, Mi** bzw. **GEE** entlang der Jöhlinger Straße.

Im Übergang zur bestehenden Wohnbebauung „In den Krautgärten“: **private Grünfläche und öffentliche Grünfläche.**

Der südwestliche Bereich, im FNP 2010 enthalten, wird im Plangebiet nicht berücksichtigt.

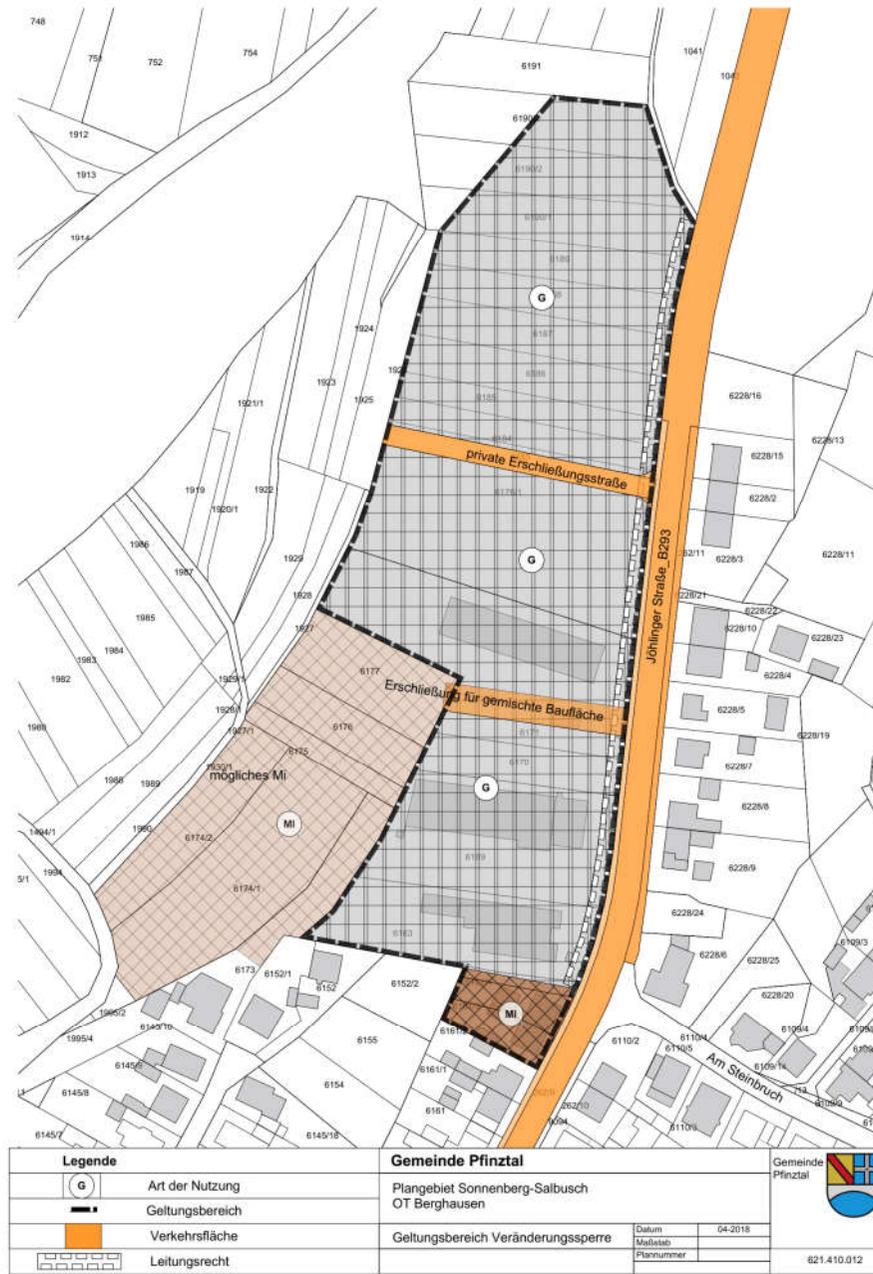


Plangebiet (PG) Stand 2014

Sonnenberg-Salbusch

Städtebauliche Konzeption 2018

Art der baulichen Nutzung: **GE** bzw. **GEe** entlang der Jöhlinger Straße.
 Im Übergang zur bestehenden Wohnbebauung an der Jöhlinger Str. **Mi**.
 Der südwestliche Bereich wurde im Plangebiet nicht berücksichtigt.
 Aufgrund eingehender Untersuchungen zur möglichen Erschließung des südlichen Plangebiets „Sonnenberg“ haben sich neue Konzepte ergeben.



Plankonzept mit Entwicklungspotential



Sonnenberg-Salbusch

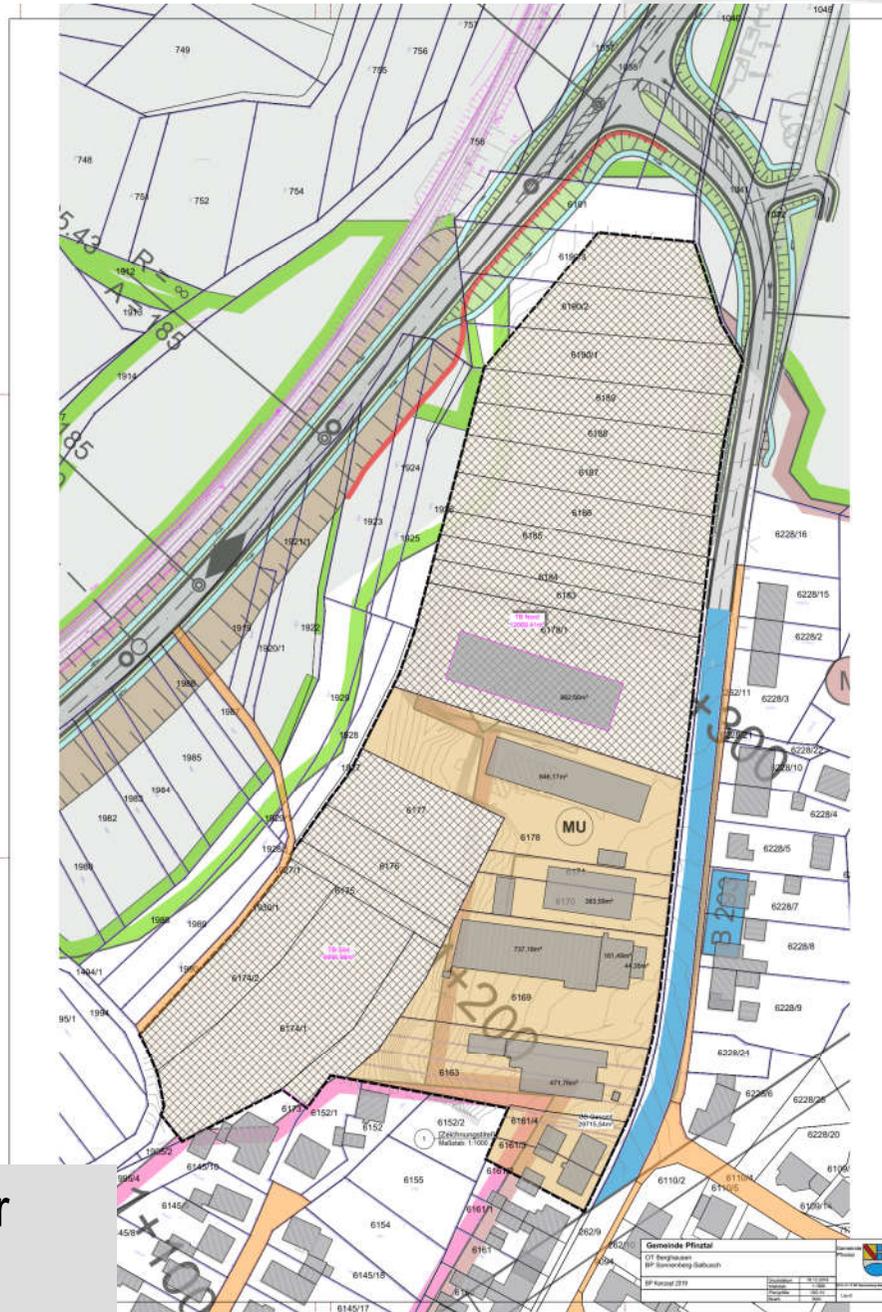
Städtebauliche Konzeption 2019

Art der baulichen Nutzung für das gesamte Gebiet: **MU** (Urbanes Gebiet) entlang der Jöhlinger Straße.

Im Übergang zur bestehenden Wohnbebauung „In den Krautgärten“:

MU.

Der südwestliche Bereich wird in das Plangebiet mit einbezogen.



Plankonzept mit Entwicklungspotential für
Gewerbe und Wohnnutzung



Sonnenberg-Salbusch

Urbanes Gebiet ist im deutschen [Bauplanungsrecht](#) ein [Baugebiet](#), welches nach [§ 6a](#) der [Baunutzungsverordnung](#) (BauNVO) dem Wohnen sowie der Unterbringung von [Gewerbebetrieben](#) und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dient, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im Gegensatz zum [Mischgebiet](#) muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein.

Die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ wurde im Mai 2017 in die Baunutzungsverordnung eingeführt, um in städtischen Lagen eine höhere bauliche Dichte und andere Nutzungsmischung zu ermöglichen, als dies mit den bisherigen Kategorien wie dem [besonderen Wohngebiet](#) möglich war – auch als Reaktion auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum in Städten. Die Kategorie entspricht dem „Leitbild einer Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung“.^[1]

Eine Besonderheit des Urbanen Gebiets ist die explizit in der BauNVO vorgesehene bedingungslose Möglichkeit zur Festsetzung unterschiedlicher Nutzungen für einzelne Geschosse. So ist es möglich, dass

- im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
- oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
- ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder
- ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

In Urbanen Gebieten gilt tagsüber ein höherer Immissionsrichtwert von 63 dB(A) im Vergleich zu 60 dB(A) in Kern- oder Mischgebieten. Für den Immissionsschutz hatte diese neue Gebietskategorie weitreichende Folgen: Die [TA Lärm](#) wurde angepasst, aber auch eine Änderung der DIN 18005 und weiterer Regelwerke wäre erforderlich.^[2] Dabei unterlief ein redaktioneller Fehler, der durch ein Schreiben des BMUB^[3] geändert wurde. Juristische Fachkreise hatten bereits im Vorfeld die mangelnde Abstimmung des neuen Baugebietstyps mit anderen Vorschriften kritisiert.^[4]

Zulässige Nutzungen

Allgemein zulässig sind im Urbanen Gebiet:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.



Sonnenberg-Salbusch

aktuelle städtebauliche Konzeptionen
Art der baulichen Nutzung: **MU** (Urbanes Gebiet) im gesamten Plangebiet.
Der südwestliche Bereich wird im Plangebiet berücksichtigt.
Städtebaulicher Baustein ist das Hybrid-Gebäude das verschiedenste Nutzungen übereinander stapelt.

1.OG+DG: Wohnen

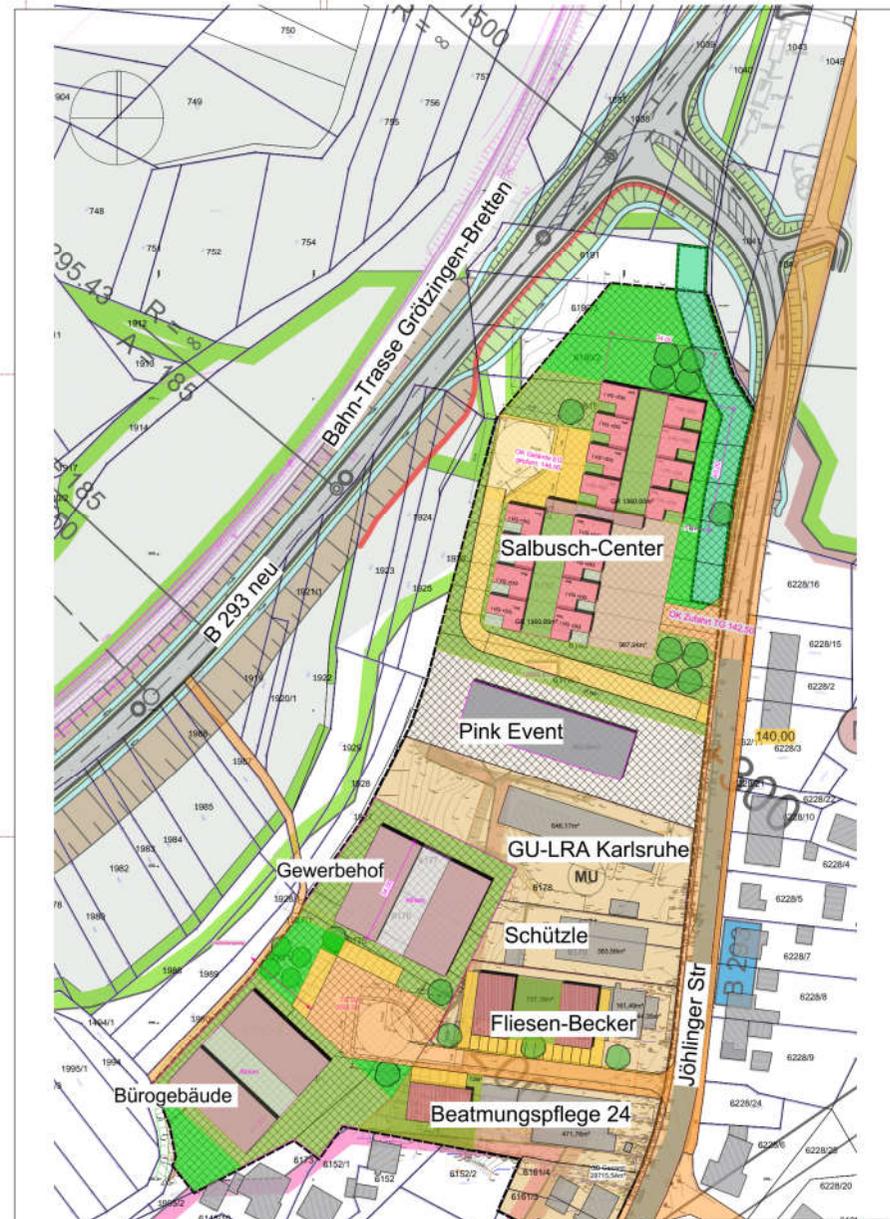
EG: Dienstleistung/Einzelhandel

UG: Parkierung in Tiefgarage

OG: Büroflächen/Wohnen

EG: Dienstleistung/Gewerbe

UG: Parkierung in Tiefgarage



Plankonzept MU mit „Hybrid-Gebäuden“

Sonnenberg-Salbusch

aktuelle städtebauliche Konzeptionen
Art der baulichen Nutzung: **MU** (Urbanes Gebiet) im gesamten Plangebiet.
Der südwestliche Bereich wird im Plangebiet berücksichtigt.

Plangebiet Nord

1.+2.OG Büroflächen/Wohnen

EG: Dienstleistung/Einzelhandel

UG: Parkierung in Tiefgarage

Plangebiet Süd

2.OG: Wohnen

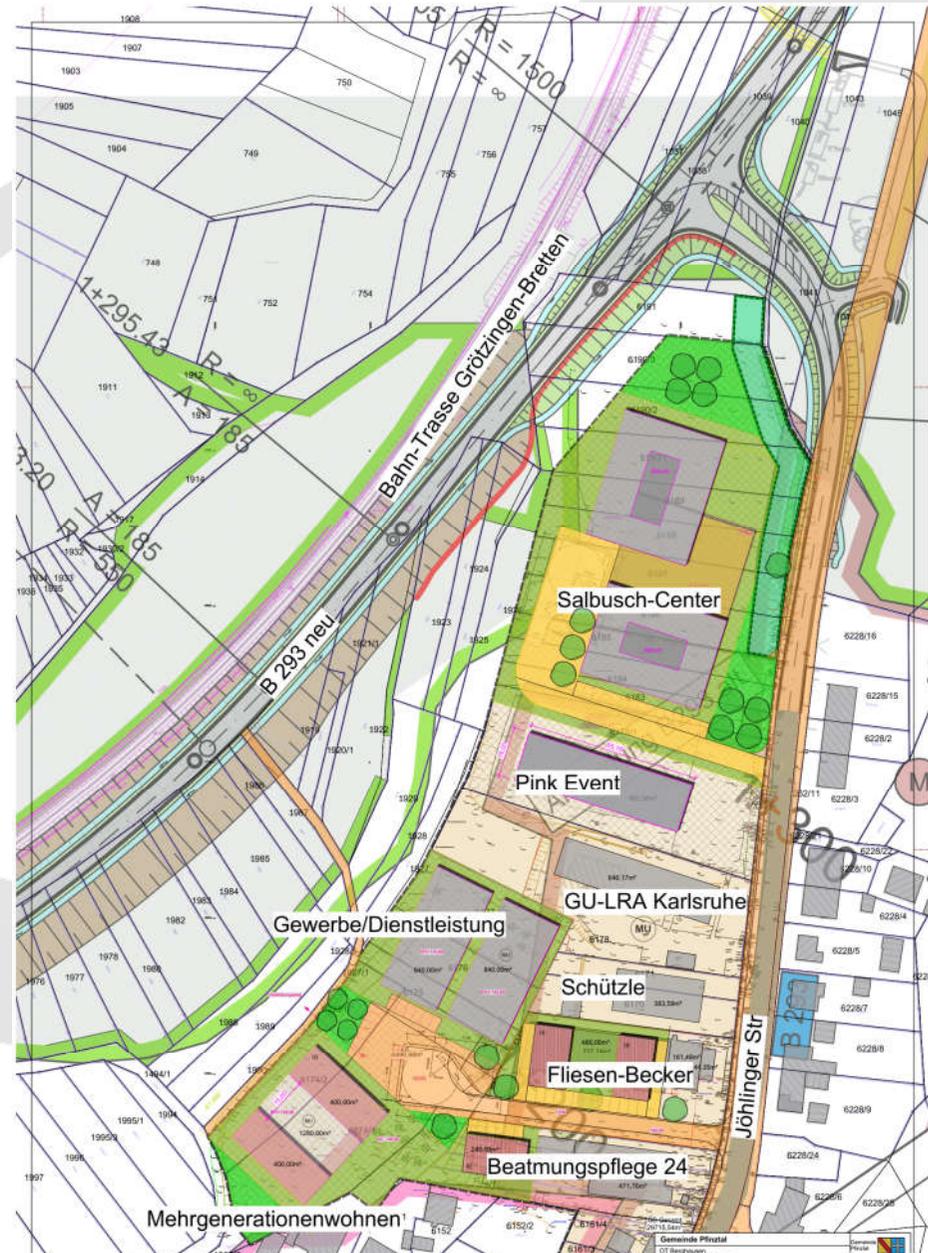
1.OG: Wohnen

EG: Wohnen

UG: Parkierung in Tiefgarage

OG: Büroflächen

EG: Dienstleistung/Gewerbe



Plankonzept MU mit "Gewerbe/Dienstleistung/Wohnen"



Sonnenberg-Salbusch

aktuelle städtebauliche Konzeptionen
Art der baulichen Nutzung: **MU** (Urbanes Gebiet) im gesamten Plangebiet.
Der südwestliche Bereich wird im Plangebiet berücksichtigt.

1.OG Büroflächen

EG: Gastronomie/Dienstleistung
/Einzelhandel/Gewerbe

UG: Parkierung in Tiefgarage

2.OG: Wohnen

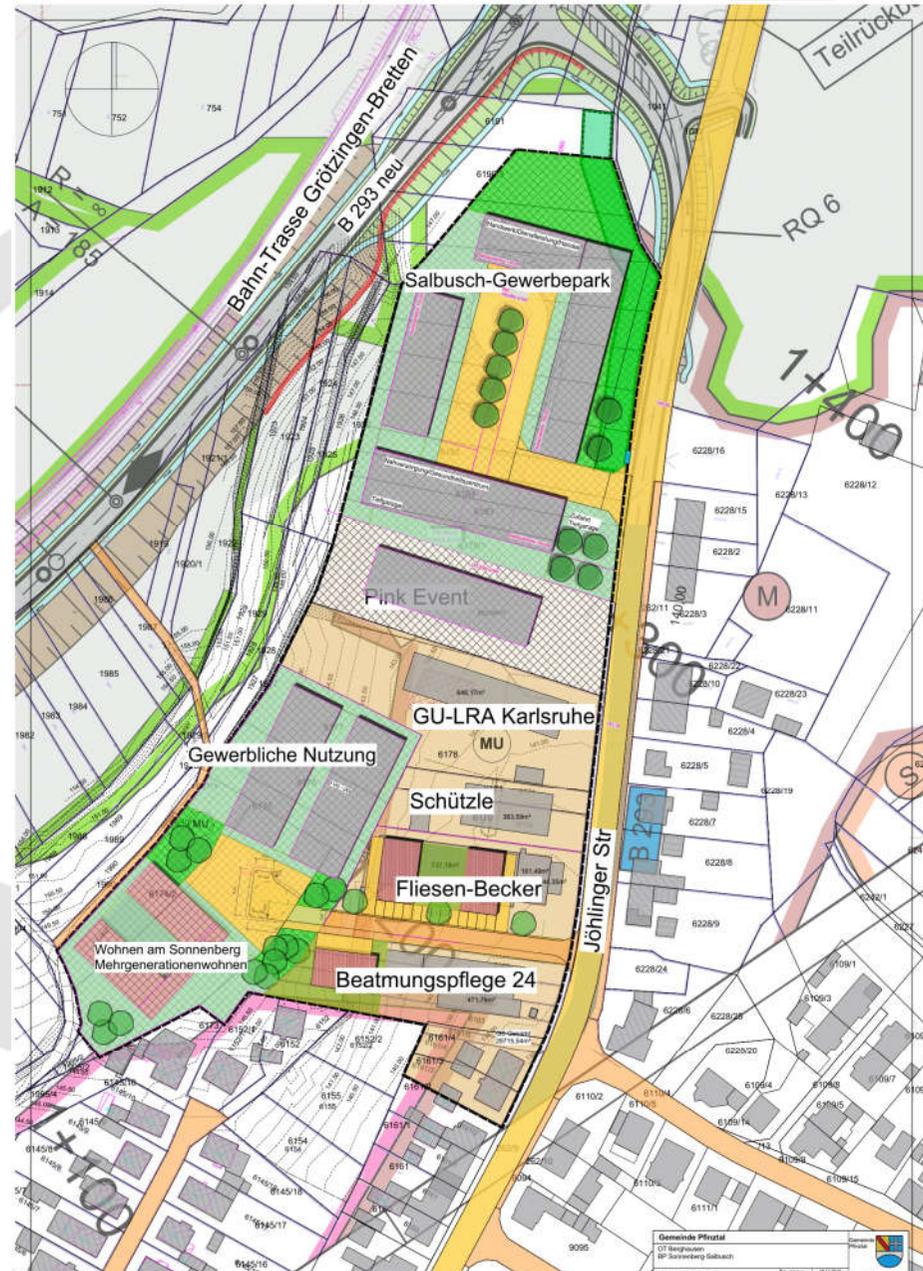
1.OG: Wohnen

EG: Wohnen

UG: Parkierung in Tiefgarage

OG: Büroflächen

EG: Gewerbe



Plankonzept MU „Traditionell“ mit Gewerbe/Dienstleistung/Wohnen

