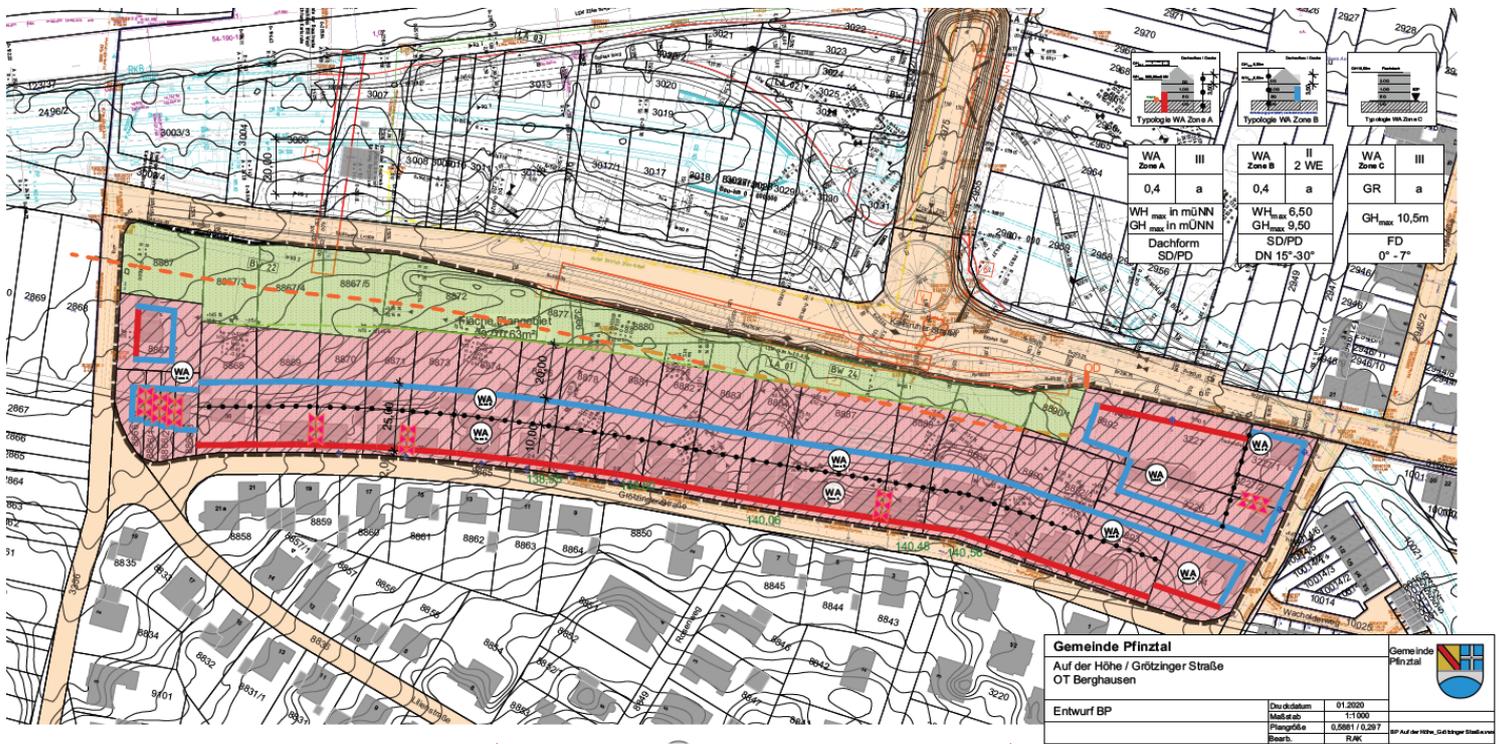


Gemeinde Pfinztal, Ortsteil Berghausen

Gebiet „Auf der Höhe / Grötzingler Straße“, OT Berghausen

- Erläuterungsbericht zum Planentwurf / Entwicklungskonzept, Stand: 01/2020 -



BP 0002-2020

Fachbereich IV – Bauen und Planen

01.2020

Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet erstreckt sich südlich der Karlsruher Straße vom Grenzweg im Westen bis zur Rappenbergstraße im Osten. Es umfasst eine Fläche von rund 29.270 m². Städtebaulich dominiert im Gebiet heute die Wohnbebauung aus den 50-er bis 70-er Jahren (Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau und Hausgruppen). Vorhanden ist außerdem eine bislang unbebaute, teils gärtnerisch genutzte Grünfläche entlang der B10 (Außenbereich). Die einzige nach außen hin deutlich erkennbare gewerbliche Nutzung ist die bestehende Tankstelle an der Karlsruher Straße / B10. Vereinzelt sind im Gebiet weitere untergeordnete, kombinierte Nutzungen (z. B. selbstständige Ingenieure / Architekten mit Büro im Wohnhaus) bekannt. Das Plangebiet selbst und auch die südlich angrenzende Bebauung sind – mit Ausnahme der unmittelbar an die Tankstelle angrenzenden Flurstücke – überwiegend unbelastet von Durchgangsverkehr / Verkehrsimmissionen.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Fläche wird im derzeit geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche („W“) bzw. als Grünfläche geführt.

Das Plangebiet wurde in seinen Grundzügen über einen Aufbauplan (genehmigt am 30.04.1957, rechtskräftig seit 24.01.1961) bauplanungsrechtlich definiert. Der Aufbauplan gibt die zulässige Bauweise mit „offen“ bzw. „halboffen“ vor; die Gebäudehöhe wird über die Festsetzung der Geschossigkeit geregelt (eingeschossig bzw. zweigeschossig). Die nördliche Baugrenze entlang der Grötzinger Straße liegt bei einer Tiefe von 25 m gemessen von der Grötzinger Straße. Das Anbauverbot für Grundstücke außerhalb der Ortsdurchfahrt, die im 20 m-Abstand entlang der bestehenden Bundesstraße / B10 liegen, wird durch die Baugrenze deutlich eingehalten. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gilt im Übrigen § 34 Abs. 2 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

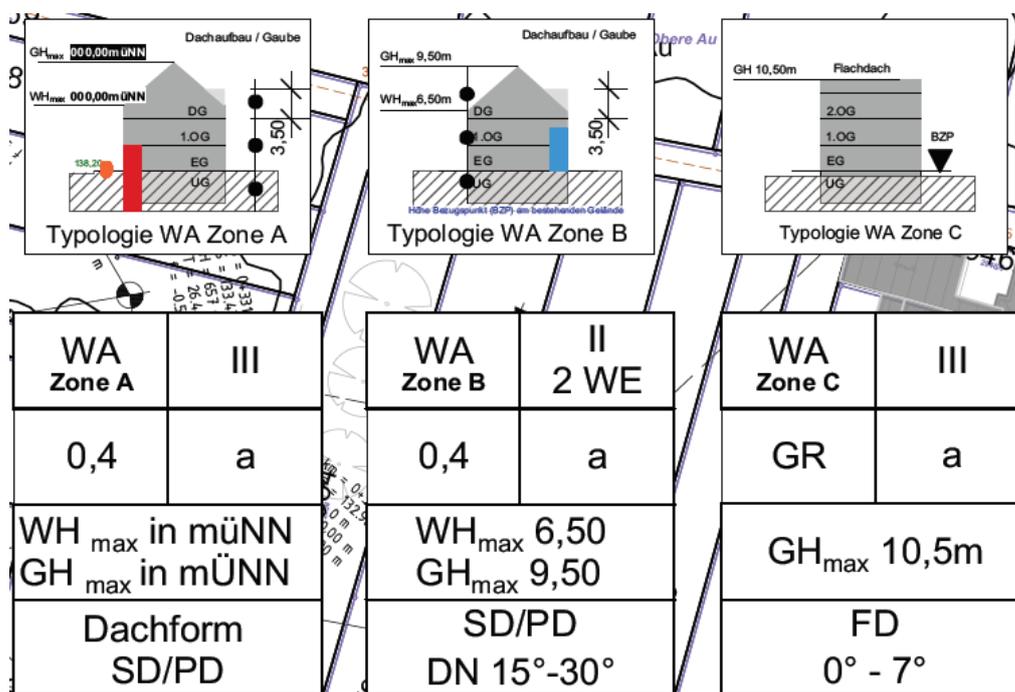
Nach Aussage des Regierungspräsidiums Karlsruhe soll das Planfeststellungsverfahren für die B293 Ortsumfahrung Berghausen nun in diesem Jahr eingeleitet werden. Die derzeitige Planung sieht vor, die bestehende B10 auf Höhe des Flst.Nr. 8888 mit einem Kreisverkehr an die neue Trasse anzubinden. Sämtlicher bisheriger Durchgangsverkehr in Richtung Jöhlingen von Grötzingen bzw. der neuen B293 Ortsumfahrung kommend, soll künftig an der Ortsdurchfahrt Berghausen vorbei geleitet werden. Es wird mit einer erheblichen Verbesserung der bestehenden Situation (Verkehr / Lärm und Schall) an der B10 gerechnet.

Zielsetzung und Regelungsinhalte der Entwicklungskonzeption / des Bebauungsplanentwurfs

- Für den Bereich des Bebauungsplanentwurfs soll der **bestehende Gebietscharakter (überwiegend Wohnnutzung) festgeschrieben und gesichert sowie eine Beruhigung des Wohngebiets gefördert** werden. Der Gebietscharakter wird – entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung – als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Um die o. g. Ziele zu erreichen werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO deshalb ausgeschlossen.
- Im Zuge der Auseinandersetzung mit dem Gebiet wurden auch die Möglichkeiten einer **Nachverdichtung im Bestand** geprüft. Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen im Bereich der Zonen B und C (siehe auch nächster Spiegelstrich). Entsprechende planungsrechtliche Vorgaben wurden formuliert. Die Baugrenze bzw. Bautiefe bleibt dabei bestehen (Anbauverbot). Eine weitergehende Verdichtung über die bestehende Baugrenze hinaus ist aufgrund der Erschließungssituation nicht sinnvoll. Eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen wäre aufgrund der Topographie ausschließlich über die B10 bzw. den Grenzweg (bestehende Wohnbebauung) möglich. Im Hinblick auf die Erschließung über die B10 müsste diese über den geplanten Radweg bzw. die geplante Stützmauer sowie die als „privates Grün“ geplante Fläche hinweg / hindurch erfolgen. Auch wäre eine Erschließung im Hinblick auf Kosten und Flächenverbrauch (Flächenanteil Erschließungsanlagen im Vergleich zu Flächenanteil „neue“ Wohnbaufläche) weder als nachhaltig noch als wirtschaftlich (fehlende Infrastruktur) einzustufen. Es stehen weiterhin städtebauliche / gestalterische Gründe entgegen (Ortseingangssituation).
- Die im Flächennutzungsplan als „Grün“ gekennzeichnete Fläche wird um die Flurstücke erweitert, die im Bereich des Anbauverbots liegen (betrifft anteilig: Flst.Nr. 8878 – 8889 / nahezu komplett: 8890/1). Die Ortsdurchfahrt (OD) ist im Bebauungsplanentwurf gekennzeichnet (Grenze Flst.Nr. 8890/1, 8892). Ein Grünflächen- bzw. Freiraumkonzept wird im weiteren Verfahren erarbeitet. Geplant ist derzeit eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen und Bäumen (Baumpflanzungen insbesondere straßen- bzw. radwegbegleitend). Festsetzungen nach § 9 Abs. 25 BauGB werden auf Basis des noch ausstehenden Freiflächenkonzepts im weiteren Planungsverfahren aufgenommen. Die Ausweisung der Fläche als „privates Grün“ soll insbesondere der Auflockerung des Plangebiets, der Gestaltung und Aufwertung der Ortseingangssituation sowie der Erhöhung der Attraktivität und Akzeptanz des geplanten Radweges (Schattenwurf)

dienen und einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas leisten. Auf das sich in Arbeit befindliche Klimaanpassungskonzept (KLIK) wird verwiesen. Mit der geplanten Festsetzung der privaten Grünfläche soll auch dem Ziel der doppelten Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Eine über den Bestand hinausgehende Bebauung der im Bereich der „privaten Grünfläche“ liegenden Grundstücke durch Nebenanlagen oder sonstige Anlagen soll vermieden werden (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

- Das Entwicklungskonzept sieht **drei Bauzonen (Zone A, B, C)** vor:



Zone A:

Straßenbegleitende Bebauung entlang der Rappenbergstraße, Grötzingler Straße sowie des Grenzwegs. Festsetzungen orientieren sich am Bestand.

Zone B:

Nachverdichtungszone („Bebauung in zweiter Reihe“). Festsetzungen orientieren sich an Bestand und Topographie.

Zone C:

Übergangszone. Abrundung der bestehenden Wohnbebauung und Definition Ortseingangssituation, Gestaltung losgelöst von baulichem Bestand.

Verfahrensart und -ablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Vollverfahren nach den Vorschriften des BauGB.