



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/009/2022

Tagesordnungspunkt		
Überplanung Laub-Areal: Pfinzaue - Wohnen in der Mitte, OT Berghausen		
- Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 09.05.2022
Bearbeiter:	Keller	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	31.05.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag (als Empfehlung für den Gemeinderat)	Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Projektträger den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan auszuarbeiten.
---	---

Pflichtaufgabe

☐

Freiwillige Aufgabe

☒

Ziel der Verwaltung:

Städtebauliche Neuordnung einer innerörtlichen Freifläche im OT Berghausen.

Finanziellen Auswirkungen der Maßnahme:

Produktgruppe/Name			xx.xx
Ordentlicher Ertrag (gesamt)			xxx €
Ordentlicher Aufwand (gesamt)			xxx €
davon Abschreibungen			xxx
Jahr	Erträge	Aufwand	Sachkonto
2021	€	€	
2022	€	€	
2023	€	€	
2024	€	€	
2025	€	€	

☐ außer-/überplanmäßiger Aufwand

Personelle Auswirkungen:

Bindung FB IV SG Bauleitplanung und SG Tiefbau.



Sachverhalt:

Nachfolgend kursiv die Erläuterungen zum Projekt durch das Architekturbüro Ibele und Partner:

Pfinzaue-Wohnen in der Mitte 21-04

Aufgabenstellung

Das Projekt „Pfinzaue-Wohnen in der Mitte“ umfasst ein bislang sehr extensiv genutztes innerörtliches Gebiet im alten Ortskern von Pfinztal-Berghausen. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Lgb. Nr. 5/1, 5/3, 8 und 9 auf der Gemarkung Berghausen, die Gesamtfläche beträgt ca. 5.300 qm. Ein Teil des Plangebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Pfinzaue (Fläche ca. 2.300 qm), sodass eine bebaubare Fläche von ca. 3.000 qm verbleibt.

Auf dem Grundstück befindet sich keine erhaltenswerte Bausubstanz. Ein im vorderen Bereich stehendes Wohnhaus wird seit Jahren nicht mehr genutzt, entspricht nicht den derzeitigen Anforderungen an ein Wohngebäude und soll deshalb abgebrochen werden. Denkmalschutz besteht für diese Gebäude nicht. Die anderen auf dem Gelände sich befindlichen Gebäude sind offene Unterstände für landwirtschaftliche Fahrzeuge. Das Gelände wird zurzeit sehr extensiv für Abstellflächen, als Parkflächen für das Gasthaus „Zum Laub“ und landwirtschaftlichen Fuhrpark und für Kleintierhaltung genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich keine Bäume und zu erhaltendes Buschwerk.

Die für den Bebauungsplan „Westliche Karlsruher Straße“ durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen haben nur einen Hinweis auf schützenswerte Arten ergeben (Turmfalke). Im Zuge der weiteren Projektentwicklung muss untersucht werden, inwiefern das schützenswerte Vorkommen weiterhin besteht.

Das Gelände befindet sich im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Westliche Karlsruhe Straße. Für dieses Gebiet gilt zurzeit eine Veränderungssperre.

Im momentanen Zustand wird das Gelände seiner innerörtlichen Bedeutung für Berghausen nicht gerecht; weder gibt es eine an dieser Stelle mögliche und sinnvolle Wohnnutzung, noch ist vor Ort ein durch das Landschaftsschutzgebiet gebotener Umweltschutzgedanke sichtbar umgesetzt.

Ziele

Die vorgestellte Entwicklung verfolgt hauptsächlich folgende Ziele:

- Durch eine maßvolle Bebauung soll dringend benötigter Wohnraum in Innenbereich geschaffen werden.*
- Der im Bereich des Landschaftsschutzgebietes liegende Teil soll im Sinne des Landschafts- und Naturschutzes entwickelt und gefördert werden.*
- Schaffung eines Wohnquartiers der kurzen Wege in der Ortsmitte, welches durch Stärkung der Verkehrsmittel ÖPNV und Fahrrad zur Verringerung des motorisierten Individualverkehrs beiträgt.*
- Nachhaltiges Energiekonzept mit Nahwärmeversorgung, regenerativer Energiegewinnung (Hackschnitzel oder Geothermie) und positiver Energiebilanz (Standard: Kfw40+ und PV-Anlagen).*



Lösungsansätze

- Schaffung eines gemischten Stadtquartiers mit Wohnungen für alle Altersklassen (Geschosswohnungsbau) und Junges Wohnen für Familien (Hausgruppen).
- Schaffung eines multifunktionalen Außenraumes, der für Mobilitätszwecke und Aufenthalt gleichermaßen genutzt werden kann.
- Gemeinschaftseinrichtungen (zum Beispiel Fahrradwerkstatt, Quartierstreff und „Urban Gardening“ über das ganze Quartier verteilt).
- Die soziale und demographische Durchmischung der Bewohner sorgt für ein lebendiges und auf Dauer lebenswertes Quartier.
- Die dörfliche Struktur wird in Bezug auf Grundfläche und Höhe der Bebauung fortgeführt.
- Zur Pfinzaue hin wird ein definierter Ortsrand ausgebildet.
- Aufnahme der ortstypischen Gestaltungsprinzipien wie z.B. Sockelgeschoss wegen Lage an der Pfinz, darüber zwei Wohngeschosse und steiles ausgebautes Dachgeschoss
- Aufnahme der örtlichen, üblichen Baumaterialien wie z.B. Sandsteinverkleidung im Sockelbereich, verputztes Mauerwerk, Ziegeldächer.
- Mobilitätskonzept mit dem Fokus auf umweltgerechte Fortbewegung.
 - Nähe zum ÖPNV (Haltestelle Berghausen Bahnhof in ca. 350 m Entfernung, Stadtbahnlinie mit 10-Minuten-Takt tagsüber).
 - Vernetzung mit Radschnellweg in der Region.
 - Fußwege zur Anbindung des Quartiers an die anderen zentralen Punkte im Ort, dadurch werden in Zukunft Autofahrten aus dem Quartier heraus weitgehend vermieden.
- Der motorisierte Individualverkehr wird durch eine Einbahnstraßenregelung beruhigt. In der Friedrichstraße wird durch die Anordnung eines zusätzlichen Wendehammers die Verkehrssituation deutlich verbessert, da eine Wendemöglichkeit auch für LKW geschaffen wird.
- Die Parkplatzsituation für das Gasthaus Laub wird neu geordnet. Dadurch wird die bis jetzt lediglich geduldete Parkierung dauerhaft sichergestellt. Dies sichert den weiteren Fortbestand des ortsbildprägenden Gasthauses, das für einen wirtschaftlichen Betrieb auf auswärtige Kundschaft angewiesen ist, da diese zurzeit in der Mehrheit noch mit dem PKW anreist.
- Die Auswirkungen des neuen Quartiers auf die Verkehrsentwicklung rund um den Verkehrsknoten B 10/ B 293 wurde in einem Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Modus Consult untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die bestehende, zeitweise als schlecht zu bewertende Verkehrssituation an dieser Ecke durch die geplante Maßnahme nicht weiter belastet wird. Das Verkehrsgutachten ist als Anlage beigefügt.
- Für das Stadtquartier ist ein nachhaltiges Energiekonzept mit Nahwärmewärmeversorgung, regenerativer Energiegewinnung (Hackschnitzel oder Geothermie) und positiver Energiebilanz (Standard: KfW40+ und PV-Anlagen) geplant.
- Das Quartier soll das Thema Übergang von der bebauten Fläche zum Landschaftsschutzgebiet thematisieren. Im Bereich des Landschaftsschutzgebietes soll ein Hain aus ortstypischen Obstbäumen gepflanzt werden. In diesem Hain wird ein naturnaher Spielplatz mit naturpädagogischen Elementen eingerichtet.
- Die Hausgärten im Bereich Junges Wohnen müssen sich dem landschaftsplanerischen Konzept unterordnen und sind quasi eine Erweiterung des LSG.
- Im Quartier werden gemeinschaftliche Grünflächen (Urban Gardening) eingerichtet.
- Zur Verbesserung der Wohn- und Umweltqualität werden im Bereich des Wohnquartiers ein wasserdurchlässiger Pflasterbelag bzw. wassergebundene Decke und eine Begrünung von Wandflächen vorgesehen.

Projektentwicklung

Eigentümer der Grundstücke sind die Familien Karlheinz Dalheimer (gebürtig aus Berghausen, jetzt in Berlin lebend) und Klaus Jürgen Becker (Berghausen, Betreiber des Gasthauses zum Laub)



Beiden Eigentümern ist es daran gelegen, die jetzige ungeordnete Situation zu bereinigen und die Grundstücksverhältnisse im Sinne der nachfolgenden Generationen zu bereinigen. Darüber hinaus soll das Gelände einer zeitgemäßen, auch im Interesse der Gemeinde stehenden, Nutzung zugeführt werden.

Ein weiteres Ziel ist es, den Fortbestand des Gasthauses Laub durch eine gute Erreichbarkeit zu sichern und die Ortsmitte von Berghausen zu beleben. Gerade die wirtschaftlichen Unsicherheiten im Rahmen der Coronapandemie haben gezeigt, wie wichtig es ist vorhandene Infrastrukturen zu erhalten und zu stärken.

Projektträger ist die Fa. Grantbau GmbH aus Pfinztal-Berghausen, die seit Jahrzehnten schon ähnliche Projekte in der Region erfolgreich realisiert hat. Wir möchten hier nur auf das Wohnbauprojekt in der Kaltenbergstraße verweisen, das mit Hilfe eines ähnlichen Verfahrens realisiert wurde.

Die Objektplanung liegt beim Büro Ibele + Partner Architekten|Stadtplaner PartGmbH aus Pfinztal. Die restlichen Projektbeteiligten bitten wir aus der beiliegenden Broschüre zu entnehmen.

Zur Planungsgeschichte ist anzumerken, dass die vorliegende Planung eine lange Reihe von Überlegungen für dieses Gebiet hoffentlich zum Abschluss bringt.

Das Plangebiet liegt im Unterdorf, sozusagen der Keimzelle von Berghausen. Lange Zeit war die Planfläche nicht bebaubar, da sie im Überschwemmungsbereich der Pfinz lag. Durch die Pfinzkorrektur wurden die Flächen zur Pfinz hin bebaubar, was sich mit den Gebäuden an der Brückstraße (Apotheke und Sparkasse), die seit 30 Jahren das Ortsbild an dieser Stelle positiv prägen, bewiesen wurde.

Bereits in einem Ortsentwicklungsplan aus dem Jahre 1986, der übrigens ebenfalls aus dem Büro Ibele stammt, wurde die Entwicklung der Bebauung zur Pfinz hin vorgeschlagen. Inzwischen ist die Bebauungskante durch das entstandenen LSG weiter von der Pfinz entfernt; die durch das LSG entstandene Grenze wird im Entwurf eingehalten.

Der Rahmenplan zum Bebauungsplanentwurf für die Westliche Karlsruhe Straße sieht im Plangebiet eine offene oder halboffene Bauweise mit einer allgemeinen Wohnnutzung vor.

Die Höhenbeschränkungen im Bebauungsplanentwurf werden im Wesentlichen eingehalten.

Die geplanten Gebäude fügen sich dennoch bezüglich Grundfläche und Höhe harmonisch in die vorhandene Baustruktur ein, wie die Umgebungsmodelle aus der Präsentation beweisen.

Bezüglich der Ausnutzung des Grundstücks ist folgendes anzumerken:

Wegen der zur Verfügung stehenden Grundstücksgröße (ca. 3.000 qm bebaubare Fläche) wird die Grundflächenzahl deutlich unterschritten (zulässig ca. 1.200 qm Grundfläche, geplant ca. 900 qm).

Die Beschränkung auf 2 Wohneinheiten je Gebäude, bzw. die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Bebauung des Grundstückes mit zwei Doppelhäusern führt wegen der schon oben genannten sehr hohen Grundstücksgröße zu keiner städtebaulich sinnvollen Lösung. Es entstehen sehr große private Grünflächen, die wegen des hohen gärtnerischen Pflegebedarfs problematisch sind. Vorgeschlagen wird stattdessen eine bessere Flächenausnutzung mit zwei unterschiedlichen Bauformen:

- Zum Landschaftsschutzgebiet ist eine gereimte Einfamilienhausbebauung (Junges Wohnen für Familien) geplant, welche die Forderung Hausgruppe aus dem Bebauungsplan aufnimmt.
- Zur Ortsmitte hin soll ein Komplex aus drei zusammenhängenden Einzelhäusern entstehen, die gemeinschaftliches Wohnen (z.B. Geschosswohnungen für Studenten, Familien, Senioren sowie betreutes Wohnen/Wohngruppen für Ältere und Behinderte) ermöglicht. Durch diese Mischung soll einer ungünstigen Altersstruktur, die sich bei reinen Neubaugebieten über die Zeit oft entwickelt, entgegengewirkt werden.

Die höhere Ausnutzung gegenüber dem Bebauungsplanentwurf in diesem Bereich ist unseres Erachtens sinnvoll und vertretbar. Durch die im Titel Lösungsansätze beschriebenen Maßnahmen zu Energie und Mobilität bleibt diese höhere Ausnutzung ohne nachteilige Auswirkung auf die umgebende Bebauung.



Weiteres Vorgehen

Der TU soll einen Beschluss für den GR fassen: Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren im kommenden GR. Gemäß BauGB könnte vermutlich ein § 13a-Verfahren durchgeführt werden. Es soll ein V+E Plan mit dazugehörigem Bebauungsplan durchgeführt werden. Der Projektentwickler GrantBau GmbH wird die Kosten für das BP-Verfahren übernehmen.

Aufgestellt:

Pfinztal 03.05.2022

Gez. Moritz Ibele Geschäftsführung



Süd-West

Vorabzug "Axonometrie"
M 1:500
01.03.2022

Gemeinschaftliches Wohnen "Pfinzaue"
Karlsruher Straße
76327 Pfinztal-Berghausen

ibele+ partner PartGmbH Architekten | Stadtplaner
Tel. 0721 / 946 30 33 Fax. 0721 / 946 30 35
buero@ibele-partner.de www.ibele-partner.de



Stellungnahme Gemeinde Pfinztal FB IV SG Stadtplanung zum Projekt

Die Planungs idee zur Überplanung der vorhandenen Freiflächen geht zurück auf den Dorfentwicklungsplan Berghausen von 1986 (erstellt von den Architekten Ibele & Einwächter). Der Dorfentwicklungsplan hatte das Ziel formuliert, alle bisher nicht bebauten Innenbereichspotentiale zu definieren und Vorschläge für eine mögliche Bebauung inkl. einer möglichen Erschließung auszuarbeiten.



Ausschnitt Dorfentwicklungsplan 1986



1992 wurde auf Basis des Dorfentwicklungsplans vom Architekten Moritz Ibele ein gemeinsames Projekt der Sparkasse Karlsruhe und der Familienheim Karlsruhe vorgestellt. Wesentliches Merkmal dieses Bebauungskonzeptes waren: Wohnbebauung mit ca. 70 WE bis unmittelbar an den Uferweg. Neubau einer Brücke über die Pfinz zur Erschließung der Quartiersgarage mit 140 Stellplätzen. Verdichtete Bauweise mit Geschosswohnungsbau und Hausgruppen. Aufgrund kontroverser Diskussionen hatte der Gemeinderat es damals abgelehnt, auf der Basis des Planentwurfs vom April 1992 ein Bauleitplanungsverfahren durchzuführen.





Am 30.5.1993 wurde ein überarbeitetes Plan Konzept unter Berücksichtigung der LSG Fläche (rechtsverbindlich seit 07.11.1991) vorgelegt. Wesentliche Änderungen waren: Wegfall der Brücke über die Pfinz zur Erschließung, geplante neue Erschließung der Tiefgarage über die Brückstraße/Sparkasse, Reduzierung der Wohnbebauung auf ca. 47 WE und 900m² gewerbliche Nutzung. Der Planentwurf war Grundlage für einen Beschluss des GR zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens „Friedrichstraße Ost“ und zum Erlass einer Veränderungssperre für das Plangebiet.





Gemäß § 3.1 und § 4.1 BauGB wurde damals im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Aufgrund der negativen Stellungnahmen der Straßenverkehrsbehörde im RP und im LRA Karlsruhe bezüglich der vorgesehenen Erschließung des Quartiers über die Zufahrt Brückstraße (im Aufweitungsbereich des B293/B10 Knotens), wurde ein externes Gutachten beauftragt, welches aber die Ansicht der o. a. Verkehrsbehörden im Wesentlichen bestätigt hatte. Der GR hat am 31.05.1994 den Beschluss gefasst, das Bebauungsplanverfahren zum BP **Friedrichstraße Ost** aufgrund unüberwindbarer Konflikte **einzustellen**.



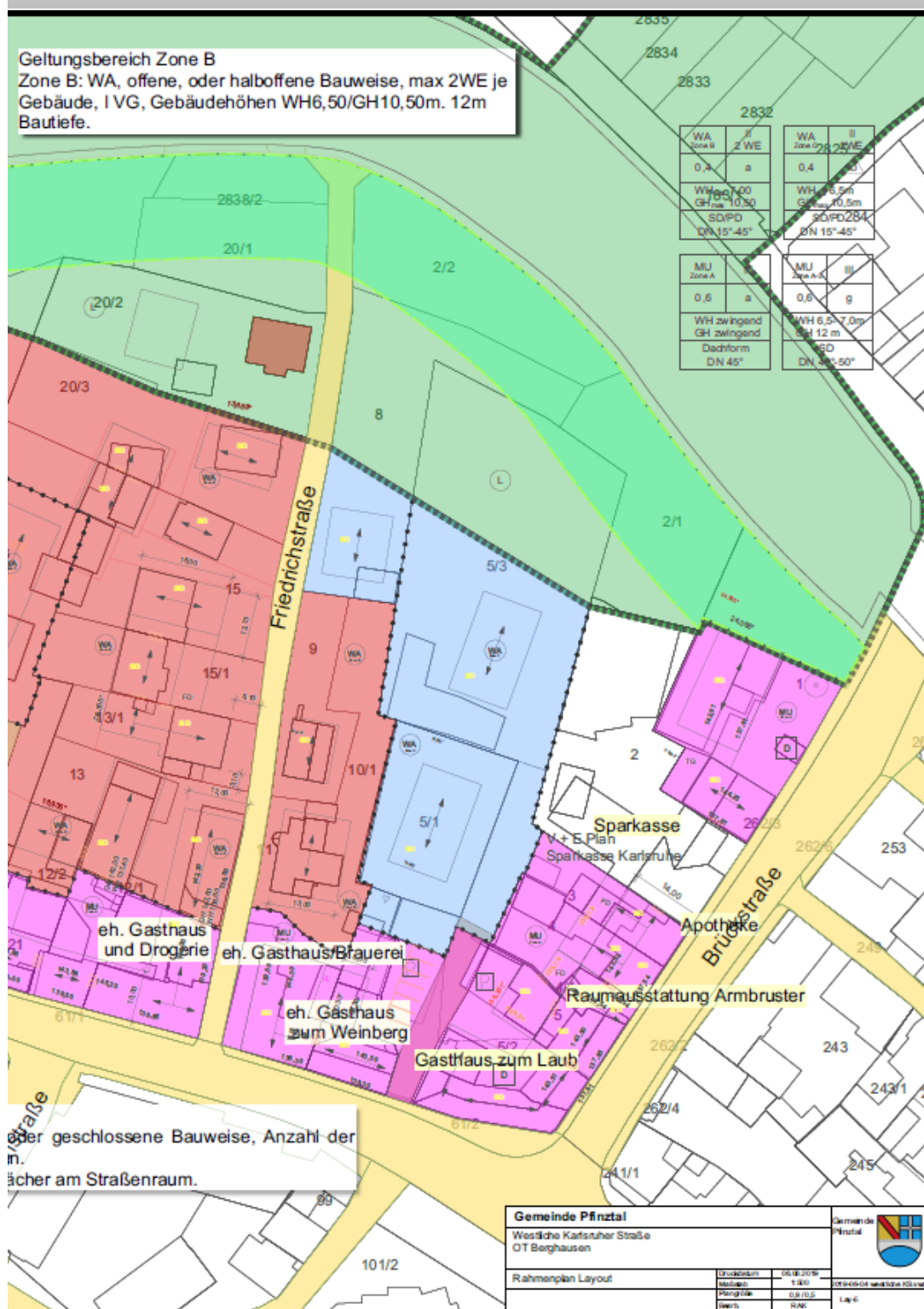
24 Jahre später, am 24.07.2018 wurde vom GR der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren **BP Westliche Karlsruher Straße** gefasst. Vorgesehen war, das Verfahren nach 13a BauGB durchzuführen. Aufgrund geänderter gesetzlicher Rahmenbedingungen und angrenzender BP Verfahren (BP Obere Au/Martinshaus) wurde am 26.02.2019 ein erneuter Aufstellungsbeschluss für das „Vollverfahren“ gefasst.

Am 07.06.2019 wurde für das Plangebiet „Westliche Karlsruher Straße“ eine **Veränderungssperre** erlassen. Bestandteil der damaligen Sitzungsvorlage BV/355/2019 war der Bebauungsplanentwurf „Westliche Karlsruher Straße“ mit Erläuterungstext. Basierend auf einem Rahmenplan und den darin definierten drei Bauzonen wurde für das „Laub-Areal“ ein Bebauungskonzept entwickelt.

Zone A: MU, urbanes Gebiet nach § 6 BauNVO, halboffene oder geschlossene Bauweise, Anzahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen straßenseitig auf Bestand bezogen. Dachform orientiert sich an der Bestandsbebauung, keine Flachdächer am Straßenraum.

Zone B: WA, allgemeines Wohngebiet, offene oder halboffene Bauweise, max. 2 Wohneinheiten je Gebäude, II Vollgeschosse, Gebäudehöhen WH 6,50/GH 10,50m, 12m Bautiefe.

Zone C: WA, allgemeines Wohngebiet, abweichende Bauweise, max 2 Wohneinheiten je Gebäude, Doppelhausbebauung mit Gebäudelängenbeschränkung GH max. 10,50m WH max. 6,50m, geneigte Dächer 15°-45°.



Die nun vorgelegte Planung zum „Laub-Areal“ der Grant-Bau/Architekt Ibele mit dem Titel „Pfinzaue - Wohnen in der Mitte“ weicht im Maß der baulichen Ausnutzung vom Rahmenplan „Westliche Karlsruher Straße“ ab. Die vorgestellte städtebauliche Konzeption erscheint gefällig, birgt aber Konfliktpotential bez. der bestehenden Traditionsgaststätte „Zum Laub“. Die Grundproblematik der Quartierserschließung ist weiterhin unverändert problematisch. Eine Veränderung ist diesbezüglich erst mit Fertigstellung der B293neu zu erwarten.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaaoffensive

<u>Gesamtbeurteilung:</u>				

Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Schaffung von Wohnraum
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Präsentation Pfinzaue - Wohnen in der Mitte, 18.05.2022

Verkehrsuntersuchung „Hinterm Laub“, Modus Consult, Februar 2022

Pläne zur Verkehrsuntersuchung