



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/036/2022

Tagesordnungspunkt		
Nach- und Weiternutzungskonzeption Schnellermühle, OT Berghausen - Weiteres Vorgehen - Einleitung nächster Schritte - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 14.06.2022
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	28.06.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Die Gemeinde legt sich auf das vorgeschlagene Vorgehen fest, bestehend aus Rahmenplan, Konkretisierung der Objektplanung und planungsrechtlicher Sicherung, um die Schnellermühle einer tragfähigen Nach- und Weiternutzung zuzuführen.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Herausarbeiten einer Nach- und Weiternutzungskonzeption des Bereichs um die Schnellermühle im Einklang mit den äußeren Restriktionen und den Planungszielen der Gemeinde. Herstellen von Planungsrecht zur Realisierung der erarbeiteten Nach- und Weiternutzungskonzeption.

Finanziellen Auswirkungen der Maßnahme:

Produktgruppe/Name	51100100 (Sachverständigenkosten, Gutachten & Honorare)
Ordentlicher Ertrag (gesamt)	----- €
Ordentlicher Aufwand (gesamt)	ca. 26.000 €
davon Abschreibungen	

Personelle Auswirkungen:

Bindung Stellenanteile geh. Dienst



Sachverhalt:

Im Ortsteil Berghausen, am Ortsrand Richtung Söllingen, steht die Schnellermühle, erstmals 1797 urkundlich erwähnt. Sie besteht aus mehreren historischen Gebäuden, aber auch aus zum Teil unterirdischen technischen Bauwerken, wie Kanälen zur Wasser Zu- und Abfuhr sowie einem Wehr zur Wasserstandsregulierung der Pfinz. Das Wehr und die Mühle werden zur Stromerzeugung genutzt. Die Scheunen und Freiflächen um die Schnellermühle werden u.a. als Unterstand für Wohnwagen und Wohnmobile genutzt. Auch ein Verkaufsstand für Obst und Spargel befindet sich auf dem Gelände direkt an der B10.

Da die Gebäude der Mühle mit den Anbauten selbst größtenteils seit längerer Zeit nicht genutzt werden und leer stehen, ist ihr Erhaltungszustand sehr unterschiedlich. Mindestens ein Gebäudeteil musste wegen Baufälligkeit abgerissen werden. Wegen der geschichtlichen Relevanz als gewerbliches Baudenkmal ist der Denkmalschutz in die Betrachtungen zu einer Nachnutzung mit einzubeziehen. Je länger eine Nachnutzung auf sich warten lässt, umso stärker der Verfall.

Bezüglich einer möglichen Nachnutzung der Flächen um die Schnellermühle gibt es schon Vorüberlegungen, auf denen aufgebaut werden soll. Das Büro fsp stadtplanung aus Freiburg hat zusammen mit faktorgrün für die Gemeinde Pfinztal im Mai 2021 eine „Prüfung von alternativen Bauflächen zur Bauflächenausweisung des FNP 2030 Nachbarschaftsverband Karlsruhe“ erarbeitet, in dem die Flächen um die Schnellermühle hinsichtlich zweier Szenarien unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen, die zur Siedlungsentwicklung erforderlich würden, betrachtet wurden („Schnellermühle I“ und „Schnellermühle II“). In Szenario I wurde eine zukünftige Nutzung als „Grünfläche/ Sport/ Freizeit mit Gastronomie“ untersucht und die Fläche als „überwiegend geeignet“ eingestuft. In Szenario II wurde eine Nachnutzung mit „verdichtetem Wohnen“ untersucht und die Flächen insgesamt als „wenig geeignet“ bewertet. Im FNP 2030 des NVK sind die Flächen weiterhin als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die gewerbliche Nutzbarkeit der Flächen stellt den „status quo“ dar und hat Bestand, wenn keine weiteren planerischen Maßnahmen ergriffen werden. Für eine Nachnutzung ist bei einer Nutzungsänderung/-erweiterung weg von einer rein gewerblichen Nutzung - was durch die Aufstellung eines Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert werden muss - wahrscheinlich der Flächennutzungsplan in Abstimmung mit den betreffenden Behörden parallel zu ändern.

Um die konkrete Anfrage der Eigentümer des Anwesens, die eine bauliche Weiterentwicklung des Plangebietes anstreben, bewerten zu können, ist zunächst anhand eines Rahmenplans das grob umrissene Nutzungskonzept mit den örtlichen Gegebenheiten und den daraus möglicherweise abzuleitenden Planungsabsichten der Gemeinde (Planungshoheit) in Einklang zu bringen und zu konkretisieren. Die Nachnutzungsvorschläge der Eigentümer beinhalten Betreutes Wohnen als tragende Säule, ein Café, Büro- und Ausstellungsflächen, eine Ausflugsterrasse an der Pfinz, Angebote für Kinder, eine Kulturscheune mit Veranstaltungsplatz und eine Tagungs- und Eventlocation sowie inklusive Werkstätten. Der Anschluss an das Fuß- und Radwegenetz und den ÖPNV werden auch angestrebt. Grundsätzlich ist die Art der Nachnutzung für das Gebiet aus Sicht der Verwaltung für die städtebauliche Situation gut geeignet und dem Technik- und Umweltausschuss zur Kenntnisnahme schon vorgestellt worden, der sie ebenfalls wohlwollend zur Kenntnis nahm. Die städtebauliche Eignung der konkreten baulichen Weiterentwicklung an dieser Stelle ist somit insbesondere des „wie“ zu hinterfragen.

Um zu ermitteln, wie die Ideen der Nach- und Weiternutzung in Anbetracht aller abzuwägenden Belange realisiert werden können und um zu einer mit den Planungszielen (GEP Pfinztal 2035/ Alternativenprüfung) der Gemeinde in Einklang stehenden Planung zu gelangen, empfiehlt die Verwaltung dem Gemeinderat als plangebendes Gremium folgendes Vorgehen zu beschließen:



Vorgehen

1. Rahmenplan zum Ermitteln des Möglichen und Erwünschten.
2. Bei Bedarf ggf. weitere präzisierende Planungen (z.B. Ausarbeitung der Hochbau-Entwürfe, Mehrfachbeauftragung, etc.).
3. Planungsrechtliche Sicherung (Angebotsbebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag oder V+E Plan mit Vorhabenbezogenem Bebauungsplan, FNP-Paralleländerung).

1. Rahmenplan (städtebaulicher Entwurf gem. Merkblatt Nr. 51 der Architektenkammer Baden-Württemberg)

- **Grundlagenermittlung:** Die Ausgangslage / Rahmenbedingungen, Prüfung der gewünschten Nachnutzung anhand der Rahmenbedingungen (ggf. auch anhand zu erstellender Gutachten wie Schall, Hochwasser, Landschaftsplanung / Grobkonzept Eingriff / Ausgleich für die benötigten Flächen)
- **Vorentwurf:** Erarbeitung / Prüfung der baulichen Konzeption für die städtebaulich verträglichen Nutzungen in (z.B. 3) Varianten und Darstellung der prägenden Strukturelemente (Entwicklungsmöglichkeiten, Nutzungen, Erschließung, Zugänglichkeit, Freiraum, Nebenanlagen, etc.) als Vorlage für die Entscheidungsprozesse / Gremien
- **Entwurf:** Ausarbeitung der beschlossenen Zielkonzeption zum Beschluss als Grundlage für den Bebauungsplan, ggf. unter Abschiebung der unterschiedlichen Strukturen (Bestand / Neubau), unterschiedlichen Nutzungen oder unterschiedlichen Bauabschnitte.

Die Verwaltung beauftragt ein Planungsbüro mit der Ausarbeitung des Rahmenplans als nächsten konkret zu ergreifenden Schritt unter Einbeziehung des Gemeinderats.

2. Planerische Konkretisierung

Zur Sicherung der Planungsziele der Gemeinde, zur Sicherung der erwünschten architektonischen Qualität und als Grundlage für die Bauleitplanung ist der städtebauliche Rahmenplan durch weiter ausgearbeitete Hochbauplanungen zu präzisieren. Diese können auf der Grundlage der Rahmenplanung in Form von konkreten Planungsaufträgen des Vorhabenträgers erstellt und weiter im Detail mit dem Gemeinderat abgestimmt werden. Alternativ kann bei Bedarf ein auf die Aufgabe zugeschnittenes Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden. Danach soll die präzierte Objektplanung in Planungsrecht übersetzt werden.

3. Planungsrechtliche Sicherung

Um die Inhalte des Rahmenplans nach der Genehmigung von entsprechenden Bauanträgen realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der den Rahmenplan (die darauf aufbauende Konkretisierung) in Planungsrecht überführt. Wegen der Lage im **Außenbereich** und weil es sich nicht nur um die Wohnnutzung handelt, geht die Verwaltung von einem 2-stufigen Regelverfahren gemäß BauGB aus.

Die Aufstellung des Bebauungsplans im 2-stufigen Regelverfahren beinhaltet die Erarbeitung

- eines zeichnerischen Teils,
- eines Textteils mit
 - Planungsrechtlichen Festsetzungen
 - Örtlichen Bauvorschriften (falls erforderlich)
 - Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen
 - Begründung
 - Besonderen verfahrensbegleitenden Leistungen sowie die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung: Die Nach- und Weaternutzungskonzeption steht den Zielen aus Pfinztal 2035 / der Klimaauffensive nicht (hemmend) entgegen.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				Ziel A.1 Anschluss der Schnellermühle an das Fuß- und Radwegenetz und den ÖPNV
...ist aktiv				Ziel B.2 / B.3 Stärkung der Pfinz als Naherholungsgebiet (Ausflugterrasse) sowie Ausbau des kulturellen Angebots (Kulturscheune mit Veranstaltungsplatz)
...schafft Raum				
...bildet und betreut				Ziel D.3 Ausbau des Angebots an betreutem Wohnen
...verbindet				Ziel E.4 Optische Aufwertung des Areals der Schnellermühle
...bietet Service				Ziel F.2: Aktive Einbeziehung der Bürgerschaft (hier: privater Investor) in kommunale Planungs- und Entwicklungsprozesse
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

- 1.) Lageplan
- 2.) Lageplan mit Bildern