



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/262/2023

Tagesordnungspunkt		
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pfinzaue - Wohnen in der Mitte", OT Berghausen - Aufstellungsbeschluss - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 24.07.2023
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	08.08.2023	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Für den im Plan dargestellten Geltungsbereich wird nach § 12 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Pfinzaue – Wohnen in der Mitte“.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Städtebauliche Neuordnung einer innerörtlichen Freifläche im OT Berghausen

Personelle Auswirkungen:

Bindung Zeitanteile SG Stadtentwicklung

Sachverhalt:

Die Überplanung des Areals hinter der Laub-Gaststätte war bereits Thema der Sitzung des Technik- und Umweltausschusses vom 31.05.2022. Auf BV/009/2022 wird an dieser Stelle verwiesen. In der damaligen Sitzung wurde die Idee einer Entwicklung des Gebiets beraten. Der Ausschuss stimmte grundsätzlich zu, die Überplanung des Gebiets weiter zu betreiben. Dem Planungsträger wurde jedoch mitgegeben, die Erschließung des Gebiets zu betrachten, zu optimieren und mit den entsprechenden Fachbehörden abzustimmen. Weiter sei die Maßnahme mit der Laub-Gaststätte abzustimmen. Die Gaststätte solle nicht beeinträchtigt werden.

Der Planungsträger hat nun die Planung überarbeitet und wird diese in der Sitzung im Detail anhand beigefügter Präsentation vorstellen.

Nach Ansicht der Verwaltung stellt das Vorhaben rein städtebaulich eine vernünftige innerörtliche Entwicklung dar. Die geplanten Wohngebäude fügen sich gut in das bestehende Quartier ein. Nicht unproblematisch stellt sich die Erschließungssituation dar. Sowohl durch den Anschluss an die B10 sowie die beiden „engen“ Zufahrten zum Quartier ist die Erschließung nicht einfach zu regeln. Die neue Konzeption bietet nun eine, den Umständen entsprechend, gute Lösung dar und scheint nach Ansicht der Verwaltung tragbar. Die Konzeption wurde auch mit der Unteren Verkehrsbehörde im Landratsamt Karlsruhe abgestimmt. Ebenfalls fanden Abstimmungsgespräche zwischen der Laub-Gaststätte und dem Planungsträger statt,



um auch hier eine annehmbare Lösung für beide Seiten zu finden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt werden. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren nach 13 a BauGB durchgeführt.

Fazit:

Die Entwicklung des Gebiets ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und die Konzeption stellt eine gute Lösung für eine Entwicklung dar. Die Erschließung des Gebiets bleibt zwar weiterhin kompliziert, es wurde jedoch nun eine, den Umständen entsprechend, gute Lösung erarbeitet. Im Verfahren werden weitere Fachbehörden angehört werden und eventuell kann das Konzept im Laufe des Verfahrens noch an gewissen Stellen verbessert bzw. durch Gutachten untermauert werden. Um dem Planungsträger jedoch Planungssicherheit zu geben empfiehlt die Verwaltung einen Aufstellungsbeschluss für das genannte Vorhaben zu fassen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung: Die Maßnahme steht den gesetzten Zielen nicht (hemmend) entgegen.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Schaffung von Wohnraum durch Nutzung innerörtlicher Entwicklungspotentiale
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

1. Präsentation „Pfinzaue – Wohnen in der Mitte“
2. Kenndatenblatt
3. Geltungsbereich