PFINZAUE – WOHNEN IN DER MITTE



PFINZAUE – WOHNEN IN DER MITTE

Innerörtliche Entwicklung

Planung

Projektentwicklung + Architektur

Ibele + Partner Architekten | Stadtplaner
PartGmbB, Pfinztal

Übersicht Pfinztal



Übersicht Berghausen



Luftbild Projektgrundstück



- Plangebiet umfasst Grundstück Lgb. Nr.
 5/1, 5/3, 8 und 9 auf Gemarkung
 Berghausen.
- Gesamtfläche, ca. 4330 qm.
- Bebaubare Fläche ca. 2970 qm.
- Landschaftsschutzgebiet ca. 850 qm. (rot hinterlegt)
- Lage innerörtlich, im alten Ortskern in der Nähe der Kirche, des Gemeindesaals und der zentralen Einkaufsmöglichkeiten
- Nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet Pfinzaue mit einer aufgelockerten Begrünung und einem direkten Zugang zum Wasser an.



Umgebung / Bestand

 Torbogen an der evangelischen Kirche errichtet aus ortstypischem Sandstein.

- Gasthaus "zum Laub", ortsbildprägend.
- Seit 1558 bewirtschaftet.
- Charakteristischer Torbogen als Einfahrt zum Quartier.

- Angrenzendes Landschaftsschutzgebiet mit Pfinzufer.
- Pfinzaue mit aufgelockerter Bepflanzung aus Büschen und Bäumen.



Torbogen Evangelische Kirche



Gasthaus "zum Laub"



Pfinz

6

Umgebung / Grundstück

- Auf dem Grundstück befindet sich keine erhaltenswerte Bausubstanz.
- Derzeit untergeordnete Nutzung mit Abstellflächen, landwirtschaftlichem Fuhrpark, Kleintierhaltung und Parkflächen Gasthaus "zum Laub".
- Keine erhaltenswerten Bäume.
- Ein Großteil der Fläche besteht aus einer wassergebundenen Decke.
- Zurzeit ist das bestehende Landschaftsschutzgebiet auf dem Grundstück nicht als solches erkennbar.
- Erhaltenswerte Biotope nicht vorhanden.
 Rechtliche Maßnahmen sind durch den Artenschutz zu untersuchen.



Gasthaus "zum Laub" Hinterhof



Projektgrundstück Blick Nach Süd



Projektgrundstück





Übersichtsplan

- Fortführung der dörflichen Struktur in Bezug auf Grundfläche und Höhe der Bebauung.
- Neubebauung eines kleinteiligen, in sich geschlossenen Quartiers mit Wohnungen und Einfamilienhäusern.
- Ausbildung eines definierten Ortsrandes zur Pfinzaue hin.
- Fußwegverbindungen zur Pfinz, zur Ortsmitte und zum benachbarten Wohnquartier.
- Schaffung eines multifunktionalen Außenraumes, der für Mobilitätszwecke und Aufenthalt gleichermaßen genutzt werden kann.
- Abbruch eines bestehenden, nicht erhaltenswerten Wohnhauses
- Landschaftsschutzgebiet: Detailmaßnahmen sind noch in Absprache mit dem Landratsamt festzulegen.





Gestaltungskonzept

- Dreigeschossige Bauweise mit Satteldach.
- Im zentralen Bereich gemeinschaftliches Wohnen.
- Gemeinschaftseinrichtungen (zum Beispiel Quartierstreff und Urban Gardening über das ganze Quartier verteilt).
- Zur Pfinzaue hin "Junges Wohnen" für Familien.
- Parkplätze für Gasthaus und Wohnbebauung, gegliedert mit einheimischen Laubbäumen.
- Angrenzende Mauern mit ortstypischem Sandstein verkleidet.





Wohneinheiten

• Wohnen junge Familien 4 WE

Gemeinschaftliches Wohnen 3 WE

Barrierefreies Wohnen 8-12 WE

• Stadthäuser 2 WE

- Unterschiedliche Wohnformen und Wohnungsgrößen.
- Barrierefrei erreichbare Wohnungen.

Axonometrie Süd - Ost



Ansicht Ost – aus Richtung Sparkasse







Gestaltungsbeispiele

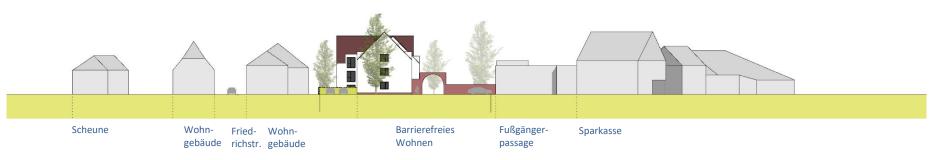
Stilelemente der ortstypischen Bebauung: Sockel, Sandsteinmauern, Außentreppen, Dachneigung und Fensteranordnung.



Ansichten Süd



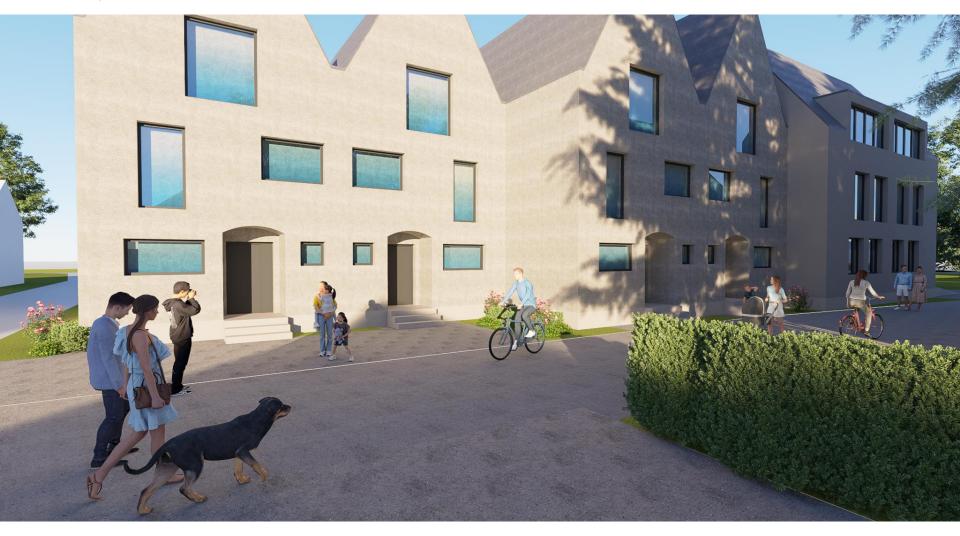
Gemeinschaftliches Wohnen



Perspektive – Zugang von der Karlsruher Straße



Perspektive – Zugang von der Friedrichstraße



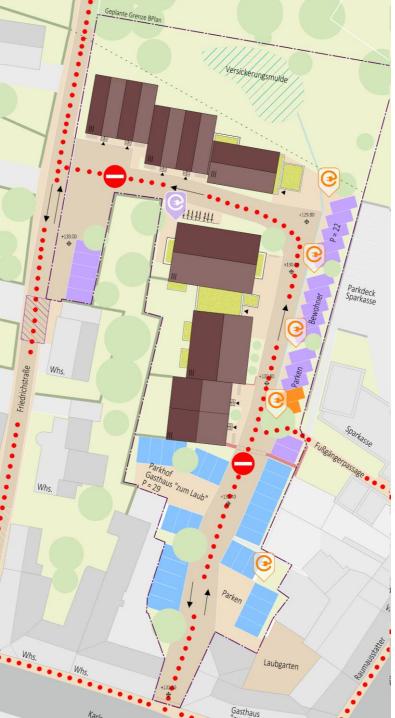




Mobilitätskonzept Fuß, Rad und ÖPNV

- F
 - Fuß-/Radweg
- Verbot
- ÖPNV
- E-Bike Ladestation
- E-Auto
 Ladestation
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Parkplätze Bewohner
- Parkplätze Laub
- Carsharing
 - Fahrtrichtung 16
- _

- Durchgängiges Fuß- und Radwegnetz bindet das Quartier lokal und regional an (zukünftiger Radschnellweg).
- Haltestellen der Stadtbahnlinie S5 sind in maximal 500m erreichbar. Durch einen 10 Minuten Takt ist die Stadtmitte von Karlsruhe am schnellsten mit dem ÖPNV erreichbar.
- Das Wohnquartier wird auf unterschiedlichen Wegen mit der zukünftig lebenswert gestalteten Ortsmitte verknüpft.
- Fußläufig sehr gut erreichbar, Passage zur Brückstraße, Sparkasse und Apotheke.
- Bikesharing soll zukünftig angeboten werden.
- Die genannten Maßnahmen führen zu einer Steigerung der Attraktivität des nicht motorisierten Individualverkehrs, dadurch werden in Zukunft Autofahrten aus dem Quartier heraus weitgehend vermieden.





- - Fuß-/Radweg
- Verbot
- ÖPNV
- E-Bike Ladestation
- E-Auto Ladestation
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Parkplätze Bewohner
- Parkplätze Laub
- Carsharing
 - **Fahrtrichtung**

17

Mobilitätskonzept Kraftfahrzeuge

- **Zufahrt Gasthaus und Wohnquartier** über Torbogeneinfahrt.
- **Ausfahrt Wohnquartier** (Einbahnregelung) über Friedrichstraße zurück zur B293.
- Ausfahrt Gasthaus über Torbogeneinfahrt, wie bisher.
- Anwohner Friedrichstraße befahren diese in beide Richtungen.
- Verbesserung der Verkehrssituation in der Friedrichstraße durch Anordnung eines Wendehammers.
- Parkplatzflächen Bodenbelag wasserdurchlässig, offene Rinnen zur Versickerung.
- Verzicht auf eigenes Automobil durch Carsharing Angebot möglich.
- Verkehrsgutachten liegt vor und wird als Anlage der Präsentation beigefügt.
- Wendemöglichkeiten für Müll und Rettungsfahrzeuge.

□□□ Ibele + Partner Architekten | Stadtplaner

Mobilitätskonzept Kraftfahrzeuge

- Ergebnis des Verkehrsgutachtens

- Grundlage: Verkehrszählung aus dem Jahr 2018 (vor Corona-Pandemie)
- Aussage: Kreuzung B10-B293 ist ein zu bestimmten Zeiten sehr belasteter Verkehrsknoten
- Aussage: Die geplante Maßnahme belastet den Verkehrsknoten zusätzlich mit 65 Pkw- und einer LKW-Fahrt pro Tag
- Aussage: Wegen der bisher schon stattfindenden 24.000 Fahrten pro Tag auf der B 10 (davon 1.800 LKW-Fahrten) bedeutet die zusätzliche Belastung durch die Maßnahme keine Verschlechterung der Verkehrssituation
- Aussage: Nach der Realisierung der B 293-Ortsumfahrung ist eine wesentliche Verbesserung der Verkehrssituation an der Kreuzung B10-B293 zu erwarten

4. Zusammenfassung der verkehrlichen Bewertung

In Pfinztal ist hinter dem historischen Gasthaus "Zum Laub" eine Neuordnung der Parkflächen sowie eine Neubebauung eines kleinteiligen, in sich geschlossenem Wohnquartiers geplant.

Als Datengrundlage wird eine Verkehrszählung an den Knotenpunkten B10 / Friedrichstraße und B10 / Hinterm Laub durchgeführt. Zur Harmonisierung und Bereinigung von Baustelleneffekten wird eine Verkehrszählung vom Knotenpunkt B10 / B293 aus dem Jahr 2018 herangezogen. Diese Zählungen werden unter Verwendung von Hochrechnungsfaktoren aus der Verflechtungsprognose des BVWP auf das Prognosejahr 2035 hochgerechnet, um die Belastung zu erhalten, die durch die allgemeine Verkehrsentwicklung zu erwarten ist. Außerdem wird die Wirkung der geplanten B293-Ortsumgehung von Berghausen übernommen und auf die Verkehrsbelastungen angewendet. Zusätzlich wird die Verkehrsmenge prognostiziert, die durch die geplante Neubebauung entsteht und auf das umliegende Straßennetz umgelegt. Insgesamt werden für das Plangebiet 65 Kfz-Fahrten, davon 1 SV-Fahrt/d prognostiziert.

Die Leistungsfähigkeitsbewertung ergibt in der maßgeblichen nachmittäglichen Spitzenstunde für beide Knotenpunkte in den beiden Planfällen mit und ohne Ortsumgehung eine nicht ausreichende Qualitätsstufe E für den Gesamtknoten, die allerdings schon im Bestand aufgrund der hohen Belastung der B 10 vorliegen und nicht durch das Planvorhaben zusätzlich belastet werden. So kann die Rückstaulänge in der östlichen Zufahrt in der nachmittäglichen Spitzenstunde bereits schon im Bestand den benachbarten Knotenpunkt beeinträchtigen.

Die bewerteten Effekte werden dennoch nicht als planbedingt eingestuft und können insofern nicht zu Verschlechterung der Situation führen, zumal die Signalisierung des benachbarten Knotenpunktes B10 / B293 auch positive Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der betrachteten Knotenpunkte hat, da es aufgrund der Phasenfolge am signalisierten Knotenpunkt B10 / B293 immer wieder zu Verkehrslücken kommt, die von den einbiegenden Fahrzeugen genutzt werden können, die im Rahmen der Leistungsfähigkeitsbewertung nach dem HBS nicht berücksichtigt werden können, sodass die Bewertungsergebnisse stets den worst case darstellen. Zudem ist durch die B293-Ortsumgehung von Berghausen in der Zukunft eine positive Reduktion der Verkehrsmenge zu erwarten.







Durchfahrtmaße Torbogen



Aufstellfläche nach VwV Feuerwehrflächen 5. Bewegungsflächen



Ausweichfläche vorhanden



Ausweichfläche neu

Ausfahrt für FW
Gemäß Absprache mit
Landratsamt möglich

Mobilitätskonzept im Detail:

Feuerwehr

- Zufahrt Feuerwehr im Einsatzfall über Friedrichstraße
- Aufstellfläche Feuerwehr in Friedrichstraße
- Aufstellfläche Feuerwehr vor dem Mehrfamilienhaus
- Ausfahrt Feuerwehr nach Einsatz über den Torbogen. Die zulässigen Maßen werden geringfügig unterschritten. Dies wird vom Amt für Bevölkerungsschutz toleriert.
- Das Konzept des vorbeugenden Brandschutz wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe abgestimmt.





Wendefläche Müllfahrzeug nach RASt Abb. 59: Flächenbedarf für einen einseitigen Wendehammer Für Fahrzeuge bis 10m Länge

(3-Achsiges Müllfahrzeug)

Ausweichfläche vorhanden

Ausweichfläche neu

Mobilitätskonzept im Detail: Müllabfuhr

- Zufahrt Lieferverkehr über Friedrichstraße
- Schaffung eines neuen Wendehammers für dreiachsige Müllfahrzeuge in der Friedrichstraße, d.h. das Müllfahrzeug kann nach Leerung der Behälter vorwärts wieder ausfahren. Das ist eine wesentliche Verbesserung gegenüber der bisher bestehenden Regelung
- Das Konzept wurde im Vorfeld mit der Verkehrsbehörde des Landratsamts Karlsruhe und der Gemeinde Pfinztal abgestimmt.







Schleppkurven Kleintransporter Bis 7,5 t



Ausweichfläche vorhanden



Ausweichfläche neu

Mobilitätskonzept im Detail: Lieferverkehr

- Zufahrt Müllabfuhr über Friedrichstraße.
- Schaffung eines neuen
 Wendehammers für LKW mit
 7,5 t Gesamtgewicht im
 Quartier.
- Das Konzept wurde im Vorfeld mit dem Bauamt der Gemeinde Pfinztal abgestimmt.







Versickerungsfläche

Schmutzwasserkanal



Nahwärme Energieträger Geothermie

Photovoltaikflächen

Energiekonzept

- Energieversorgung mittels
 Nahwärmenetz und Geothermie
 Wärmepumpe für das gesamte
 Quartier.
- Die Reihenhäuser und das Mehrfamilienhaus mit Doppelhause werden jeweils zu einer Einheit zusammengefasst.
- Photovoltaik-flächen auf den Dächern.
- Möglichst hoher Eigen-verbrauch an Strom durch Wärmepumpen und Ladestationen für E-Bike und E-Auto.
- Die Gebäude werden im Standard nach der bei Bauplanung gültigen GEG errichtet.
- Regenwasser im Quartier wird über offene Rinnen direkt an eine Versickerungsmulde angeschlossen.
- Schmutzwasseranschluss des Wohnquartiers an öffentlichen Kanal.

Grünflächenplan/ Landschaftsplan

Die Fläche des Landschaftsschutzgebiets in der Maßnahme soll möglichst naturbelassen ausgeführt werden.

Ein Zugang zum Landschaftsschutzgebiert für die Allgemeinheit ist nicht vorgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen werden nach Rücksprache mit dem Amt für Umweltschutz beim Landratsamt ergriffen

Die Versickerung von anfallendem Regenwasser wird vom Amt für Umweltschutz positiv gesehen.

Das artenschutzrechtliche Gutachten muss im Zuge der Bauantragsstellung aktualisiert werden.

Das Konzept wurde im Vorfeld mit der Umweltschutzbehörde des Landratsamts Karlsruhe abgestimmt.



Resümee

- Durch eine maßvolle Bebauung wird dringend benötigter Wohnraum in Innenbereich geschaffen
- Fortführung der dörflichen Struktur
- Im zentralen Bereich barrierefreies Wohnen für alle
- Zur Pfinzaue hin entsteht "Junges Wohnen" für Familien
- Gemeinschaftseinrichtungen (zum Beispiel Quartierstreff und Urban Gardening) sind über das ganze Quartier verteilt
- 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 Nahwärmewärmeversorgung, regenerativer Energiegewinnung (Wärmepumpe) und positiver Energiebilanz
- Urban Gardening und eine aufgelockerte durchgrünte Bebauung sind die wesentlichen landschaftsplanerischen Elemente im Quartier

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

