



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/371/2024/1

Tagesordnungspunkt		
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pfinzaue - Wohnen in der Mitte", OT Berghausen - Aufstellungsbeschluss - Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 01.02.2024
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Gemeinderat	27.02.2024	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Für den im Geltungsbereich (Stand: 25.07.2023) dargestellten Bereich wird nach § 12 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 a BauGB.</b>
----------------------------	--

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Städtebauliche Neuordnung einer innerörtlichen Freifläche im OT Berghausen.

**Personelle Auswirkungen:**

Bindung Zeitanteile SG Stadtentwicklung

**Sachverhalt:**

*Nachfolgender Sachverhalt wurde in der TU-Sitzung vom 07.02.2024 vorberaten. Auf BV/371/2024 wird verwiesen. Das Gremium empfahl dem Gemeinderat mehrheitlich (10 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung) den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu fassen.*

Die Überplanung des Laub-Areals war bereits Thema der Sitzung des Technik- und Umweltausschusses vom 31.05.2022 sowie des Gemeinderates vom 08.08.2023.

In der Sitzung vom 31.05.2022 wurden grundsätzliche gemeinsame Aufgaben und Zielvorstellungen des Vorhabens erläutert. Weiter wurde auch die Historie des Gebiets und das geplante weitere Vorgehen dargelegt. Im Gremium wurden dabei hauptsächlich zwei Punkte kritisch betrachtet. Zum einen die Verkehrsanbindung bzw. Verkehrsführung innerhalb des Areals. Zum anderen wurde angeführt, dass das Gasthaus Laub nicht durch die Planung beeinträchtigt werden darf. Das Gremium beschloss, dass die Planungen, unter Berücksichtigung der genannten Themen, weiterentwickelt werden solle. Ein Aufstellungsbeschluss sollte erst nach Vorstellung einer überarbeiteten Planung gefasst werden.

In der Sitzung vom 08.08.2023 wurden dem Gremium überarbeitete Pläne vorgestellt. Im Gremium wurde teilweise weiter die Verkehrssituation (Anbindung und Verkehrsführung) kritisch gesehen. Es wurde daher darum gebeten, hierzu in einen intensiven Austausch mit den betroffenen Anwohnern des Areals zu treten.



Um die Anwohner stärker einzubinden, wurde eine öffentliche Infoveranstaltung auf dem „Laub-Areal“ durchgeführt und den Anwohnern die Möglichkeit gegeben ihre Meinungen zum Projekt darzulegen. Das Ergebnis dieser Bürgeranhörung vom 18.09.2023 ist in einer Synopse des Projektierers dargestellt. Diese ist der Sitzungsvorlage beigefügt. Im Detail wird die Abwägung der eingebrachten Themen wie auch der aktuellste Stand der Planung in der Sitzung vorgestellt.

Die nun vorliegende, nach der Bürgerbeteiligung angepasste Planung zur Bebauung des Laub Areals, stellt nach Ansicht der Verwaltung aus städtebaulicher Sicht eine moderate und ausgewogene innerörtliche Entwicklung dar. Die geplante Bebauung fügt sich in das bestehende Quartier ein. Auch sind nach Darstellung des Projektierers die Belange des Gastronomiebetriebs umfänglich in der Planung berücksichtigt.

Weiterhin schwierig stellt sich allerdings die Quartierserschließung dar. Durch die direkte Anbindung über die B10 und den schmalen vorhandenen Straßenquerschnitt der Friedrichstraße gestaltet sich die Ein- und Ausfahrtsituation aus dem Quartier schwierig. Eine „perfekte“ Lösung zur Erschließung des Quartiers scheint aufgrund dieser Randbedingungen schwer vorstellbar.

Das Gremium hat über die nun vorgelegte überarbeitete Planung und Lösungsansätzen zu beraten und diese abzuwägen. Zur weiteren Umsetzung der Planung ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan notwendig, welcher im ersten Schritt eines Aufstellungsbeschlusses bedarf.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b> 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				
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

**Anlagen:**

1. Erläuterungsbericht
2. Gestaltungskonzept
3. Wohneinheiten
4. Ansichten
5. Mobilitätskonzept
6. Energiekonzept
7. Feuerwehr
8. Müllabfuhr
9. LKW
10. Synopse Bürgeranhörung
11. Verkehrsuntersuchung
12. Geltungsbereich
13. Kenndatenblatt
14. Präsentation