

Pfinzaue-Wohnen in der Mitte 21-04

Erläuterungen zum Projekt

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, Parkflächen Gasthaus „zum Laub“ und landwirtschaftlicher Fuhrpark und für Kleintierhaltung genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich keine Bäume und zu erhaltendes Buschwerk.

Die für den Bebauungsplan Westliche Karlsruhestraße 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.

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 Nahwärmewärmeversorgung, regenerativer Energiegewinnung (Wärmepumpe) und positiver Energiebilanz (kfw-40+-Standard und PV-Anlagen)

Lösungsansätze

- Schaffung eines gemischten Stadtquartiers mit barrierefreien 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 Quartierstreff und Urban Gardening über das ganze Quartier verteilt).
 - Die soziale und demographische Durmischung 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. zwei- bis dreigeschossige Bauweise 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 zu 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 Modusconsult 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 (Wärmepumpe) und positiver Energiebilanz (kfw-40+-Standard und PV-Anlagen) geplant.

- Das Quartier soll das Thema Übergang von der bebauten Fläche zum Landschaftsschutzgebiet thematisieren. Maßnahmen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes werden zu einem späteren Zeitpunkt in Abstimmung mit dem Landratsamt Amt für Umwelt und Arbeitsschutz festgelegt.
- 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.

Projekträger 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.

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 gereifte Einfamilienhausbebauung (Junges Wohnen für Familien und gemeinschaftliches Wohnen) geplant, welche die Forderung Hausgruppe aus dem Bebauungsplan aufnimmt.
- Zur Ortsmitte hin soll ein Komplex aus drei zusammenhängenden Einzelhäusern entstehen, die barrierefreies Wohnen ermöglicht.

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.

Die im AUT am 31.05.2022 vorgestellte Planung wurde mit den Trägern öffentlicher Belange (Landratsamt Amt für Straßenverkehr, Landratsamt Amt für Bevölkerungsschutz und Landratsamt Amt für Umwelt und Arbeitsschutz Abt. Naturschutz) abgestimmt und am 08.08.2023 mit den eingearbeiteten Änderungen/Ergänzungen erneut im Gemeinderat vorgestellt.

Als Anregung aus dieser Vorstellung wurde am 18.09.2023 eine vorgezogene Bürgerbeteiligung/-anhörung vor Ort auf dem zukünftigen Baugelände durchgeführt.

Die Anregungen und Einwände aus dieser Bürgerbeteiligung/-anhörung sind in der beigefügten Synopse zusammengefasst.

Teilweise konnten Anregungen auch noch planerisch berücksichtigt werden (z.B. Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen/Wohneinheit)

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 wird die Kosten für das BP-Verfahren übernehmen.

Aufgestellt:

Pfinztal 16.01.2024

Gez. Moritz Ibele