

PFINZAUE – WOHNEN IN DER MITTE



Präsentation im Technik- und
Umweltausschuss der Gemeinde
Pfinztal am 14.01.2025

□□□ ibele + partner

PFINZAUE – WOHNEN IN DER MITTE

Innerörtliche Entwicklung

Planung

Projektentwicklung

mdbm Baumanagement, Karlsruhe

Architektur

Ibele + Partner Architekten | Stadtplaner

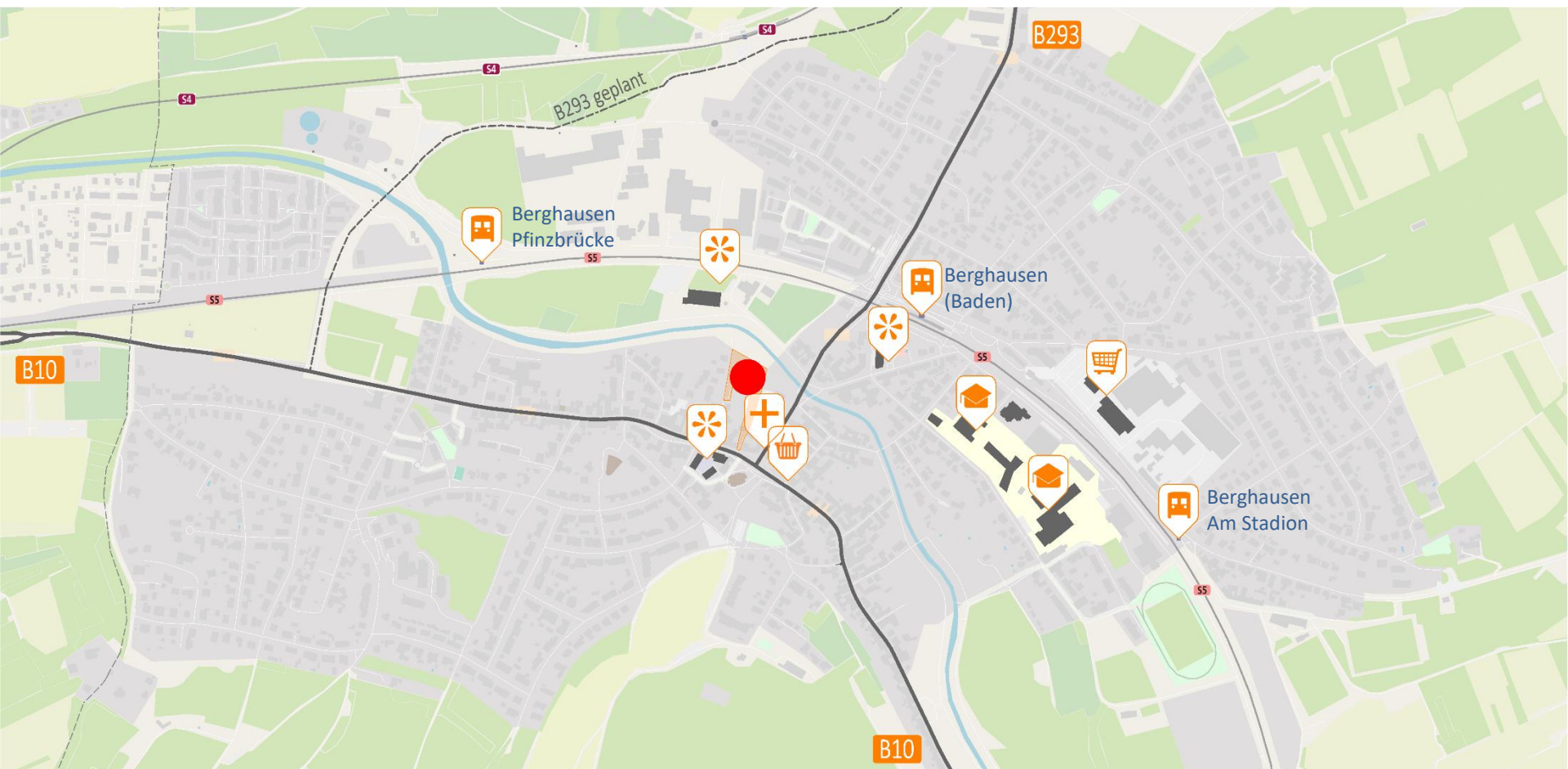
PartGmbB, Pfinztal

Stadtplanung

Klaus Nachtrieb

Städtebau.Umweltplanung, Ludwigshafen

Übersicht Berghausen



● Wohnen in der Mitte

✿ Öffentlicher Platz

🚊 ÖPNV

🛒 Nahversorgung

🏠 Bildungszentrum
Kindergarten

⊕ Apotheke

🛒 Einkaufsmöglichkeit

Planstand Januar 2025

Pfinzaue
Landschaftsschutzgebiet



Planstand Februar 2024



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, Ortsmitte und zum benachbarten Wohnquartier.
- Schaffung eines multifunktionalen Außenraumes.
- Anstatt der vier Reihenhäuser sind in der Überarbeitung Geschosswohnungen für eine gemischte Nutzung vorgesehen.



Gestaltungskonzept

- Zwei- und dreigeschossige Bauweise mit Satteldach.
- Im zentralen Bereich gemeinschaftliches und barrierefreies Wohnen.
- Gemeinschaftseinrichtungen (zum Beispiel Quartierstreff und Urban Gardening über das ganze Quartier verteilt).
- Parkplätze für Gasthaus und Wohnbebauung, gegliedert mit einheimischen Laubbäumen.
- Angrenzende Mauern mit ortstypischem Sandstein verkleidet.





Wohneinheiten

- Gemeinschaftliches Wohnen 9 WE
- Barrierefreies Wohnen 6 WE
- Stadthäuser 2 WE

Summe 17 WE
Wie bisher

- Pro Wohneinheit werden auf dem Grundstück 1,5 Stellplätze errichtet
- Die Verteilung der Wohneinheiten auf die Bereiche Gemeinschaftliches Wohnen und Barrierefreies Wohnen stellt den momentanen Planstand dar und kann sich im Zuge der weiteren Projektierung noch ändern.
- Unterschiedliche Wohnformen und Wohnungsgrößen



Axonomie Süd – Ost

Planstand Februar 2024

Planstand Januar 2025

Pfinzaue – Wohnen in der Mitte

Gasthaus „zum Laub“



Pfinz

Pfinzaue



Brückstraße

Martinskirche

Karlsruher Straße

Ansicht Ost – aus Richtung Sparkasse



Gestaltungsbeispiele



Haupt-
straße

Ehemaliges
Gasthaus
„Weinberg“

Parkhof
Gasthaus
„zum Laub“

Torbogen

Barrierefreies
Wohnen

Gemeinschaftliches
Wohnen

Pfinzaue

Rad- und
Fußweg

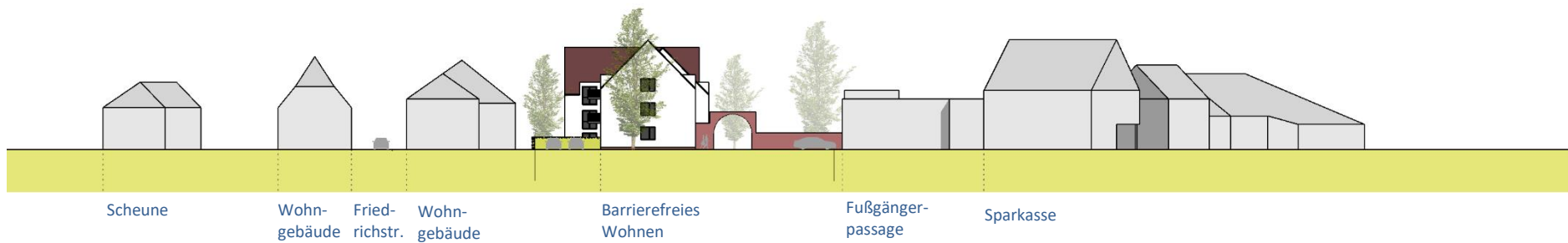
Pfinz

Ansichten Süd

Gemeinschaftliches Wohnen



Barrierefreies Wohnen

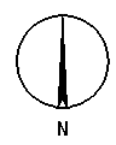


Perspektive – Zugang von der Karlsruher Straße





Mobilitätskonzept Fuß, Rad und ÖPNV



Fuß- /Radweg



Einbahnstraße



ÖPNV



E-Bike
Ladestation



E-Auto
Ladestation



Verkehrsberuhigter
Bereich



Parkplätze
Bewohner



Parkplätze
Laub

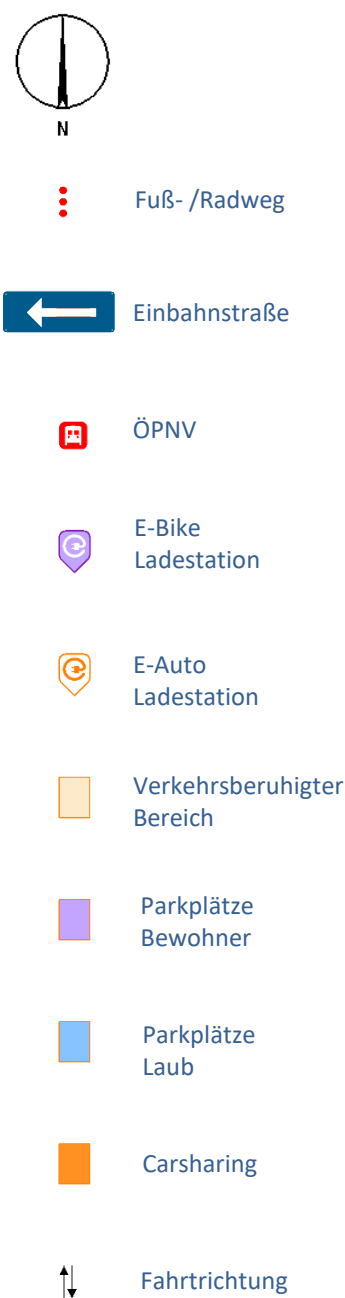
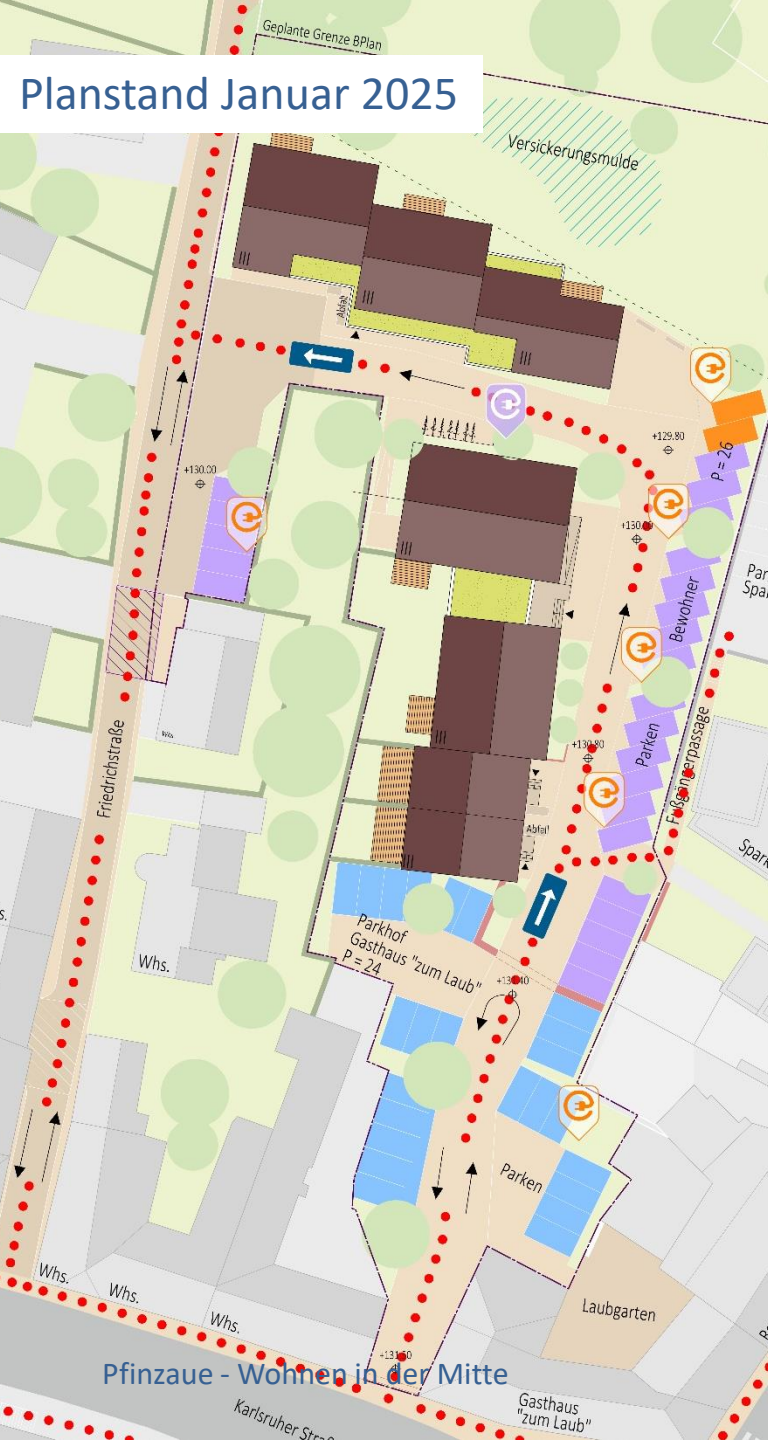


Carsharing



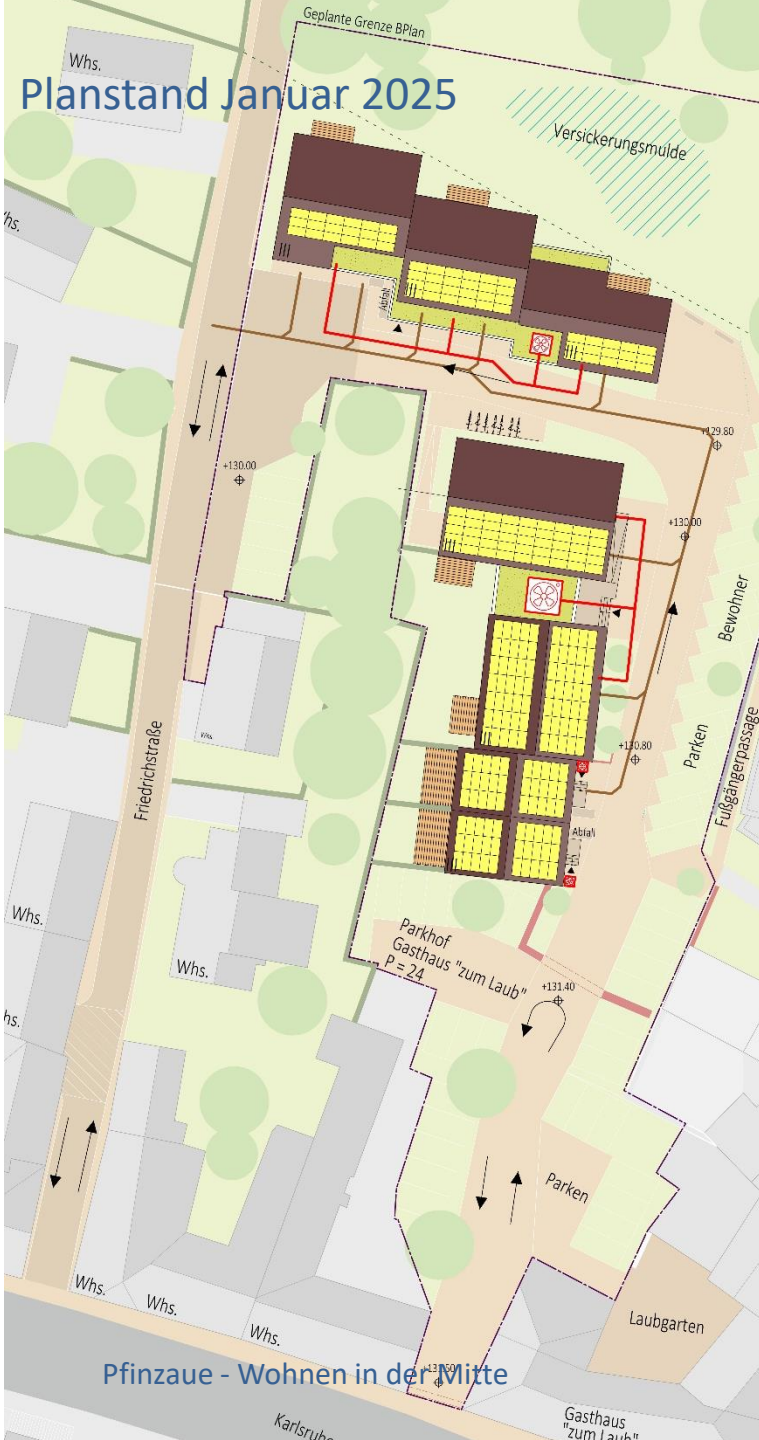
Fahrtrichtung

- 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 Ortsmitte verknüpft.
- Fußläufig sehr gut erreichbar, Passage zur Sparkasse und Brückstraße.
- Bikesharing soll zukünftig angeboten werden.
- Die genannten Maßnahmen führen zu einer Steigerung der Attraktivität des nicht motorisierten Individualverkehrs.



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.
- Pro Wohneinheit im Quartier werden 1,5 Stellplätze errichtet



Planstand Januar 2025



Energiekonzept

- Energieversorgung mittels Wärmepumpe für das gesamte Quartier. Das gemeinschaftliche Wohnen, das barrierefreie Wohnen und die beiden Doppelhaushälften bilden jeweils eine separate wärmetechnische Versorgungseinheit .
- Photovoltaikflächen auf den Dächern.
- Möglichst hoher Eigenverbrauch an Strom durch Wärmepumpen und Ladestationen für E-Bike und E-Auto.
- Regenwasser im Quartier wird über offene Rinnen direkt an eine Versickerungsmulde angeschlossen.
- Schmutzwasseranschluss des Wohnquartiers an öffentlichen Kanal.

-  Entwässerung Oberflächen über offene Rinnen
-  Versickerungsfläche
-  Schmutzwasserkanal
-  Energieerzeugung durch Wärmepumpe
-  Photovoltaikflächen



①

- 14



Absprache mit dem LRA Karlsruhe und der Gemeinde Pfinztal:

Müllabfuhr

Wendefläche
Müllfahrzeug nach RAST
Abb. 59:
Flächenbedarf für einen
einseitigen
Wendehammer
Für Fahrzeuge bis 10m
Länge
(3-Achsiges Müllfahrzeug)



Ausweichfläche
vorhanden

Ausweichfläche
neu

- 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 dem Amt für Straßenverkehr des Landratsamts Karlsruhe und der Gemeinde Pfinztal abgestimmt.

Grünflächenplan/ Landschaftsplan

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

Ein Zugang zum Landschaftsschutzgebiet 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.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt inzwischen vor. Die im Gutachten aufgeführten Maßnahmen wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen.

Das Konzept wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit dem Amt für Umwelt und Arbeitsschutz Abt. Naturschutz des Landratsamts Karlsruhe abgestimmt.



GEMEINDE PFINTZAL

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
"Pfinzaue - Wohnen in der Mitte"

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN

(Wiedergabe der textlichen Festsetzungen in
verkürzter und auszugsweiser Form)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Zulässig sind

Wohngebäude, einschließlich
gemeinschaftlichem Wohnen,
betreutem Wohnen sowie
Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger
und solcher Gewerbetreibender, die Ihren Beruf in
ähnlicher Art ausüben

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

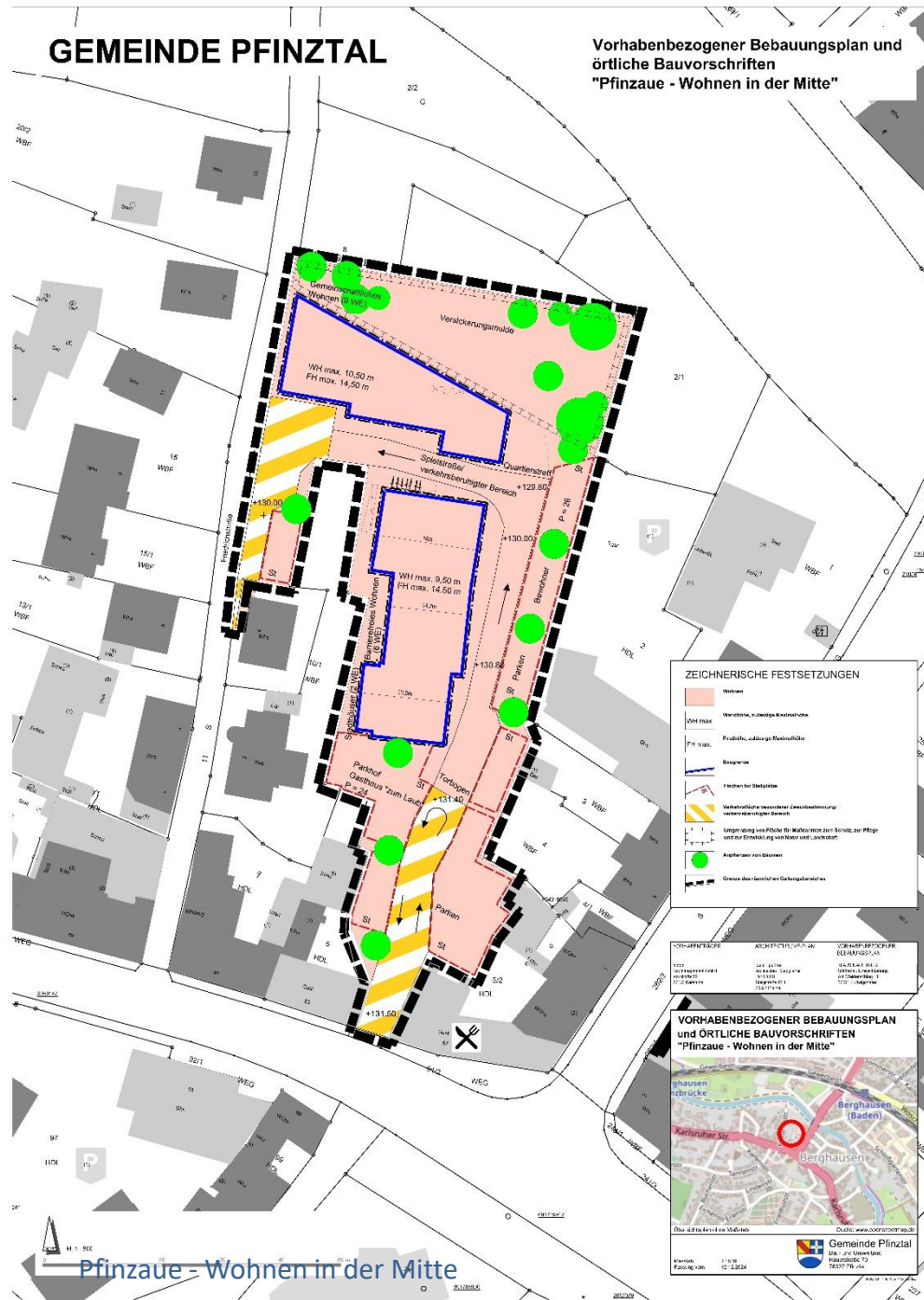
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag
festgesetzt und wird bestimmt durch die
Festsetzungen zur
Höhe der baulichen Anlagen
Grundflächenzahl (GRZ)
Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist
durch Planeintrag der Wandhöhe (WH) und der
Firsthöhe (FH) festgesetzt.

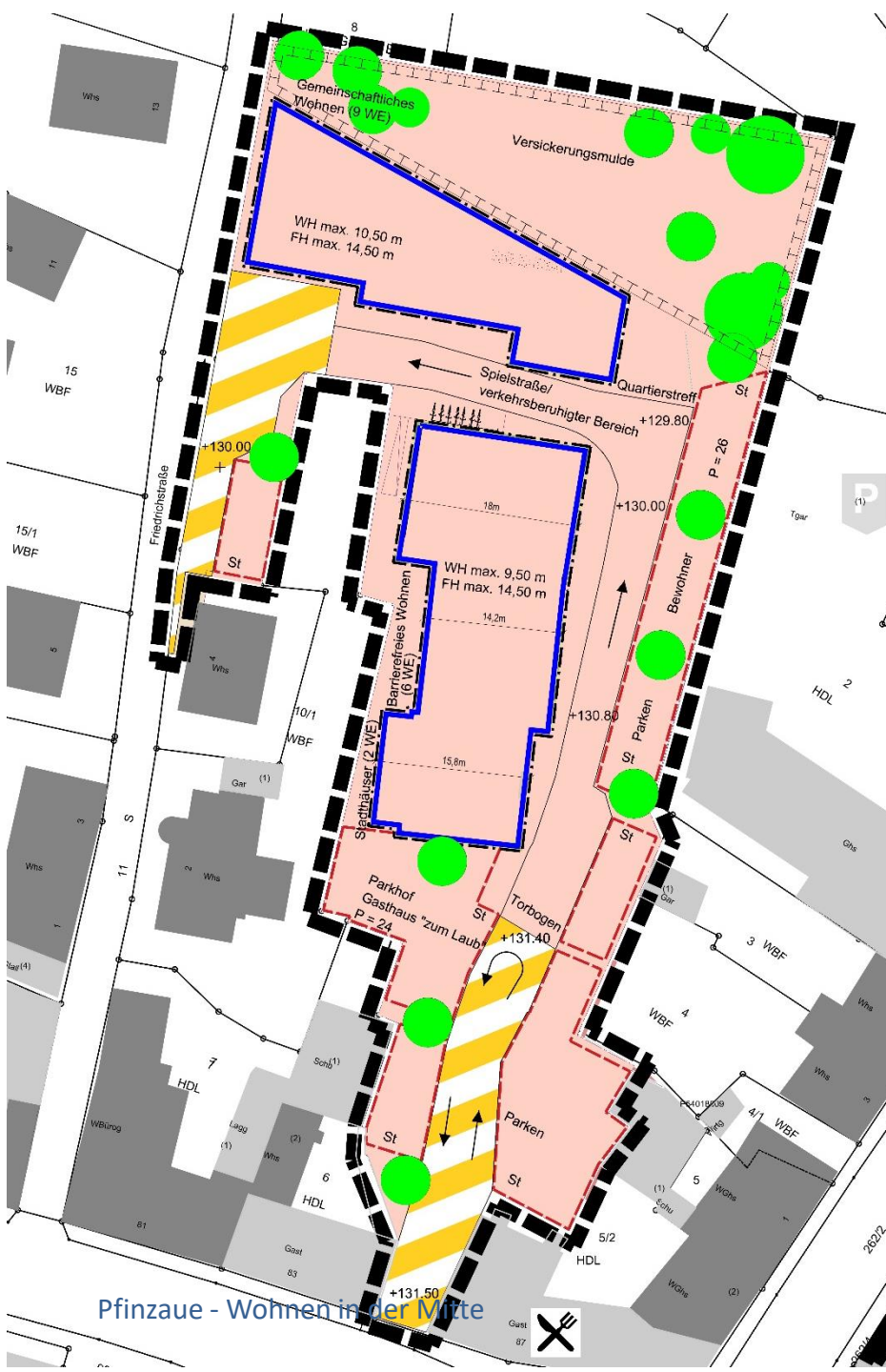
Bezugshöhe ist die Höhe der Hinterkante der
angrenzenden Verkehrsfläche in Gebäudemitte.

Hinweis:

südliches Baufenster: Wandhöhe max. 9,50m
Firsthöhe max. 14,50m

nördliches Baufenster: Wandhöhe max. 10,50m
Firsthöhe max. 14,50m





ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

	Wohnen
	Wandhöhe, zulässige Maximalhöhe
	Firsthöhe, zulässige Maximalhöhe
	Baugrenze
	Flächen für Stellplätze
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
	Umgrenzung von Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Anpflanzen von Bäumen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt. Sie beträgt max. 0,4. Für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 genannten Grundflächen ist eine GRZ von insgesamt 0,8 zulässig.

BAUWEISE

Festgesetzt wird die offene Bauweise.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Eine Überdachung von Stellplätzen ist zulässig, wenn diese entsprechend Ziff. 6.1 begründet werden.

□□□ Ibele + Partner Architekten | Stadtplaner

Landschaftsschutzgebiet „Pfinzaue“

Die durch Planeintrag gekennzeichnete Fläche ist als Streuobstwiese fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten

Innerhalb der Fläche ist eine Versickerungsmulde für Niederschlagswasser aus der Fläche des Vorhabens zulässig.

Versickerung von Niederschlagswasser

Wege und Stellplätze, sowie Feuerwehrezufahrt- und Feuerwehraufstellflächen sind mit versickerungsfähiger Oberfläche (Abflussbeiwert max. 0,5) herzustellen. Fahrbahnflächen sind davon ausgenommen.

Nachtaktive Insekten

Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchten in insektenschonender zulässig.

Vogelschutz

Stark spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind unzulässig.

Ökologische Baubegleitung

Die Durchführung, Koordination und das Monitoring der artenschutzrechtlichen Maßnahmen hat im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen.

Artenschutzmaßnahmen

Fledermäuse:

Vögel - Turmfalke:.....

Mauereidechsen:.....

Dachbegrünung

Dachflächen von Gebäuden mit einem Neigungswinkel von bis zu 15° und einer Mindestgröße von 10 m² sind auf mindestens 70% ihrer Fläche extensiv zu begrünen

Baumpflanzungen

Die durch Planeintrag festgesetzten Laubbäume zweiter oder dritter Ordnung, in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, 12-14 cm

Stammumfang bei Bäumen zweiter Ordnung, 14-16 cm

Stammumfang bei Bäumen dritter Ordnung, sind zu pflanzen

Eine Verschiebung der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte ist unter Einhaltung der Gesamtanzahl der Baumstandorte zulässig.

II b Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für die Hauptdächer der Gebäude sind nur geneigte

Dächer mit einer Dachneigung von 45° bis 55° zulässig.

Die Deckung der Hauptdächer der Gebäude ist nur in rot- oder rotbraunen Farbtönen zulässig.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf den Dächern und an den Fassaden sind zulässig.

WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind als Hecken, Mauern oder und offene Einfriedungen (z.B. Metallgitterzaun) mit Strauch- oder Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,20 m zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Höhe der nächstgelegenen Gehweg- oder Fahrbahnfläche.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Die Verwendung von Kunststoffelementen zum Sichtschutz oder Kunststofffüllungen bei offenen Einfriedungen oder Metallgitterzäunen ist unzulässig.

Die Unterkante von Zäunen ist mind. 10 cm über Geländeniveau (Durchlässigkeit für Kleintiere) zu errichten.

PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Flächen zum dauerhaften Abstellen von Abfall- und Entsorgungsbehältern sind in die Bebauung zu integrieren oder baulich zu umschließen.

Resümee

- Durch eine maßvolle Bebauung wird dringend benötigter Wohnraum in Innenbereich geschaffen
- Fortführung der dörflichen Struktur
- Im zentralen Bereich barrierefreies Wohnen (mehr als 80 % der Wohnungen sind barrierefrei erreichbar).
- Zur Pfinzaue hin entsteht gemeinschaftliches Wohnen
- 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
- Pro Wohneinheit werden 1,5 Stellplätze geschaffen

Weitere Entwicklung des Projektes

- 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 wurden in einer Synopse dokumentiert und wurden sofern zielführend in die Planung übernommen.
- Nach dem am 06.02.2024 erfolgten Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden wir mit den vorgestellten Unterlagen in die frühzeitige Beteiligung der an der Planung Beteiligten gehen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

