



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/680/2025

| Tagesordnungspunkt                                                                                                                                                       |                                   |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pfinzaue - Wohnen in der Mitte", OT Berghausen<br/>- Billigung des Planentwurfs und Veröffentlichungsbeschluss<br/>- Vorberatung</b> |                                   |                   |
| Fachbereich:                                                                                                                                                             | Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung | Datum: 09.12.2025 |
| Bearbeiter:                                                                                                                                                              | Schmid                            | AZ:               |
| Beratungsfolge                                                                                                                                                           | Termin                            | Behandlung        |
| Technik- und Umweltausschuss                                                                                                                                             | 13.01.2026                        | öffentlich        |

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beschlussvorschlag<br/>(als Empfehlung für<br/>den Gemeinderat):</b> | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Der vorgeschlagenen Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird zugestimmt.</li><li>2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Pfinzaue – Wohnen in der Mitte“ in der Fassung vom 07.11.2025.</li><li>3. Die Verwaltung wird beauftragt die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.</li></ol> |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Personelle Auswirkungen:**

Bindung Zeitanteile SG Stadtentwicklung

**Sachverhalt:**

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfinzaue – Wohnen in der Mitte“ wurde nach mehreren Vorberatungen am 27.02.2024 gefasst. Auf BV/371/2024/1 wird hierzu verwiesen.

In der Gemeinderatssitzung vom 28.01.2025 wurde der damalige Entwurf gebilligt und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen. Auf BV/547/2024/1 wird an dieser Stelle verwiesen.

Die frühzeitige Beteiligung wurde im Februar und März 2025 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die entsprechenden Abwägungsvorschläge sind der Sitzungsvorlage beigelegt.

Im Vergleich zum Entwurf der frühzeitigen Beteiligung haben sich nun unter anderem nachfolgende Änderungen ergeben. Diese werden im Detail in der Sitzung durch das Planungsbüro vorgestellt.



- Die nördlichen Wohngebäude wurden u.a. hinsichtlich der Firstrichtung geändert, wodurch nun eine geringere Wandhöhe an der Friedrichstraße vorliegt.
- Teilweise wurden die Wohnungsgrößen angepasst und damit die Wohnungsanzahl verändert, wodurch nun bis zu 22 Wohneinheiten möglich sind. Damit wird eine Stellplatzzahl von 1,5 (knapp) nicht erreicht. Eine Stellplatzzahl von 1,5 steht jedoch lediglich den 1-Zimmerwohnungen nicht zur Verfügung.

Die Erhöhung der Wohneinheiten erfolgt hauptsächlich durch eine Anpassung der Wohnflächen und nicht durch eine grundsätzliche Vergrößerung der Wohnflächen. Die zusätzlichen Wohneinheiten werden vermutlich auch zu einer Erhöhung des Verkehrs führen und die ohnehin nicht einfache verkehrliche Erschließung des Gebiets wird dadurch vermutlich komplizierter. Fraglich ist, wie groß die Beeinträchtigung der Friedrichstraße, sowie der Bundesstraße sein wird. In der Abwägungssynopse, im schriftlichen Teil des Bebauungsplans sowie beim erstellten Verkehrsgutachten werden plausible Argumente aufgeführt, die belegen sollen, dass die Beeinträchtigungen sich noch in einem verträglichen Rahmen bewegen.

Zur weiteren Klärung dieses Themas wurde von der Verwaltung noch vor einer offiziellen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowohl die Untere Verkehrsbehörde als auch die Verkehrspolizei angehört. Die verkehrspolizeiliche Einschätzung ist der Sitzungsvorlage als Anlage angefügt. Die Untere Verkehrsbehörde hatte zum Abschluss der Sitzungsvorlage noch keine Einschätzung abgegeben.

Die städtebauliche Entwicklung des Gebiets wird weiterhin als sehr positiv angesehen. Die brachliegende Fläche einer Wohnnutzung zuzuführen stellt eine sinnvolle Nachverdichtung in diesem Bereich dar und fördert die Schaffung von benötigtem Wohnraum.

Fraglich ist dabei, ob sich die verkehrlichen Auswirkungen der Planungen auch im Hinblick auf die Erhöhung der Wohneinheiten noch in einem verträglichen Rahmen bewegen.

Sollte das Gremium der jetzigen Planung zustimmen, könnten mit oben genannten Beschlussvorschlägen die nächsten Schritte des Bebauungsplanverfahrens eingeleitet werden.

#### **Anlagen:**

- 1 Synopse Öffentlichkeit
- 2 Synopse TÖBS
- 3 Bebauungsplan
- 4 Vorhaben- und Erschließungsplan
- 5 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 6 Verkehrsuntersuchung