

## Planungsstelle

### Zusammenfassende Erklärung zum Einzeländerungspunkt des FNP 2010

**PF-106** „Wohnpark an der Pfinz“ in Pfinztal-Berghausen

**PF-745** „Grünfläche Pfinzufer“ in Pfinztal-Berghausen

**PF-401** „Seniorenzentrum an der Pfinz“ in Pfinztal-Berghausen

Die Gemeinde Pfinztal plant im Südosten von Berghausen, im Bereich zwischen der Karlsruher Straße (B10), der Keplerstraße und dem Ufer der Pfinz, auf dem ehemals gewerblich genutzten Berckmüller-Areal die Ansiedlung eines Seniorenzentrums und eines Wohnparkes.

In dem südlich der Mühlstraße liegenden Planbereich ist als künftige Nutzung ein Seniorenzentrum mit stationären und betreuten Wohnungen sowie Tagespflege vorgesehen. In dem nördlich der Mühlstraße bis zur Keplerstraße liegenden Planbereich ist als künftige Nutzung Wohnen, teilweise betreutes Wohnen, vorgesehen. Der Umgriff der Fläche für das Seniorenzentrum umfasst rund 6.000 m<sup>2</sup>, die Fläche des Wohnparkes etwa 4.000 m<sup>2</sup> und der Umgriff für die Grünfläche am Pfinzufer rund 3.000 m<sup>2</sup>.

Die Gemeinde Pfinztal ist bestrebt, die städtebauliche Innenentwicklung der Ortslagen zu fördern und die bestehende Gewerbebrache einer neuen Entwicklung zuzuführen. Das Vorhaben steht hinsichtlich der geplanten Nutzung und in Bezug auf die städtebauliche Konzeption in Einklang mit den gemeindlichen Entwicklungszielen.

Die ehemals gewerblich genutzten Bereiche liegen im Innenbereich. Da Teile des süd-östlichen Planbereiches bisher nicht überbaut und von keiner Bebauung geprägt sind, liegen diese rechtlich im Außenbereich. Sie grenzen direkt an das Landschaftsschutzgebiet *Pfinzgau*.

Das Konzept sieht den Neubau eines Seniorenzentrums mit 100 Betten, einer Tagespflege mit 20 Plätzen, 35 betreute Senioren-Wohnungen (25 Ein-Zimmer-Appartements und zehn Zwei-Zimmer-Appartements) und einen ambulanten Dienst vor (GRZ 0,41). Auf der Wohnbaufläche soll ein dreigeschossiges Wohn- und Praxisgebäude sowie 15 zweigeschossige Einfamilienhäuser (Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoß als Nicht-Vollgeschoss) mit insgesamt ca. 3.406 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 3.542 m<sup>2</sup> Geschossfläche nach BauNVO entstehen. Geplant sind im Wohnpark zwei Praxen, 20 altersgerechte Servicewohnungen und 15 Einfamilienhäuser als Doppel- bzw. Reihenhäuser (GRZ 0,36). Der bestehende Grünbereich im Landschaftsschutzgebiet entlang der Pfinz soll zukünftig der Nutzung entsprechend als „Grünfläche“ dargestellt werden.

#### **Ziele der Vorhaben sind:**

- Die Schaffung neuen Wohnraums für unterschiedliche Altersgruppen
- Förderung der städtebaulichen Innenentwicklung der Ortslagen
- Neuentwicklung der bestehenden Gewerbebrache

Für den Wohnpark, das Seniorenzentrum sowie für die Grünfläche am Pfinzufer wird ein gemeinsames Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die beabsichtigten Nutzungen weichen in ihren Inhalten vom derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2010, 5. Aktualisierung (FNP) ab. Dort sind „gewerbliche Bauflächen“, „gemischte Bauflächen“ und „Flächen für

die Landwirtschaft“ dargestellt. Um die Voraussetzungen für die Genehmigung der Vorhaben zu schaffen, ist ein formelles Einzeländerungsverfahren auf FNP-Ebene notwendig.

Im derzeit gültigen Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein (RVMO) ist die Fläche des geplanten Wohnparks als Gewerbefläche dargestellt. Ihrer Umwidmung in eine Wohnbaufläche stehen Ziele des Regionalplanes nicht entgegen. Die geplante Gemeinbedarfsfläche liegt ebenfalls zum Teil auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück. Lediglich der südlichste Zipfel des Grundstücks befindet sich im Außenbereich und im Randbereich der Grünzäsur, jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Der RVMO plädiert deshalb bei der Planung dieses Bereiches eher für eine Freiflächennutzung und Ausgleichsmaßnahmen, stimmt den Gemeinbedarfsflächen aber im Rahmen des Ausformulierungsspielraumes zu.

Im Zuge des Verfahrens wird die Darstellung der Flächen, die für die Ansiedlung des Seniorenzentrums und des Wohnparks benötigt werden, zu einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Soziale Einrichtung, einer „Wohnbaufläche“ und einer „Grünfläche“ geändert.

Die Einleitung des Änderungsverfahrens wurde von der Verbandsversammlung in der Sitzung vom 4. November 2019 beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 18. November 2019 bis einschließlich 20. Dezember 2019 statt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11. November 2019 bis einschließlich 13. Dezember 2019 zur Stellungnahme aufgefordert.

Am 30. März 2020 nahm die Verbandsversammlung die Beurteilungen des Anhörungsergebnisses billigend zur Kenntnis und beschloss die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zu den Einzeländerungen PF-106, PF-745, PF-401. Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 25. Mai 2020 bis einschließlich 26. Juni 2020 bei der Planungsstelle des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe statt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 9. April 2020 zur Stellungnahme bis einschließlich 13. Mai 2020 nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Die Verbandsversammlung hat in Ihrer Sitzung am 7. Dezember 2020 den abschließenden Beschluss der Einzeländerung gefasst. Am 12. April 2021 hat das Regierungspräsidium Karlsruhe die Einzeländerung des FNP genehmigt. Mit der Veröffentlichung in den BNN am 29. Mai 2021 ist die Einzeländerung gültig.

### **Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen des Weiteren berücksichtigt werden:**

- Durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen ist eine Betroffenheit von der PLEdoc GmbH verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen. Sie sind daher in der Bauleitplanung weiter zu beteiligen.
- Das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9, Ref. 91 teilt mit, dass ingenieurgeologische Belange im Rahmen konkreter Planungen (Bebauungspläne) beurteilt werden, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind.
- Seitens des Regierungspräsidiums Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege (LAD), Ref. 84.2 wird darauf hingewiesen, dass es Teilbereiche mit weiterem

archäologischen Untersuchungsbedarf gibt. Bauvorhaben in einschlägigen Bereichen kann nur unter der Auflage bauvorgreifender archäologischer Ausgrabungen zugestimmt werden. Im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma, kann die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggfs. längere Zeit in Anspruch nehmen. Die Kostentragungspflicht liegt bei dem Bauherrn. Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen.

- Der Planbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zu der stark befahrenen Bundesstraße B10, Karlsruher Straße. Das Landratsamt Karlsruhe regt an, diese Verkehrsproblematik im Rahmen der Bauleitplanung näher zu untersuchen.
- Das Hochwasser-Risikogebiet entspricht der Einstufung  $HQ_{\text{extrem}}$ , dass eine Bebauung nicht ausschließt. Das Einhalten der Vorsorgekriterien wird auf Ebene der Bebauungsplanung beachtet.
- Aus dem Belang des Landratsamtes Karlsruhes geht außerdem die Benennung einer wasserwirtschaftlich und ökonomisch effizienten Entwässerungslösung sowie die Wahl eines geeigneten Versickerungs- bzw. Bewirtschaftungsverfahrens hervor, wofür eine Einschätzung des Baugebietes hinsichtlich der Geofaktoren Oberfläche und Untergrund vorzunehmen ist.
- Der südlichste Zipfel des Grundstücks liegt gemäß des Regionalverbandes im Außenbereich und im Randbereich der Grünzäsur, jedoch außerhalb des LSG. Der Regionalverband Mittlerer Oberrhein empfiehlt deshalb bei der Planung eher Freiflächennutzungen und Ausgleichsmaßnahmen anzusiedeln.