

## Aufstellung und Frühzeitige Beteiligung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. RO 12.06 "Wohnquartier Am Stegbruch"

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 01.06.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	23.06.2022	N
Stadtrat	Entscheidung	14.07.2022	Ö
Ortsrat St. Ingbert-Rohrbach	Vorberatung		N

### Beschlussvorschlag

1. Für den Bereich "Im Stegbruch" wird gemäß §2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. RO 12.06 "Wohnquartier Stegbruch" gem. §12 Abs. 2 BauGB beschlossen.
2. Der Bebauungsplan soll gem. § 2 BauGB im regulären, zweistufigen Verfahren mit Begründung und Umweltbericht (§ 2a BauGB) aufgestellt werden.
3. Die beigefügten Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. RO 12.06 „Wohnquartier Am Stegbruch“ bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie der Fachgutachten Schallschutz / Biotoptypen- u. Vegetationskartierung werden als Vorentwurf gebilligt. Die Anlagen 1-6 sind Teil des Beschlusses.
4. Für den Bebauungsplan Nr. Ro 12.06 "Wohnquartier Am Stegbruch" wird gemäß BauGB die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB beschlossen.

### Sachverhalt

Der Vorhabenträger „FMZ Im Stegbruch GmbH & Co. KG“ beabsichtigt auf der insgesamt ca. 6.000 m<sup>2</sup> großen Fläche die Realisierung von vier Mehrfamilienhäusern mit jeweils fünf Wohneinheiten. Städtebauliches Ziel ist somit eine wohnbaulich genutzte Arrondierung der bestehenden Siedlungsflächen. Das Wohnbauquartier soll in der offenen Bauweise errichtet werden.

Für die Schaffung des notwendigen Planungsrechtes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen Innen- und Außenbereich. Um eine höhere Rechtssicherheit der Planung zu gewährleisten wird ein reguläres, zweistufiges Verfahren gewählt. Da für die abschließende Offenlage u.a. noch angepasste Gutachten zu Artenschutz, Entwässerung und Lärm zu erarbeiten sind, ist im Hinblick auf die zeitnahe Stadtratssitzung Anfang Juli, und der anschließenden Sommerpause, keine wesentliche zeitliche Verzögerung im Vergleich zu einem beschleunigten Verfahren (mit nur einer Beteiligung) zu erwarten.

Der Beschlussvorlage beigefügt sind die entsprechenden Planunterlagen für die frühzeitige Beteiligung. Diese enthalten Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Begründung mit Umweltbericht und Gutachten zum Lärmschutz sowie der Ersteinschätzung Biotoptypen- und

## Vegetationskartierung

Die Verwaltung wird beauftragt mit diesen Planunterlagen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB, sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB durchzuführen.

Die zeitliche Planung sieht vor, diese Beteiligung zeitnah durchzuführen, um je nach Rücklauf während der Sommermonate die Planunterlagen anzupassen, geforderte Gutachten weiter zu konkretisieren und Stellungnahmen abzuwägen, sodass nach der Sommerpause eine Planreife im laufenden Jahr angestrebt werden kann.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten der gesetzlich vorgeschriebenen amtlichen Veröffentlichungen sind im Haushalt 2022 unter 5.1.10.01.553500 abgebildet. Weitere Kosten durch erforderliche Gutachten sowie die Planungskosten für den Bebauungsplan werden durch einen Kostenübernahmevertrag durch den Vorhabenträger „FMZ Im Stegbruch GmbH & Co. KG“ übernommen.

### **Anlage/n**

1	Planzeichnung
2	Textliche Festsetzungen
3	Begründung mit Umweltbericht
4	Ersteinschätzung Biotoptypen- und Vegetationskartierung
5	Verkehrsgutachten
6	3401-b1_Stellungnahme_Schalltechnische Untersuchung