

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. RO 12.06 "Wohnquartier Am Stegbruch"

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 09.02.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Ortsrat St. Ingbert-Rohrbach	Kenntnisnahme		N
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Kenntnisnahme	09.03.2023	N
Stadtrat	Kenntnisnahme	23.03.2023	N

Sachverhalt

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 14. Juli 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Ro 12.06 „Wohnquartier Am Stegbruch“ im Stadtteil Rohrbach gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnquartier Im Stegbruch“ waren die Planungen der "FMZ Im Stegbruch GmbH & Co. KG", die Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers voranzutreiben und dementsprechend die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von benötigtem Wohnraum auf bisher ungenutzten Flächen zu realisieren.

In der Sitzung vom 14. Juli 2022 hat der Stadtrat die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen. Im Zeitraum vom 02.08.2022 bis zum 09.09.2022 bestand sodann die Möglichkeit zum Stand des Vorentwurfes Stellung zu nehmen.

Mit Schreiben vom 12.09.2022 hat das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz den Gewerbegehlärm thematisiert, der vom bestehenden LIDL-Markt und den Gewerbebetrieben im Umfeld auf das Plangebiet einwirkt und darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan Aussagen getroffen werden müssen, wie die sensible Wohnnutzung vor diesen Geräuschimmissionen geschützt werden kann. Verschärft wird die Lärmbelastung des Plangebietes zudem durch die Verkehre auf der L 241.

Der Vorhabenträger hat mit Datum vom 30.01.2023 die überarbeitete Fassung des Lärmgutachtens vorgelegt. Ergebnis des Gutachtens ist, dass die einzuhaltenen Immissionsgrenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet durch den Gewerbe- und Straßenverkehrslärm überschritten werden. Eine Wohnnutzung ist entweder nur durch den Bau einer über sechs Meter hohen Schallschutzwand oder aber durch umfangreiche Baumaßnahmen an den geplanten Gebäuden realisierbar.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Bau einer sechs Meter hohen Mauer hin zur L 241 und hin zum LIDL-Gelände entscheidend abzulehnen. Die Umsetzung architektonischer Lösungen ist aus Perspektive des Investors aufgrund der zweiseitigen Doppelbelastung der Lärmimmissionen äußerst komplex und wirtschaftlich nicht darzustellen. Faktisch ist somit eine qualitätsvolle Wohnflächenentwicklung, die die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 (6) BauGB würdigt, nicht realisierbar.

Zur Konfliktbewältigung schlägt die zuständige Fachabteilung deshalb vor, im weiteren Verfahren von der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes abzurücken und stattdessen eine Mischgebietsentwicklung zu forcieren. Bei der Festsetzung eines Mischgebietes werden höhere Immissionsgrenzwerte angelegt, so dass sich laut

gutachterlicher Einschätzung der Schutzmaßnahmen vor Gewerbelärm erübrigt und nur noch Maßnahmen gegenüber dem Straßenverkehrslärm getroffen werden müssen.

Der Vorhabenträger FMZ Im Stegbruch GmbH & Co. KG hat seine Zustimmung zu dem skizzierten Vorgehen signalisiert und ist bereit, die Entwürfe des Bebauungsplans dahingehend zu überarbeiten sowie die notwendige Teiländerung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich zu beauftragen.

Finanzielle Auswirkungen

Die anfallenden Planungskosten für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans werden durch den Vorhabenträger „FMZ Im Stegbruch GmbH & Co. KG“ auf Basis eines Kostenübernahmevertrages übernommen.

Anlage/n