

# Bebauungsplan Nr. Ro 12.06 „Quartier im Stegbruch“ – Aufstellungsbeschluss mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplans

|   |                            |
|---|----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i><br>Stadtentwicklung (61) | <i>Datum</i><br>05.04.2023 |
|---|----------------------------|

|  |              |            |   |
|--|--------------|------------|---|
| <i>Beratungsfolge</i>  |              |            |   |
| Ortsrat St. Ingbert-Rohrbach   | Anhörung     |            | N |
| Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt-<br>und Demographieausschuss | Vorberatung  | 26.04.2023 | N |
| Stadtrat   | Entscheidung | 11.05.2023 | Ö |

## Beschlussvorschlag

1. Der Beschluss vom 14. Juli 2022 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Ro 12.06 „Wohnquartier Am Stegbruch“ wird aufgehoben.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Ro 12.06 „Quartier im Stegbruch“ wird gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Parallel soll die Teiländerung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden.
3. Für die Teiländerung des FNP sollen gemäß BauGB die Durchführung der frühzeitigen 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 durchgeführt werden.
4. Für den Bebauungsplan Nr. Ro 12.06 „Quartier im 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.
5. Die Anlagen 1-6 werden gebilligt und sind Teil des Beschlusses.
6. Der als Anlage 5 beigefügte städtebauliche Entwurf stellt die konzeptionelle Grundlage für den Bebauungsplan dar.

## 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 (1) BauGB beschlossen. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans „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.

Im Laufe des bisherigen Verfahrens wurde deutlich, dass die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes aufgrund von Lärmproblemen nicht realisierbar ist. Zur Konfliktbewältigung wurde deshalb von der Verwaltung und dem Vorhabenträger vorgeschlagen, im weiteren Verfahren von der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes abzurücken und

stattdessen eine Mischgebietsentwicklung zu forcieren. Hierüber wurde der Stadtrat in seiner Sitzung vom 23.03.2023 informiert.

Die Entwicklung des Mischgebiets soll als sogenannte "Angebotsplanung" weiterbearbeitet werden, da der konkrete Vorhabenbezug wegfällt. Da sowohl die Art des Verfahrens, als auch die Planungsinhalte geändert werden sollen, wird ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst und der ursprüngliche Beschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnquartier Am Stegbruch“ aufgehoben. Im Rahmen des Verfahrens werden ein Umweltbericht und ein Verkehrsgutachten erarbeitet.

Um das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) S. 1 BauGB einzuhalten, muss parallel der rechtskräftige Flächennutzungsplan geändert werden, da er für den betrachteten Bereich "geplante Wohnbauflächen" darstellt.

Sowohl für die Teiländerung des Flächennutzungsplans als auch für den Bebauungsplan wird 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 durchgeführt.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanteiländerung ist kongruent zum Geltungsbereich des Bebauungsplans und umfasst die Flurstücke 723/4, 723/2, /19/4, 719/6 sowie 886/10, 887/5 sowie Teilbereiche der Flurstücke 881/1.

Das ca. 6.000 m<sup>2</sup> große Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch bestehende Bauten entlang der Eckstraße,
- im Osten durch angrenzende Bauten sowie ungenutzter Freiflächen,
- im Süden von der Straße „Im Stegbruch“ und
- im Westen durch den bestehenden LIDL-Markt.

Zielsetzung der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Mischgebietsfläche, die den bestehenden Siedlungskörper arrondiert und einen harmonischen Übergang zu einer potenziellen weiteren Siedlungsentwicklung im Stegbruch darstellt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten der gesetzlich vorgeschriebenen amtlichen Veröffentlichungen sind im Haushalt 2023 unter 5.1.10.01.553500 abgebildet. Weitere Kosten durch erforderliche Gutachten sowie die Planungskosten für den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan werden durch den Vorhabenträger „FMZ Im Stegbruch GmbH & Co. KG“ übernommen.

### **Anlage/n**

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| 1 | Planzeichnung                    |
| 2 | Begründung                       |
| 3 | Textliche Festsetzungen          |
| 4 | Geltungsbereich Teiländerung FNP |
| 5 | Städtebaulicher Entwurf          |
| 6 | Schallschutzgutachten            |