

Städtebauliche Gesamtentwicklung "Im Stegbruch"

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 07.09.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Ortsrat St. Ingbert-Rohrbach	Kenntnisnahme	20.09.2023	Ö
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	26.09.2023	N
Stadtrat	Entscheidung	19.10.2023	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Städtebauliche Studie wird angenommen.
2. Ein auf der Städtebaulichen Studie aufbauendes Bauleitplanverfahren wird in die Wege geleitet.

Sachverhalt

Mit Beschluss des Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demografieausschusses vom 23. Juni 2022 hat die Stadt die Erarbeitung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption im Bereich der Straße "Im Stegbruch" durch das Planungsbüro MESS aus Kaiserslautern in die Wege geleitet. Der Planungsauftrag wurde auf Forderung des Ortsrates Rohrbach um die Flächen auf der gegenüberliegenden Seite der Straße "Im Stegbruch" (inklusive der Fläche für den Kita-Neubau) erweitert.

Das Planungsbüro MESS hat den Gremien erste städtebauliche Überlegungen bereits vorgestellt. Der Ortsrat Rohrbach hat in diesem Zusammenhang in seiner Sitzung vom 01. März 2023 beschlossen, für die Gesamtentwicklung „Im Stegbruch“ eine

eher dörfliche Bebauung zu präferieren. Im südlichen Teil soll in Anlehnung an die Wohnbebauung „In den Königswiesen“ max. 3 geschossig, der nördliche Teil als Mischgebiet mit max. 4 geschossiger Bebauung geplant werden.

Daraufhin hat sich die Verwaltung mit dem Planungsbüro MESS verständigt, die im Konzept ursprüngliche Variante 1 mit Berücksichtigung der Anmerkungen aus dem Ortsrat anzupassen und auszuarbeiten.

Das hier vorliegende Konzept sieht nun vor:

- eine Mischnutzung entlang der Straße „Im Stegbruch“: überwiegend dreigeschossige Bauten plus Staffelgeschoss / die Erdgeschosse werden für nicht störendes, kleinteiliges Gewerbe vorgehalten / in den Obergeschossen Wohnnutzung
- südlich der Straße „Im Stegbruch“: in zweiter Reihe Reihenhausbauung (II-geschossig plus Staffelgeschoss)
- nördlich der Straße „Im Stegbruch“: ebenfalls Reihenhausbauung (II-geschossig plus Staffelgeschoss) / Erschließung über geplante Straße des Bebauungsplanverfahrens Nr. Ro 12.06 „Quartier im Stegbruch“
- den Eigentümern der nur mit großem Aufwand zu erschließenden Grundstücke entlang der Eck- und der Bahnhofstraße wird die Möglichkeit eingeräumt, Tinyhouses auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen realisieren zu können. Die Erschließung ist dann jeweils intern auf eigenem Grundstück zu organisieren.

Der Erschließungsaufwand erfolgt konsequent über die bestehenden (bzw. bereits projektierten) Straßen. Der ruhende Verkehr wird in Quartiersgaragen untergebracht. Die Entfernung von den Gebäuden zur Garage beträgt max. 200m. Lediglich vor den Gewerbeeinheiten ist eine überschaubare Anzahl an Kundenparkplätzen vorgesehen.

In den rückwärtigen Bereichen entstehen somit großzügige und vor allem zusammenhängende Grünflächen. Diese sind von einer übermäßigen Nutzung freizuhalten und naturnah zu begrünen.

Die Straßenräume werden in der Art gestaltet, dass sie zu Räumen des Treffens und des Aufenthalts werden. Von diesen Räumen gehen direkt die Zuwegungen zu den einzelnen Gebäuden ab. Das Quartier wird durchzogen von einem Wegenetz.

Die hier vorgelegten Planungen sollen als Grundlage für ein nachfolgendes Bebauungsplanverfahren dienen. Bei Annahme dieses Entwurfes wird die Verwaltung ein Fachbüro mit der planungsrechtlichen Durchführung beauftragen.

Vertreter des Planungsbüros werden an der Sitzung des Ortsrates am 20. September 2023 sowie des Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demografieausschusses am 26. September 2023 teilnehmen und die Studie vorstellen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Finanzierung für die Beauftragung des Planungsbüros MESS ist durch Mittel bei der Buchungsstelle 5.1.10.02/552500 gesichert.

Die Beauftragung zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens ist durch Mittel bei der Buchungsstelle 5.1.10.01/552500 gesichert.

Anlage/n

1	Städtebauliche Studie
---	-----------------------