

Beschlussauszug aus der Sitzung des Stadtrates vom 19.10.2023

Top 6 Städtebauliche Gesamtentwicklung "Im Stegbruch"

Ohne weitere Wortmeldung fasst der Stadtrat innerhalb der geschlossenen Abstimmung nachstehenden Beschluss.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
38	0	0



Städtebauliche Studie Im Stegbruch

**Dokumentation
Stand 09.08.2023**

Seite 1 von 41

Rahmenbedingungen

PLANGEBIET IN ROHRBACH

Integrierte Lage

Gute Straßenanbindung

Viele Angebote des Alltags in fußläufiger Erreichbarkeit





Aktuelle Planungen

- Wohnbauentwicklung
- geplante KiTa

>werden übernommen

Aktuelle Themen

- Ansiedlung Einzelhandel?
- Flächen für Gewerbe?

> Im Rahmen von Varianten mitdenken

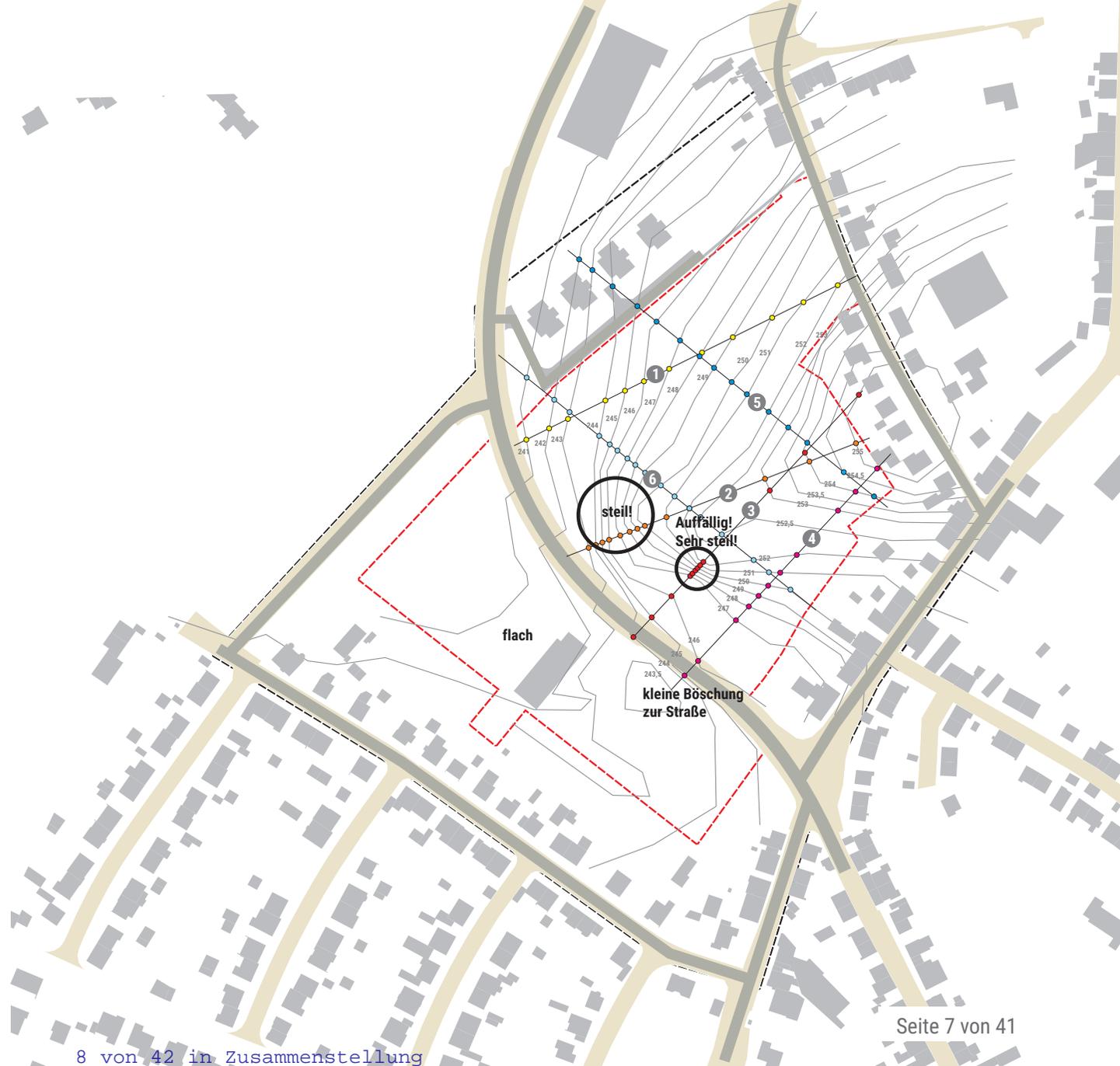


Analyse

Die Topografie des nördlichen Bereichs ist bewegt und steigt gen Nordosten an. Stellenweise sind die Hänge relativ steil und machen eine Erschließung schwieriger.

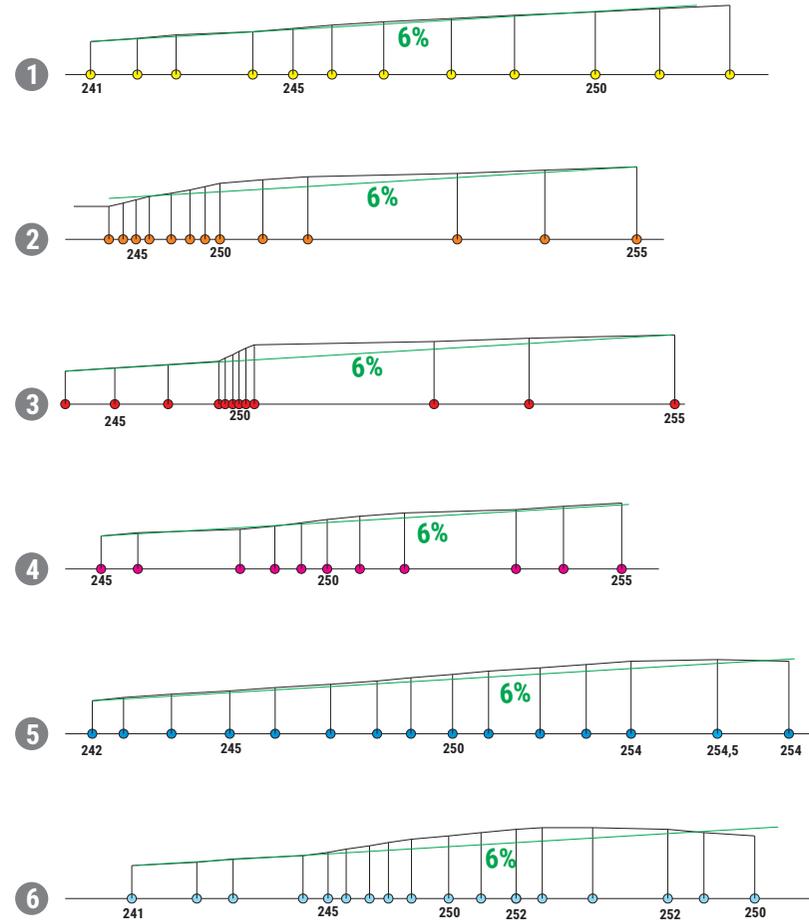
Der Bereich südlich der Straße ist flach, lediglich zur Straße hin gibt es Bereiche mit einer kleinen Böschung.

Hinweis: die Höhenlinien wurden aus den zur Verfügung stehenden Höhenpunkten händisch interpoliert und bilden die Topografie daher nur näherungsweise ab!



Schnitte durch die Topografie des Nordens zeigen, dass eine Bebauung hier grundsätzlich immer mit der Topografie umgehen muss, eine bauliche Entwicklung aber gut möglich ist. Zur Verdeutlichung sind in den Schnitten Referenzlinien mit 6% Steigung eingeblendet.

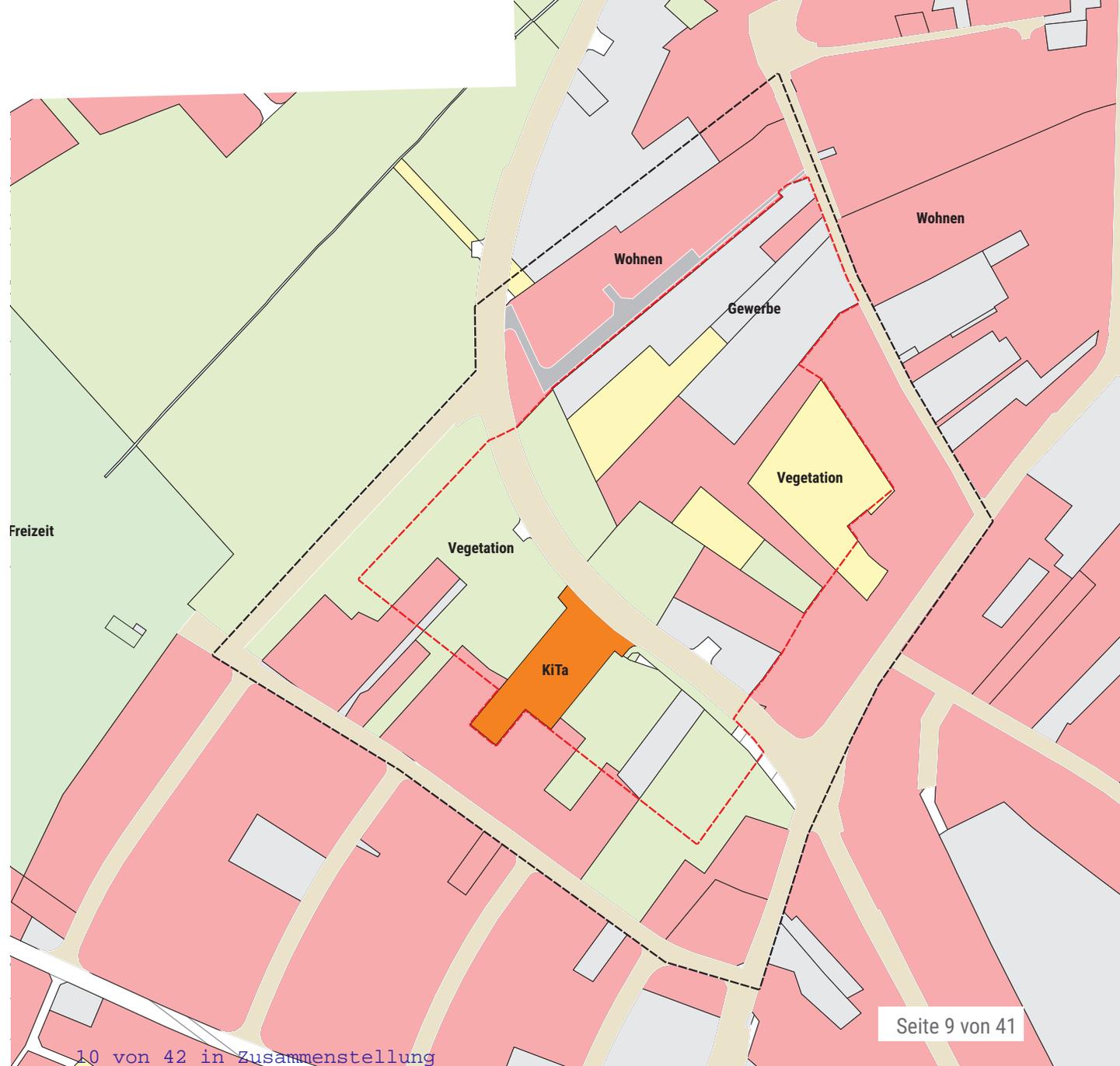
Hinweis: die Höhenlinien wurden aus den zur Verfügung stehenden Höhenpunkten händisch interpoliert und bilden die Topografie daher nur näherungsweise ab!



NUTZUNG (LAUT GIS)

Das städtische GIS klassifiziert die Parzellen im Plangebiet in die Nutzungen Wohnen, Gewerbe und Vegetation (in zwei Farbtönen).

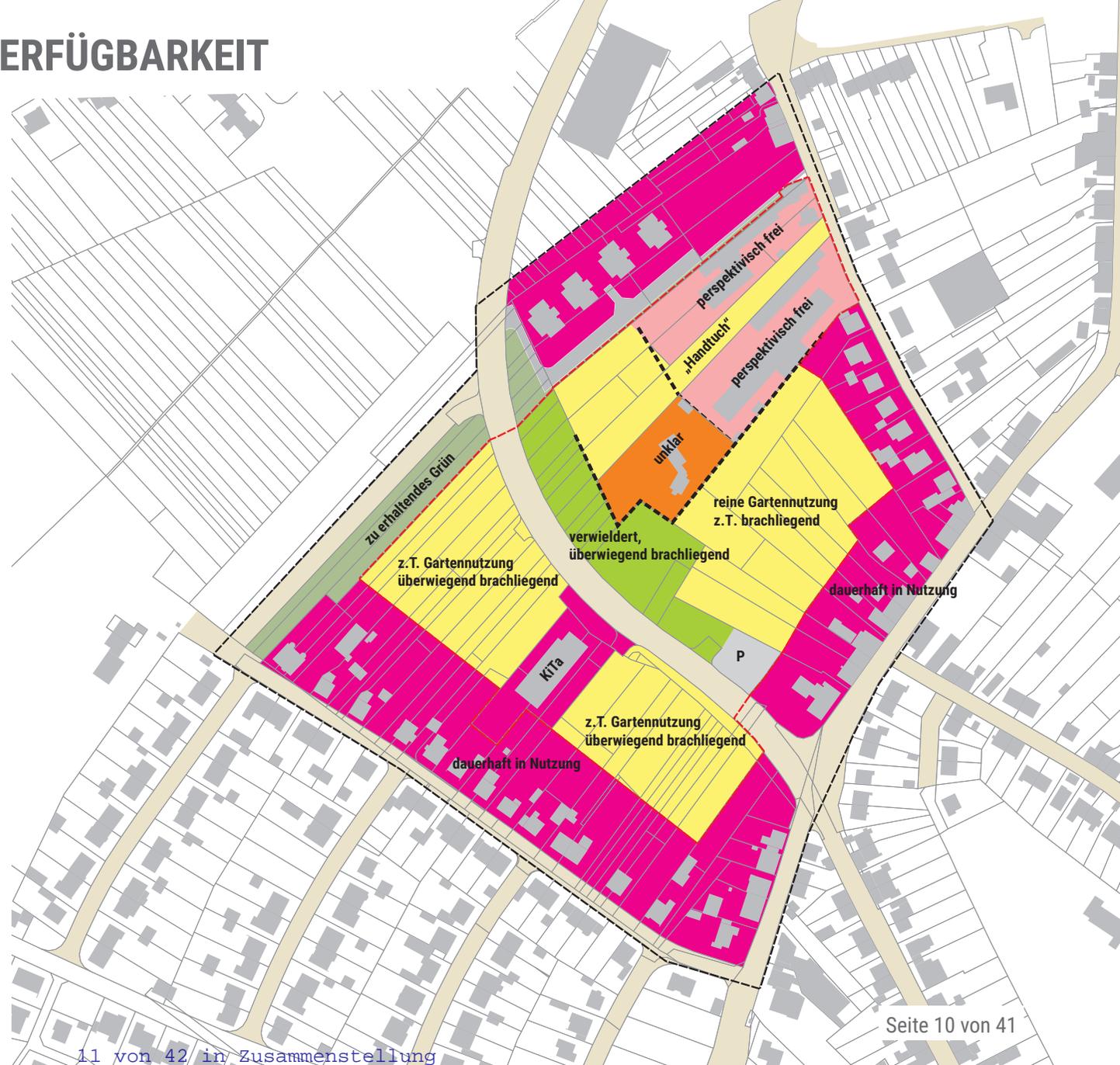
Es zeigt sich ein stark fragmentiertes „Puzzle“ aus verschiedenen Nutzungen. Dies lässt eine grundsätzlich schwierige bauliche Entwicklung vermuten.



Die gezeigte Nutzungsklassifizierung aus dem GIS wurde durch eigene Recherche (Luftbild) genauer untersucht.

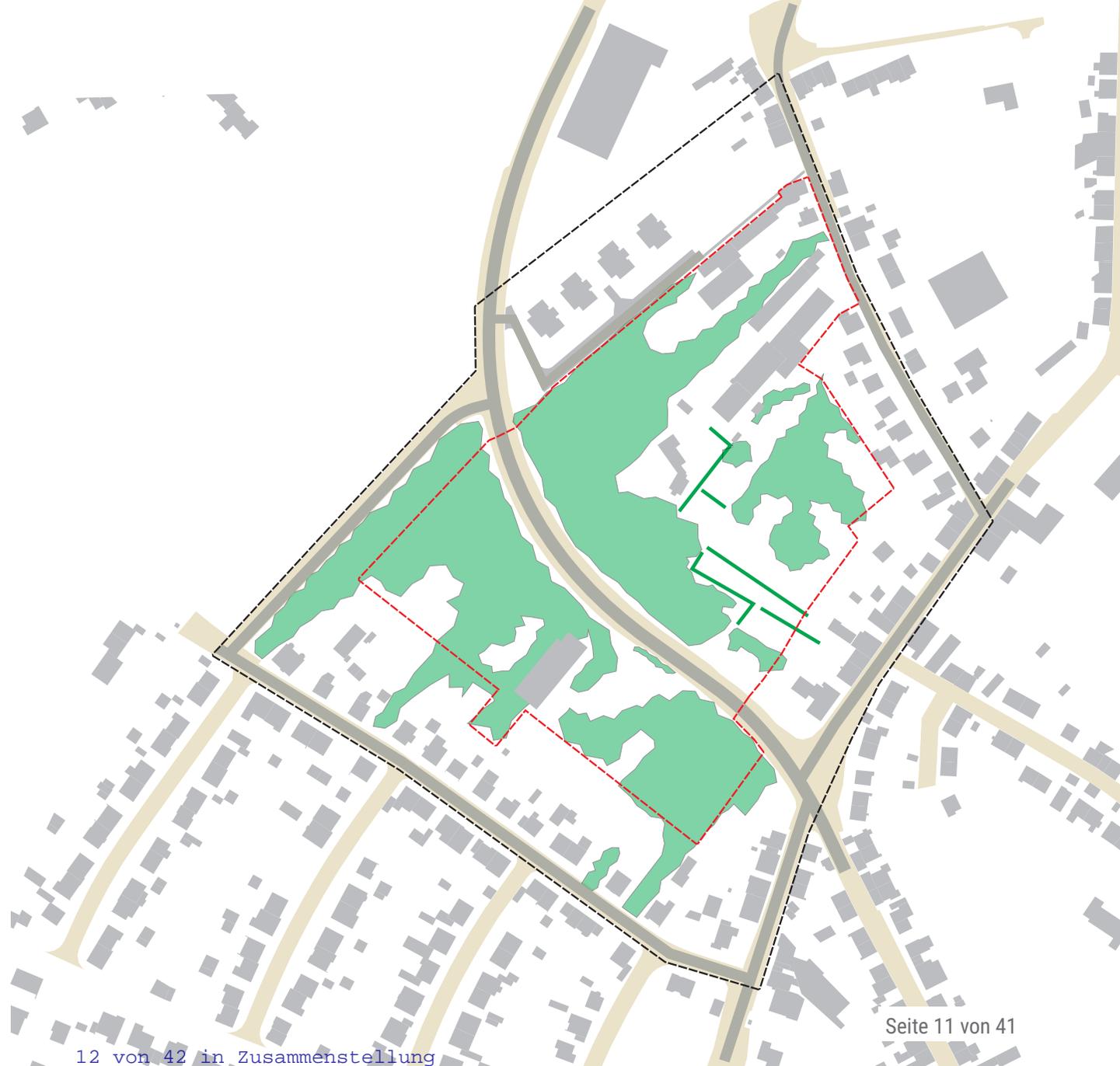
Viele der langgezogenen Grundstücke sind straßenseitig bebaut und verfügen in Wohnhausnähe über gestaltete Gärten. In den weiter rückwärtig liegenden Bereichen sind sie meist verwildert oder ungestaltet.

Mit Ausnahme der beiden in voller Tiefe genutzten Gewerbegrundstücke ergibt sich ein Bild, das gut abgrenzbare Baubereiche (zu Lasten von Gartenbereichen) ergibt.



Die vorhandenen Freibereiche sind in weiten Teilen verwildert und weisen großvolumige Grünstrukturen auf. Diese prägen aktuell das Bild des Ortes.

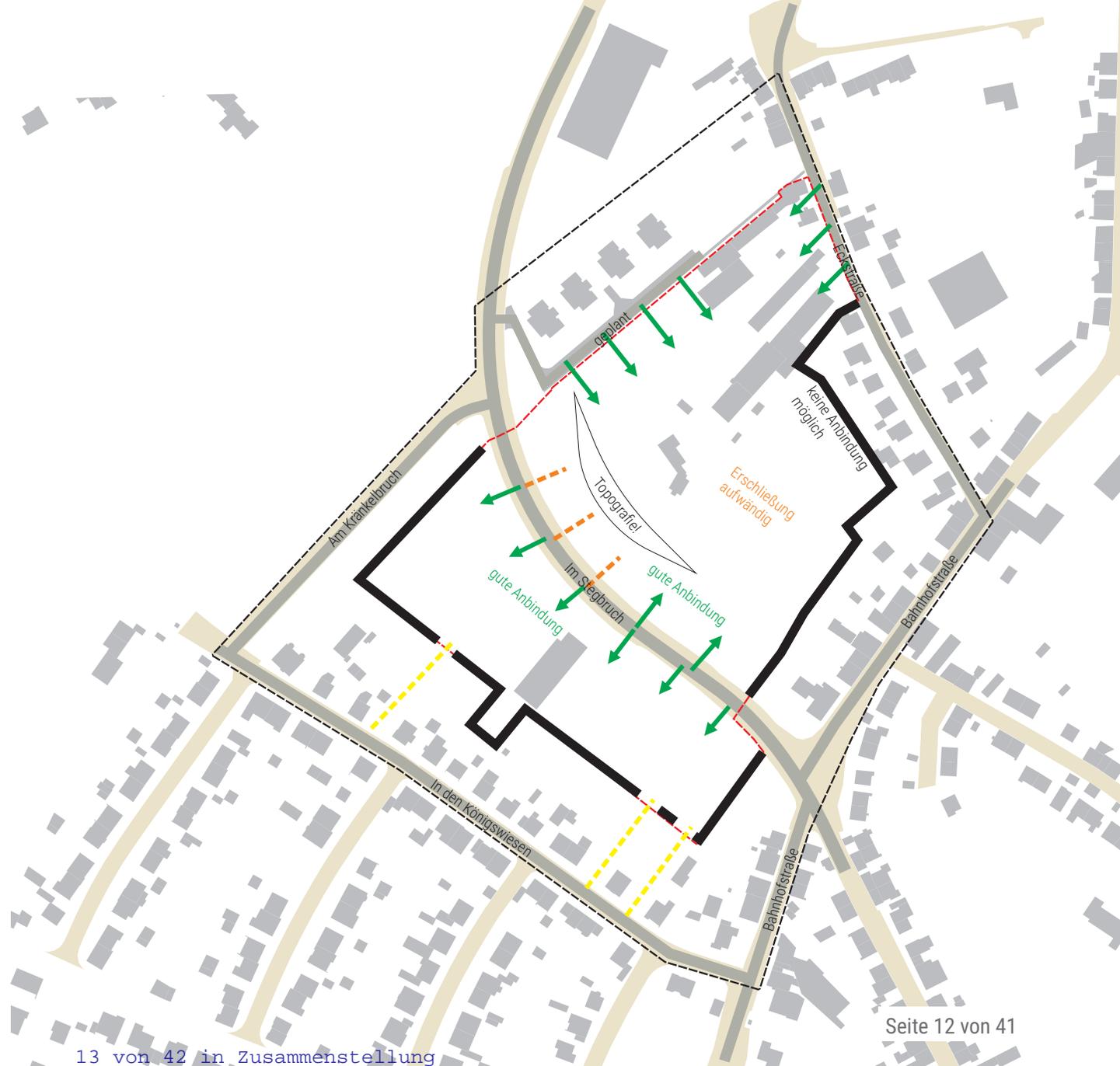
Die ökologische Wertigkeit ist nach ersten Aussagen der Stadt als eher gering einzustufen (präzisieren!?).



Mitten durch das Plangebiet verläuft die Straße Im Stegbruch. Von dieser aus kann das Plangebiet beiderseits über die ganze Länge gut erschlossen werden. Zu beachten sind dabei die topografischen Besonderheiten.

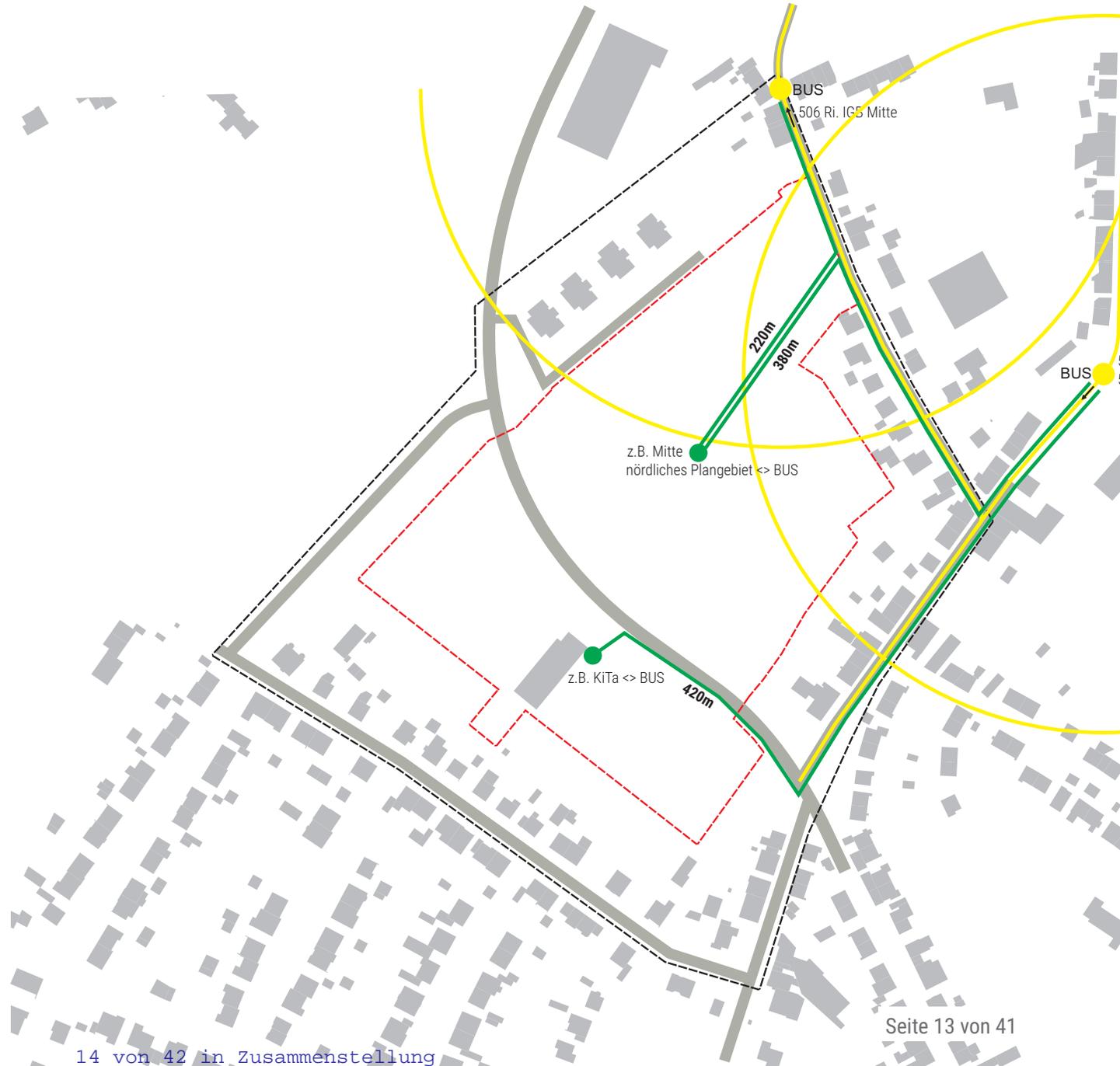
Auch von der Eckstraße bestehen gute Erschließungsansätze. Hier ist zu beachten, dass die Eckstraße eine Einbahnstraße mit begrenzter Kapazität ist.

Auch von der neuen Stichstraße im Westen kann erschlossen werden, diese bietet aber ebenfalls eine eingeschränkte Kapazität und ist als Haupteerschließung nicht geeignet.



In der Nähe des Plangebietes befinden sich zwei Bushaltestellen. Deren Einzugsradien ($r=200\text{m}$) decken nur kleine Teile des Plangebietes ab. Reale gemessene Entfernungen von der Mitte des nördlichen und des südlichen Plangebietes aus führen zu Entfernungen zwischen 220m und 420m bis zu den Haltestellen. Der Bahnhof Rohrbach befindet sich in ca. $500\text{-}600\text{m}$ fußläufiger Entfernung.

Eine angepasste Buslinienführung mit Halt in der Straße Im Stegbruch sollte im Zuge einer Erschließung des Gebietes mitgedacht werden!



Eine zukünftige Nutzung der Fläche für Gewerbe ist prinzipiell denkbar. Aus Gründen der angrenzenden Wohnnutzungen, der Qualität der vorhandenen Erschließung und der Topografie sollte diese aber nur auf Flächen beiderseits der Straße „Im Stegbruch“ begrenzt werden.



Ansatz

Eine Entwicklung der Fläche „am Stück“ scheint unter Berücksichtigung der vielen einzelnen Nutzungen und Eigentümer - aber auch unter Nachfrageaspekten - schwer darstellbar.

Daher wird basierend auf den aktuellen Parzellen und Nutzungen die Bildung von Teilgebieten vorgeschlagen. Diese können unabhängig voneinander jeweils mit einer geringeren Eigentümeranzahl entwickelt werden.

Die Entwürfe sollen derart sein, dass die Teilgebiete zusammen ein „rundes“ Bild abgeben können.

Im Norden:

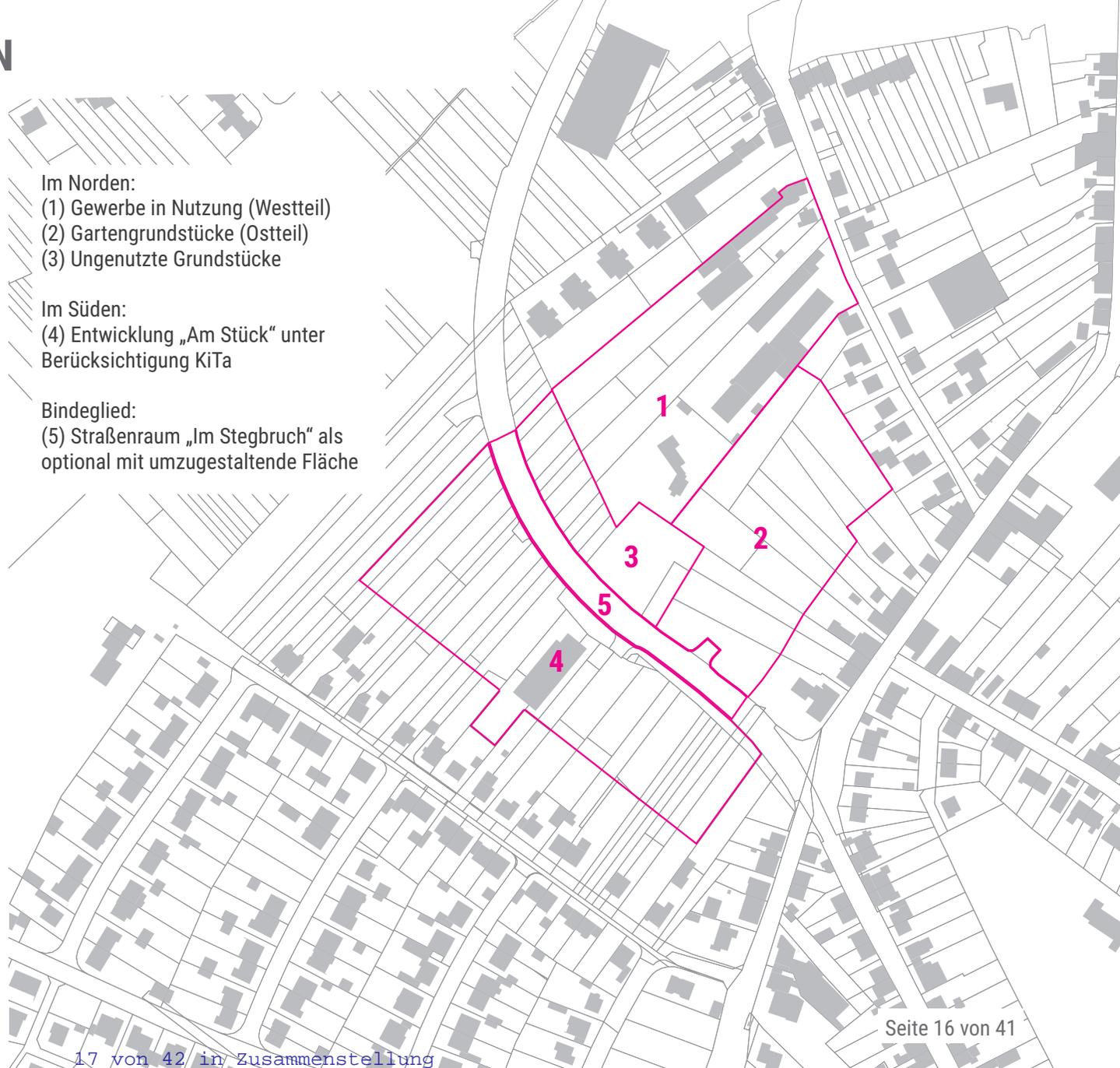
- (1) Gewerbe in Nutzung (Westteil)
- (2) Gartengrundstücke (Ostteil)
- (3) Ungenutzte Grundstücke

Im Süden:

- (4) Entwicklung „Am Stück“ unter Berücksichtigung KiTa

Bindeglied:

- (5) Straßenraum „Im Stegbruch“ als optional mit umzugestaltende Fläche



Die Fläche bietet grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten der Erschließung, der Nutzung und des Umgangs mit der Topografie und den vorhandenen Grünstrukturen. Die Vorentwürfe sollen daher in Summe verschiedene Ansätze zu diesen Themen in Varianten untersuchen:

- großformatig <> kleinteilig
- sehr geringe Versiegelung <> übliche Versiegelung
- ohne Gewerbe/EZH <> mit Gewerbe/EZH
- Integration der Straße <> Abwenden von der Straße
- besondere Typologien <> klassische Typologien

Alle Entwürfe sollen grundsätzlich eine breite Varianz an Typologien ermöglichen.

Im Rahmen der Testentwürfe wird davon ausgegangen, dass das Parken auf den Grundstücken gelöst wird.

TESTENTWÜRFE / VARIANTEN



5% Erschließung
18% Park/Platz
77% Bauland

ca. 17% versiegelt



15% Erschließung
7% Park/Platz
78% Bauland

ca. 40% versiegelt



15% Erschließung
7% Park/Platz
78% Bauland

ca. 42% versiegelt



13% Erschließung
5% Park/Platz
82% Bauland

ca. 40% versiegelt

alle Testentwürfe erreichen ca. 40.000m² BGF / GFZ ca. 1,0 / 350-400 WE

Die Testentwürfe in ihren vier Varianten wurden dem Ortsbeirat und dem Bauausschuss präsentiert. Zudem fand eine intensive Diskussion im Austausch zwischen Planungsbüro und Verwaltung statt.

Im Ergebnis der Diskussionen sollten die Testentwürfe unter folgenden Richtlinien zu einem Entwurf weiterentwickelt werden.

Stadtverwaltung:

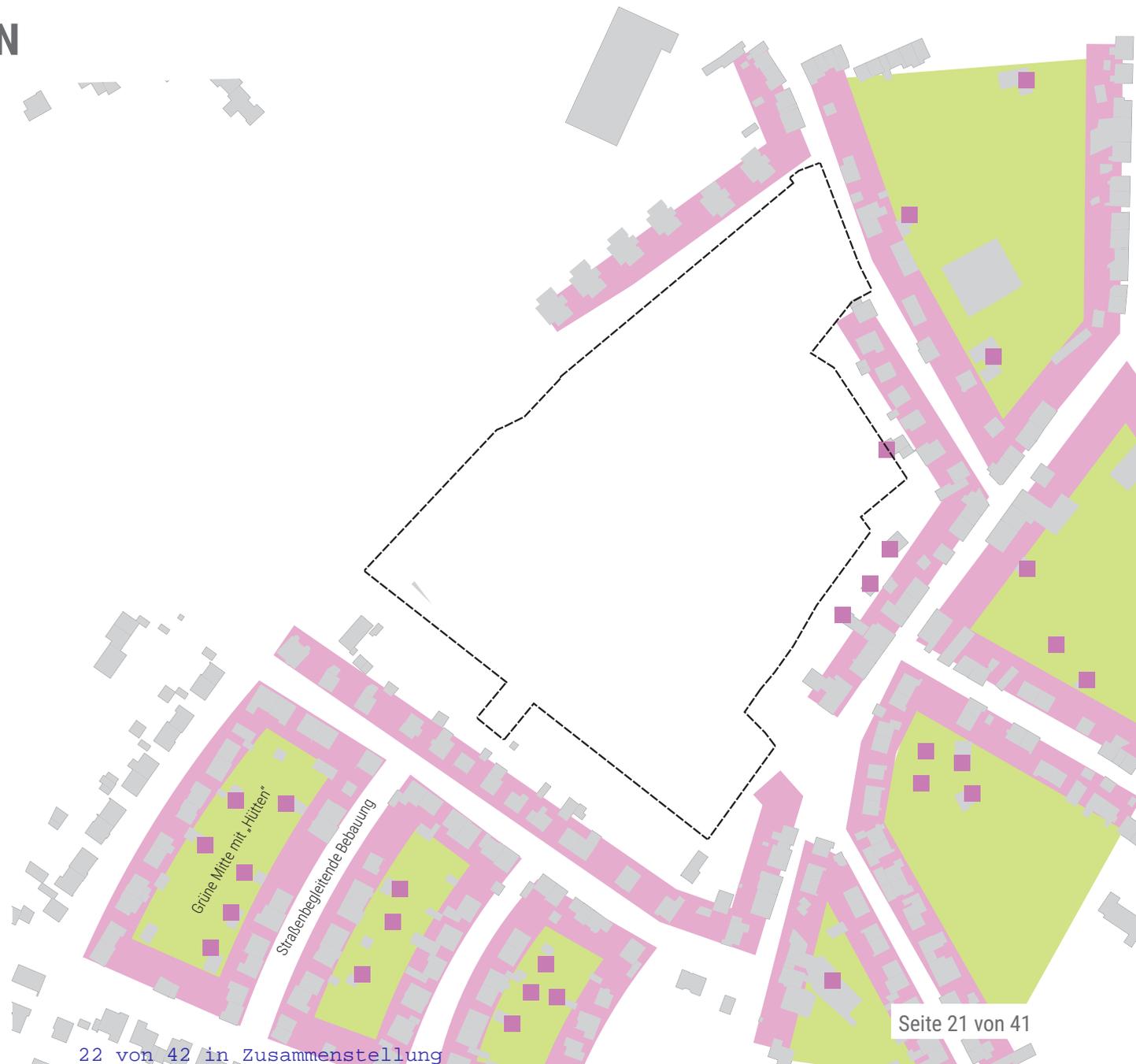
- Konsequentes Nutzen der vorhandenen Erschließung
- möglichst viel Grünerhalt
- möglichst geringe Versiegelung

Statement Ortsbeirat:

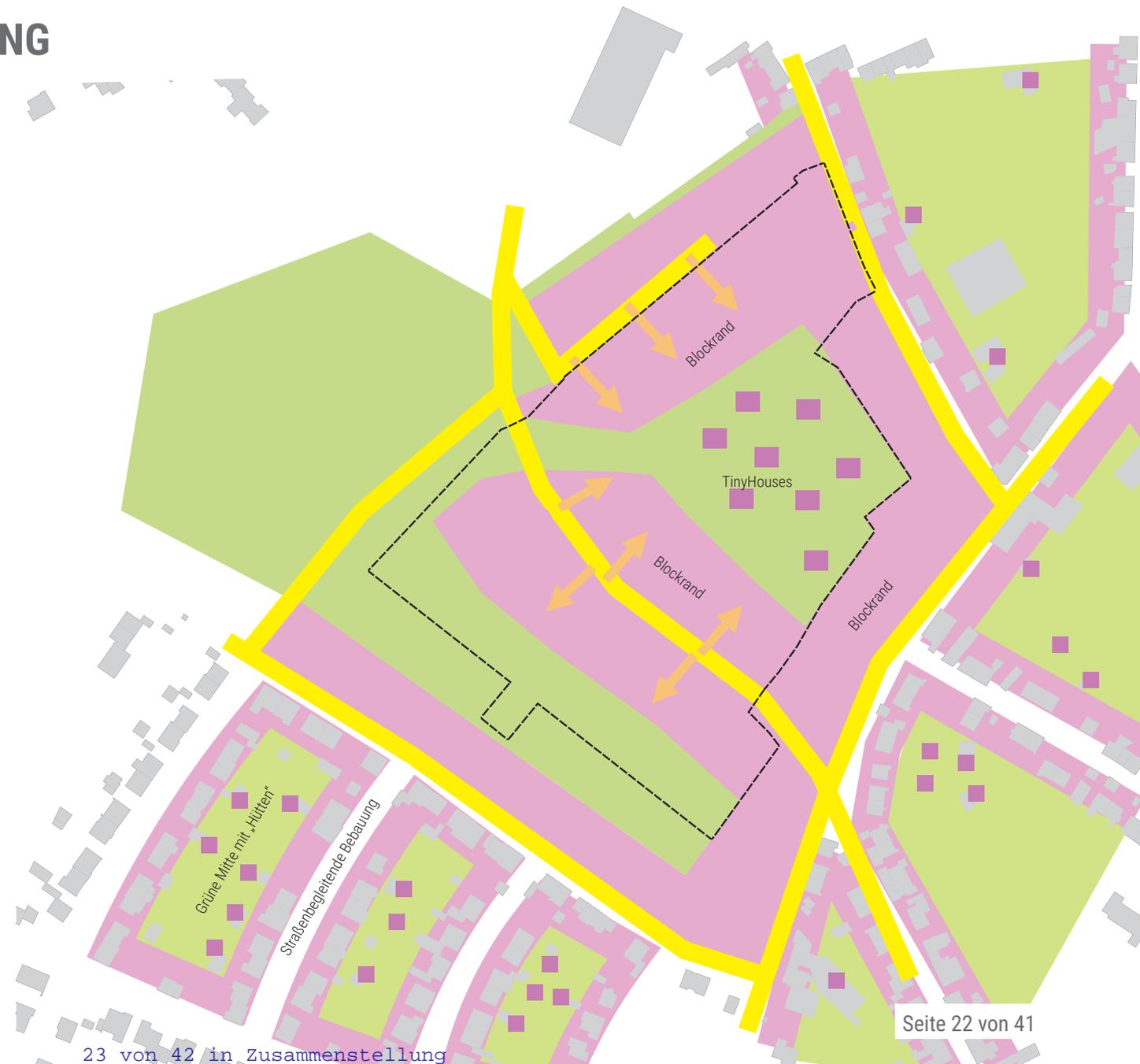
- Bebauung nicht zu städtisch
- Eher kleinteilig, nicht zu hoch
- großzügigen Abstand zu Bestand (insb. im Süden) halten

Städtebaulicher Entwurf

Das Umfeld ist geprägt von z.T. sehr großen Baufeldern. Die Bebauung orientiert sich stets gen Straßenraum, z.T. stehen die Gebäude bündig an der Straße. Im Inneren befinden sich große bis sehr große Gartenbereiche. In diesen befinden sich oft auch Nebengebäude („Hütten“)



Das Prinzip aus Randbebauung und Grüner Mitte wird fortgeführt und mit zeitgemäßen Typologien gefüllt.







„Stall“
79P

„Stall“
192P

Wohnen im Garten (optional)

Tiny Houses

Leben am Stegbruch

Im Stegbruch

Blühwiese

Blühwiese

KiTa

Parkten KiTa

EG Laden

Parkten Laden

EG Gewerbe

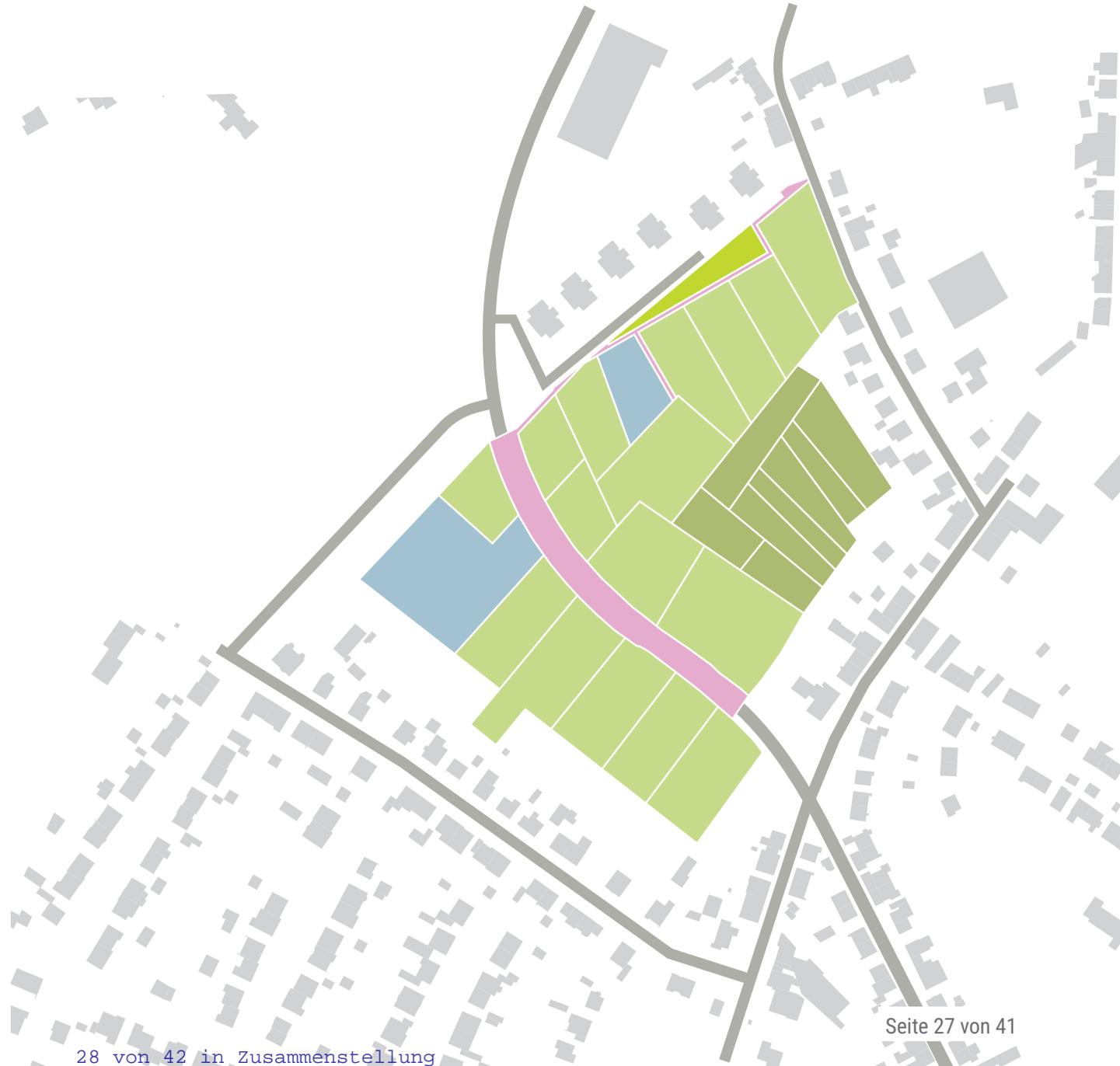
Parkten Gewerbe





Bei der Parzellierung wird auf ein möglichst großes Maß an Flexibilität geachtet. Der nicht ohne zusätzlichen Aufwand zu erschließenden Innenbereich bietet zukünftig durch „Gartengrundstücke“ Platz für Tiny Houses. Deren Erschließung erfolgt individuell durch den Bestand.

- Öffentliche Flächen:
- Erschließung
 - Grünfläche
- Nettobauland:
- Parken
 - Neubauland
 - opt. Nachverdichtung im Bestand



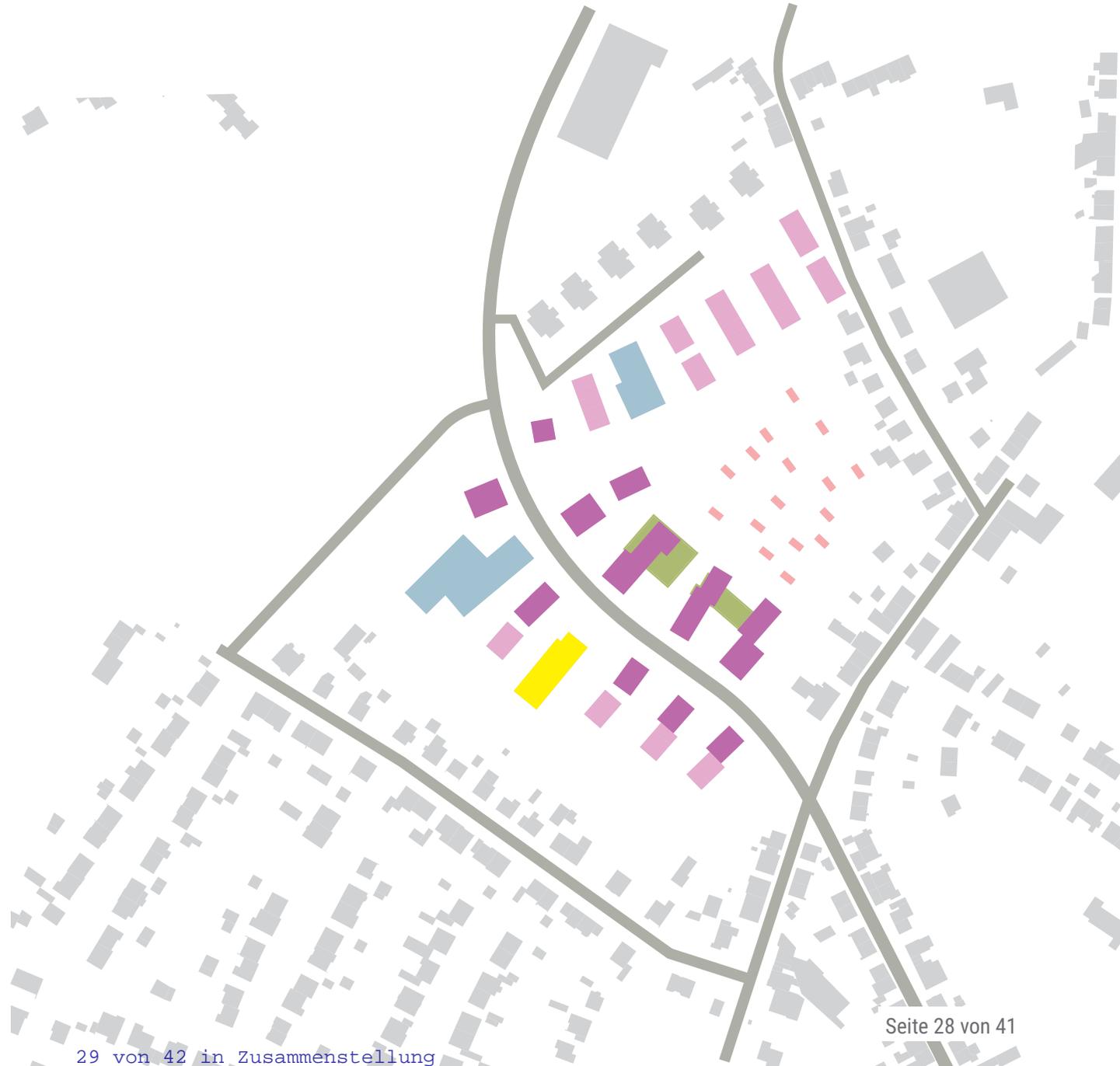
Angeboten wird ein ausgewogener Mix aus Einfamilienhäusern (in Form von Reihenhäusern) und Mehrfamilienhäusern. Am Stegbruch sind zwei nutzungsgemischte Gebäude vorgesehen, in deren Erdgeschoss (und rückwärtig in den Hang gebaut) Gewerbeflächen vorgesehen sind.

Sonderformen sind die KiTa sowie die „Ställe“ (Quartiersgaragen).

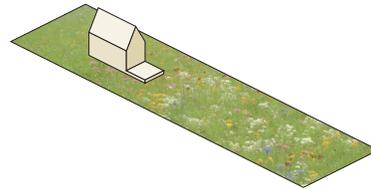
Die Kubaturen orientieren sich am örtlichen Maßstab.

Den Eigentümern der nur mit großem Aufwand zu erschließenden „Handtuch“-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.

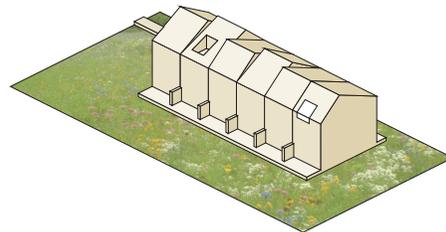
- Wohnen:
- Mehrfamilienhaus
 - Reihenhaus
 - Tinyhouse
- Einzelhandel, Gewerbe (EG)
- KiTa
- Stallung (Parken)



Prinzip:
kompakte Baukörper auf Wiese
keine Abschottung
wenig Versiegelung



Tinyhouse

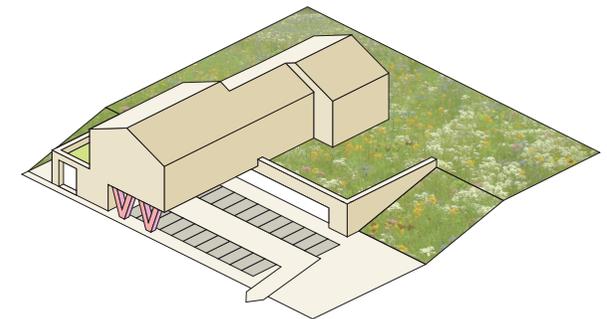


Einfamilienhaus (in Reihe)

Die Skizzen verdeutlichen
 Prinzipien und Details
 der angewendeten
 Typologien.



Stallung (Autos, Pakete & Energie)



Mischnutzung (Laden/Gewerbe im EG & Wohnen)

Die Gestaltung der Gebäude leistet einen wichtigen Beitrag zum Wohnumfeld. Trotz oft engem Kostenkorsett soll auch das Thema Gestaltqualität als elementarer Bestandteil des Projektes wahrgenommen werden.

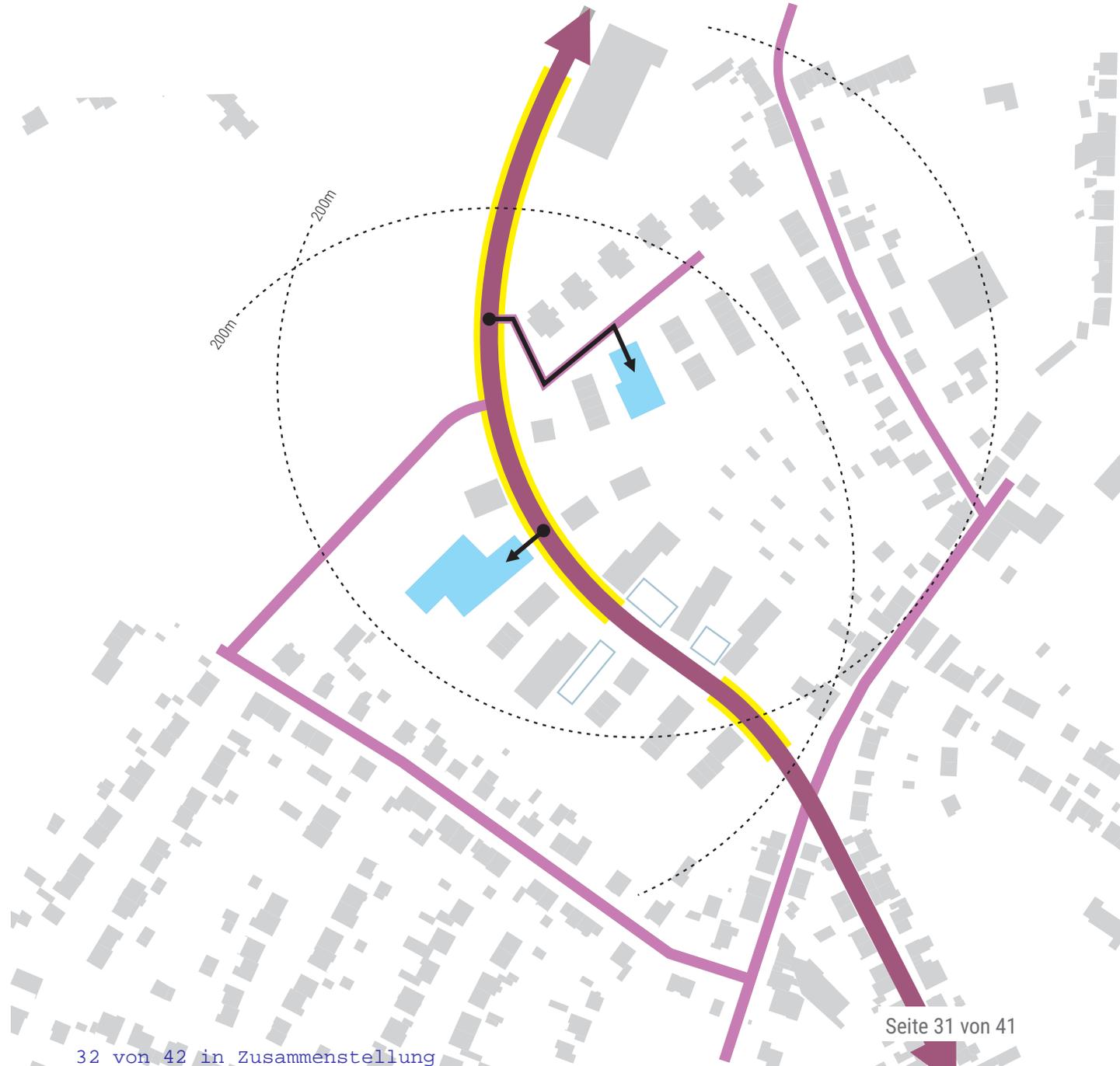


Die Erschließung erfolgt konsequent über die bestehenden (bzw. bereits projektierten) Straßen.

Der ruhende Verkehr wird konsequent in Quartiersgaragen untergebracht. Die Entfernung von der Wohnung zur Garage beträgt maximal 200m.

Lediglich vor den Gewerbeeinheiten ist eine überschaubare Anzahl an Kundenparkplätzen vorgesehen.

-  Haupterschließung
-  Anliegerstraße
-  Öffentliche Parkplätze
-  Sammelparken (Privat)
-  Besucherparken auf Privatgrundstück (opt.)



Die Bebauung wird konsequent an die Erschließung gelegt. So entstehen in den rückwärtigen Bereichen großzügige und vor allem zusammenhängende Grünflächen. Diese sind von einer übermäßigen Nutzung freizuhalten und naturnah zu begrünen (bzw. ist das vorhandene Grün zu erhalten!)



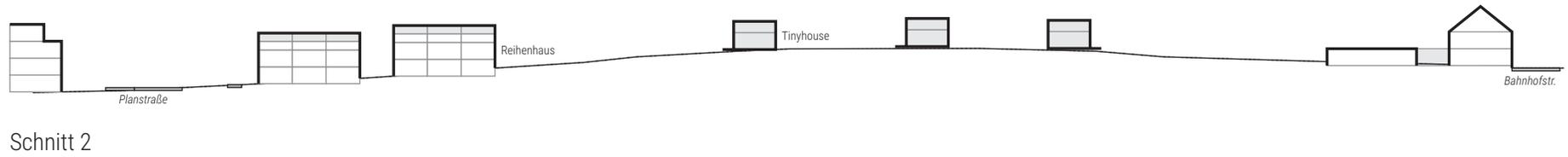
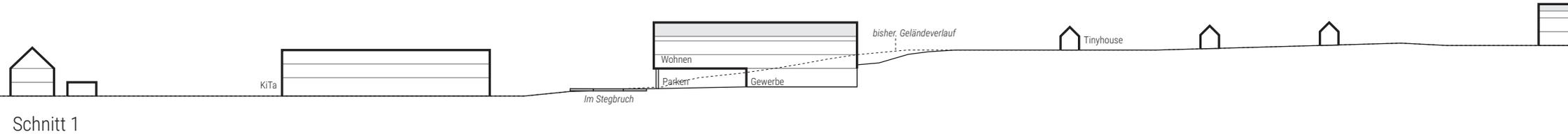
Die bestehenden bzw. bereits projektierten) Straßenräume werden in der Art gestaltet, dass sie zu Räumen des Treffens und des Aufenthalts werden.

Von diesen Räumen gehen direkt die Zuwegungen zu den einzelnen Gebäuden ab. Das Quartier wird durchzogen von einem informellen Wegenetz (Trampelpfade).

-  Fokus auf Treffen & Aufenthalt
-  Wegeverbindungen (öff.)
-  Wegeverbindungen (privat)
-  informelle Wege (Trampelpfade)

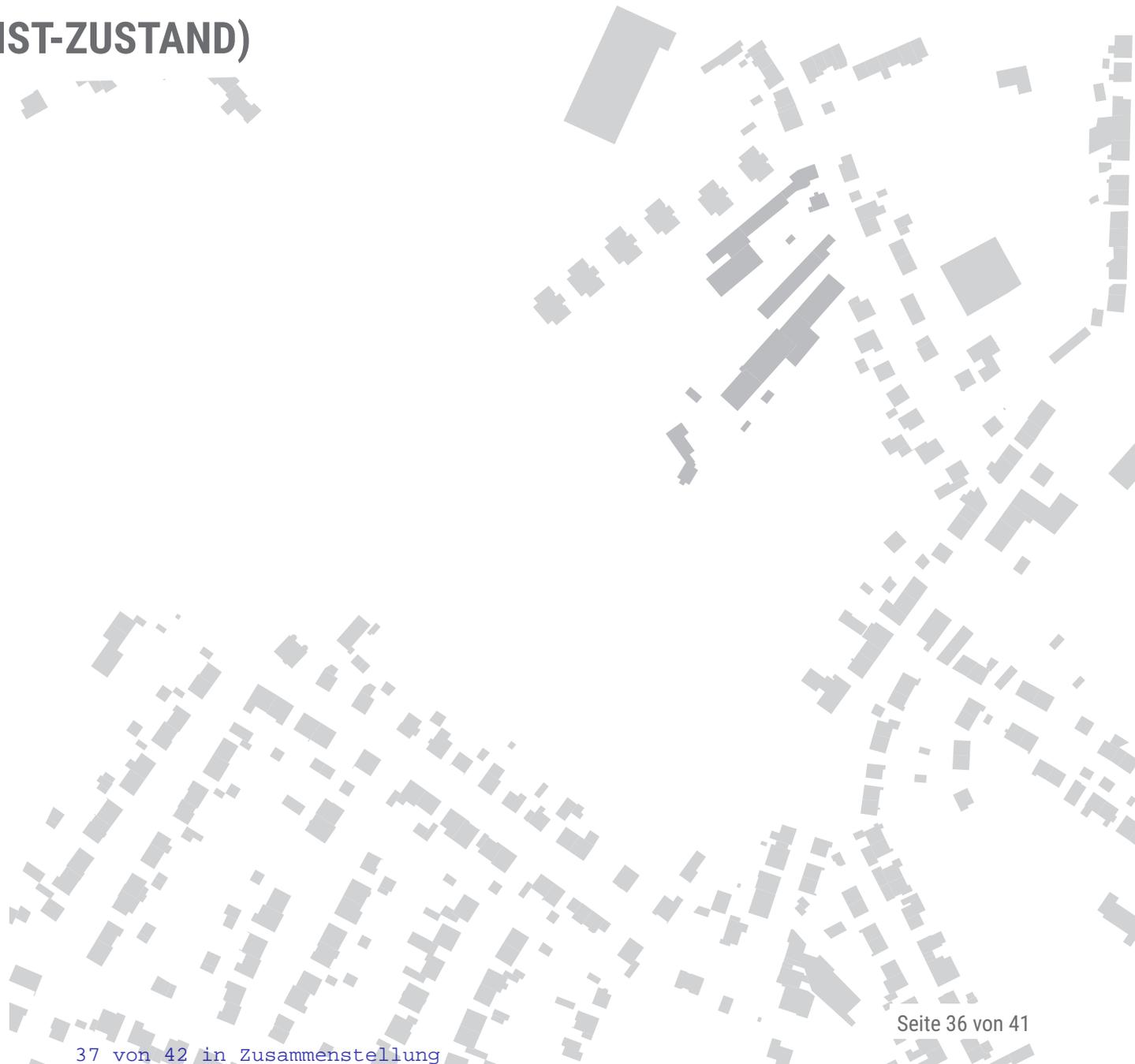






ENTWICKLUNGSSCHRITTE (IST-ZUSTAND)

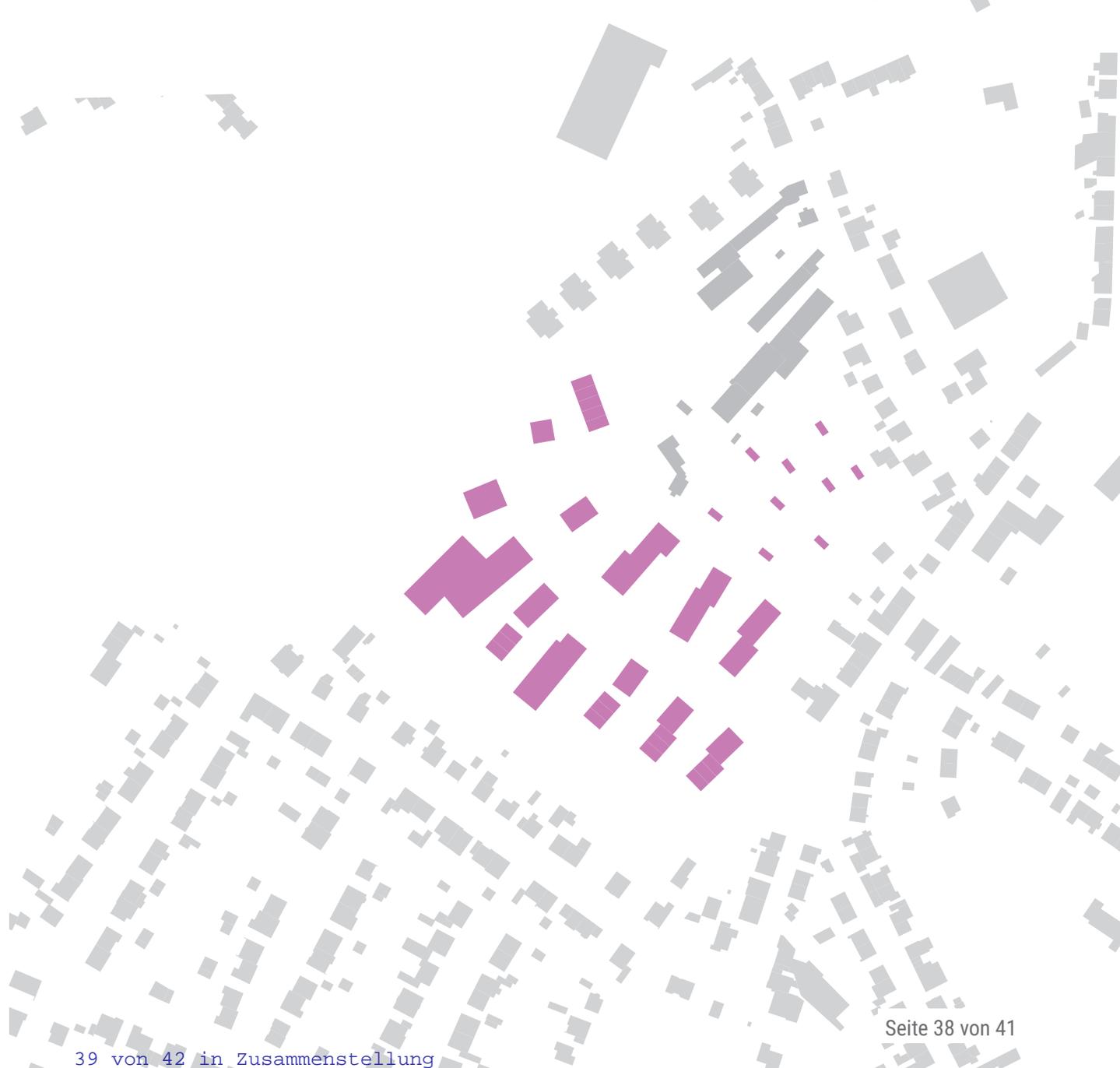
Auf Grund der Orientierung der Bebauung an den definierten Teilbaugebieten kann das Quartier langfristig schrittweise nach Bedarf entwickelt werden. Die folgenden Seiten zeigen eine der möglichen Entwicklungen.







ENTWICKLUNGSSCHRITT 2





ENTWICKLUNGSSCHRITT 3





ENTWICKLUNGSSCHRITT 4



Plangebiet	53078 m ²	100,00 %
Öffentliche Erschließung, davon...	4954 m ²	9,33 %
... Verkehrsflächen	3957 m ²	7,46 %
... Grün/Park	997 m ²	1,88 %
Nettobauland, davon...	48124 m ²	90,67 %
... Reguläres Bauland		
... Gartengrundstücke (Tinyhouse)		
Versiegelung auf Grundstücken, davon...	14271 m ²	
... Gebäude	11605 m ²	
... Erschließung privat (Wege, Höfe etc.)	2666 m ²	
BGF, davon...	29613 m ²	100,00 %
... Gewerbe	1126 m ²	3,80 %
... Wohnen	22101 m ²	74,63 %
... Kita	715 m ²	2,41 %
... Parkhäuser	5671 m ²	19,15 %
GRZ	0,24	
GFZ	0,62	
Wohneinheiten, davon...	194	
... in Einfamilienhäusern (Reihe)	43	
... in Mehrfamilienhäusern	151	
... in Tiny Houses	16	
Nötige Stellplätze, davon...	361	
... Einfamilienhaus (2 je Haus)	86	
... Mehrfamilienhaus (1,5 je Whg.)	227	
... Tiny Houses (werden im Bestand gelöst)	16	
... Gewerbe (1 je 50m ²)	23	
... KiTa (pauschal)	10	
Nachgewiesene Stellplätze	364	
Stall Nord	79	
Stall Süd	226	
Ebenerdig Privat	43	
In Bestand	16	

