

Bebauungsplan Nr. Ro 1.01 "In den Königswiesen - Teiländerung": Aufstellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 28.08.2024
-------------------------------------------------------	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Ortsrat St. Ingbert-Rohrbach	Anhörung	11.09.2024	N
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	08.10.2024	N
Stadtrat	Entscheidung	29.10.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Aufstellung der Teiländerung des Bebauungsplans Nr. Ro 1 „In den Königswiesen“ wird gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Der vorgenannte Bebauungsplan wird durch den Bebauungsplan Nr. Ro 1.01 „In den Königswiesen – Teiländerung“ in einem Teilbereich ersetzt sowie um einen weiteren Bereich ergänzt.

Die Rechtskraft der Örtlichen Bauvorschrift „In den Königswiesen“ bleibt unverändert bestehen.

Der als Anlage beigefügte Plan, der den Geltungsbereich abgrenzt, ist Bestandteil des Beschlusses.

Sachverhalt

Im Umfeld der Sportanlagen „In den Königswiesen“ im Stadtteil Rohrbach besteht bereits seit geraumer Zeit ein räumlicher sowie planungsrechtlicher Anpassungsbedarf.

Zum einen liegt dies mit dem Wunsch des dort ansässigen Tennisvereins TV 66 Rohrbach e.V. zusammen, die bestehenden Tennisplätze um zwei weitere Plätze zu erweitern. Der Verein konnte in den vergangenen vier Jahren viele neue Mitglieder (aktuell 250 Mitglieder) gewinnen sowie die Jugendarbeit erfolgreich reaktivieren. Nach Aussage des Vereins können nun sieben Jugendmannschaften, elf Aktiven-Mannschaften und sieben Beachtennisteam an den Saarländischen Tennisbund gemeldet werden. Aktuell stehen dafür aber nur noch fünf Tennisplätze, auch aufgrund des Rückbaus eines Platzes zum Beachtennisfeld, zur Verfügung. Es herrscht demnach Platzmangel.

Da die gesamte Sportanlage nie planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan abgesichert war, soll der Bebauungsplan Nr. Ro 1 „In den Königswiesen“ um dieses Areal erweitert werden.

Zum anderen trifft der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. Ro 1 „In den Königswiesen“ (Satzungsbeschluss Dezember 1966), dessen Geltungsbereich sich im unmittelbaren Umfeld der Sportanlagen befindet (Kahler Allee, Schwarzwaldstraße und weitere), Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO), die teilweise im Dissens mit den tatsächlichen Nutzungen stehen. So sind innerhalb des Geltungsbereichs teilweise gewerbliche Nutzungen angesiedelt, die der Festsetzung als Reines Wohngebiet entgegenstehen.

Ein weitaus problematischerer Punkt ist aber die Nähe des südlich daran angrenzenden Gewerbegebietes (Ernst-Heckel-Straße, Poensgen-und-Pfahler-Straße und weitere). Für

diesen Bereich hat die Stadtverwaltung mit Beschluss vom 01. Juni 2022 (BV 2022/0160) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Ro 38.03 „Industrie- und Technologiepark Rohrbach-Süd II“ gefasst. Das Bauleitplanverfahren ist noch nicht abgeschlossen, allerdings sieht der Entwurf die Festsetzung eines Gewerbegebietes und teilweise auch eines Industriegebietes vor, um der heutigen Nutzung vor Ort Bestandsschutz zu gewährleisten sowie eine planungsrechtliche Perspektive für weitere gewerbliche Ansiedlungen in der Zukunft zu geben.

Die Festsetzung des Wohngebietes im Bereich der Kahler Allee gemäß des Bebauungsplans Nr. Ro 1 „In den Königswiesen“ als Reines Wohngebiet kann in Zukunft zur Unzulässigkeit von gewerblichen Ansiedlungen im Gewerbe- und Industriegebiet führen. Daher soll für einen Teilbereich des Bebauungsplans die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“ umgeändert werden.

Auch die Nähe des Wohngebietes zu den südlich gelegenen Bahngleisen führt zu Konfliktpunkten schallschutztechnischer Art, die durch eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebietes abgemildert werden können.

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Erstellung der Teiländerung des Bebauungsplans sowie eventuell erforderlicher Fachgutachten werden über die HH-Stelle 5.1.10.01.552500 abgebildet.

Kosten für die gesetzlich vorgeschriebenen amtlichen Veröffentlichungen werden über den Deckungskreis des GB 6 gedeckt.

Anlage/n

1	Geltungsbereich BP Nr. Ro 1.01 In den Königswiesen - Teiländerung
2	BP Nr. RO 1 In den Königswiesen