

Beschlussvorlage
- nicht öffentlicher Teil -



Beratungsfolge und Sitzungstermine

N 18.05.2017 Ortsrat St. Ingbert-Mitte
N 18.05.2017 Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Werksausschuss
N 29.05.2017 Ortsrat St. Ingbert-Mitte

**Städtebauliche Studie für den Bereich Pfuhlwiese (zwischen
Betzentalstraße und Winnweg)**

Erläuterungen

Städtebauliche Studie für den Bereich Pfuhlwiese (zwischen Betzenthalstraße und Winnweg)

Die Stadt hat das Planungsbüro M.E.S.S. aus Kaiserslautern beauftragt, eine städtebauliche Studie für das ca. 4,8 ha große Gelände zwischen der Betzenthalstraße und dem Winnweg zu erarbeiten. In einem ersten Schritt geht es darum, direkt an der Betzenthalstraße einen Nahversorger anzusiedeln. Der Standort wurde im Nahversorgungskonzept welches Ende 2015 vom Stadtrat beschlossen wurde, als sinnvolle Versorgung des Wohngebietes dargestellt. In einer vertiefenden Expertise welche in der letzten Sitzung vom Gutachterbüro Junker+Kruse vorgestellt wurde, sind detaillierte Angaben über die mögliche Verkaufsfläche etc. enthalten.

Die Grundstücke entlang der Betzenthalstraße befinden sich bereits im Eigentum der Stadt. Zur Schaffung des Planungsrechts muss ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Grundstücke südlich des geplanten Nahversorgers befinden sich zum größten Teil in privater Hand. Ein Ankauf der Flächen kann derzeit nur über die Geltendmachung von Vorkaufsrecht stattfinden.

Mittel- bis langfristig könnte südlich des geplanten Nahversorgers ein Wohngebiet entstehen. Die Fläche ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche ausgewiesen und sollte auch bei der Neuaufstellung des FNP berücksichtigt werden, da es sich um eine innerörtliche Fläche handelt.

Das Planungsbüro M.E.S.S. hat drei verschiedene Varianten der Erschließung und der Bebauung erarbeitet. Diese werden im Rahmen einer Präsentation in der Sitzung näher erläutert.

Da die Ansiedlung des Nahversorgers und somit die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich direkt an der Betzenthalstraße zeitnah erfolgen soll und die Entwicklung des Wohngebietes erst mittel-bis langfristig möglich erscheint, wurde in den verschiedenen Entwürfen dargestellt wie der Nahversorger städtebaulich angeordnet werden müsste, damit ein Wohngebiet in weiteren Bauabschnitten sinnvoll angeschlossen werden kann.

Ansätze zur Erschließung des Geländes ergeben sich neben dem direkten Zugang von der Betzenthalstraße an der Ecke Friedel-Heintz-Straße / Hans-Böckler-Straße sowie an der Ecke Adam-Stegerwald-Straße / Kossmannstraße.

Variante 1 sieht eine durchgehend gerade Achse mit Stichstraßen vor; Bebauung vorwiegend mit Reihen- und Kettenhäusern entlang der einzelnen Stiche. Die frei stehenden Einfamilienhäuser sollen parallel zum Winnweg angeordnet werden und der Geschosswohnungsbau unterstreicht die Hauptachse. Ein Quartiersplatz / Spielplatz soll in direkter Nähe zum Markt angesiedelt werden.

Der Nahversorger wird durch ein größeres Wohngebäude vom dahinterliegenden Wohngebiet räumlich getrennt.

Variante 2 sieht zwei parallele Achsen vor, welche lediglich als Sackgassen ange-dacht sind. Die Verbindungen zwischen den beiden Achsen sollen lediglich als Fuß-wege bzw. Fahrwege für die Anwohner ausgebildet werden. Auch hier soll ein Quartiersplatz / Spielplatz in direkter Nähe zum Markt angesiedelt werden. Durch die L-förmige Ausbildung des Marktes wird eine städtebauliche Trennung zwischen der öffentlichen Nutzung und des Wohngebietes herbeigeführt.

Variante 3 sieht die Haupteinschließung ausgehend von der Betzentelstraße vor, welche sich im weiteren Verlauf ringförmig durch das Gebiet zieht. Somit erfolgt die An- und Abfahrt lediglich über die Betzentelstraße. Fußläufig und notbefahrbar erfolgt ein Anschluss an die Kossmannstraße.

Der Kern des Wohngebietes wird nördlich und südlich vom Geschosswohnungsbau begrenzt. Die mehrgeschossigen Gebäude dienen somit gleichzeitig als Abschirmung des Einkaufsmarktes.

Darüber hinaus ist der Markt durch üppige Bepflanzung und freiraumgestalterische Aspekte deutlich vom Wohngebiet getrennt. In dieser Variante ist eine klare fußläufige Achse zwischen dem Winnweg und der Kossmannstraße vorgesehen. In diesem Bereich befinden sich auch die öffentliche Freiflächen und der Quartiersplatz / Spielplatz.

In allen Varianten können verschiedene Wohnformen angeordnet werden, um unterschiedliche Zielgruppen bedienen zu können.

Oben genannter Ausschuss hat sich in seiner Sitzung mit 10 Stimmen dafür, 4 Stimmen dagegen und 1 Enthaltung mehrheitlich für die Vertagung über die Entscheidung der Angelegenheit ausgesprochen.

Der Ortsrat St. Ingbert-Mitte hat in der Sondersitzung am 18.05.2017 beigefügten Beschluss gefasst. In der heutigen Sitzung soll erneut über die Thematik beraten und festgestellt werden, inwieweit die getroffenen Beschlüsse bestätigt oder geändert werden sollten.

Anlagen:

Städtebauliche Entwürfe