

Beschlussvorlage

BV/2020/0338



Beratungsfolge und Sitzungstermine

N 23.06.2020 Ortsrat St. Ingbert-Mitte

Ö 23.06.2020 Stadtrat

**Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Nr. 1007.01 "Hotel Villa Almarin" in St. Ingbert Mitte**

1. Es wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1007.01 "Hotel Villa Almarin" gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
Der als Anlage 1 beigefügte Plan, der den Geltungsbereich abgrenzt, ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Das Aufstellungsverfahren ist gemäß §13a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung", im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Erläuterungen

Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1007.01 "Hotel Villa Almarin" in St. Ingbert Mitte

Das bestehende Hotel Villa Almarin, in der Ensheimer Straße 20 soll nach Ankauf und Abriss des benachbarten Wohnhauses Ensheimer Straße 24 eine bauliche Erweiterung erhalten. Vom Architekturbüro Giarrizzo Architekten wurde hierfür ein Vorentwurf der Erweiterungsplanung erarbeitet.

Das Plangebiet liegt in St. Ingbert Mitte, an der Ensheimer Straße und umfasst die Flurstücke Nr. 2748/6 und 2748/7. Südlich fasst der Verlauf der Straße das Grundstück ein. Westlich und östlich grenzt eine wohnbauliche Nutzung an. Im Norden befindet sich ein gewerblich genutzter Gebäudekomplex der Firma SAP.

Da im Plangebiet kein Bebauungsplan vorhanden ist, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach §34 BauGB. Das Gebäude muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Ob die planungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Bauvorhabens gem. § 34 BauGB positiv bewertet werden kann, ist derzeit noch nicht abschließend juristisch geprüft. Um jedoch kein Risiko einer zeitlichen Verzögerung einzugehen (siehe Anlage Zeitplan), wird sicherheitshalber vorgeschlagen, einen Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu fassen, der bei einer Zulässigkeit gem. §34 BauGB nicht weiterverfolgt werden müsste.

Die erforderlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen sich hierbei stark am Vorhaben- und Erschließungsplan des planenden Architekten orientieren. Ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger sichert die zügige Umsetzung der Planung.

Der Flächennutzungsplan sieht bereits eine wohnbauliche Nutzung für den Bereich vor. Eine Änderung bzw. Berichtigung ist demnach nicht nötig. Die geplante Nutzungsart entwickelt sich aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind, kann der Bebauungsplan als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

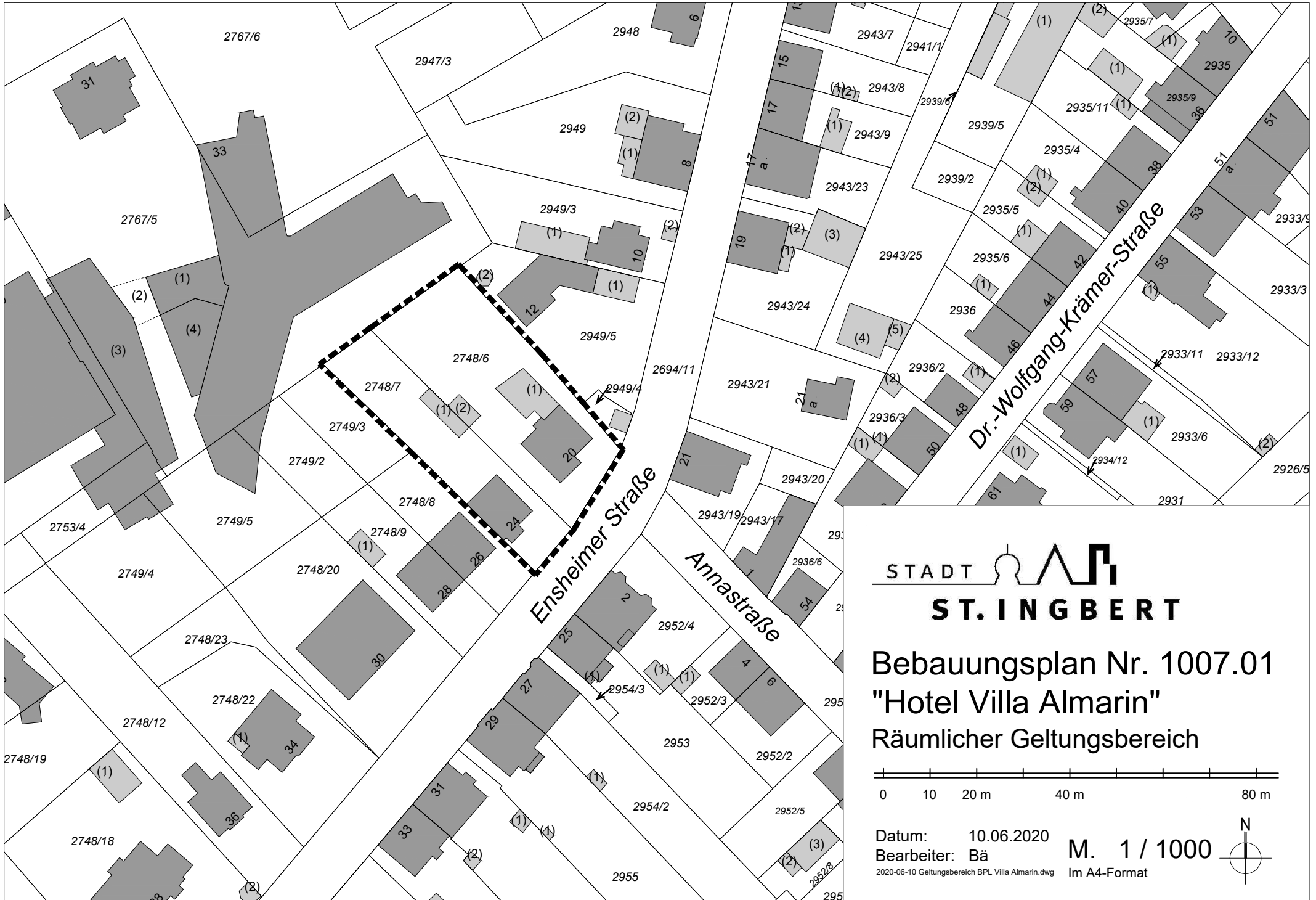
Die Kosten des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens, einschließlich der Verfahrensbegleitung für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung übernimmt der Vorhabenträger.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderliche Kosten für Veröffentlichungen in Höhe von ca. 1.000€ stehen im Haushalt unter 5.1.10.02.553500 bereit.

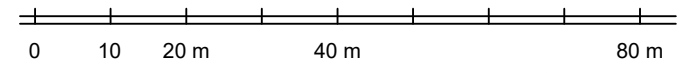
Anlagen:

1. Planwerk "Bebauungsplan Nr. 1007.01 "Hotel Villa Almarin" Räumlicher Geltungsbereich" (Stand: 10.06.2020)
2. Zeitplanung BPL Verfahren Hotel-Villa- Almarin
3. Längsschnitt hotel-Villa-Almarin
4. Grundriss EG Hotel-Villa-Almarin
5. Seitenansicht links Hotel-Villa-Almarin




STADT 
ST. INGBERT

Bebauungsplan Nr. 1007.01
"Hotel Villa Almarin"
 Räumlicher Geltungsbereich



Datum: 10.06.2020
 Bearbeiter: Bä
 2020-06-10 Geltungsbereich BPL Villa Almarin.dwg

M. 1 / 1000
 Im A4-Format



Zeitplanung Bauleitplanerische Planungssicherung durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB für das Vorhaben Hotel Villa Almarin in der Ensheimer Straße 20/24

Das Vorhaben umfasst die Erweiterung des bestehenden Hotels Villa Almarin auf dem benachbarten Grundstück Nr. 24. Zur Sicherung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden. Es kann von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von den Angaben welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Die Verpflichtung zur Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung verbleibt unberührt.

I. Verfahrensablauf

23.06.2020 Vorberatung SBUDA	
23.06.2020 Stadtratsbeschluss	Vorstellung des Vorhabens anhand der Architektenpläne (Vorhaben- und Erschließungsplan) Der Stadtrat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB
ca. 8 Wochen	Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfs des Durchführungsvertrages
79.08.2020	Abgabefrist für SBUDA-Unterlagen
10.09.2020 SBUDA	
29.09.2020 Stadtratsbeschluss	Der Stadtrat billigt den Entwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Auslegung 1 Monat (mind. 30 Tage) + Versand und Bekanntmachung ca. 2 Wochen → ca. 7 Wochen	Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
ca. 2 Wochen	Bearbeitung der eingegangenen Stellungnahmen Durchführungsvertrag unterschreiben
ab ca. Ende November Zulässigkeit von Vorhaben nach Planreife gem. § 33 BauGB möglich, wenn <u>keine</u> Stellungnahmen eingegangen sind, die die Änderung der Planung erfordern	

II. Fazit

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann die Planreife nach der Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Ende November erreichen. Vorhaben können ab diesem Zeitpunkt gem. §33 BauGB zulässig sein. Der formale Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes kann anschließend erfolgen. Ein späterer Beschluss hat keine Auswirkungen auf den zeitlichen Rahmenplan der Projektentwicklung.

aufgestellt:



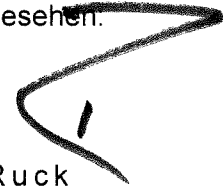
Bäsel

gesehen:



Arimond

gesehen:



Ruck

\\merkur\GB6\61\Persönliche Ordner\Bäsel\2020-06-16 Zeitplanung BPL Verfahren Villa Almarin.docx



längsschnitt

m 1:100

VORENTWURFSPLANUNG

PROJEKT UMBAU UND ERWEITERUNG DER VILLA ALMARIN
ENSHEIMER STRASSE 20-24
66386 ST. INGBERT

BAUHERR MADERA IMMOBILIEN GMBH
VERTR. DURCH HERRN SEBASTIAN HOLZER
ENSHEIMER STRASSE 42
66386 ST. INGBERT

ARCHITEKT GERLANDO GIARRIZZO
DIP.LING.(FH) ARCHITEKT AKS
ARCHITEKT AKS
66386 ST.INGBERT
TEL: 06894/38807-0
FAX: 06897/38807-25

BAUTEIL SCHNITTE

LEISTUNGSPHASE

MASSTAB	1 : 100	BLATTGRÖSSE	95 / 39,5
GEZEICHNET	K. WINKLER	PROJEKT-NR.	G 19 03 04
DATUM	03.06.2020	ZEICHN.-NR.	05
GEPRÜFT	UDO WINKLER	INDEX	

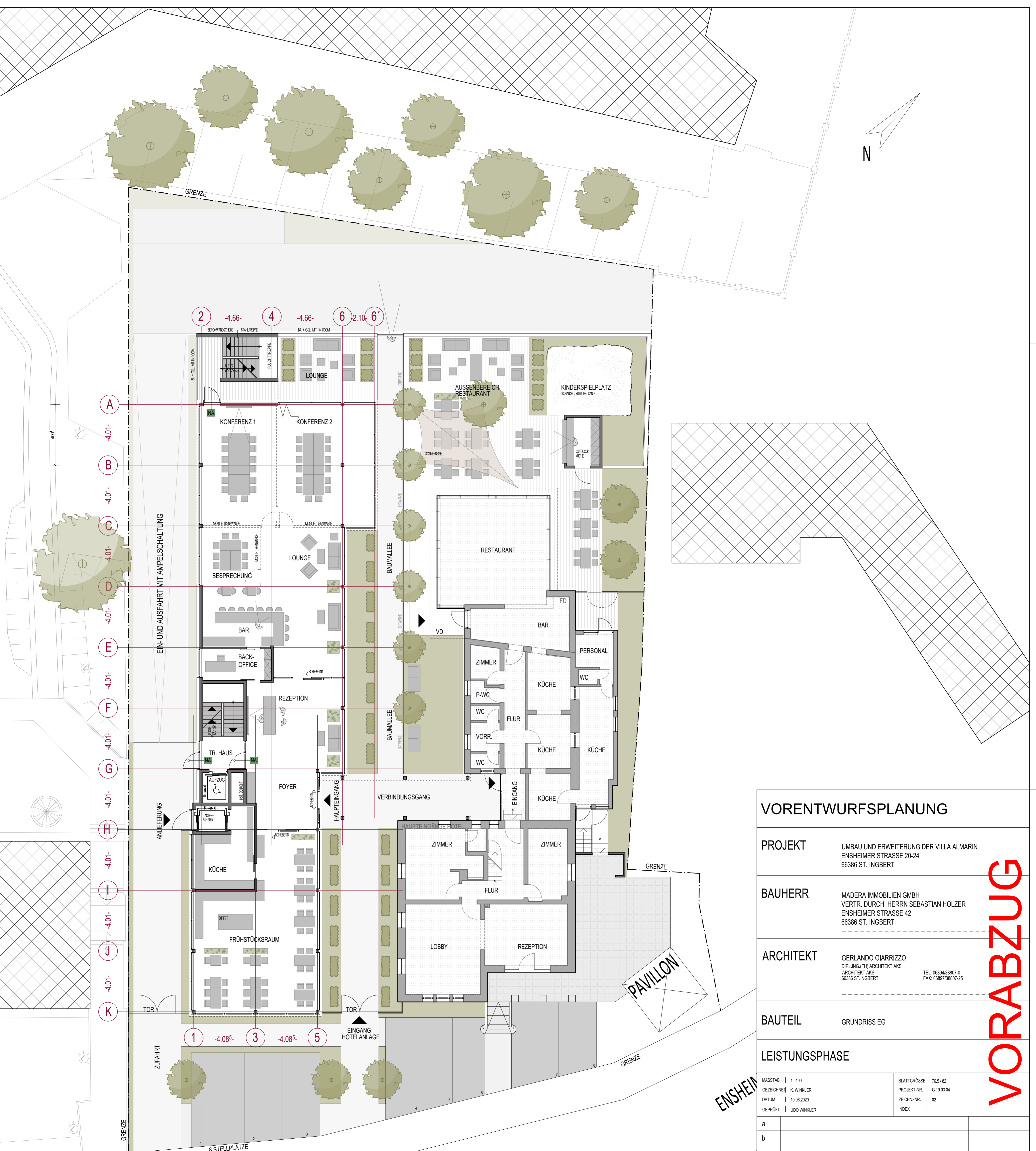
a			
b			
c			
	ÄNDERUNGEN/ERGÄNZUNGEN	GEZ.	DATUM

GIARRIZZO ARCHITEKTEN

POSTSTRASSE 43
66386 ST.INGBERT
TEL: 06894/38807-0
FAX: 06894/38807-25
office@architekt-giarrizzo.de
architekt-giarrizzo.de

Die fertigungstechnischen und bauphysikalisch bestimmenden Angaben zur Konstruktion und Funktion sind vom Unternehmer verantwortlich nachzuprüfen. Ebenso die Übereinstimmung der vom Planer angegebenen Zwangsmaße. Sämtliche sonstigen Unstimmigkeiten sind der Baulieferung unverzüglich mitzuteilen.

VORABZUG



grundriss erdgeschoss

m 1:

VORENTWURFSPLANUNG

PROJEKT UMBAU UND ERWEITERUNG DER VILLA ALMARIN
ENSHEIMER STRASSE 20-24
66386 ST. INGERT

BAUHERR MADERA IMMOBILIEN GMBH
VERTR. DURCH HERRN SEBASTIAN HOLZER
ENSHEIMER STRASSE 42
66386 ST. INGERT

ARCHITEKT GERLANDO GIARRIZZO
DIP.LING.(FH) ARCHITEKT AKS
ARCHITEKT AKS TEL: 06894/38807-0
66386 ST. INGERT FAX: 06897/38807-25

BAUTEIL GRUNDRISS EG

LEISTUNGSPHASE

MASSTAB | 1:100
GEZEICHNET | K. WINKLER
DATUM | 10.06.2020
GEPRÜFT | UDO WINKLER

BLATTGRÖSSE | 76,5 / 82
PROJEKT-NR. | G 19 03 04
ZEICHN-NR. | 02
INDEX |

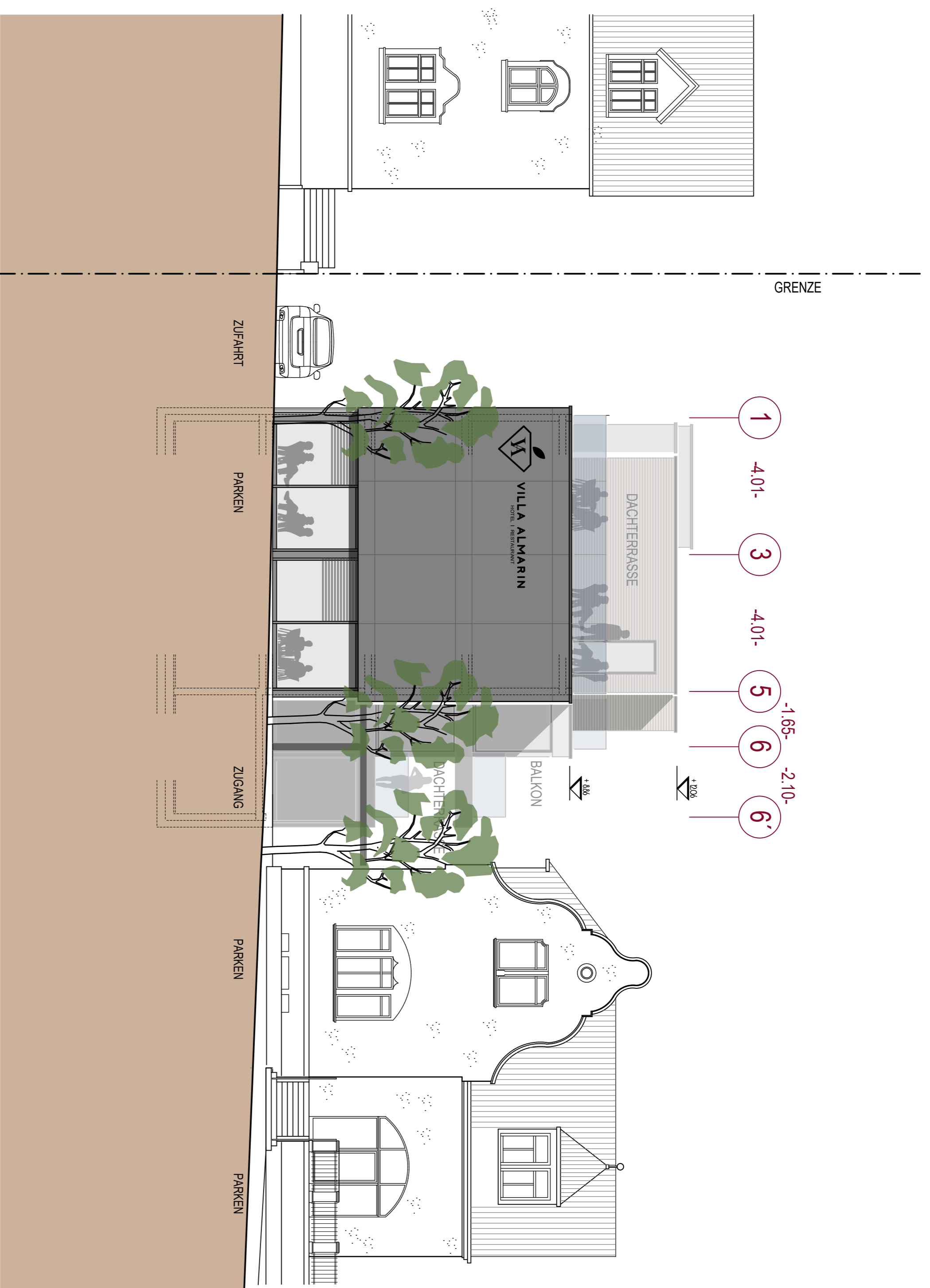
a			
b			
c			
	ÄNDERUNGEN/ERGÄNZUNGEN	GEZ.	DATUM

GIARRIZZO ARCHITEKTEN

POSTSTRASSE 43 TEL: 06894/38807-0 office@architekt-giarrizzo.de
66386 ST. INGERT FAX: 06894/38807-25 architekt-giarrizzo.de

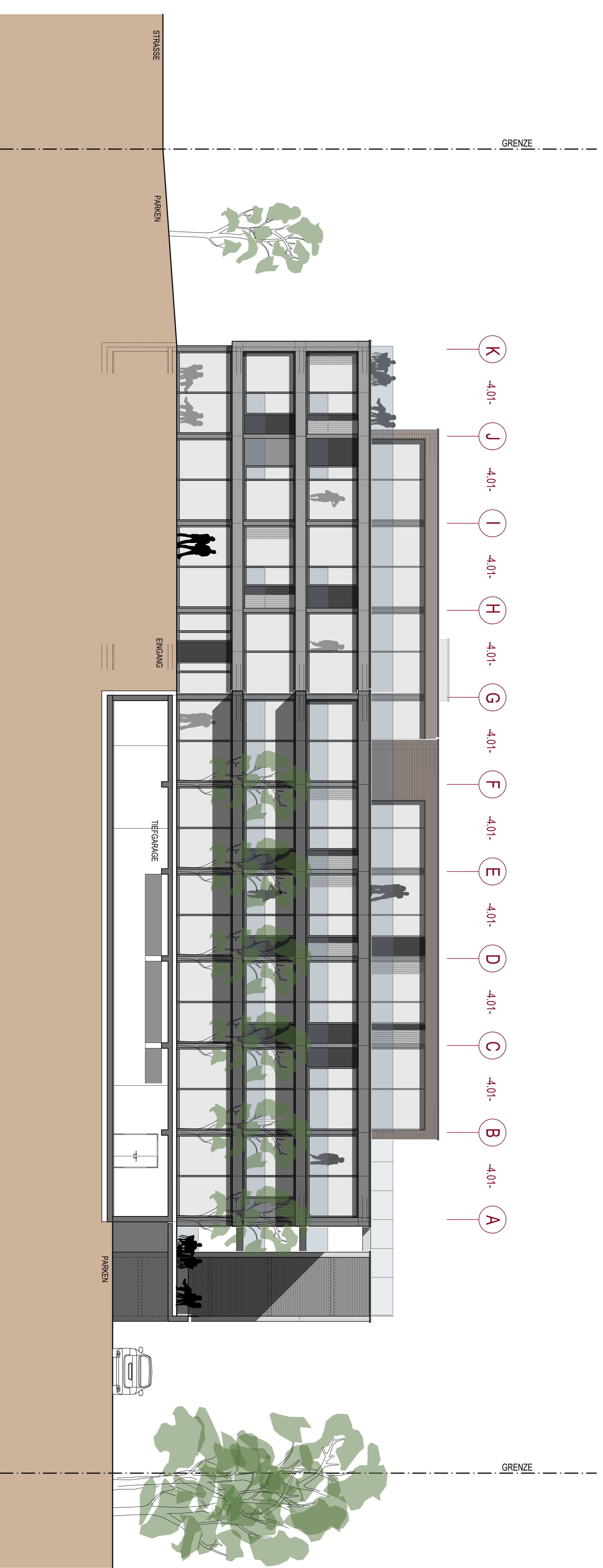
Die fertigungstechnischen und bauphysikalischen bestimmenden Angaben zur Konstruktion und Funktion sind vom Unternehmer verantwortlich nachzutragen. Der Entwurf ist geistiges Eigentum des Planers und urheberrechtlich geschützt. Eine Übermittlung der vom Planer angegebenen Ausprägung, Vervielfältigung und Veröffentlichung ist Dritten untersagt. Die Rechte an den Zeichnungen und den sonstigen Unterlagen sind dem Planer vorbehalten. Bei Mängeln sind dem Planer die notwendigen Schritte vorzubehalten. Sämtliche sonstigen Urrechte sind dem Planer unverzüglich mitzuteilen.

VORABZUG



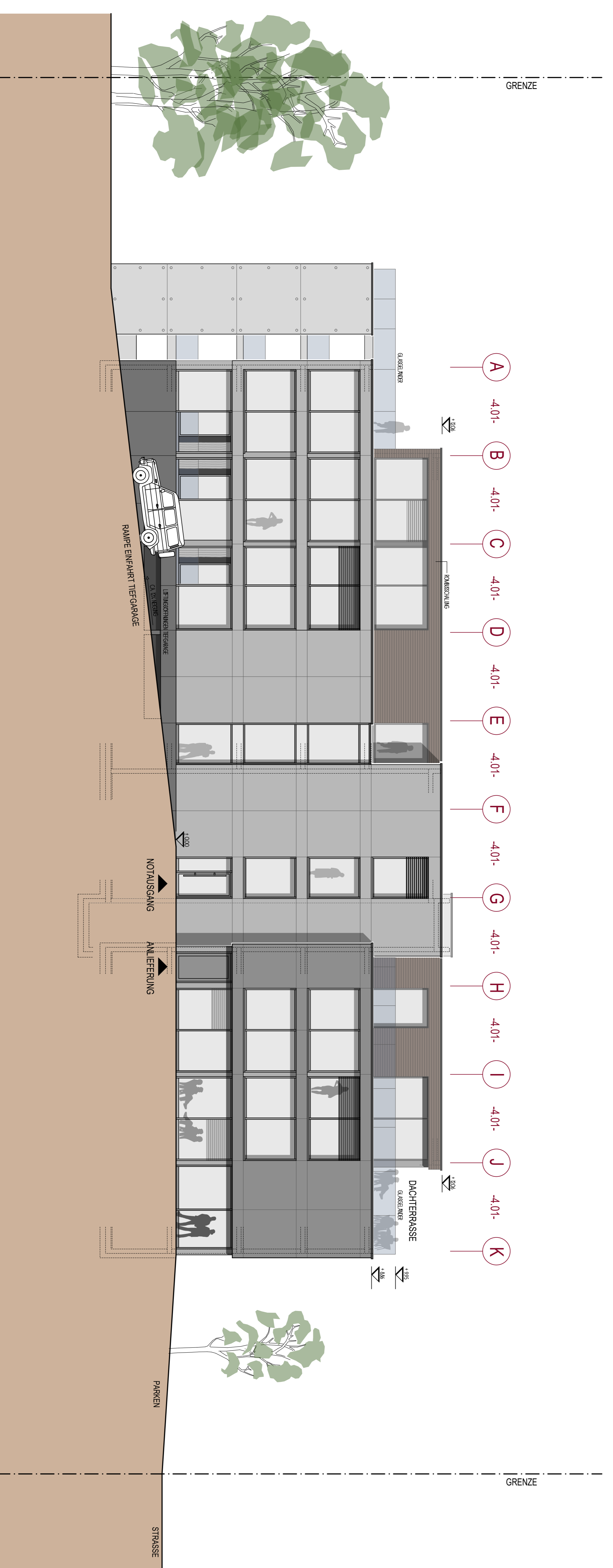
strassenansicht südost

m 1 : 100



rechte seitenansicht

m 1 : 100



linke seitenansicht

südwest

m 1 : 100

VORENTWURFSPLANUNG

PROJEKT UMSATZ UND ERWEITERUNG DER VILLA ALBANI
ENGELHARDT STRASSE 20/24
66385 ST. INGERBERT

BAUHERR MADERER IMMOBILIEN GMBH
VERTR. DURCH HEINRICH SEIB STIMMELMEYER
ENGELHARDT STRASSE 42
66385 ST. INGERBERT

ARCHITEKT GERLANDO GIARRIZZO
ARCHITETTI ASSOCIATI
66385 ST. INGERBERT
TEL. 069/975807-13
FAX 069/975807-15

BAUTEIL VORSTUDIUM

LEISTUNGSPHASE

WISSEN	1 : 30	PROJEKT	1 : 10 / 42
GEWISSEN	1 : 40	PROJEKT	1 : 20 / 84
STARK	1 : 50	PROJEKT	1 : 30 / 126
SEHR STARK	1 : 60	PROJEKT	1 : 40 / 168

ANFORDERUNGEN/ERGAENZUNGEN

GIARRIZZO ARCHITETTEN

VORABZUG

IN BEARBEITUNG