

Beratungsfolge und Sitzungstermine

N	05.09.2019	Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss
N	05.09.2019	Ortsrat St. Ingbert-Mitte
N	23.01.2020	Ortsrat St. Ingbert-Mitte
N	28.01.2020	Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss
Ö	27.02.2020	Stadtrat

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 504.00 "Nahversorgung Mühlwald" mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes und Erlass einer Veränderungssperre

1. Gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 504.00 "Nahversorgung Mühlwald" beschlossen. Parallel soll die Teil-änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) durchgeführt werden.
2. Die beigefügte Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gebilligt. Die Anlage 1 ist Teil des Beschlusses.
3. Die beigefügte Abgrenzung des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanteiländerung wird gebilligt. Die Anlage 1 ist Teil des Beschlusses.
4. Für den Bebauungsplan Nr. 504.00 "Nahversorgung Mühlwald" sowie für die parallele Teiländerung des FNP sollen gemäß BauGB die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB durchgeführt werden.
5. Vor Satzungsbeschluss ist ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zur Durchführung der Maßnahme mit dem Vorhabenträger zu schließen.

6. Gemäß § 14 BauGB i.V.m. § 16 BauGB wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 504.00 "Nahversorgung Mühlwald" eine Veränderungssperre erlassen. Anlage 1 (Geltungsbereich) und Anlage 2 (Satzung) sind Teil des Beschlusses.
7. Die Dachbegrünung des neuen EDEKA-Marktes soll so vorgenommen werden, dass grundsätzlich die Installation einer Photovoltaikanlage möglich ist.
8. Die Bäume auf dem bestehenden Grünstreifen sollen zum Erhalt festgeschrieben werden.

Erläuterungen

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 504.00 "Nahversorgung Mühlwald" mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes und Erlass einer Veränderungssperre

Aufstellung des Bebauungsplanes mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 27.09.2017 die Grundsatzentscheidung zur Umsiedlung des Edeka Marktes "Am Mühlwald" getroffen. Damit soll die Nahversorgung für dieses Wohngebiet langfristig gesichert werden.

Im Vorfeld wurde dieser Standort gutachterlich vom Fachbüro Junker+Kruse, Dortmund untersucht. Das Gutachten hat ergeben, dass eine Sicherung der Nahversorgung in diesem Bereich Sinn ergibt, da damit die fußläufige Erreichbarkeit für die Bewohner des Gebietes gegeben ist.

Der neu geplante Markt soll auf die gegenüberliegende derzeitige Parkplatzfläche umgesiedelt werden und eine Verkaufsfläche von 1.660 m² aufweisen. Zunächst war geplant auf dem Dach des Gebäudes Parkplätze anzusiedeln um den Auenbereich zu schützen. In der neuen Planung ist ein Gründach vorgesehen, sodass ausgehend von der Straße *Am Mühlwald* keine Erschließung des Marktes mehr stattfinden wird. Im Bereich der Bäckerei König sollen Kurzzeitparkplätze ausgewiesen werden.

Zudem soll der bestehende Brascheplatz "Obermühle" sowie die derzeit bestehende Minigolfanlage mit überplant werden. Derzeit wird geklärt inwiefern dort ein Kleinspielfeld oder ein Trainingsplatz für die Spielvereinigung Elversberg (SVE) entstehen kann. Im Bereich der Minigolfanlage ist es angedacht nach deren Rückbau den Parkplatz des Schwimmbades zu erweitern. Dies hängt im Wesentlichen auch davon ab, welche Aussagen das derzeit in der Bearbeitung befindliche Lärmgutachten ergeben wird. Das Gutachten wurde in Auftrag gegeben, da direkt an das Plangebiet die Wohngebäude der Straße *Am Mühlwald* angrenzen und diese Anwohner vom Sportlärm sowie auch von den an- und abfahrenden PKW betroffen sind.

Zwar befindet sich der bestehende Brascheplatz an fast gleicher Stelle, an der auch die neue Planung einen Sportplatz vorsieht, allerdings muss im Rahmen der Bauleitplanung das Thema "Lärm" anhand eines Gutachtens untersucht werden.

Das Gutachten wurde vorab in Auftrag gegeben, um anhand der Lärmdaten zu eruieren welche Nutzungen an dieser Stelle möglich sind und welche Maßnahmen ggf. erforderlich werden. Dies kann in der Bauleitplanung dann entsprechend berücksichtigt werden. Nach Fertigstellung des Lärmgutachtens soll eine Informationsveranstaltung für die angrenzenden Anwohner organisiert werden.

Bezüglich der Nutzung des Stadions und dem Bau eines neuen Trainingsplatzes finden weiterhin Gespräche mit der SVE statt. Ebenso werden seitens der SVE

Überlegungen angestellt das Gebäude des derzeit bestehenden Edeka Marktes zukünftig zu nutzen (ggf. Umkleidekabinen, Physio, etc.) und eine Anbindung an das Stadion zu schaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll trotz der Innerortslage im Regelverfahren erfolgen, da neuere Rechtsprechungen das beschleunigte Verfahren (hier u.a. aufgrund der Lärmthematik) ausschließen. Aus diesem Grund muss im Parallelverfahren auch der Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich geändert werden. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Derzeit ist der Erbbaupachtvertrag zwischen der Stadt St. Ingbert und dem Investor in Bearbeitung, da der Markt auf dem städtischen Grundstück entstehen soll. Parallel hierzu ist der Planungskostenübernahmevertrag in Bearbeitung. Der Vorhabenträger soll sämtliche Kosten der Bauleitplanerstellung einschließlich Gutachten und Verfahrensführung nach §§ 2a bis 4a BauGB (Anschreiben und Auswertung der Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden).

Veränderungssperre:

Gemäß § 14 BauGB ist es nach dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich, zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre zu erlassen. Von dieser Regelung wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht, um Bauvorhaben zurückstellen zu können, welche voraussichtlich durch den Bebauungsplan unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würden.

Derzeit befindet sich der neue Edeka Markt noch in Planung.

Ebenso ist noch nicht endgültig geklärt welcher Nutzung der derzeit bestehende Markt zugeführt werden soll.

Es finden Gespräche mit der Spielvereinigung Elversberg (SVE) bezüglich der Nutzung des Stadions und dem Bau eines neuen Trainingsplatzes statt. Ebenso ist angedacht die Minigolfanlage rückzubauen und ggf. den Parkplatz des Schwimmbades zu erweitern. Somit befindet sich die gesamte städtebauliche Neustrukturierung im Bereich des Mühlwaldes noch in Planung.

Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, für das gesamte Plangebiet eine Veränderungssperre zu erlassen und auf diese Weise die weiteren Planunterlagen flexibel ausarbeiten zu können.

Finanzielle Auswirkungen:

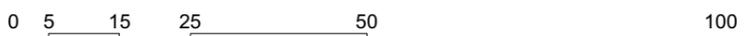
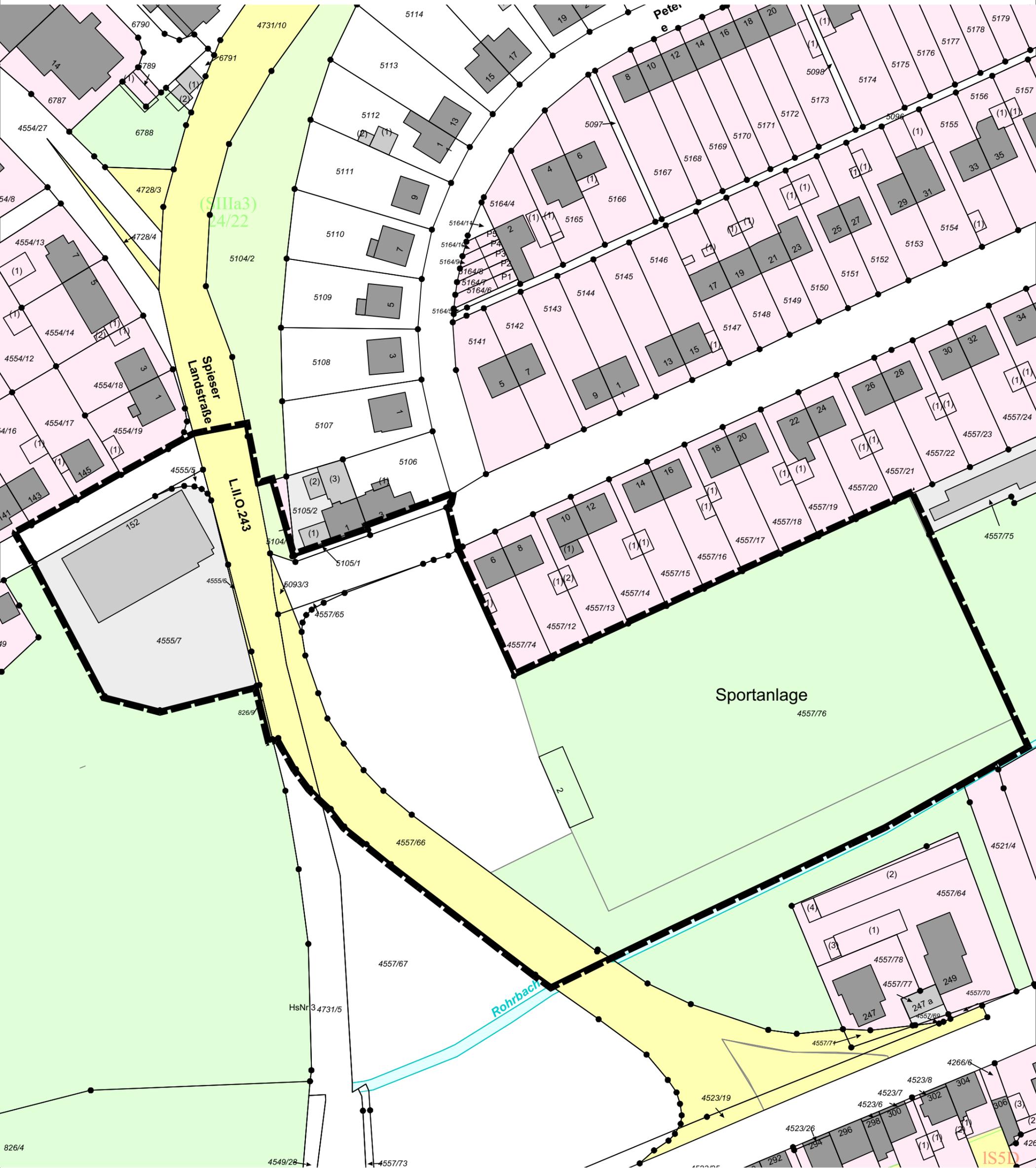
Die Kosten der gesetzlich vorgeschriebenen amtlichen Veröffentlichungen voraussichtlich drei mal 1.500 € sind im Haushalt 2020 abgebildet. Erforderliche

Gutachten und Kosten für die Bauleitplanung sollen von den Investoren getragen werden.

Anlagen:

- Geltungsbereich der Veränderungssperre und des Bebauungsplanes / Teiländerung des FNP
- Satzung der Veränderungssperre mit Lageplan
- Übersicht der Planung

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 504.00 "Nahversorgung Mühlwald" (1 Kreisellösung)
 Mittelstadt St. Ingbert



Erstellt, Homburg 29.08.2019

ARGUS CONCEPT
 Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Satzung der Stadt St. Ingbert über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 504 "Nahversorgung Mühlwald"

Aufgrund des § 12 Kommunaleselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Juni 2019 (Amtsblatt I S. 639) sowie des § 25 (1) Nr. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird auf Beschluss des Stadtrates der Stadt St. Ingbert vom **TT.MM.JJJJ** folgende Satzung beschlossen:

§1 Zu sichernde Planung

Der Stadtrat der Stadt St. Ingbert hat am TT.MM.JJJJ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 504.00 "Nahversorgung Mühlwald" beschlossen.

§2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf das im Lageplan dargestellte Gebiet. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Das Gebiet wird nördlich durch die Bebauung entlang der Gartenstraße (jetziger Edeka Markt) und die Straße *Am Mühlwald* sowie die gartenseitigen privaten Grundstücksgrenzen der südlichen Bebauung der Straße *Am Mühlwald*, östlich durch den Parkplatz des Schwimmbades, südlich durch den Fußweg entlang des Rohrbaches begrenzt. Westlich stellt die Spieser Landstraße die Begrenzung dar.

Der Geltungsbereich umfasst Teilbereiche der Flurstücke mit den Nummern 881, 4557/76, 4557/66 4731/10, 5104/2 und 5093/4 sowie die gesamte Fläche der Flurstücke 826/9, 4555/5, 4555/6, 4555/7, 5093/3 4557/65,4557/75 und 5105/1.

§3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen
 - a) Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden
 - b) erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von Abs. 1 eine Ausnahme zugelassen werden.
- (3) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet bedürfen Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch

oder die Nutzung eines Grundstückes, eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr begründet wird, - mit Ausnahme von Mietverträgen über die Nutzung von Wohnraum zu Wohnzwecken – der Genehmigung der Gemeinde. Die Genehmigung nach Satz 1 darf nur versagt werden, wenn für die mit dem Rechtsvorgang bezweckte Nutzung eine Ausnahme nach Abs. 2 nicht erteilt werden könnte.

§4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt an dem Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft.

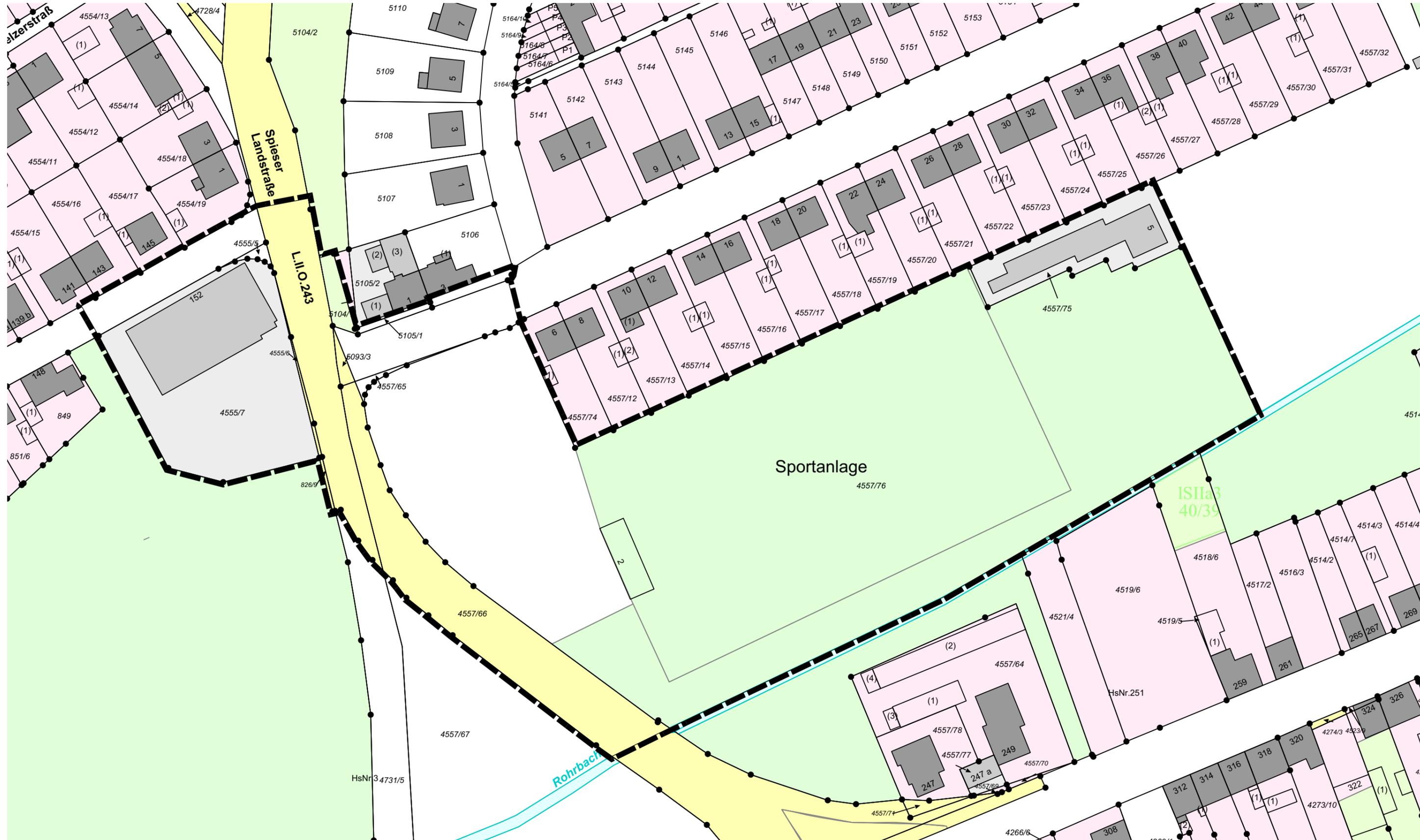
Anlage: Lageplan des Geltungsbereiches

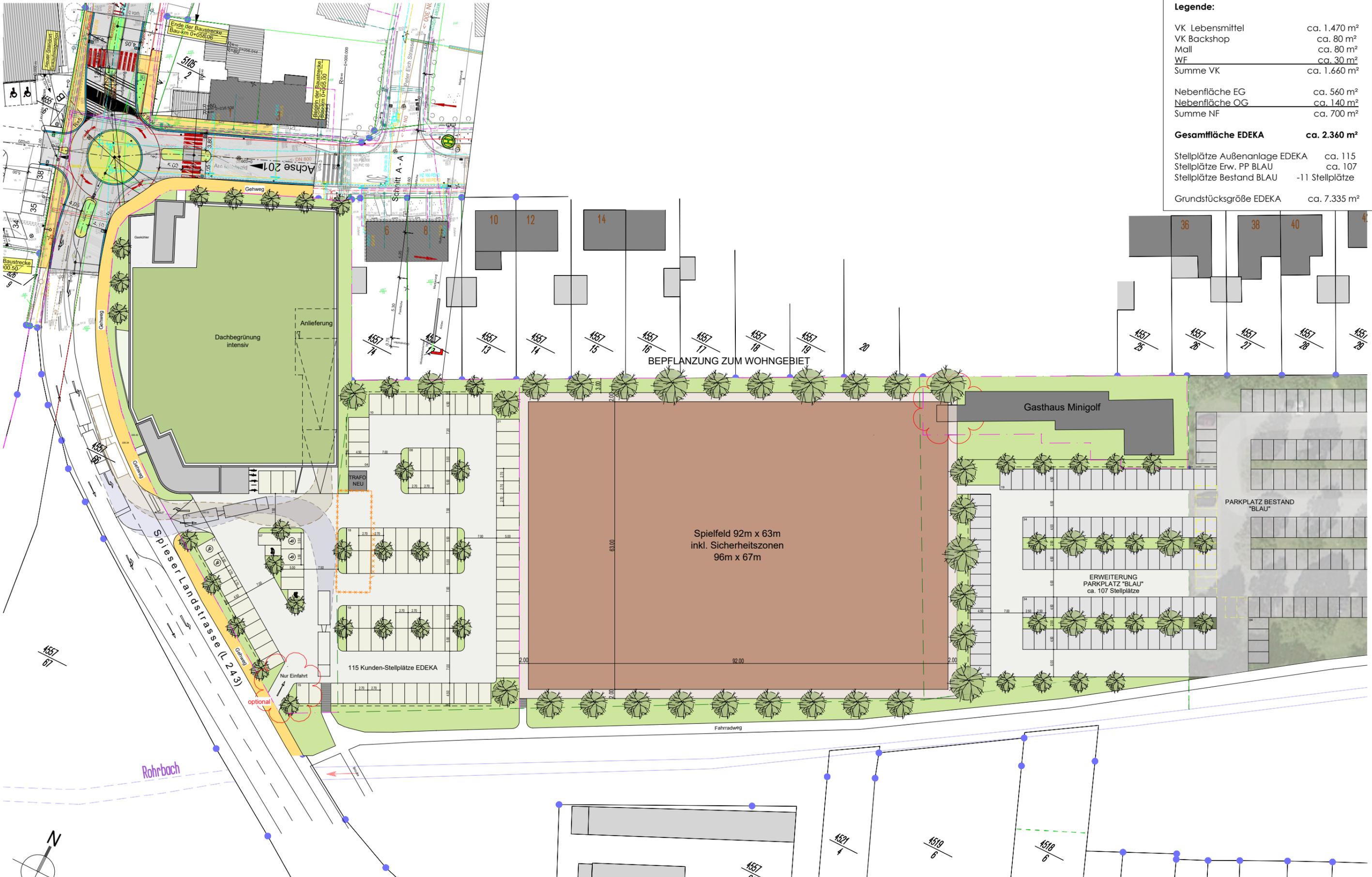
St. Ingbert, **TT.MM.JJJJ**

Mittelstadt St. Ingbert

Prof. Dr. Ulli Meyer
Oberbürgermeister

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 504.00 „Nahversorgung Mühlwald“ sowie der Teiländerung des Flächennutzungsplanes und der Veränderungssperre





Legende:

VK Lebensmittel	ca. 1.470 m ²
VK Backshop	ca. 80 m ²
Mall	ca. 80 m ²
WF	ca. 30 m ²
Summe VK	ca. 1.660 m²
Nebenfläche EG	ca. 560 m ²
Nebenfläche OG	ca. 140 m ²
Summe NF	ca. 700 m²
Gesamtläche EDEKA	ca. 2.360 m²
Stellplätze Außenanlage EDEKA	ca. 115
Stellplätze Erw. PP BLAU	ca. 107
Stellplätze Bestand BLAU	-11 Stellplätze
Grundstücksgröße EDEKA	ca. 7.335 m²

ÜBERSICHTSPLAN_p 1315