

<b>Beschlussvorlage</b> - öffentlicher Teil -	 <b>St. Ingbert</b> <i>BiosphärenStadt mit Flair</i> Stadtentwicklung und Umwelt (6)
<b>Beratungsfolge und Sitzungstermine</b> N 29.11.2017 Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Werksausschuss Ö 07.12.2017 Stadtrat	
<b>Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 702 III "Klébergelände Nord"</b>	

### 1. Offenlagebeschluss

Für den Bebauungsplan Nr. 702 III "Klébergelände Nord" wird die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB beschlossen.

### 2. Billigung der Planung

Die beigefügten Planunterlagen, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen (Anlagen 1 und 2) und der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3) werden gebilligt.

### 3. Auflage zum Offenlagebeschluss und zur Planung

GE 3.2 und 4 dürfen zusammen maximal 50 % der Fläche des Gesamtgebietes umfassen, die für reine Logistik vorgesehen ist.

## **Erläuterungen**

### **Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 702 III "Klébergelände Nord"**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 07.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 702 III "Klébergelände Nord" beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit fand vom 27.02. bis einschließlich 27.03.2017 statt.

Seitdem wurden die Unterlagen inklusive aller erforderlichen Gutachten weiter ausgearbeitet, sodass nun ein Entwurf vorliegt um die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB stattfinden zu lassen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Revitalisierung des Geländes Kléber Nord zu schaffen. Die derzeit bestehenden Hallen auf dem Gelände sind marode und die Grundstückseigentümerin beabsichtigt eine vollständige Neustrukturierung der gesamten Liegenschaft. Das neue Konzept sieht eine abschnittsweise Entwicklung von großformatigen Gewerbehallen vor.

Neben der Neustrukturierung der Gebäude ist auch eine neue Erschließung über die Otto-Kaiser-Straße vorgesehen. Die Poensgen-und-Pfahler-Straße ist derzeit nicht für Schwerlastverkehr ausgebaut, sodass die Erschließung von der geplanten Firma Lidl-Logistik nicht über diese Zufahrt erfolgen kann.

Im Entwurf des städtebaulichen Vertrages sind Kostenbeteiligungen an der Erschließung (Bau des Kreisverkehrs Ecke Otto-Kaiser-Straße / Parallelstraße und Ausbau der Poensgen-und Pfahler-Straße) vorgesehen. Die Investorin übernimmt auch sämtliche Erschließungsmaßnahmen auf ihrem Grundstück auf eigene Rechnung und überträgt die öffentlichen Erschließungen nach Herstellung der Stadt kostenfrei.

Ebenso werden im städtebaulichen Vertrag Regelungen zur Energieversorgung des Geländes aufgenommen. Diese basieren auf dem Energiekonzept, welches vom Planungsbüro IZES aus Saarbrücken erstellt wurde. Aufgrund von Berechnungen zum Energieverbrauch und zur Wirtschaftlichkeit macht lediglich der Einbau von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen Sinn.

Die Ansiedlung von Logistikunternehmen wurde anhand textlicher Festsetzungen eingeschränkt, mit Ausnahme des Bereichs, den Lidl plant zu erwerben und zu bebauen.

Der städtebauliche Vertrag wird derzeit auf Veranlassung der Stadt von Fachanwalt Prof. Dr. Kröninger aus Saarbrücken erstellt. Der erste Entwurf liegt dem Vorhabenträger zur Abstimmung vor. Während des Verfahrens können sich noch wesentliche Änderungen ergeben. Bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes muss der Vertrag unterschrieben vorliegen.

Rückfragen können von Alpha Industrial, Köln als Beauftragter des Vorhabenträgers und den Vertretern des Planungsbüros FIRU, Koblenz in der Sitzung beantwortet werden.

Vorstehender Ausschuss hat dem Beschlussvorschlag einstimmig zugestimmt und ihn um den Punkt 3 erweitert.

**Anlagen:**

1. Planzeichnung (in Überarbeitung)
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht (in Überarbeitung)

### RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

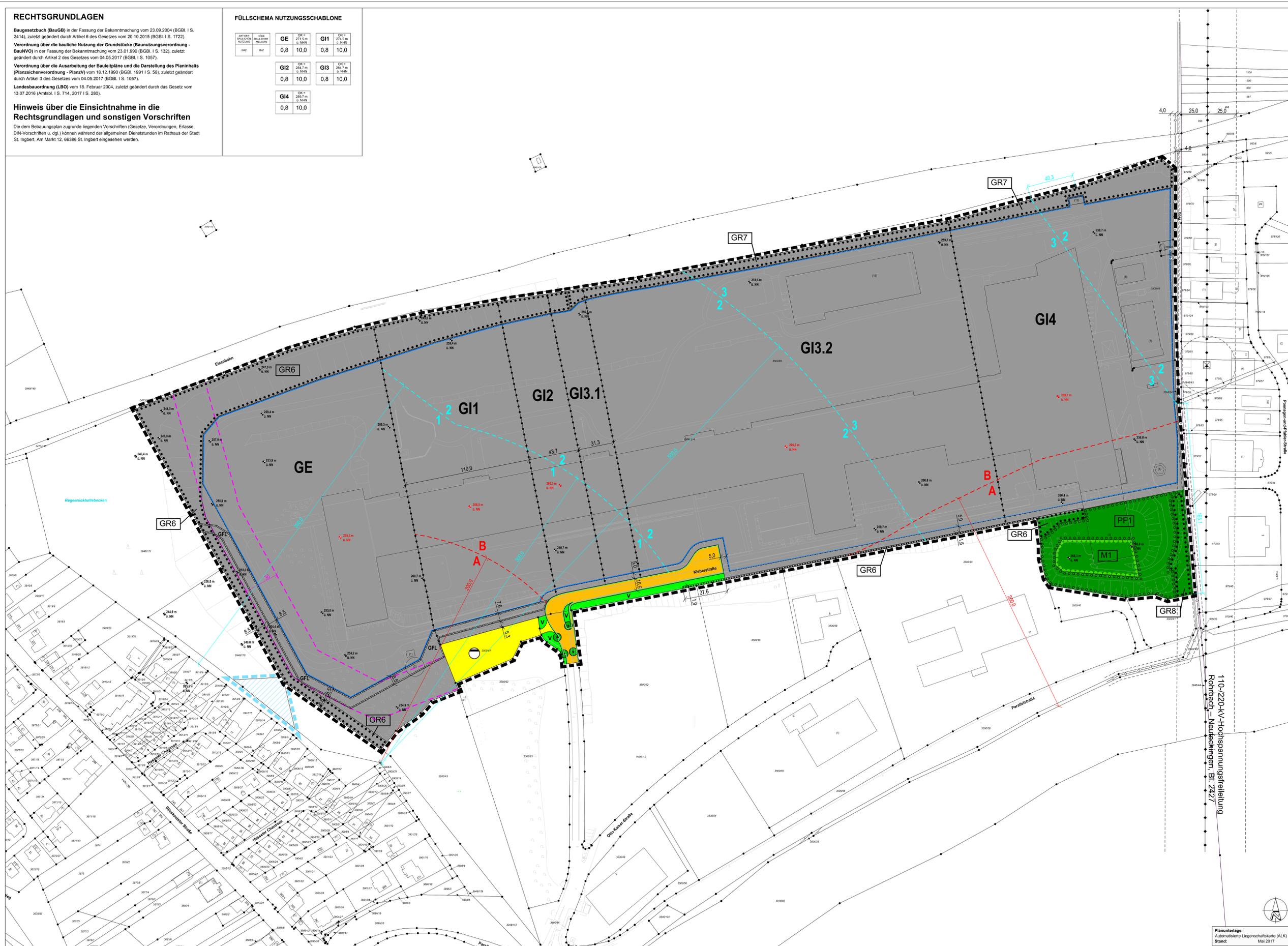
**Landesbauordnung (LBO)** vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.07.2016 (Amtbl. I S. 714, 2017 I S. 280).

### Hinweis über die Einsichtnahme in die Rechtsgrundlagen und sonstigen Vorschriften

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt St. Ingbert, Am Markt 12, 66386 St. Ingbert eingesehen werden.

### FÜLLSCHEMA NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER NUTZUNG	HOHE ANZEIGEN	GE	OK	GI	OK
GRZ	BMZ	DK	DK	DK	DK
		0,8	10,0	0,8	10,0
		GI2	DK	GI3	DK
		0,8	10,0	0,8	10,0
		GI4	DK		
		0,8	10,0		



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
  - GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)
  - GRZ Grundflächenzahl
  - BMZ Baumassenzahl, als Höchstmaß
  - OK Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß in m ü. NHN
- Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
  - Flächen für die Abwasserbeseitigung
  - Zweckbestimmung: Abwasser
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Öffentliche Grünflächen
  - Zweckbestimmung: Verkehrsgrün (V)
  - Private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M 1)
  - Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (z.B. GR 6)
  - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF1)
- Sonstige Planzeichen**
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (breite Darstellung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Teilauflagebereich des Bebauungsplanes Nr. 702.1 "Kiebergelände"
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes gemäß Abstandsriess Nrw 2007
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes gemäß Leitfadens KAS-18
  - Vermaßung, z.B. 15 Meter
- Nachrichtliche Übernahme**
  - Versorgungsleitung, unterirdisch - Bestand (mit beidseitigem Schutzstreifen)
  - Versorgungsleitung, oberirdisch - Bestand (mit beidseitigem Schutzstreifen)
  - Waldabstand gem. § 14 LWaldG (30 m)
- Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
  - bestehende Geländehöhe in m ü. NHN
  - geplante Geländehöhe in m ü. NHN
  - Flurstücksnummern
  - Bestehende Gebäude
  - Flurstücksgrenzen
  - Gemarkungsgrenzen

Projekt: **Stadt St. Ingbert**  
**Bebauungsplan Nr. 702 III "Kiebergelände Nord"**

Plan: **Entwurf**

Maßstab:	1:1.000	Name:	KvArz	Datum:	15.11.2017	Plan-Nr.:	E
Blattgröße:	DIN A0	Bearbeitet:	Az/FT	Gezeichnet:	15.11.2017	Rev.:	D
Projekt-Nr.:	PKD 16-006						

**FIRU** - Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltpolitik mbH

Subsidiarstraße 5  
 66386 Kiebergelände  
 Tel: +49 631 2046-0  
 Fax: +49 631 2046-20  
 www.firu-mbh.de

Beimhofstraße 22  
 66386 Kiebergelände  
 Tel: +49 631 2046-0  
 Fax: +49 631 2046-20  
 www.firu-mbh.de

Beimhofstraße 10  
 66386 Kiebergelände  
 Tel: +49 631 2046-0  
 Fax: +49 631 2046-20  
 www.firu-mbh.de

Am Stadion 27  
 66386 Kiebergelände  
 Tel: +49 631 2046-0  
 Fax: +49 631 2046-20  
 www.firu-mbh.de

Planunterlagen:  
 Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)  
 Stand: Mai 2017

### RECHTSGRUNDLAGEN

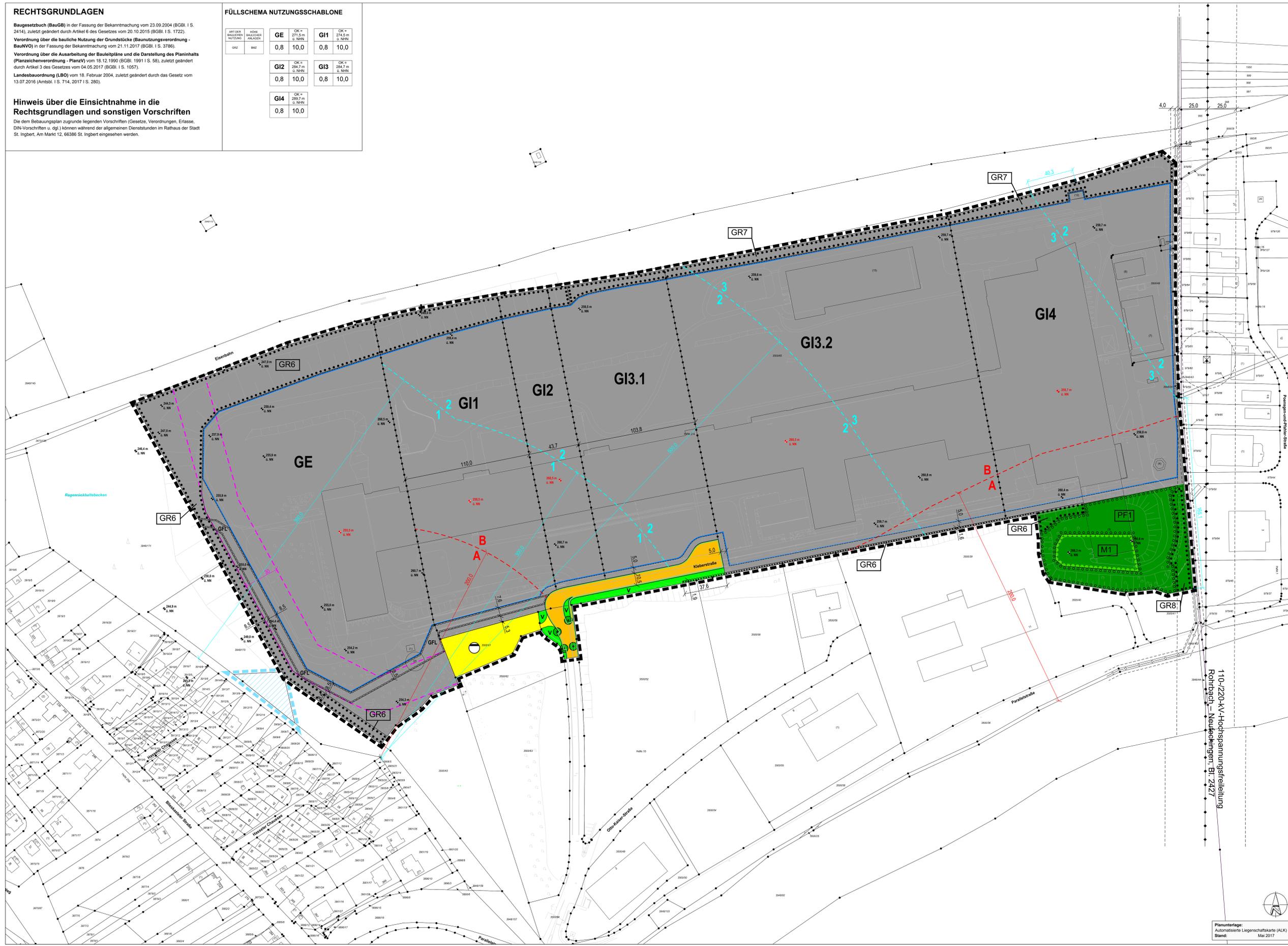
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).  
 Landesbauordnung (LBO) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.07.2016 (ArtStG I S. 714, 2017 I S. 280).

### Hinweis über die Einsichtnahme in die Rechtsgrundlagen und sonstigen Vorschriften

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt St. Ingbert, Am Markt 12, 66386 St. Ingbert eingesehen werden.

### FÜLLSCHEMA NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BILDENDEN NUTZUNG	HÖHE BAULICHER ANLAGEN	GE	G1	OK
GRZ	BMZ	0,8	10,0	0,8
G12	G13	0,8	10,0	0,8
G14		0,8	10,0	



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
  - G1 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)
  - GRZ Grundflächenzahl
  - BMZ Baummassenzahl, als Höchstmaß
  - OK Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß in m ü. NHN
- Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
  - Flächen für die Abwasserbeseitigung
  - Zweckbestimmung: Abwasser
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Öffentliche Grünflächen
  - V Zweckbestimmung: Verkehrsgrün (V)
  - Private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M 1)
  - Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (z.B. GR 6)
  - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF1)
- Sonstige Planzeichen**
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (breite Darstellung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (schmale Darstellung)
  - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Teilaufhebungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 702.I "Klebergelände"
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugeländes gemäß Abstandserlass NRW 2007
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugeländes gemäß Leitfadens KAS-18
  - Vermaßung, z.B. 15 Meter
- Nachrichtliche Übernahme**
  - Versorgungsleitung, unterirdisch - Bestand (mit beidseitigem Schutzstreifen)
  - Versorgungsleitung, oberirdisch - Bestand (mit beidseitigem Schutzstreifen)
  - Waldabstand gem. § 14 LWaldG (30 m)
- Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
  - bestehende Geländehöhe in m ü. NHN
  - geplante Geländehöhe in m ü. NHN
  - Flurstücksnummern
  - Bestehende Gebäude
  - Flurstücksgrenzen
  - Gemarkungsgrenzen

Projekt: **Stadt St. Ingbert**  
 Bebauungsplan Nr. 702 III "Klebergelände Nord"

Plan: **Entwurf**

Maßstab:	1:1.000	Name:	KVA/Arz	Datum:	04.12.2017	Plan-Nr.:	E
Blattgröße:	DIN A0	Bearbeitet:	Az/FT	04.12.2017	Rev.:	E	
Projekt-Nr.:	PKD 16-006	Gezeichnet:	Az/FT	04.12.2017	Rev.:	E	

**FIRU** - Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltpolitik mbH  
 Söbberstraße 22, 66386 St. Ingbert  
 Tel: +49 631 2046-0, Fax: +49 631 2046-20, E-Mail: firu@firu.de, www.firu-mbb.de

Planunterlagen: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stand: Mai 2017