2021/0077 BV
Beschlussvorlage
öffentlich

STADT ST. INGBERT

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 523.00 "Grubenweg" in St. Ingbert mit parallelem Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 523.00 "Grubenweg" in St. Ingbert Mitte

Organisationseinheit:	*Datum*
Stadtentwicklung (61)	22.09.2021

Beratungsfolge			
Ortsrat St. Ingbert-Mitte	Entscheidung	07.10.2021	N
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Entscheidung	05.10.2021	N
Stadtrat	Entscheidung	12.10.2021	Ö

Beschlussvorschlag

1. Für den Bereich ehemaliges Hela-Baupark-Gelände (heute Kaufland, Thomas Philipps, Fitnessstudio, usw.) Grubenweg bis Gehnbachstraße wird gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 523.00 "Grubenweg" beschlossen.
   Der als Anlage 1 beigefügte Plan, der den Geltungsbereich abgrenzt, ist Bestandteil des Beschlusses.

2. Gemäß § 14 BauGB i.V.m. § 16 BauGB wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 523.00 "Grubenweg" eine Veränderungssperre erlassen.
   Der als Anlage 2 beigefügte Satzungstext und als Anlage 1 beigefügte Plan sind Bestandteil des Beschlusses.

3. Das Büro Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund, wird mit der Bearbeitung und Erstellung des Einzelhandelsgutachtens beauftragt.

Sachverhalt

Die Nachnutzungen im Bereich des ehemaligen Hela-Baupark-Geländes wurden bislang nach § 34 BauGB beurteilt und genehmigt. Für die südlich des Kauflands angrenzenden Ladeneinheiten sind darüber hinaus Baulasten eingetragen, in denen die zulässigen Warensortimente festgelegt sind.

Im Bereich der Gehnbachstraße (derzeit Thomas Philipps, Fischers Lagerhaus, Sozialkaufhaus und Fitnessstudio) befindet sich momentan noch eine unbebaute Fläche, die nach gegenwärtigem Stand ebenfalls nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Um zukünftig die weiteren Entwicklungen und ggf. Nachnutzungen der Ladeneinheiten in diesem Areal bauleitplanerisch zu regeln, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
In diesem Zusammenhang ist als Grundlage für den Bebauungsplan ein Einzelhandelsgutachten erforderlich, in dem die zulässigen Warensortimente sowie die zulässigen maximalen Verkaufsflächen aufgezeigt werden. Dieses Gutachten erleichtert

auch die Beurteilung späterer Nach- oder Umnutzungen oder Erweiterungen der Ladeneinheiten hinsichtlich einer Verträglichkeit, auch im Kontext der Innenstadt.
Ziel ist es auch, die zukünftigen baulichen Entwicklungen in diesem Bereich bauleitplanerisch zu regeln. Hierzu ist geplant, ein Sondergebiet Einzelhandel festzusetzen.

Ziel für die derzeit noch unbebauten Flächen sind mit den bereits vorhandenen Strukturen verträgliche Nutzungen festzusetzen, die zu einer Stärkung und Weiterentwicklung des bereits etablierten Einzelhandelsstandortes beitragen.

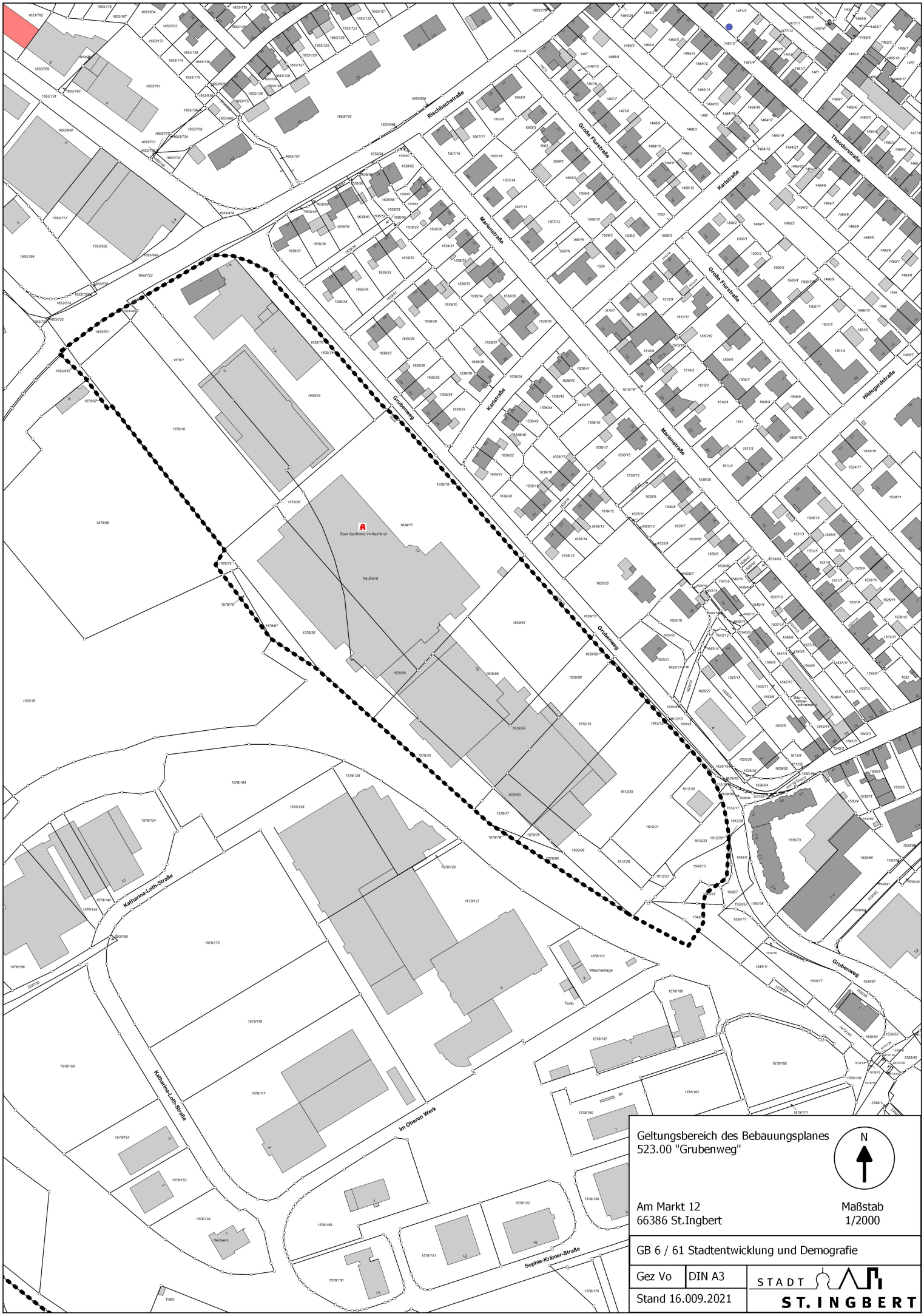
Gleichzeitig soll für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes eine Veränderungssperre erlassen werden.

Mit der Bearbeitung und Erstellung des Einzelhandelsgutachtens soll das Büro Junker + Kruse Stadtforschung Planung aus Dortmund beauftragt wer-den. Das Büro hat 2015 bereits das Nahversorgungskonzept für die Stadt St. Ingbert erarbeitet und verfügt daher bereits über wichtige Vorkenntnisse und Grundlagen, die für die Erarbeitung bzw. Fortschreibung/ Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens erforderlich bzw. hilfreich sind. Das Angebot des Büros Junker + Kruse beläuft sich auf 28.441,00 EUR brutto.

Finanzielle Auswirkungen
Die Kosten der gesetzlich vorgeschriebenen amtlichen Veröffentlichungen sind im Haushalt 2021 abgebildet. Die Mittel für das erforderliche Einzelhandelsgutachten stehen im Haushalt 2022 auf der Buchungsstelle 5.1.10.02 552500 in Höhe von 35.000 € bereit. Weitere Kosten entstehen ggf. durch weitere erforderliche Gutachten (z.B. Lärm- oder Verkehrsgutachten) sowie die Planungskosten für den Bebauungsplan.

Anlage/n

1	Geltungsbereich BP 523.00
2	Satzungstext-Veränderungssperre


Rischbachstraße
Große Flurstraße
Karlstraße
Theodorstraße
Marienstraße
Hildegardstraße
Grubenweg
Saar Apotheke im Kaufland
Kaufland
Katharina-Loth-Straße
Im Oberen Werk
Sophie-Krämer-Straße
Waschanlage
Trafo
Heizwerk
Geltungsbereich des Bebauungsplanes
523.00 "Grubenweg"
N
Am Markt 12
66386 St.Ingbert
Maßstab
1/2000
GB 6 / 61 Stadtentwicklung und Demografie
Gez Vo
DIN A3
Stand 16.009.2021
STADT
ST. INGBERT

Satzung der Stadt St. Ingbert über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 523.00 „Grubenweg"

Aufgrund des § 12 Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8/9. Dezember 2020 (Amtsblatt I S. 1341) sowie des § 17 in Verbindung mit §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wurde auf Beschluss des Stadtrates der Stadt St. Ingbert vom 12. Oktober 2021 folgende Satzung beschlossen:

§1 Zu sichernde Planung

Der Stadtrat der Stadt St. Ingbert hat am 12. Oktober 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 523.00 "Grubenweg" beschlossen.
Ziel und Zweck der Planung ist es, den Bereich des o.g. Bebauungsplanes hinsichtlich seiner zukünftigen Entwicklungen, Nach- und Umnutzungen sowie Erweiterungen bauleitplanerisch zu regeln. Dies betrifft sowohl bauliche Änderungen/Erweiterungen als auch Nutzungsänderungen. Insbesondere die derzeit noch unbebauten Bereiche sollen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, mit dem Bestand verträglich, geregelt werden.
.

§2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf das im Lageplan dargestellte Gebiet. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Das Gebiet grenzt sich wie folgt ab:

- im Norden durch die Gehnbachstraße
- im Osten durch die Straße "Grubenweg"
- im Süden durch den Kreisverkehrsplatz Grubenweg – Im Oberen Werk
- im Westen durch den Sportplatz, das Regenrückhaltebecken sowie die Gleisanlagen.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Gemarkung St. Ingbert, Flur 7 und umfasst Teilbereiche der Flurstücke mit der Nummer 1545/12, 1545/10 und 1578/180

sowie die gesamte Fläche der Flurstücke 1545/13, 1578/7, 1578/10, 1578/75, 1578/67, 1578/36, 1578/26, 1578/97, 1578/73, 1578/35, 1578/79, 1578/80, 1578/78, 1578/77, 1612/25, 1612/23, 1612/28, 1612/30, 1612/31, 1612/33, 1612/14, 1639/89, 1639/86, 1639/87, 1639/88, 1639/90, 1639/75, 1639/77, 1639/42, 1639/98, 1639/93, 1653/480, 1653/571 und 1653/812.

§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 wertsteigende 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. Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsmaßnahmen und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§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, 12. Oktober 2021

Prof. Dr. Ulli Meyer
Oberbürgermeister

Marienstraße
Kurbstraße
Große Hamstraße
Grubenweg
Grubenweg
Katharina-Loth-Straße