

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

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 22.09.2021
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
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 werden. 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