

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. Ro 38.03 "Industriegebiet zwischen Hans-Wilhelmi-Straße und Kahlenbergstraße" in St. Ingbert-Rohrbach mit parallelem Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. Ro 38.03 "Industriegebiet zwischen Hans-Wilhelmi-Straße und Kahlenbergstraße" in St. Ingbert-Rohrbach

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 25.01.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	03.02.2022	N
Ortsrat St. Ingbert-Rohrbach	Anhörung	14.02.2022	N
Stadtrat	Entscheidung	15.02.2022	Ö

Beschlussvorschlag

1. Für das Industriegebiet zwischen der Hans-Wilhelmi-Straße und der Kahlenbergstraße wird gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Ro 38.03 „Industriegebiet zwischen Hans-Wilhelmi-Straße und Kahlenbergstraße“ 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. Ro 38.03 „Industriegebiet zwischen Hans-Wilhelmi-Straße und Kahlenbergstraße“ eine Veränderungssperre erlassen.

Der als Anlage 2 beigefügte Satzungstext und als Anlage 1 beigefügte Plan sind Bestandteil des Beschlusses.

Sachverhalt

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich wurde bislang auf Grundlage von §34 BauGB beurteilt.

Der zentrale Bereich des Plangebietes ist durch industrielle Nutzungen geprägt. In den Randbereichen bzw. südlich angrenzend finden sich auch Büro- und Verwaltungsgebäude. Diese sind gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Gewerbegebieten – nicht aber in Industriegebieten - zulässig. Eine parzellenscharfe Abgrenzung zwischen Gewerbe- und Industriegebiet ist aufgrund dieser peripher angrenzenden Bestandsnutzungen planungsrechtlich nicht abschließend und rechtssicher zu beurteilen.

Nach planerischem Willen der Gemeinde soll der zentrale Bereich den vorwiegend bereits dort angesiedelten industriellen Nutzungen vorbehalten bleiben.

Für die planungsrechtliche Sicherung dieser städtebaulichen Entwicklung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die parzellenscharfe Abgrenzung zwischen Gewerbe- und Industriegebiet ist wesentliches Planungsziel des in Rede stehenden Bebauungsplanes. Zudem soll die diffuse Erschließungsstruktur im räumlichen Geltungsbereich planungsrechtlich geregelt werden.

Um die durch den Bebauungsplan gewünschte Entwicklung zu sichern, soll für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes gleichzeitig eine Veränderungssperre erlassen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten der gesetzlich vorgeschriebenen amtlichen Veröffentlichungen sind im Haushalt 2022 abgebildet.

Weitere Kosten entstehen ggf. durch weitere erforderliche Gutachten (z.B. Lärm- oder Verkehrsgutachten) sowie die Planungskosten für den Bebauungsplan.

Anlage/n

1	20220126_Anlage 1 Geltungsbereich Industriegebiet Ro 38_03
2	20220126_Anlage 2 Satzung Veränderungssperre Ro 38_03

Satzung der Stadt St. Ingbert über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Ro 38.03 „Industriegebiet zwischen Hans-Wilhelmi-Straße und Kahlenbergstraße“

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, wurde auf Beschluss des Stadtrates der Stadt St. Ingbert vom 15.02.2022 folgende Satzung beschlossen:

§1 Zu sichernde Planung

Der Stadtrat der Stadt St. Ingbert hat am 15. Februar 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Ro 38.03 "Industriegebiet zwischen Hans-Wilhelmi-Straße und Kahlenbergstraße" 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 insbesondere die Änderungen der Art der baulichen Nutzung. Diese sollen den bisherigen Nutzungscharakter eines Industriegebietes sichern und eine weitere geordnete und geregelte industrielle Entwicklung ermöglichen. Darüber hinaus soll durch die Planung eine geordnete Erschließung für das Gebiet geschaffen 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 den Verlauf der Flurstücksgrenzen südlich der bestehenden Bahntrasse
- im Osten durch die Straße "Kahlenbergstraße"
- im Süden durch den Verlauf der Hans-Wilhelmi-Straße und Ernst-Heckel-Straße
- im Westen durch den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Stich der Hans-Wilhelmi-Straße

§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 ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft.



St. Ingbert, 15. Februar 2022

gez.

Prof. Dr. Ulli Meyer

Oberbürgermeister