

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. Ro 38.03
"Industrie- und Technologiepark Rohrbach Süd II" in
St. Ingbert-Rohrbach mit parallelem Erlass einer
Veränderungssperre für den Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. Ro 38.03 "Industrie- und
Technologiepark Rohrbach Süd II" in St. Ingbert-
Rohrbach**

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 06.04.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Ortsrat St. Ingbert-Rohrbach	Anhörung	11.05.2022	N
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	12.05.2022	N
Stadtrat	Entscheidung	02.06.2022	N

Beschlussvorschlag

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38.03 "Industrie- und Technologiepark Rohrbach Süd II" wird gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
Der als Anlage 1 beigefügte Plan, der den Geltungsbereich abgrenzt, ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Aufstellungsbeschluss vom 15. Februar 2022 zum Bebauungsplan Nr. 38.03 „Industriegebiet zwischen Hans-Wilhelmi-Straße und Kahlenbergstraße“ wird hiermit ersetzt.
3. Gemäß § 14 BauGB i.V.m. § 16 BauGB wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Ro 38.03 „Industrie- und Technologiepark Rohrbach Süd II“ eine Veränderungssperre erlassen.
Der als Anlage 2 beigefügte Satzungstext ist Bestandteil des Beschlusses.
4. Der Erlass der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Ro 38.03 „Industriegebiet zwischen Hans-Wilhelmi-Straße und Kahlenbergstraße“ vom 15. Februar 2022 wird hiermit ersetzt.

SachverhaltPlanungsrechtliche Notwendigkeit eines Bebauungsplanes

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.

Aufstellungsbeschluss

In seiner Sitzung vom 15. Februar 2022 hat der Stadtrat bereits die Aufstellung des oben bezeichneten Bebauungsplans sowie eine Veränderungssperre für das Plangebiet beschlossen.

Nach internen Abstimmungsgesprächen mit dem Eigenbetrieb Abwasser, der Wirtschaftsförderung sowie der Unteren Aufsichtsbehörde hat man sich nun im Nachgang darauf geeinigt, den Geltungsbereich entsprechend dem Lageplan in der Anlage zu vergrößern. Somit ist insbesondere die Umsetzung bzw. Gewährleistung eines ganzheitlichen Erschließungskonzeptes im Industrie- und Gewerbegebiet gesichert. Die Änderung des Geltungsbereiches erfordert die Änderung des Aufstellungsbeschlusses und die Änderung des Geltungsbereiches der Veränderungssperre.

Finanzielle Auswirkungen

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

Planungskosten sowie Kosten für erforderliche Gutachten werden über die Buchungsstelle 5.1.10.01.552500 finanziert.

Anlage/n

1	Geltungsbereich
2	Satzung Veränderungssperre

Satzung der Stadt St. Ingbert über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Ro 38.03 „Industrie- und Technologiepark Rohrbach Süd II“

Aufgrund des § 12 Kommunaleselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 60 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsblatt I S. 2629) 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 01. Juni 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Ro 38.03 "Industrie- und Technologiepark Rohrbach Süd II" 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" bzw. durch die „Hasseler Straße“
- im Süden durch den Verlauf der Parallelstraße bzw. die Güterbahnhofstraße
- im Westen durch den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Stich der Parallelstraße

§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. 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, 01. Juni 2022

Prof. Dr. Ulli Meyer
Oberbürgermeister