

**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> 16.05.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Ortsrat St. Ingbert-Rohrbach	Anhörung	18.05.2022	N
Stadtrat	Entscheidung	01.06.2022	Ö

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.
5. Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird für den Bereich Bebauungsplan Nr. Ro 38.03 "Industrie- und Technologiepark Rohrbach Süd II" eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht erlassen.
Der als Anlage 3 beigefügte Satzungstext ist Bestandteil des Beschlusses.
Der als Anlage 1 beigefügte Plan, der den Geltungsbereich abgrenzt, ist Bestandteil des Beschlusses.

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.

Ein Heranrücken des Geltungsbereiches an die Wohnbebauung östlich der Kahlenbergstraße impliziert kein ein automatisches Heranrücken einer industriellen Nutzung an den Wohnbestand. Die Wohnnutzung entlang der östlichen Kahlenbergstraße ist durch einen Bestandsschutz gewährleistet. Dies wiederum hat zur Folge, dass die Grundstücke westlich der Kahlenbergstraße im Rahmen des Bauleitplanverfahrens aufgrund von Vorgaben des Lärmschutzes zukünftig nicht als Industriegebiet festgesetzt werden können.

Die Änderung des Geltungsbereiches erfordert die Änderung des Aufstellungsbeschlusses und die Änderung des Geltungsbereiches der Veränderungssperre.

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht

Damit die Stadt eine nachhaltige, den Entwicklungsvorstellungen der Verwaltung entsprechende Stadtentwicklung betreiben und gewährleisten kann, wird zudem eine Vorkaufsrechtesatzung für die Grundstücke erlassen.

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	Anlage 1_ Geltungsbereich
2	Anlage 2_ Satzung Veränderungssperre
3	Anlage 3_ Vorkaufsrechtesatzung



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

Mittelstadt St. Ingbert

**Satzung über ein Besonderes Vorkaufsrecht
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. Ro 38.03 „Industrie- und Technologiepark Rohrbach Süd II“**

Auf Grund § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (Amtsbl. I S. 1341) sowie des § 25 (1) Nr. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), wird auf Beschluss des Stadtrates der Stadt St. Ingbert vom 01. Juni 2022 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Satzungsgebiet

Diese Satzung gilt für folgende Grundstücke in der Gemarkung Rohrbach:

Flur 3 vollständige Grundstücke

0515/0006	0516/0005	0517/0018	0512/0007	70512/0006	0517/0019
0582/0002	0582/0009	0517/0016	0517/0017	0547/0017	0570/0028
0547/0016	0547/0014	0570/0021	0570/0027	0570/0023	

Flur 4 vollständige Grundstücke

0979/0094	0979/0112	0979/0117	0979/0114	0979/0115	0979/0116
0979/0118	0979/0088	0979/0095	0979/0097	0979/0120	0979/0029
0979/0104	0979/0103	0979/0102	0979/0100	0979/0099	0979/0110
0979/0108	0979/0105	0979/0107	0979/0121	0979/0122	0979/0109
0978/0014	0978/0015	0978/0016	0978/0012	0978/0002	0978
0974/0070	0974/0069	0974/0071	0974/0073	0974/0074	0974/0072
0974/0031	0974/0035	0974/0017	0974/0037	0974/0016	0974/0018
0974/0043	0974/0092	0974/0050	0974/0098	0974/0097	0974/0044
0974/0030	0974/0091	0974/0063	0974/0076	0974/0112	0974/0113

0974/0114	0974/0115	0974/0067	0974/0054	0974/0099	0974/0096
0974/0100	0974/0095	0974/0084	0974/0081	0974/0093	0974/0094
0974/0085	0974/0104	0974/0101	0974/0105	0974/0106	0974/0056
0974/0057	0974/0058	0974/0024	0974/0027	0974/0059	0974/0048
0974/0045	0974/0046	0974/0047	960	0959/0040	0959/0050
0959/0037	0959/0026	0959/0033			

Flur 4 teilweise Grundstücke

0974/0103	0974/0065				
-----------	-----------	--	--	--	--

Bei den o.a. Flurstücken handelt es sich um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Ro 38.03 "Industrie- und Technologiepark Rohrbach Süd II". 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. Die Flurstücke sind in einem Übersichtsplan dargestellt, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Vorkaufsrecht

- (1) Der Stadt St. Ingbert steht in dem in § 1 genannten Satzungsgebiet ein Vorkaufsrecht gemäß § 25 (1) Nr. 2 BauGB zu.
- (2) Die Eigentümer:innen, der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Mittelstadt St. Ingbert den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

§ 3 Anwendungsgrundlagen

Die in § 1 dieser Satzung bezeichneten Flächen liegen in einem Bereich, in dem städtebauliche Maßnahmen vorgesehen sind.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

St. Ingbert, 01. Juni 2022

Mittelstadt St. Ingbert

Prof. Dr. Ulli Meyer
Oberbürgermeister