

**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.

**Sachverhalt**Planungsrechtliche 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