

Aufstellungsbeschluss sowie Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 1004.01 "Campus Süd" und Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 5 SLPG

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 19.08.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Ortsrat St. Ingbert-Mitte	Anhörung	22.09.2022	N
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	28.09.2022	N
Stadtrat	Entscheidung	12.10.2022	Ö

Beschlussvorschlag

1. Für den Bereich "Neumann-Gelände" wird gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1004.01 "Campus Süd" beschlossen. Der als Anlage beigefügte Plan, der den Geltungsbereich abgrenzt, ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. 1004.01 "Campus Süd" wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.
3. Für den Bebauungsplan Nr. 1004.01 „Campus Süd“ wird die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.
4. Die beigefügten Planunterlagen des Bebauungsplanentwurfes, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil sowie der Begründung sowie die Fachgutachten zur Überprüfung auf Fledermausquartiere, zum Natur- und Artenschutz und zur Verkehrsverträglichkeit werden gebilligt.
5. Die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 5 SLPG wird beschlossen.

Sachverhalt

Städtebauliche Entwicklungsziele

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma „Präzisionstechnik Neumann“ soll ein zentrumsnaher Innovationsstandort („Campus Süd“) mit den Nutzungen Dienstleistung, nicht störendes Gewerbe und Wohnen entwickelt werden.

Die industrielle Nutzung des Geländes endete Anfang 2016 mit der Stilllegung der Produktion. Aufgrund seiner innenstadtnahen Lage bildet das Gelände eine wertvolle innerstädtische Fläche und verlangt in Folge der Aufgabe seiner Nutzung nach einem neuen Nutzungskonzept.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes findet sich zudem das Areal der „Alten Schmelz“ St. Ingbert. Mit dem „CISPA Innovation Campus Alte Schmelz“ ist hier bereits die Ansiedlung eines Forschungs- und Gewerbecampus“ vorgesehen. Die Entwicklung des innovativen „Campus Süd“ stellt eine ideale Ergänzung zu diesem dar.

Die Firma Peter Gross Bau + Projekt GmbH & Co. KG hat das Areal des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma „Präzisionstechnik Neumann“ erworben und plant die

Realisierung des multifunktionalen Campus für die Schaffung neuer Arbeitsplätze und interessanter Nutzungen zur Stärkung des Mittelzentrums St. Ingbert.

Das Gebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Stadtteils St. Ingbert-Mitte und grenzt im Norden direkt an die Straße „Am Güterbahnhof“ sowie im Süden an die Straße „Zur Schnapphahner Dell“ an. Insbesondere über die Straße „Am Güterbahnhof“ soll die HAUPTerschließung des Plangebietes erfolgen. Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können vollständig auf dem Grundstück (u. a. in einer Tiefgarage) organisiert werden.

Auf der Fläche selbst befinden sich derzeit noch die Gebäude und Nutzflächen des ehemaligen Industriebetriebes. Diese sollen im Rahmen des Vorhabens vollständig rückgebaut werden.

Der Standort ist für die geplante Nutzung sehr gut geeignet, da die unmittelbare Umgebung durch Wohnnutzungen geprägt ist, bereits gewerbliche Nutzungen im näheren Umfeld bestehen und das Areal der „Alten Schmelz“ in fußläufiger Entfernung liegt. Zudem bietet auch die direkte Nähe des Plangebietes zur Universität des Saarlandes ein Potenzial zur Entwicklung als Innovationsstandort an.

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan + Verfahrensart

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Auf dieser Grundlage kann die geplante Nutzung nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Umsetzung einer Wohnbebauung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen (Anlage 1). Er umfasst eine Fläche von ca. 4,0 ha.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt.

Aufgrund der Größe des Plangebietes (> 20.000 qm) wurde gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Abschätzung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen eine Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Der Bebauungsplan Nr. 1004.01 „Campus Süd“ erfüllt somit die Vorgaben, um gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt zu werden.

Der Flächennutzungsplan der Mittelstadt St. Ingbert stellt für die Fläche überwiegend gewerbliche Bauflächen sowie entlang der Straße „Zur Schnapphahner Dell“ zudem Grünflächen dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Offenlage

Der Stadtrat billigt den vom Büro Kernplan vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes „Campus Süd“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Anlagen 2 und 3) sowie die Fachgutachten zur Überprüfung auf Fledermausquartiere, zum Natur- und Artenschutz und zur Verkehrsverträglichkeit (Anlagen 4-6).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 13a BauGB, § 13 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und zu beteiligen.

Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder

elektronisch per Mail vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntzumachen.
In der Bekanntmachung ist auf die Merkmale des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB hinzuweisen.

Zielabweichungsverfahren

Der Landesentwicklungsplan „Umwelt“ vom 13. Juli 2004 weist für das Plangebiet ein Vorranggebiet für Gewerbe, Dienstleistung und Industrie aus. Das Vorhaben steht somit den Zielen des Landesentwicklungsplans entgegen. Ein Zielabweichungsverfahren ist daher durchzuführen.

Der Antrag auf ein Zielabweichungsverfahren (Anlage 7) wird gebilligt.

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten der gesetzlich vorgeschriebenen amtlichen Veröffentlichungen sind im Haushalt 2022 unter 5.1.10.01.553500 abgebildet.

Planungskosten sowie Kosten der Gutachten übernimmt die Peter Gross Bau + Projekt GmbH + Co.KG. Ein entsprechender Kostenübernahmevertrag wird aktuell vorbereitet.

Anlage/n

1	Lageplan
2	Planzeichnung
3	Begründung
4	Gutachten Fledermäuse
5	Gutachten NaturArtenschutz
6	Gutachten Verkehr
7	Zielabweichungsverfahren