

Frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. Ro 38.03 "Industrie- und Technologiepark Rohrbach Süd II" in St. Ingbert-Rohrbach

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 03.04.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	26.04.2023	N
Ortsrat St. Ingbert-Rohrbach	Anhörung		Ö
Stadtrat	Entscheidung	11.05.2023	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die beigegeführten Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. Ro 38.03 "Industrie- und Technologiepark Rohrbach Süd II", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, werden als Vorentwurf gebilligt. Die Anlagen 1 und 2 sind Teil des Beschlusses.

2. Für den Bebauungsplan Nr. Ro 38.03 "Industrie- und Technologiepark Rohrbach Süd II" werden die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB beschlossen.

Sachverhalt

In seiner Sitzung vom 01.06.2022 hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38.03 "Industrie- und Technologiepark Rohrbach Süd II" gemäß § 2 BauGB beschlossen.

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 Stadt 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 bzw. vorbereitet werden.

Die agstaUMWELT GmbH Völklingen wurde mit der Erarbeitung der Bauleitplanung beauftragt. Auf Basis einer umfangreichen Strukturanalyse und Bestandsaufnahme wurden die vorliegenden Unterlagen erarbeitet. Es handelt sich um Entwurfsstände, die dem Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zugrunde gelegt werden. Die Planunterlagen werden im Laufe des Verfahrens weiter ergänzt. Zudem wird der Umweltbericht weiter ausgearbeitet.

Finanzielle Auswirkungen

Für die gesetzlich vorgeschriebenen amtlichen Veröffentlichungen stehen Mittel auf der Haushaltsstelle 5.1.10.01.553500 bereit.

Die Planungskosten für den Bebauungsplan belaufen sich voraussichtlich auf rund 37.840 € brutto. Zusätzlich fallen Kosten für notwendige Fachgutachten an. Für den Fachbeitrag Artenschutz belaufen sich die Kosten auf rund 16.000 € brutto. Ein schalltechnisches Gutachten wird voraussichtlich rund 7.100 € brutto kosten. Mittel stehen hierfür auf der Buchungsstelle 5.1.10.01.552500 bereit.

Anlage/n

1	Planzeichnung
2	Begründung