

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 308.01 "Ehemaliges Hallenbad - Änderung" - Änderung des Geltungsbereichs, Offenlage und Entwurfsannahme

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 07.09.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Ortsrat St. Ingbert-Mitte	Kenntnisnahme	26.09.2023	Ö
Ortsrat St. Ingbert-Mitte	Kenntnisnahme	26.09.2023	Ö
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	26.09.2023	N
Sondersitzung Stadtrat	Entscheidung	27.09.2023	Ö

Beschlussvorschlag

1. Der in der Stadtratssitzung vom 12. Oktober 2022 beschlossene Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 308.01 „Ehemaliges Hallenbad – Änderung“ wird gemäß beigefügtem Plan angepasst und kleinfügig vergrößert.
2. Die beigefügten Planunterlagen des Bebauungsplanentwurfes, bestehend aus der Planzeichnung einschließlich der textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden gebilligt.
3. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 308.01 „Ehemaliges Hallenbad – Änderung“ wird die Veröffentlichung im Internet und die Auslegung als Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die elektronische Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Sachverhalt

Die Victor's Bau + Wert AG beabsichtigt die Errichtung eines Gebäudekomplexes auf der Fläche des ehemaligen Hallenbades. Der Neubau soll zum einen bis zu 80 Wohneinheiten (Bauteil A) sowie einen eingeschossigen Verbindungsbau (Bauteil B) und ein Hotel (Bauteil C) beherbergen.

Für das Plangebiet gilt aktuell noch der Bebauungsplan Nr. 308 „Ehemaliges Hallenbad“. Anhand der dort getroffenen Festsetzungen ist das Vorhaben jedoch nicht realisierbar. Demnach ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss für den erforderlichen Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 12. Oktober 2022 gefasst. Eine genaue Baubeschreibung ist der Anlage zu entnehmen.

Die weiteren Planungen des Vorhabens haben ergeben, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenüber der Fassung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geringfügig angepasst werden muss. Die genauen Grenzen des aktuellen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ist im März 2023 erfolgt. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ist

ebenfalls der Anlage zu entnehmen.

In der nun nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden angepassten Planzeichnung sind detailliertere Festsetzungen getroffen worden, so z.B. zur Dach- und Fassadenbegrünung, hinsichtlich der öffentlichen Wegeführungen oder sonstigen Grünfestsetzungen.

Ebenso liegen zwischenzeitlich alle fachplanerischen Gutachten vor (siehe Anlage). Weder die Verschattungsstudie, noch das Lärm- oder Verkehrsgutachten sehen kritische Problemlagen.

Der seitens des Büros Firu mbH vorgelegte Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 308.01 "Ehemaliges Hallenbad – Änderung“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung sieht die Festsetzung eines Mischgebietes vor. Der Stadtrat billigt nun den vom Büro Firu vorgenannten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich aller dazugehörenden Anlagen.

Ferner beschließt der Stadtrat zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Internet, inklusive einer öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB auf elektronischem Weg.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), der Begründung sowie den dazugehörenden Gutachten, ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen im Internet zu veröffentlichen, zur Ansicht und zum Herunterladen bereit zu halten und zusätzlich auszulegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB von der Veröffentlichung im Internet / Auslegung zu benachrichtigen und zu beteiligen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch per Mail oder bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntzumachen.

Da es sich um eine Nachverdichtung bzw. Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche im Innenbereich handelt, werden die Voraussetzungen der Innenentwicklung und somit des beschleunigten Verfahrens erfüllt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB und § 13a Abs. 3 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

In der öffentlichen Bekanntmachung ist auf die Merkmale des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB hinzuweisen. Der Beschluss, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen

Für die gesetzlich vorgeschriebenen amtlichen Veröffentlichungen stehen Mittel auf der HH. Stelle 5.1.10.01.553500 zur Verfügung.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes und der erforderlichen Fachgutachten waren im

Haushaltsjahr 2022 zunächst keine Mittel eingeplant. Auf der HH.Stelle 5.1.10.01.552500 stehen jedoch noch Mittel zur Verfügung, die Kosten sollen hierüber gedeckt werden.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bauherr die anfallenden Kosten für das Bebauungsplanverfahren und für die Gutachten vollumfänglich übernehmen und die Kosten somit der Stadt rückerstatten.

Anlage/n

1	Planzeichnung
2	Textfestsetzungen
3	Begründung
4	Vorhaben-und Erschließungsplan I
5	Vorhaben- und Erschließungsplan II
6	Vorhaben- und Erschließungsplan III
7	Vorhaben- und Erschließungsplan IV
8	Baubeschreibung
9	Verkehrsuntersuchung
10	Faunistische Untersuchung
11	Verschattungsstudie
12	Schalltechnische Untersuchung
13	Abwägungssynopse