

Bebauungsplan Nr. 1004.01 "Campus Süd" - Offenlage und Entwurfsannahme

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 17.11.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Ortsrat St. Ingbert-Mitte	Anhörung	05.12.2023	N
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	30.11.2023	N
Stadtrat	Entscheidung	12.12.2023	Ö

Beschlussvorschlag

1. 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. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.
2. Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 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 erfolgt erst nach vollständigem Eingang aller Fachgutachten.
3. Die beigefügten Planunterlagen des Bebauungsplanentwurfes, bestehend aus der Planzeichnung einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung, werden gebilligt.

Sachverhalt

Projektbeschreibung

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma „Präzisionstechnik Neumann“ soll ein zentrumsnaher Innovationsstandort (Campus Süd) für Forschung und Entwicklung entstehen. Die industrielle Nutzung des Geländes endete Anfang 2016 mit der Stilllegung der Produktion. Aufgrund seiner innenstadtnahen Lage bildet das Gelände eine wertvolle 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“. Mit dem „CISPA Innovation Campus Alte Schmelz“ ist hier bereits die Ansiedlung eines Forschungs- und Gewerbecampus vorgesehen.

Die Firma Peter Gross Bau + Projekt GmbH & Co.KG hat das Areal des ehemaligen Neumann-Geländes erworben und plant die Realisierung des Forschungs- und Entwicklungs-Campus für die Schaffung neuer Arbeitsplätze zur Stärkung der Stadt St. Ingbert.

Das Gebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von St. Ingbert-Mitte und grenzt im Norden direkt an die Straße „Am Güterbahnhof“ sowie im Süden an die Straße „Schnapphahner Dell“ an. Über die Straße „Am Güterbahnhof“ soll dabei die HAUPTerschließung des Plangebietes erfolgen. Die erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück (u.a. in einer Tiefgarage) bzw. auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken organisiert werden.

Auf der Fläche selbst befinden sich noch teilweise die Gebäude und Nutzflächen des ehemaligen Betriebes. Diese werden derzeit vollständig rückgebaut.

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 des Vorhabens bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1004.01 „Campus Süd“ sind der beigefügten Planzeichnung zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 4,1 ha.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde bereits in der Sitzung vom 12. Oktober 2022 vom Stadtrat beschlossen. In gleicher Sitzung wurde auch die Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Damals ging man jedoch noch von einer anderen Nutzung (Festsetzung des Gebietes als Urbanes Gebiet) aus. Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen ist ein erneuter Beschluss zur Offenlage erforderlich.

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

Zum jetzigen Zeitpunkt sind noch nicht alle Fachgutachten zum Bebauungsplan finalisiert worden und liegen demnach noch nicht vor. Die Verwaltung erwartet die Gutachten jedoch noch in diesem Jahr, spätestens Anfang des neuen Jahres. Es handelt sich hierbei um ein Verkehrsgutachten, ein Lärmgutachten, eine Begutachtung des Fledermausbestandes sowie eine natur- und artenschutzfachliche Betrachtung. Aufgrund der engen Umsetzungszeitschiene seitens des Projektentwicklers sowie der voraussichtlich erst am 27. Februar 2024 stattfindenden nächsten Sitzung des Stadtrats wird vorgeschlagen, den Beschluss zur Offenlage bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu erwirken, die Offenlage aber erst dann durchzuführen sobald alle Gutachten eingegangen und gesichtet wurden (voraussichtlich im Dezember 2023 oder Januar 2024). Die Gutachten würden den Gremien nachträglich vorgestellt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 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 gemäß § 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.

Nach Billigung des vorliegenden Entwurfsstandes wird die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. In der öffentlichen Bekanntmachung ist auf die Merkmale des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB hinzuweisen.

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.

Finanzielle Auswirkungen

Für die gesetzlich vorgeschriebenen amtlichen Veröffentlichungen stehen Mittel im Deckungskreis GB 6 zur Verfügung.

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren, inkl. Gutachten, werden durch den Eigentümer übernommen.

Anlage/n

1	Planzeichnung
2	Begründung