

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 308.01 "Ehemaliges Hallenbad - Änderung" in St. Ingbert-Mitte - Billigung Durchführungsvertrag und Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 15.02.2024
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Ortsrat St. Ingbert-Mitte	Kenntnisnahme	09.04.2024	N
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	10.04.2024	N
Stadtrat	Entscheidung	25.04.2024	Ö

Beschlussvorschlag

- Billigung des Durchführungsvertrages: Dem Abschluss des gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) erstellten Durchführungsvertrages mit der Vorhabenträgerin G + G GmbH & Co. eGbR, Malstatter Markt 11-13, 66115 Saarbrücken, wird zugestimmt. Anlage 1 – Durchführungsvertrag – ist Teil des Beschlusses.
- Abwägungsbeschluss: Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) wird die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 308.01 "Ehemaliges Hallenbad – Änderung" gemäß der beiliegenden Vorlage sowie die Übernahme des Abwägungsergebnisses in die Planung beschlossen. Anlage 2 – Abwägungsvorlage – ist Teil des Beschlusses.
- Satzungsbeschluss: Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 308.01 "Ehemaliges Hallenbad – Änderung", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie der Begründung (Teil B) als Satzung beschlossen. Die Planunterlagen – Stand Satzung – werden gebilligt. Anlage 3 – Planzeichnung (Teil A) einschließlich Teil B, Anlage 4 – Begründung zum Bebauungsplan, Anlagen 5-8 Vorhaben- und Erschließungsplan, Anlage 9 Verkehrsuntersuchung, Anlage 10 Faunistische Untersuchung, Anlage 11 Verschattungsstudie, Anlage 12 Schalltechnische Untersuchung sind Teil des Beschlusses.
- Fassadenbegrünung: Hinsichtlich der Erstellung einer Fassadenbegrünung wird die Verwaltung beauftragt, eine örtliche Bauvorschrift zu erarbeiten und dem Stadtrat zu gegebenem Zeitpunkt zum Beschluss vorzulegen.

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.

Durchführungsvertrag

Für die Verpflichtung an das zugrunde gelegte Vorhaben ist ein Durchführungsvertrag erforderlich. Der Entwurf des Vertrages ist als Anlage beigefügt. Derzeit wird der Durchführungsvertrag mit den Vertragspartnern final abgestimmt, die endgültige,

unterzeichnete Fassung wird dem Stadtrat am 25. April 2024 vorgelegt.

Verfahren

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.

Folgendes Verfahren wurde durchgeführt:

- Der entsprechende Aufstellungsbeschluss für den erforderlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 12. Oktober 2022 gefasst.
- In seiner Sitzung vom 27. September 2023 hat der Stadtrat die Anpassung des Geltungsbereichs, den Entwurf des Bebauungsplans sowie die Durchführung der Offenlage und Beteiligung der Behörden beschlossen.
- Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der parallelen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.10.2023 bis einschließlich 17.11.2023.
- Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.
- Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wurden untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen. Die Abwägungsergebnisse wurden in die Planung eingestellt.
- Insbesondere haben sich folgende Änderungen/ Ergänzungen am Bebauungsplanentwurf gegenüber des Planungsstandes vom 27.09.2023 ergeben:
Anpassung bei der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ):
Die Grundflächenzahl wird von 0,8 auf 1,0 erhöht.
- Diese Anpassungen haben zu einer erneuten Offenlage des Bebauungsplans geführt, die im Zeitraum zwischen dem 15. und 26. Januar 2024 stattgefunden hat.
- Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes waren bereits im Planungsstand für den Beschluss und die Billigung zur Offenlage enthalten.
- Im Rahmen der erneuten Offenlage sind keine kritischen Stellungnahmen eingegangen. Die eingegangenen Stellungnahmen und die jeweiligen Abwägungsvorschläge sind in der Abwägungssynopse dargestellt.

Fassadenbegrünung

Für die Verpflichtung zur Erstellung der Fassadenbegrünung gelten die Regelungen des Kaufvertrages. Die Stadt wird ergänzend zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den Regelungen im Kaufvertrag in Abstimmung mit einem zu beauftragenden Fachplaner örtliche Bauvorschriften erarbeiten, die konkrete Festsetzungen zu einer langlebigen und attraktiven Begrünung der Fassaden der Neubauten beinhalten. Die örtlichen Bauvorschriften sollen vom Stadtrat zu gegebenem Zeitpunkt als Satzung beschlossen werden, der Vorhabenträger ist demnach dazu verpflichtet, die Fassadenbegrünung entsprechend umzusetzen.

Toilettenanlage

Die vom Ortsrat erbetene Errichtung einer Toilettenanlage im Umfeld des Bauvorhabens wird mit dem Vorhabenträger in einem anderen Vertrag geregelt. Da sich der Standort außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet, kann eine Regelung nicht im hier vorliegenden Durchführungsvertrag getroffen werden.

Finanzielle Auswirkungen

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

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die erforderlichen Fachgutachten waren im

Haushaltsjahr zunächst keine Mittel eingestellt. Auf der HH.Stelle 5.1.10.01.552500 stehen Mittel zur Verfügung, die Kosten wurden hierüber gedeckt.

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

Die Kosten für die Erstellung der örtlichen Bauvorschriften bzw. für die Beauftragung eines geeigneten Fachplaners tragen der Vorhabenträger und die Stadt zu jeweils 50%. Mittel für den städtischen Anteil stehen auf der HH.Stelle 5.1.10.01.552500 zur Verfügung.

Anlage/n

1	Anlage1 Durchführungsvertrag
2	Anlage 2 - Abwägungsvorlage
3	Anlage 3 - Planzeichnung (Teil A)
4	Anlage 4 - Begründung (Teil B)
5	Anlage 5 - Vorhaben- und Erschließungsplan
6	Anlage 6 - Vorhaben- und Erschließungsplan
7	Anlage 7 - Vorhaben- und Erschließungsplan
8	Anlage 8 - Vorhaben- und Erschließungsplan
9	Anlage 9 - Verkehrsuntersuchung
10	Anlage 10 - Faunistische Untersuchung
11	Anlage 11 - Verschattungsstudie
12	Anlage 12 - Schalltechnische Untersuchung