

## Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. Ro 38.03 „Industrie- und Technologiepark Rohrbach Süd II" in Rohrbach

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 04.03.2024
---	----------------------------

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

### Beschlussvorschlag

1. Die vom Stadtrat am 01.06.2022 erlassene Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Ro 38.03 „Industrie- und Technologiepark Rohrbach Süd II" wird außer Kraft gesetzt
2. Gemäß § 14 BauGB i.V.m. § 16 BauGB wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Ro 38.03 "Industriegebiet zwischen Hans-Wilhelmi-Straße und Kahlenbergstraße" eine Veränderungssperre erlassen. Diese gilt nach Inkrafttreten bis 19. März 2025.

Der in der Anlage beigefügte Plan sowie der beigefügte Satzungstext sind Bestandteil des Beschlusses.

### Sachverhalt

Der Stadtrat der Stadt St. Ingbert hatte ursprünglich am 15.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Ro 38.03 beschlossen und am 01. Juni 2022 den Aufstellungsbeschluss mit einem größeren Geltungsbereich erneuert. Parallel wurde mit dem ersten Aufstellungsbeschluss eine Veränderungssperre erlassen. Diese ist mit Veröffentlichung im März 2022 in Kraft getreten. Parallel zum zweiten erneuerten Aufstellungsbeschluss wurde auch die Veränderungssperre mit dem größeren Geltungsbereich erneut erlassen und im Juni 2022 bekannt gemacht. Leider wurde versäumt das Außerkrafttreten der im Februar erlassenen Veränderungssperre bekannt zu machen.

Die im Februar 2022 erlassene Veränderungssperre tritt nun am 19. März nach Ablauf von 2 Jahren automatisch außer Kraft. Derzeit besteht eine gewisse rechtliche Unsicherheit, ob die im Juni 2022 erlassene Veränderungssperre wirksam zustande gekommen ist. Daher soll diese Veränderungssperre nun außer Kraft gesetzt werden.

Gemäß § 17 Abs. 3 BauGB kann die Gemeinde ganz oder teilweise außer Kraft getretene Veränderungssperren erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen.

Da das im Zusammenhang zur Veränderungssperre stehende Bauleitplanverfahren noch nicht abgeschlossen ist, soll vom § 17 Abs.3 BauGB Gebrauch gemacht werden und eine neue Veränderungssperre erlassen werden. Ziel und Zweck der Planung ist es, den Bereich des o.g. Bebauungsplanes hinsichtlich seiner zukünftigen Entwicklungen, Nach- und Umnutzungen sowie Erweiterungen bauleitplanerisch zu regeln. Dies betrifft insbesondere die Änderungen der Art der baulichen Nutzung. Diese sollen den bisherigen

Nutzungscharakter eines Industriegebietes sichern und eine geordnete und geregelte industrielle Entwicklung ermöglichen. Darüber hinaus soll durch die Planung eine geordnete Erschließung für das Gebiet geschaffen werden. Das Bauleitplanverfahren konnte noch nicht abgeschlossen werden, da aus der Planung neuer Erschließungsanlagen ein hoher Abstimmungsprozess mit den privaten Eigentümern resultierte und darüber hinaus verschiedene Fachgutachten zu erarbeiten waren bzw. sind.

Eine Veränderungssperre kann ohne besondere Umstände/ weitere Begründung insgesamt drei Jahre bestehen. Eine Verlängerung um ein weiteres/ viertes Jahr ist nur unter besonderer Begründung möglich. Somit wird die neue Satzung lediglich bis zum 19. März 2025 erlassen, da dann die ursprünglich erlassene Veränderungssperre den Zeitraum von drei Jahren erreicht hat und für den dort betroffenen Bereich dann eine besondere Begründung erforderlich wäre. Sollte das Bauleitplanverfahren bis dahin noch nicht abgeschlossen sein, könnte aber dennoch eine weitere Verlängerung um ein Jahr mit entsprechender Begründung beschlossen werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Mittel für die gesetzlich vorgeschriebenen amtlichen Veröffentlichungen sind im Deckungskreis des GB6 vorhanden.

### **Anlage/n**

1	20240312_Veränderungssperre Ro 38.03
---	--------------------------------------

## **Satzung der Stadt St. Ingbert über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Ro 38.03 „Industrie- und Technologiepark Rohrbach Süd II“**

Aufgrund des § 12 Kommunaleselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsblatt I S. 1119) sowie des § 17 in Verbindung mit §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394) geändert worden ist, wurde auf Beschluss des Stadtrates der Stadt St. Ingbert vom 25.04.2024 folgende Satzung beschlossen:

### **§1 Zu sichernde Planung**

Der Stadtrat der Stadt St. Ingbert hat am 01. Juni 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Ro 38.03 "Industrie- und Technologiepark Rohrbach Süd II" beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung ist es, den Bereich des o.g. Bebauungsplanes hinsichtlich seiner zukünftigen Entwicklungen, Nach- und Umnutzungen sowie Erweiterungen bauleitplanerisch zu regeln. Dies betrifft insbesondere die Änderungen der Art der baulichen Nutzung. Diese sollen den bisherigen Nutzungscharakter eines Industriegebietes sichern und eine weitere geordnete und geregelte industrielle Entwicklung ermöglichen. Darüber hinaus soll durch die Planung eine geordnete Erschließung für das Gebiet geschaffen werden.

### **§2 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf das im Lageplan dargestellte Gebiet. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Das Gebiet grenzt sich wie folgt ab:

- im Norden durch den Verlauf der Flurstücksgrenzen südlich der bestehenden Bahntrasse
- im Osten durch die Straße "Kahlenbergstraße" bzw. durch die „Hasseler Straße“
- im Süden durch den Verlauf der Parallelstraße bzw. die Güterbahnhofstraße
- im Westen durch den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Stich der Parallelstraße

### **§3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre**

1. In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen
  - a) Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden
  - b) erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden
2. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von Abs. 1 eine Ausnahme zugelassen werden.
3. Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem

Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsmaßnahmen und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

#### **§4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre**

Die Veränderungssperre tritt an dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt am 19. März 2025 außer Kraft.



St. Ingbert, 25. April 2024

Prof. Dr. Ulli Meyer  
Oberbürgermeister