

Bebauungsplan Nr. 523.00 "Grubenweg" in St. Ingbert-Mitte: Entwurfsannahme und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 24.05.2024
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Ortsrat St. Ingbert-Mitte	Anhörung	19.09.2024	N
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	08.10.2024	N
Stadtrat	Entscheidung	29.10.2024	Ö

Beschlussvorschlag

1. Es wird beschlossen, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 523.00 "Grubenweg" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB fortgeführt wird. Der als Anlage 1 beigefügte Plan, der den Geltungsbereich abgrenzt, ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Die beigefügten Planunterlagen des Bebauungsplanentwurfes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung, werden gebilligt.
3. Für den Bebauungsplan Nr. 523.00 "Grubenweg" 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 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Sachverhalt

Die Nachnutzungen im Bereich des ehemaligen Hela-Geländes wurden bislang nach § 34 BauGB beurteilt und genehmigt. Für die südlich des Kauflands angrenzenden Ladeneinheiten sind darüber hinaus Baulasten eingetragen, in denen die zulässigen Warensortimente festgelegt sind. Im Bereich der Gehnbachstraße befindet sich momentan noch eine unbebaute Fläche, die nach gegenwärtigem Stand ebenfalls nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Um zukünftig die weiteren Entwicklungen und ggf. Nachnutzungen der Ladeneinheiten in diesem Areal bauleitplanerisch zu regeln, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In diesem Zusammenhang ist als Grundlage für den Bebauungsplan das Einzelhandelsgutachten erforderlich, in dem die zulässigen Warensortimente sowie die zulässigen maximalen Verkaufsflächen aufgezeigt werden. Dieses Gutachten erleichtert auch die Beurteilung späterer Nach- oder Umnutzungen oder Erweiterungen der Ladeneinheiten hinsichtlich einer Verträglichkeit, auch im Kontext der Innenstadt. Ziel ist es auch, die zukünftigen baulichen Entwicklungen in diesem Bereich bauleitplanerisch zu regeln.

Ziel für die derzeit noch unbebauten Flächen sind mit den bereits vorhandenen Strukturen verträgliche Nutzungen festzusetzen, die zu einer Stärkung und Weiterentwicklung des bereits etablierten Einzelhandelsstandortes beitragen.

Am 12.10.2021 hat der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 523.00 "Grubenweg" gefasst (BV 2021/0077). Da das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden soll, ist ein neuer Aufstellungsbeschluss zu fassen. Auf den vorliegenden Bebauungsplan treffen die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zu (Lage im Innenbereich und zulässige Grundfläche 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm). Die Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Das Vorhaben unterliegt keiner Umweltverträglichkeitsprüfung. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht zu erwarten.

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.

Dennoch findet eine Berücksichtigung der Umweltbelange im Rahmen der Begründung und der noch zu treffenden Festsetzungen statt. Zudem wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gem. § 44 BNatSchG durchgeführt, als auch alle weiteren relevanten Umweltschutzgüter in der planerischen Abwägung auf ihre Betroffenheit untersucht.

Der Stadtrat billigt nun den vom Büro Argus Concept – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Anlage 2 – Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie Anlage 3 – Begründung.

Ferner beschließt der Stadtrat zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung des 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 Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung ist gem. § 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 gem. § 4 Abs. 2 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 gem. § 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.

Die in Beschlusspunkt 2 genannten Anlagen werden gegebenenfalls in der Sitzung nachgereicht.

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen Kosten für die Planungsleistungen des Bauleitplanverfahrens in Höhe von voraussichtlich 29.000 EUR brutto. Die Mittel stehen unter der HH-Stelle 5.1.10.01.552500 zur Verfügung.

Weitere Kosten entstehen für die Veröffentlichung der erforderlichen amtlichen Bekanntmachung. Die Mittel werden über den Deckungskreis des GB 6 bereitgestellt.

Anlage/n

1	Anlage 1_Geltungsbereich BP 523.00
2	Anlage 2_BP 523.00 Planzeichnung
3	Anlage 3_BP 523.00 Begründung
4	Anlage 4_BP 523.00 VorprüfungUVP