

## Bebauungsplan Nr. 1004.01 "Campus Süd": Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 09.09.2024
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Ortsrat St. Ingbert-Mitte	Anhörung	25.09.2024	N
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	25.09.2024	N
Stadtrat	Entscheidung	25.09.2024	Ö

### Beschlussvorschlag

1. Abwägungsbeschluss: Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) wird die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 1004.01 „Campus Süd“ gemäß der beiliegenden Vorlage sowie die Übernahme des Abwägungsergebnisses in die Planung beschlossen. Anlage 1 – Abwägungsvorlage – ist Teil des Beschlusses.
2. Satzungsbeschluss: Gemäß § 10 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 1004.01 „Campus Süd“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B), sowie der Begründung als Satzung beschlossen.

Die Planunterlagen – Stand Satzung – werden gebilligt. Anlage 2 [Planzeichnung (Teil A) und Textliche Festsetzungen (Teil B)], Anlage 3 (Begründung) sowie die Fachgutachten [Überprüfung auf Fledermausquartiere, Fachbeitrag Natur- und Artenschutz, Schalltechnisches Gutachten, Verkehrsuntersuchung (Anlagen 4-7)] sind Teil des Beschlusses.

### Sachverhalt

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma „Präzisionstechnik Neumann“ soll ein zentrumsnaher Innovationsstandort (Campus Süd) für Forschung und Entwicklung entstehen.

Bisher beurteilte sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Auf dieser Grundlage konnte die geplante Nutzung nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Vorhabens hat es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes bedurft.

Der Bebauungsplan wurde 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 der Sitzung vom 12. Dezember 2023 wurde die Entwurfsannahme sowie die Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Offenlage sowie die Durchführung der Beteiligung der Behörden fand vom 04. März 2024 bis einschließlich 05. April 2024 statt. Folgende Stellungnahmen gingen dabei ein:

## Landesbetrieb für Straßenbau (LfS)

Der LfS hat in seiner Stellungnahme vom 26. März 2024 darauf hingewiesen, dass der Nachweis zu erbringen ist, dass die Anbindung des Entwicklungsgebietes an die L.I.O. 119 bzw. die Erschließung des Knotenpunktes verkehrssicher und leistungsfähig erfolgen muss. Das in diesem Zusammenhang vorgelegte Verkehrsgutachten des Büros PJG konnte aus Sicht des LfS keine abschließende Beurteilung darlegen, so dass im Nachgang ein ergänzendes Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben wurde (Büro Habermehl + Follmann).

Das Verkehrsgutachten hat Folgendes ergeben:

Durch die geplanten Entwicklungen „Campus Süd“ und „Alte Schmelz“ kommt es im Zuge der Saarbrücker Straße (L119) zu einer deutlichen Erhöhung der Verkehrsbelastungen. Die derzeit vorfahrtsgeregelten Knotenpunkte im Netzabschnitt „Am Güterbahnhof“ und Alleestraße sind in der Prognose – auch im Kontext der engen Knotenpunktabstände – nicht mehr leistungsfähig.

Zur Gewährleistung eines sicheren und leistungsfähigen Verkehrsablaufs, sind die Knotenpunkte „Am Güterbahnhof“ und Alleestraße zu signalisieren. Die Engstelle „Am Güterbahnhof“ muss dabei Bestandteil der Signalsteuerung in der Saarbrücker Straße sein. Der betrachtete Netzabschnitt ist zu koordinieren.

Um Mehrbelastungen zu vermeiden bzw. eine Entlastung im Wohnquartier zu erzielen, wird – gemäß Planfall 3 – zusätzlich ein Durchfahrtsverbot in der Straße „Im Schmelzerwald“ empfohlen. Hierdurch wird gleichzeitig eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit im Zuge der Saarbrücker Straße erzielt. Planfall 3 ist die verkehrstechnische Vorzugsvariante im Rahmen der Baurechtsschaffung.

Verbleibender Handlungsbedarf besteht in der Fußgängeranbindung der Straße „Am Güterbahnhof“ an die Saarbrücker Straße. Bereits im Bestand ist das Angebot für den Rad- und insbesondere den Fußgängerverkehr im Bereich der Unterführung unzureichend. Perspektivischer Lösungsansatz ist – gemäß Planfall 4 – die Umgestaltung der Unterführung als Fußgänger-/ Radfahrerstraße. Für den MIV ist eine neue Verbindungsstraße an die Weststraße vorgesehen. Auf der Saarbrücker Straße ist dann nur noch eine Fußgängerschutzanlage erforderlich, was zusätzlich zu einer spürbaren Verbesserung des Verkehrsablaufs führt.

Mit der o.g. Maßnahmen ist die äußere verkehrliche Erschließung der geplanten Entwicklung „Campus Süd“ sichergestellt.

Der LfS war bei der Erstellung des neuen Gutachtens eng eingebunden. Gemäß erneuter Stellungnahme des LfS (Schreiben vom 17. September 2024) bestehen nun auch keine grundsätzlichen Einwände mehr hinsichtlich der verkehrlichen Nachweise und Variantenvorschläge (siehe Abwägungssynopse, Anlage 1).

## Oberste Forstbehörde

Mit Eingang des Schreibens vom 18. April 2024 ging der Hinweis der Obersten Forstbehörde ein, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches eine ca. 1,5 ha große Waldfläche im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz befindet.

Die Hinweise der Forstbehörde werden zur Kenntnis genommen. Durch die vorliegende Planung wird demnach eine ca. 1,5 ha große Waldfläche zugunsten einer Sonderbaufläche umgewandelt. Bei der besagten Fläche handelt es sich um eine junge, durch Sukzession entstandene „Waldfläche“, die es in dieser Form vor 15 Jahren noch nicht gab (gesamte Fläche wurde 2009 vollständig gerodet). Die Fläche befindet sich zudem in isolierter, innerstädtischer Lage und wird von gewerblichen Nutzungen und Wohnbebauung umgrenzt. Die Bedeutung der Fläche für die Umwelt ist somit aufgrund der v. g. umgebenden Nutzungen eingeschränkt. Formal mag es sich bei der Fläche zwar um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes handeln, im Bestand stellt sich der Bereich jedoch als isolierte, eingezäunte und somit nicht zugängliche Fläche inmitten der bebauten Stadtlage von St. Ingbert dar, die nicht die typischen Funktionen eines Waldes (u. a. Erholungsfunktion) übernimmt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es nun, auf dem ehem. Neumann-Gelände in St. Ingbert einen zentrumsnahen Innovationscampus anzusiedeln. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes in integrierter Lage wird die gewerbliche Brachfläche revitalisiert und die mittelständische Gewerbe- und Arbeitsplatzstruktur in der Mittelstadt nachhaltig gestärkt. Für die Mittelstadt St. Ingbert ist die Umsetzung des Projektes von enormer wirtschaftlicher Bedeutung.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen den Belang des Waldes in Bezug auf die Schaffung von Arbeitsplätzen zurückzuweisen.

#### Stellungnahmen von Anwohnern und Anwohnerinnen

Im Rahmen der Offenlage ist ferner eine Vielzahl an Bedenken der betroffenen Anwohner aus den Straßen „Im Schmelzer Wald“, „Zur Schnapphahner Dell“ sowie aus der Lautzentralstraße eingegangen, die sich im Wesentlichen auf die Verkehrssituation beziehen. Am 23. September 2024 findet hierzu im Vorgriff auf die Ausschusssitzung ein Informationsabend für alle Betroffenen statt. Die neuen Erkenntnisse aus dem Verkehrsgutachten sollen an diesem Abend detailliert vorgetragen werden. Die Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung werden in der Sitzung des Orsrates St. Ingbert-Mitte, des Stadtentwicklungsausschusses sowie des Stadtrates am 25. September 2024 mündlich vorgetragen.

Die eingegangenen Stellungnahmen und die jeweiligen Abwägungsvorschläge sind in der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorlage dargestellt.

#### Satzungsbeschluss

Aufgrund der engen Umsetzungszeitschiene seitens des Projektentwicklers wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 27. Juni 2024 vorsorglich der Beschluss einer erneuten Offenlage gefasst. Diese ist jedoch nach Einschätzung der Fachplaner sowie nach Abstimmung mit dem LfS als einziger Bedenkenträger bei den Trägern öffentlicher Belange nicht erforderlich. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist keine erneute Stellungnahme einzuholen, wenn die Änderung oder Ergänzung offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führt. Durch das neue Verkehrsgutachten sind keine neuen Betroffenheiten entstanden, somit ist eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes auch nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan soll in der nun vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, die sich zur Planung geäußert haben, werden von dem Ergebnis der Abwägung in Kenntnis gesetzt. Hierzu ist das Ergebnis der Abwägung der Öffentlichkeit, den o. g. Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden schriftlich mitzuteilen.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Kommune unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB wird hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für die in §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten eingetretenen Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Kommunaleselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) oder aufgrund dieses Gesetzes zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der öffentlichen Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Genehmigung oder die öffentliche Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. vor Ablauf der vorbezeichneten Frist (Satz 1 des § 12 Abs. 6 KSVG) der Oberbürgermeister dem Beschluss widersprochen oder die Kommunalaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder der Verfahrens- oder Formmangel gegenüber der Kommune unter Bezeichnung der Tatsache, die den Mangel ergibt, schriftlich gerügt worden ist.

In der Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ferner darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Für die Kosten des Bauleitplanverfahrens sind Mittel unter der HH-Stelle 5.1.10.01 eingestellt.

Die Kosten für die gesetzlich vorgeschriebenen Veröffentlichungen werden aus dem Deckungskreis GB 6 finanziert.

### **Anlage/n**

1	Anlage 1 - Abwägung
2	Anlage 2 - Planzeichnung
3	Anlage 3 - Begründung
4	Anlage 4- Überprüfung auf Fledermausquartiere
5	Anlage 5 - Fachbeitrag Natur- und Artenschutz
6	Anlage 6 - Schalltechnisches Gutachten
7	Anlage 7 - Verkehrsuntersuchung