

## Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 702 III "Klébergelände Nord" in St. Ingbert-Mitte

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 27.09.2024
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i> Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Entscheidung	08.10.2024	Ö
---	--------------	------------	---

### **Beschlussvorschlag**

Der Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 702 III "Klébergelände Nord" in St. Ingbert-Mitte, rechtsverbindlich seit 30.11.2018, zur Überschreitung der maximalen Höhe in einem Teilbereich um 4 m wird gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt.

### **Sachverhalt**

Die Eigentümer eines der verbliebenen bisher un bebauten Gewerbegrundstücke im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 702 III "Klébergelände Nord" planen die Einreichung eines Bauantrags ohne konkreten Nutzer. Für eine bestmögliche Vermarktung ist es besonders hilfreich, wenn bereits eine Baugenehmigung vorhanden ist.

Laut Eigentümer wird bei der Entwicklung ihrer Flächen die Strategie verfolgt, langfristige und nachhaltige Immobilien zu entwerfen und zu bauen. Die Nachhaltigkeit bezieht sich dabei maßgeblich auf zwei Aspekte:

- ein ökologisch nachhaltiges Design und entsprechende Bauausführung
- nutzerunabhängige, dauerhafte und hochwertige Gebäudenutzung.

Um moderne Industrie- und Gewerbeimmobilien dauerhaft nutzen zu können, muss in der Konzeptionierung auf eine hohe Drittverwendungsfähigkeit Wert gelegt und die Ansprüche verschiedenster Branchen und Nutzer antizipiert werden. Diese Anforderungen sind meist ein hoher Flächenbedarf verbunden mit der Notwendigkeit einer uneingeschränkten Flächennutzung (geringe Stützensahl) und einer gleichbleibenden, durchgehenden maximalen Deckenhöhe.

Kunden, die diese Anforderungen an Immobilien stellen, befinden sich in einem überregionalen oder auch nationalen Sondierungsprozess für einen neuen Betriebsstandort. Als Standort St. Ingbert stehen die Eigentümer damit in einem hohen Wettbewerb.

Als entscheidendes Kriterium hat sich in der Vergangenheit immer wieder gezeigt, dass eine zeitlich verlässliche Projektrealisierung bis zur Kundenübernahme der Fläche die essentielle und prioritäre Entscheidungsgrundlage einer Neuansiedlung ist. Projekte ohne eine vorliegende Baugenehmigung fallen bei den meisten Kunden aus dem Entscheidungsraaster.

Zur Erhöhung der Vermarktungs- und Ansiedlungschancen von überregionalen Unternehmen in St. Ingbert wird seitens des Eigentümers daher ein Bauantrag unabhängig eines konkreten Nutzers gestellt.

Für einen kleinen Teilbereich (900 qm) des un bebauten Grundstücks wird eine um 4 m niedrigere Gebäudehöhe (max. 267,5 m üNN) als im übrigen Teil des Grundstücks (271,5 m üNN) festgesetzt.

Um eine, wie oben erläutert, bestmögliche Ausnutzung des Grundstückes zu erzielen und eine Halle mit einer durchgängigen Deckenhöhe realisieren zu können, soll für den o.g. Teilbereich von der festgesetzten maximalen Höhe befreit werden und eine Überschreitung von 4 m, analog zu dem restlichen Bereich des Grundstückes zugelassen werden.

Gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann von Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge nicht berührt werden und einer der im Gesetz aufgeführten weiteren Gründe (Wohl der Allgemeinheit oder städtebaulich vertretbar oder nicht beabsichtigte Härte) erfüllt ist und die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im vorliegenden Fall ist eine Befreiung von der festgesetzten maximalen Höhe städtebaulich und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen vertretbar. Die angrenzende Bebauung im Bereich der Blieskasteler Straße, Hassler Chaussee wird durch die Befreiung keine erheblichen städtebauliche oder nachbarrechtliche Beeinträchtigungen erfahren.

Im Vorfeld haben bereits positive Gespräche mit Vertretern der Bürgerinitiative/ Interessengemeinschaft stattgefunden.

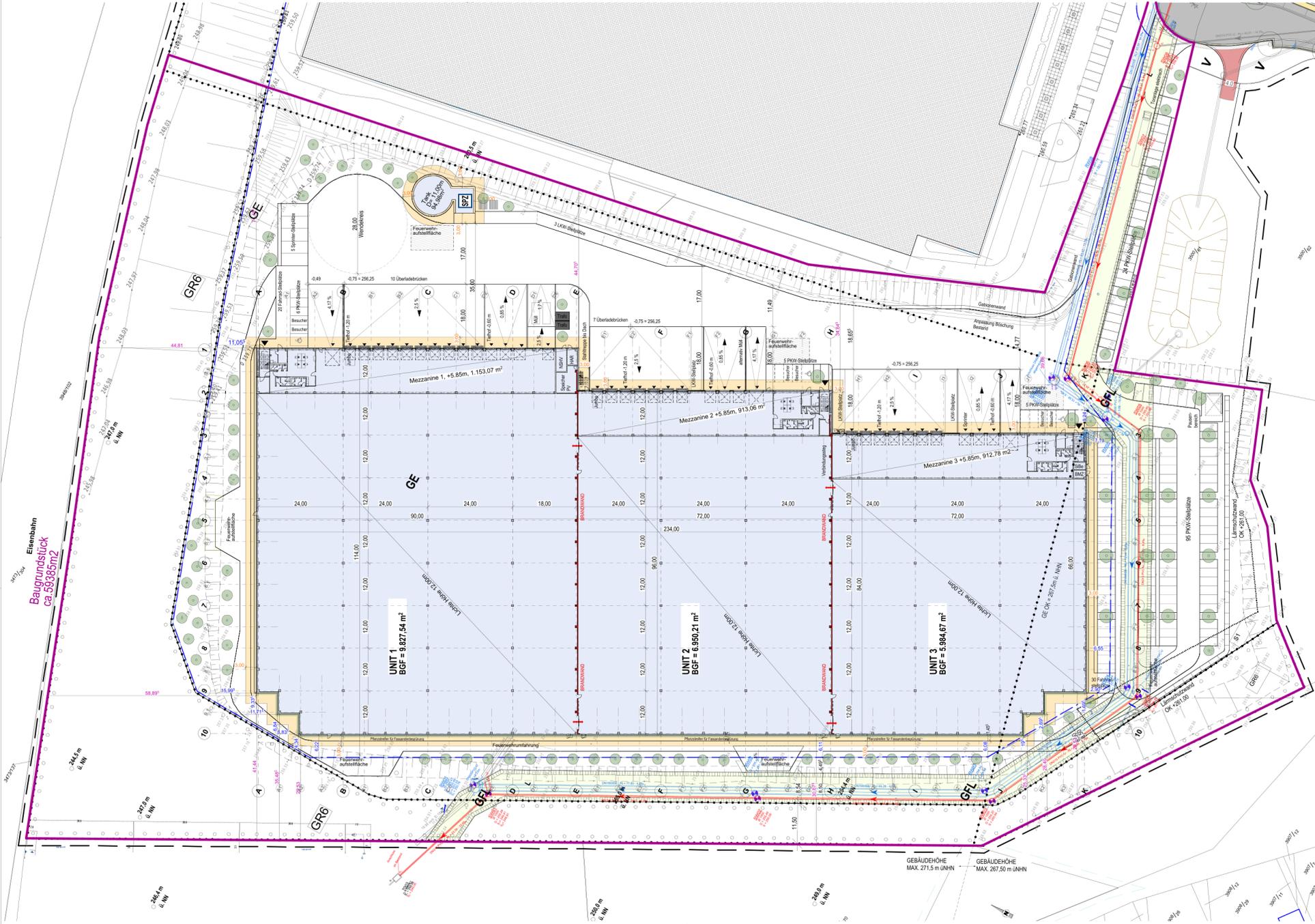
In den Anlagen sind die geplante Bebauung sowie zur Veranschaulichung Visualisierungen der durchgängigen Gebäudehöhe (mit Befreiung) und einer teilweise herabgesetzten Gebäudehöhe (ohne Befreiung) zu entnehmen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

### **Anlage/n**

1	A-400 Lageplan
2	A-405 Ansichten
3	A-407 Freiflächenplan
4	ING Höhen Skizze



Eisenbahn  
Baugrundstück  
ca. 58385 m<sup>2</sup>

UNIT 1  
BGF = 9.827,54 m<sup>2</sup>

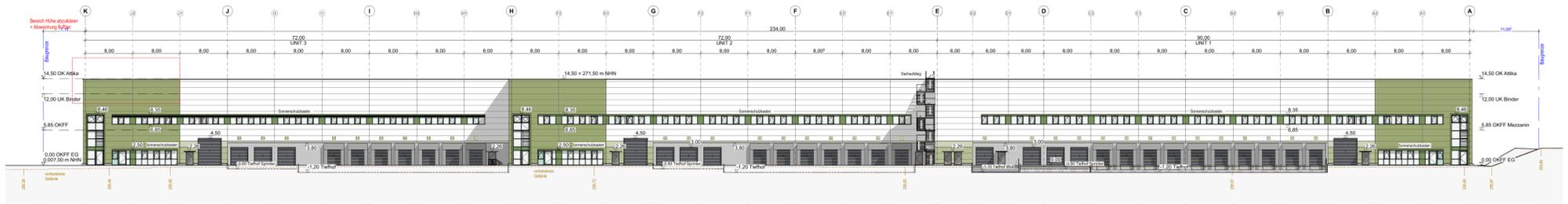
UNIT 2  
BGF = 6.950,21 m<sup>2</sup>

UNIT 3  
BGF = 5.984,67 m<sup>2</sup>

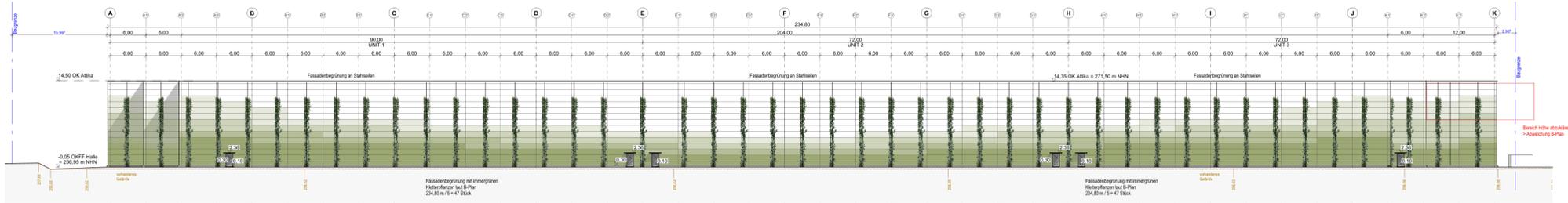
- LEGENDE**
- Schraffur gestrichelte blaue Fläche
  - Außenflächen
  - Fläche befestigt mit Grün, Fahr- und Liegeflächen
  - Umrandung von Flächen für Vegetationen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  - Grundsicherung
  - Baugrenze
  - herkömmliche, standortgerechter Laubbau BSU 10-15m gemäß Vorlageplan 3 1368 + 13 Baure
  - herkömmliche, standortgerechter Laubbau BSU 12-15m gemäß Vorlageplan 1 39 380 m<sup>2</sup>, 12,25 m<sup>2</sup> GFL & bew. (Kartell) + 47 088 m<sup>2</sup>
  - 47 088 m<sup>2</sup> 100% + 14 Baure = 23 Baure + 71 Baure



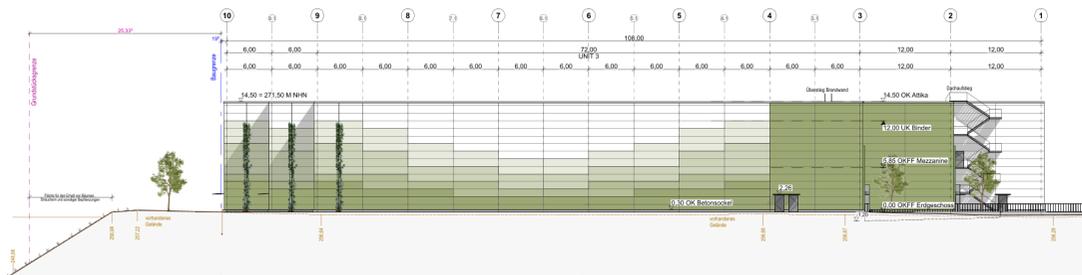
INDEX	DATUM	ÄNDERUNGEN	BEARBEITET	LEGENDE
<b>BAUANTRAG</b>				
4 030 - 307 30 m MEN + OK FFB				
<b>BAUVERHÄLTNIS</b>				
<b>Gewerbepark St. Ingbert</b>				
Kulturstraße 66398 St. Ingbert				
<b>AUFTRAGSGEBER</b>				
Gewerke 82166 Gilsdorf				
<b>ARCHITECT</b>				
<b>LOGIC GREEN</b>				
Am Drömler 13 66398 St. Ingbert Tel. 0171 7402206 Email: info@logicgreen.com				
<b>A-400</b>				
<b>Lageplan</b>				
Methaus	Bahnhof	Damm	Paradeplatz	
1330	1330 + 441	17 06 2024	Jens Müller	



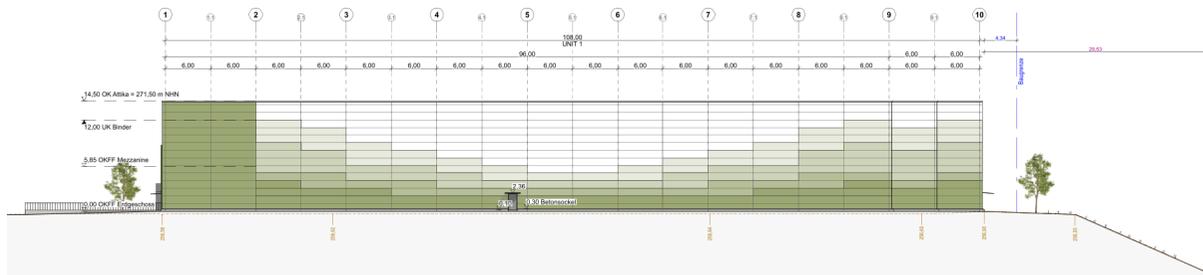
OSTANSICHT



WESTANSICHT



SÜDANSICHT



NORDANSICHT

AUFBAUTEN:		Bodenbauweise:		Bodenbauweise Mezzanine:		Dachbauweise:		Wandbauweise:	
□	OK Fertigbau	□	Bodenbelag	□	Bodenbelag	□	Dachstuhldeckung	□	Betonmischschichten im Sockelbereich
□	OK Rohbau	□	Estrich 50 mm	□	Estrich 50 mm	□	Dachstuhl-Dämmung II, GEG Nachweis	□	Betonmischschichten im Sockelbereich
□	OK Rohbau	□	PE Folie	□	PE Folie	□	Dampfsperre	□	Mischkörperwerk mit Dämmung aus PIR
□	OK Rohbau	□	Abdichtung nach GEG	□	Abdichtung nach GEG	□	Dämmung weich gem. Bauzeichnung z.B. MF	□	Mischkörperwerk mit Dämmung aus PIR
□	OK Rohbau	□	Abdichtung	□	Abdichtung	□	Dämmung weich gem. Bauzeichnung z.B. MF	□	Mischkörperwerk mit Dämmung aus PIR
□	OK Rohbau	□	Bodenplatte	□	Bodenplatte	□	Dämmung weich gem. Bauzeichnung z.B. MF	□	Mischkörperwerk mit Dämmung aus PIR
□	OK Rohbau	□	Bodenplatte	□	Bodenplatte	□	Dämmung weich gem. Bauzeichnung z.B. MF	□	Mischkörperwerk mit Dämmung aus PIR
□	OK Rohbau	□	Bodenplatte	□	Bodenplatte	□	Dämmung weich gem. Bauzeichnung z.B. MF	□	Mischkörperwerk mit Dämmung aus PIR
□	OK Rohbau	□	Bodenplatte	□	Bodenplatte	□	Dämmung weich gem. Bauzeichnung z.B. MF	□	Mischkörperwerk mit Dämmung aus PIR
□	OK Rohbau	□	Bodenplatte	□	Bodenplatte	□	Dämmung weich gem. Bauzeichnung z.B. MF	□	Mischkörperwerk mit Dämmung aus PIR



INDEX	DATUM	ÄNDERUNGEN	BEREIT	GEPRÜF

**BAUANTRAG**  
 ± 0.00 = 257.00 m NN = OK FFB EG

**BAUVORHABEN:**  
**Gewerbepark St. Ingbert**  
 Industriestraße  
 66386 St. Ingbert

**AUFTRAGGEBER:**  
 GEM. ST. ING. 101  
 66386 St. Ingbert

**ARCHITEKT:**  
**LOGIC GREEN**  
 Am Steinhilf 11  
 66121 Saarbrücken  
 Tel. 0176 13422788  
 E-Mail: info@logicgreen.com

A-405		Ansichten	
Masse	Baugröße	Datum	Planenummer
1:250	A3	17.08.2024	Jennifer Kuhn



Eisenbahn  
Baugrundstück  
ca. 58385m<sup>2</sup>

**BGF FLÄCHEN:**

Einheitsflächen	Einheitsflächen	Aufteilung:
UNIT 1: 9.827,54 m <sup>2</sup>	Büro/San: 199,81 m <sup>2</sup>	Lager: 9.658,96 m <sup>2</sup>
UNIT 2: 6.990,21 m <sup>2</sup>	Büro/San: 194,11 m <sup>2</sup>	Lager: 6.796,10 m <sup>2</sup>
UNIT 3: 5.994,67 m <sup>2</sup>	Büro/San: 160,62 m <sup>2</sup>	Lager: 5.795,02 m <sup>2</sup>
		22.762,42 m <sup>2</sup>

Mezzanine	Mezzanine
UNIT 1: 1.153,07 m <sup>2</sup>	Büro/San: 213,84 m <sup>2</sup>
UNIT 2: 811,09 m <sup>2</sup>	Büro/San: 213,84 m <sup>2</sup>
UNIT 3: 812,78 m <sup>2</sup>	Büro/San: 213,84 m <sup>2</sup>
	Lager: 599,22 m <sup>2</sup>
	2.590,97 m <sup>2</sup>

Gesamt: 25.920,33 m<sup>2</sup>

**LEGENDE**

- grüne bautechnische Anlagen
- Neueingekaufte Technische Anlagen
- Gemenge als Flächenleistung
- PKW Stellplätze verschickungsfähiger Bering
- Struktur/Verkleidung asphaltiert, schwachsteigig
- LKW Abstell- und Antriebszone befestigt, Kopf- und Seitenabdeckung
- Trassenabdeckung als Flächenleistung
- Flächenunterbau an Grundrisslinie
- Landschaftsflächen nach DIN 18245
- Flächen für die Erhebung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (GR 6)
- Grundrisseingangs
- Baugrenze

**Flächenberechnung**

22.817,70 m <sup>2</sup>
133,38 m <sup>2</sup>
1.000,80 m <sup>2</sup>
1.000,80 m <sup>2</sup>
6.972,83 m <sup>2</sup>
2.479,29 m <sup>2</sup>
186,61 m <sup>2</sup>
1.778,85 m <sup>2</sup>
9.056,14 m <sup>2</sup>
12.290,00 m <sup>2</sup>
Grundrisseingangs = 10.388 m <sup>2</sup>
Baumriss Fläche = 107.962,00 m <sup>2</sup>
GR 6 = 6,61

- 1. Bereich: abstrahierter Laubbau für 10 bis gemäß Vorbestellung 3 1356 + 23 Bäume
- 2. Bereich: abstrahierter Laubbau für 10 bis gemäß Vorbestellung 1 08 bis 10 + 12,237 m<sup>2</sup> (GR 6 bewaldet) + 47.088 m<sup>2</sup>
- 3. Bereich: abstrahierter Laubbau für 10 bis gemäß Vorbestellung 1 08 bis 10 + 12,237 m<sup>2</sup> (GR 6 bewaldet) + 47.088 m<sup>2</sup>
- 4. Bereich: abstrahierter Laubbau für 10 bis gemäß Vorbestellung 1 08 bis 10 + 12,237 m<sup>2</sup> (GR 6 bewaldet) + 47.088 m<sup>2</sup>



INDEX	DATUM	ÄNDERUNGEN	BEWERT	LEISTUNG

**BAUANTRAG**

4.000 + 300 + 300 m INEN + OK FF 88

**BAUVORHABEN:**

**Gewerbepark St. Ingeborg**  
Kulturstraße  
66330 St. Ingbert

**AUFTRAGSLEITER:**  
Gewerbest. Ing.-Büro  
82166 Göttingen

**ARCHITEKT:**  
**LOGIC GREEN**  
Am Drösel 13  
76131 Karlsruhe  
Tel: 07 24 30 00 00  
E-Mail: info@logicgreen.com

A-407	Freiflächenplan
Merkmal	Datum
1:300	17.06.2024
Baufeld	Planveränder
1:300 & 4:1	Jens-Peter Kuhn

GEBÄUDEHÖHE  
MAX. 271,5 m ÜNN  
GEBÄUDEHÖHE  
MAX. 267,50 m ÜNN

## Gewerbepark St. Ingbert

Skizzen zur Höhengestaltung

Abweichungsfläche  
= ca. 900 m<sup>2</sup>  
= ca. 3.600 m<sup>3</sup>



Attika durchgängig auf 14,50 m



Attika teilweise herabgesetzt auf 10,50 m

