

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 unbebauten 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 unbebauten 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.

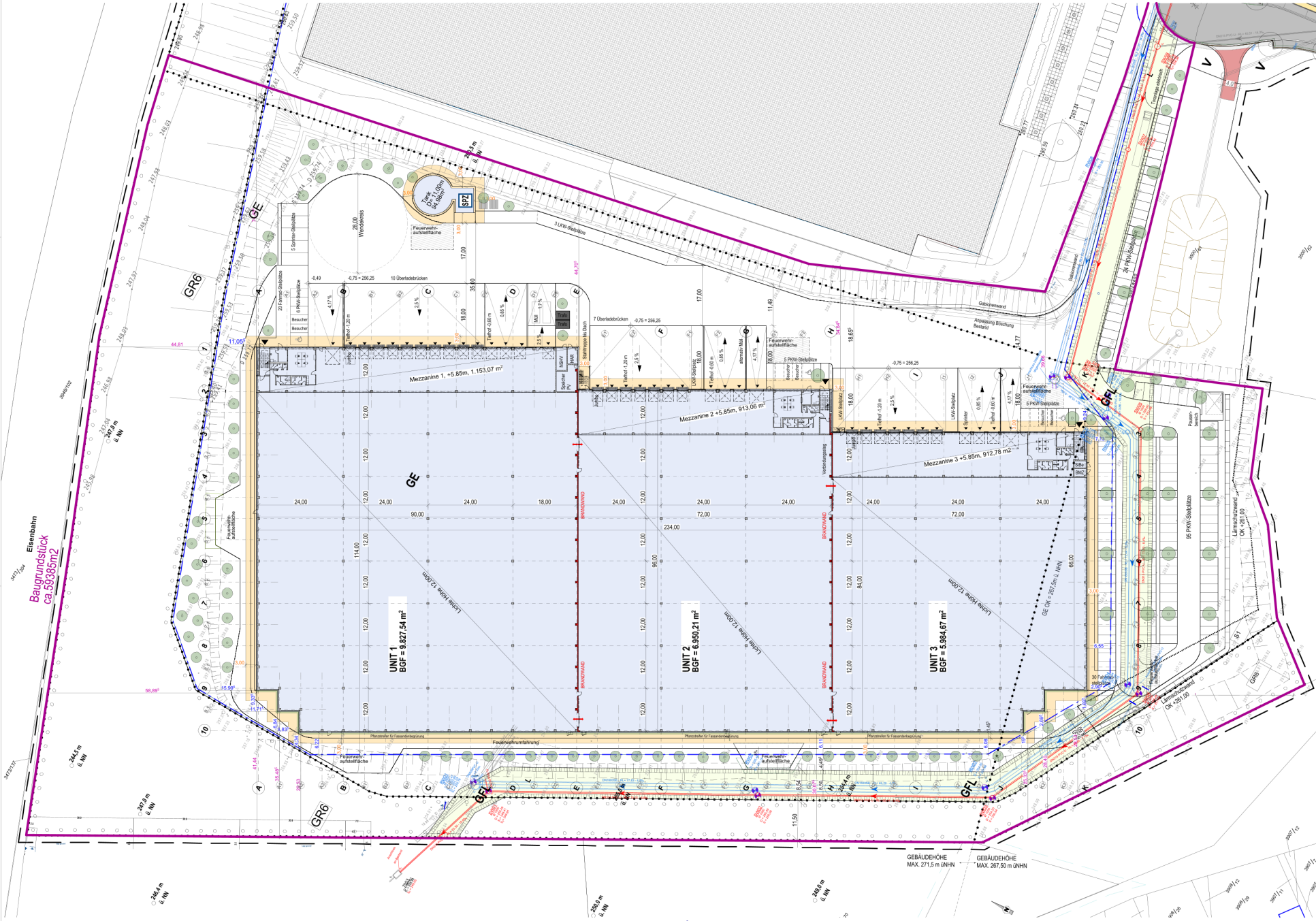
In den Anlagen sind die geplante Bebauung sowie zur Veranschaulichung Visualisierungen der durchgängigen Gebäudehöhe (mit Befreiung) und einer teilweise herabgesetzten Gebäudehöhe (ohne Befreiung) zu entnehmen.

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 m²

UNIT 1
BGF = 9.827,54 m²

UNIT 2
BGF = 6.950,21 m²

UNIT 3
BGF = 5.984,67 m²

GEBAÜDEHÖHE
MAX. 271,50 m UHNH

GEBAÜDEHÖHE
MAX. 267,50 m UHNH

- LEGENDE**
- Schriftgröße basierte Abfolge
 - Abstandsflächen
 - Fläche bebaut 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 m², 12,25 m² GGF & bew. (Laubbau) + 47 088 m²
 - 47 088 m² GGF + 44 Baure = 23 Baure + 71 Baure



INDEX DATUM ANMERKUNGEN BEWERT. LEGENDE

BAUANTRAG
4 000 - 307 300 m NEN + OK FFBE

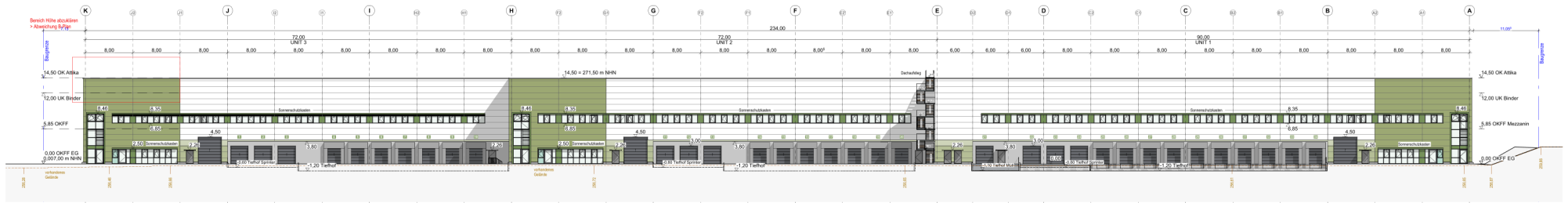
BAUVERHÄLTNIS:
Gewerbepark St. Ingebert
Kulturstraße
66398 St. Ingbert

AUFTRAGGEBER:
Gewerbepark St. Ingbert GmbH
82166 Gilsdorf

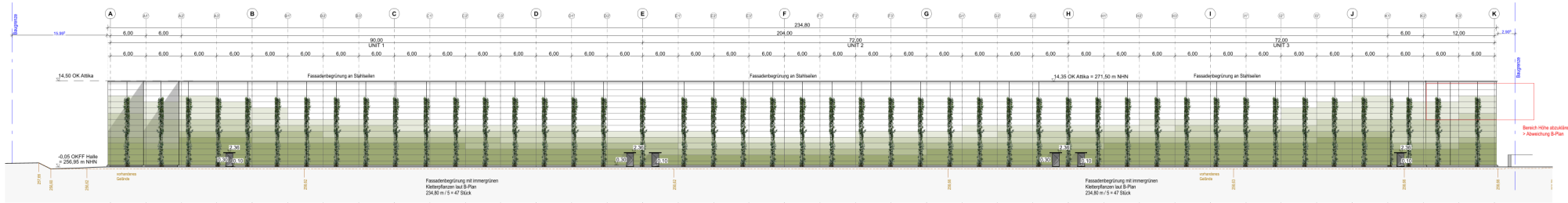
ARCHITECT:
LOGIC GREEN
Am Drömler 13
66398 St. Ingbert
Tel. 01 71 7402306
Email: info@logicgreen.com

A-400 Lageplan

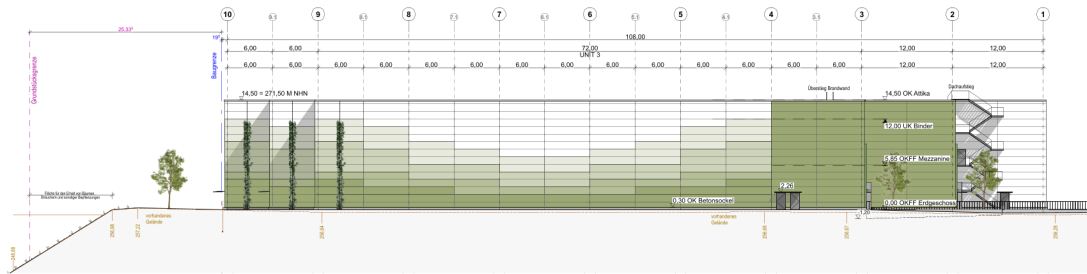
Merkmal	Baufeld	Datum	Planverweis
1300	1301 & 41	17.06.2024	Jahr 0/1



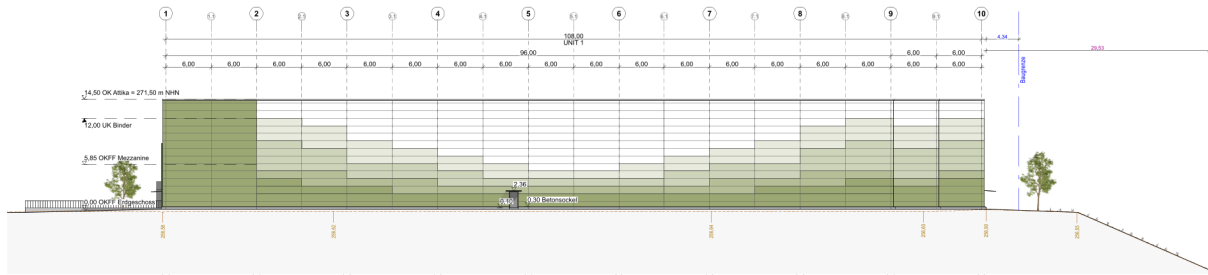
OSTANSICHT



WESTANSICHT



SÜDANSICHT



NORDANSICHT

AUFBAUTEN:		MATERIALIEN:	
Boden Aufbau Halle: Stahlbetondeckplatte mit Hydroisolation PE Folie Schüttungsschicht	Boden Aufbau Büro: Bodenbelag Estrich 50 mm PE Folie Dämmung nach GEG Abdichtung Bodenplatte	Boden Aufbau Mezzanine: Bodenbelag Estrich 50 mm PE Folie Dämmung nach GEG Stahlbetondecke	Dach Aufbau: Dachabdichtung Dachstuhl Dämmung II. GEG Nachweis Dampfsperre Stahltragwerk auf Bindern nach Angaben Statik
Wand Aufbau: Betonmauerwerk im Sockelbereich Mauwerk mit Dämmung aus PIR	Wand Aufbau: OK Fertigaufbau OK Rohbau OK Rohbau	MATERIALIEN: Stahlbeton Stahlbeton Fertigteil Mauwerk OK Gipsstein-Deckwerk Dämmung weich gem. Baueigenschaft z.B. MF Dämmung hart gem. Baueigenschaft z.B. EPS EPS, sofern nicht anders bezeichnet Fassadekonstruktion / panel	



INDEX	DATUM	ÄNDERUNGEN	BEREIT.	GEPR.
BAUANTRAG				
± 0.00 = ± 27.00 m NN = OK FF EG				
BAUVORHABEN:				
Gewerbehalle St. Ingbert				
Anwesenstraße 66386 St. Ingbert				
AUFTRAGGEBER:		ARCHITEKT:		
Gewerbehalle St. Ingbert 62166 Griesheim		LOGIC GREEN Anwesenstraße 66386 St. Ingbert Telefon: +49 (0) 6302 9288 E-Mail: info@logicgreen.com		
A-405		Ansichten		
Maßstab	Baugruppe	Datum	Planenverleiher	
1:250	A3	17.08.2024	Jennifer Kuhn	



Eisenbahn
Baugrundstück
ca. 58385m²

BGF FLÄCHEN:

Einheitsflächen	Einheitsflächen	Auflage:
UNIT 1: 9.827,54 m ²	Baufläche: 199,81 m ²	Lager: 9.658,86 m ²
UNIT 2: 6.990,21 m ²	Baufläche: 194,11 m ²	Lager: 6.796,10 m ²
UNIT 3: 5.994,67 m ²	Baufläche: 160,62 m ²	Lager: 5.795,02 m ²
		22.762,42 m ²

Mezzanine	Mezzanine
UNIT 1: 1.153,07 m ²	Baufläche: 313,84 m ²
UNIT 2: 511,06 m ²	Baufläche: 213,84 m ²
UNIT 3: 312,78 m ²	Baufläche: 313,84 m ²
	Lager: 599,22 m ²
	Lager: 998,94 m ²
	3.900,91 m ²

Gesamt: 25.920,33 m²

LEGENDE

- generelle bautechnische Angaben
- Notwendige Technische Angaben
- Gemenge als Flächenangabe
- PKW Stellplätze
- PKW Stellplätze verschickungsfähiger Bering
- Struktur/Verkleidung
- asphaltpfl., schwachtragfähig
- LKW Abstell- und Antriebszone
- betoniert, Kopf- und Seitenabdeckung
- Trassenführung
- an Flächen angeschlossen
- Flächenunterbau
- an Grundrissfläche
- Landschaftsflächen
- mit PKW & Bäume
- Flächen für die Erhebung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (GR 6)
- Grundrisslegende
- Baugrenze

Flächenberechnung

22.817,70 m ²
133,38 m ²
1.000,80 m ²
1.000,80 m ²
6.972,83 m ²
3.429,29 m ²
186,61 m ²
1.778,85 m ²
9.056,14 m ²
12.290,00 m ²
Grundrissfläche = 10.388 m ²
Baugrenze Fläche = 107.962 m ²
GR2 = 6,61

- 1. Bereich: abstrahierter Laubbau
10 x 10 m gemäß Vorstrategie 3
1366 = 23 Bäume
- 2. Bereich: abstrahierter Laubbau
80 x 10 m gemäß Vorstrategie 1
= 47 Bäume
- 3. Bereich: abstrahierter Laubbau
40 x 20 m gemäß Vorstrategie 1
= 47 Bäume
- 4. Bereich: abstrahierter Laubbau
40 x 20 m gemäß Vorstrategie 1
= 47 Bäume
- 5. Bereich: abstrahierter Laubbau
40 x 20 m gemäß Vorstrategie 1
= 47 Bäume
- 6. Bereich: abstrahierter Laubbau
40 x 20 m gemäß Vorstrategie 1
= 47 Bäume
- 7. Bereich: abstrahierter Laubbau
40 x 20 m gemäß Vorstrategie 1
= 47 Bäume
- 8. Bereich: abstrahierter Laubbau
40 x 20 m gemäß Vorstrategie 1
= 47 Bäume
- 9. Bereich: abstrahierter Laubbau
40 x 20 m gemäß Vorstrategie 1
= 47 Bäume
- 10. Bereich: abstrahierter Laubbau
40 x 20 m gemäß Vorstrategie 1
= 47 Bäume



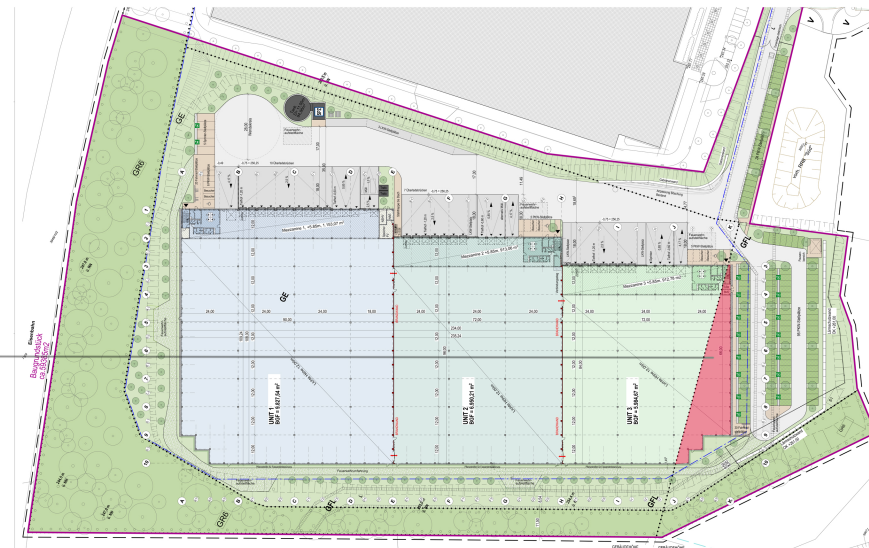
INDEX	DATEI	ÄNDERUNGEN	STATUS	LEGENDE
BAUANTRAG				
4.0.00 - 307.300 m ² INEN + OK FFB EG				
BAUVORHABEN:				
Gewerbepark St. Ingbert				
Kulturstraße 66336 St. Ingbert				
AUFTRAGSSTELLE:				
Gewerbestadt 82166 Garching				
ARCHITEKT:				
LOGIC GREEN				
Am Drödel 13 82166 Garching				
Tel: 089 3060000 Fax: 089 3060001 E-Mail: info@logicgreen.com				
A-407				
Freiflächenplan				
Merkmal	Befragte	Datum	Parasender	
1303	1303 & 841	17.06.2024	Janina Kula	

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

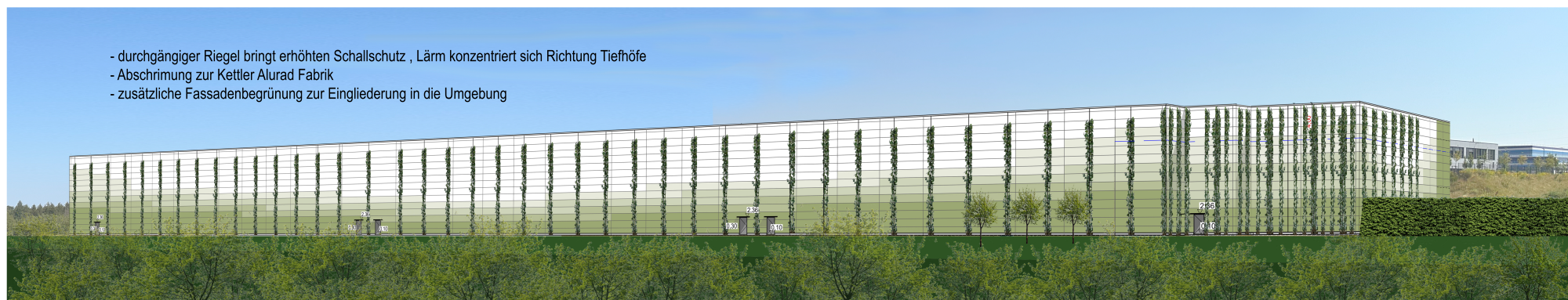
Gewerbepark St. Ingbert

Skizzen zur Höhengestaltung

Abweichungsfläche
= ca. 900 m²
= ca. 3.600 m³



Attika durchgängig auf 14,50 m



Attika teilweise herabgesetzt auf 10,50 m

