

## 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 Entscheidungsrastraster.

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