Beschlussvorlage	St. Ingbert BiosphärenStadt mit Flair Stadtentwicklung und Umwelt (6)

Beratungsfolge und Sitzungstermine

N	09.10.2018	Ortsrat St. Ingbert-Mitte
N	10.10.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Werksausschuss
Ö	17.10.2018	Stadtrat

Satzungsbeschluss Bebauungsplan 702 III Klébergelände Nord - Satzungsbeschluss, Billigung des städtebaulichen Vertrages

1. Billigung des städtebaulichen Vertrages

Dem Abschluss des gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) erstellten Vertrages - städtebaulicher Vertrag und Vertrag zur Planungskostenübernahme - mit dem Vorhabenträger der SAAR IV S.à r.l., 6 Rue Eugène Ruppert, 2453 Luxemburg, - wird zugestimmt.
Anlage 1 -Städtebaulicher Vertrag- ist Teil des Beschlusses.

2. Abwägungsbeschluss

Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) wird die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 702 III "Klébergelände Nord" gemäß der beiliegenden Vorlage sowie die Übernahme des Abwägungsergebnisses in die Planung beschlossen. Anlage 2 -Abwägungsvorlage- ist Teil des Beschlusses.

3. Satzungsbeschluss

Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Bebauungsplan Nr. 702 III "Klébergelände Nord" bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, als Satzung beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.
Anlage 3 -Planzeichnung einschließlich Textteil-, Anlage 4 -Begründung zum Bebauungsplan ~~und Anlage 5 -textliche Festsetzungen~~- sind Teil des Beschlusses.

Erläuterungen
Satzungsbeschluss Bebauungsplan 702 III Klébergelände Nord -
Satzungsbeschluss, Billigung des städtebaulichen Vertrages

Die Firma Marathon Investment (SAAR IV S.à r.l., Luxemburg) als Eigentümerin des Kléber-Nord-Areals und die Frasers Property als Projektentwickler sowie das Planungsbüro FIRU aus Koblenz haben am 12.05.2016 im Stadtrat gemeinschaftlich das Projekt "Entwicklung des Kléber-Nord-Geländes" vorgestellt. Daraufhin wurde in der Sitzung des Stadtrates am 07.07.2016 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB fand im Zeitraum vom 27.02.2017 bis einschließlich 27.03.2017 statt. Die öffentliche Auslegung, **Nachbarbeteiligung (§ 2 Abs. 2 BauGB)** und Beteiligung der Behörden gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB fand nach Einarbeitung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung vom 15.01.2018 bis einschließlich 16.02.2018 statt.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 702 III "Klébergelände Nord" ist es den nördlichen, untergenutzten Teil des Kléber-Geländes einer neuen Nutzung zuzuführen. Die vorhandene Baustruktur entspricht hinsichtlich der Größe, des Zuschnitts und der Substanz sowie der energetischen Eigenschaften bei weitem nicht mehr den heutigen Anforderungen / Standards für jedliche gewerbliche Nutzungen. Daher beabsichtigt die Grundstückseigentümerin eine vollständige Neustrukturierung der gesamten Liegenschaft. Das neue Konzept sieht eine abschnittsweise Entwicklung von großformatigen Gewerbehallen vor.
Neben der Neustrukturierung der Gebäude ist auch eine neue Erschließung vorgesehen. Die Haupterschließung soll über die Otto-Kaiser-Straße in das Plangebiet hineinführen. Ziel und Zweck der Planung ist es somit das Plangebiet aufzuwerten und neu zu ordnen und auf diese Weise Arbeitsplätze zu schaffen und Gewerbe- und Industrieflächen für expansionswillige Unternehmen bereitzustellen.
Für den östlichen Teil des Geländes ist die Ansiedlung der Firma Lidl Logistik vorgesehen. Im westlichen Bereich hat die Firma Festo Interesse bekundet eine Halle anzumieten. Aufgrund der Zeitschiene ist dies jedoch derzeit noch nicht abschließend geklärt. Für den verbleibenden Bereich zwischen den beiden geplanten Nutzungen hatte der Logistiker DB Schenker Interesse bekundet. Dies wurde im Stadtrat am 03.05.2018 behandelt. Aufgrund der immensen Verkehrsbelastung welche mit diesem Betrieb einhergehen würde, hat sich der Stadtrat gegen diese Ansiedlung ausgesprochen.

Zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen sowie zur Erschließung des Plangebietes wurde gemäß § 11 BauGB in Zusammenarbeit mit Herrn Rechtsanwalt Kröninger aus Saarbrücken ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor geschlossen.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurde das Planverfahren als sogenanntes Vollverfahren mit Umweltbericht und zweistufiger Beteiligung durchgeführt.
Die eingegangenen Stellungnahmen und die jeweiligen Abwägungsvorschläge seitens der Stadtverwaltung sind in der Abwägungsvorlage (Anlage 2) ausführlich dargestellt.
Insbesondere aufgrund der Einwände der angrenzenden Anwohner die das Waldgelände zwischen dem Kléber-Gelände und der Hasseler Chaussee vor Jahren angekauft haben, wurden einge Festsetzungen im Bebaungsplan nach der öffentlichen Auslegung angepasst. Dabei handelt es sich um folgende Aspekte:

1. Verschiebung der westlichen Baugrenze um 3,50 – 5,00 m, sodass zwischen den Wohngebäuden und der geplanten Halle ein Abstand von ca. 80 m gegeben ist.
2. Die Hallenwand in Richtung der Anwohner wird begrünt. Dies wurde in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.
3. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes unterhalb der "Festo-Halle" wird im Bereich des Parkplatzes eine Fläche für eine Lärmschutzwand festgesetzt. Gleichzeitig wird die verpflichtende Errichtung der Wand im städtebaulichen Vertrag geregelt.
4. Hinsichtlich der Lärmproblematik wurde eine weitere Lärmuntersuchung hinsichtlich der Wirkung des Verkehrslärms auf das Wohngebiet in Auftrag gegeben. Das Gutachten ist in der Anlage enthalten. Aufgrund des Autobahnlärms welcher auf das Gebiet einwirkt, ergeben sich aufgrund der zusätzlichen Ansiedlungen keine erheblichen Auswirkungen auf das Wohngebiet. Die geplante westliche Halle dient auch als Abschirmung zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet. Insgesamt ist das Thema "Lärm" im Rahmen der Lärmkontingentierung geregelt, sodass bestimmte Emissionswerte eingehalten werden müssen. Seitens der Anwohner wurde die Anwendung der "Gemengelage" hinsichtlich der Lärmberechnung in Frage gestellt. Rechtlich kann bei aneinandergrenzenden Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) zur Berechnung der Lärmwerte ein sogenannter Zwischenwert gebildet werden, da beide Nutzungen aufeinander Rücksicht nehmen müssen. Im angrenzenden reinen Wohngebiet werden gemäß den Berechnungen und den Festsetzungen des Bebauungsplanes nun

die Werte eines allgemeinen Wohngebietes eingehalten. Die Anwohner haben eine Einhaltung der Werte für ein Reines Wohngebiet gefordert.
Dann wäre jedoch auf dem gesamten Kléber-Gelände **nur eine stark eingeschränkte gewerbliche bzw.** industrielle Nutzung möglich. Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz hat die Vorgehensweise und das Gutachten bestätigt (siehe Abwägungsvorlage).

5. Die von der Wäldchen GbR angebrachten Bedenken hinsichtlich der Rodung des Waldes im Bebauungsplanverfahren der derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne in den Jahren 2001 / 2002 konnten anhand der Darstellung des Grünordnungsplanes, welcher damals erstellt wurde, geklärt werden. Der Wald wurde nicht illegal gerodet. Die Stellungnahme des Umweltministeriums wurde zum damaligen Zeitpunkt in die Abwägung eingestellt und der Stadtrat hatte der Entwicklung des Gewerbegebietes den Vorrang gegeben.
   In den Randbereichen wurden Flächen "zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt. Diese Flächen wurden von den Rodungsmaßnahmen nicht berührt und sind auch im Entwurf zum Bebauungsplan weiterhin enthalten.
   Zudem wurde das Umweltministerium von den Bürgern angeschrieben. Mit Schreiben vom 10.09.2018 hat das Ministerium den Bürgern bestätigt, dass das Verfahren korrekt abgelaufen sei und keine Bedenken seitens der Forstbehörde vorgebracht werden.
6. Seitens der Anwohner wurde darüber hinaus noch die Absenkung der Bautiefe der westlichen Halle von derzeit festgesetzten 16,00 m auf 12,00 m gefordert. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist ebenso eine Höhe von 16,00 m vorgesehen. Dabei handelt es sich allerdings um die Traufhöhe, sodass mit Errichtung eines geneigten Daches eine noch höhere Halle hätte errichtet werden können. Im derzeitigen Entwurf ist eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von 16,00 m festgesetzt. Da derzeit noch nicht endgültig feststeht, dass die Firma Festo in die Halle einziehen wird, sollen die 16,00 m Höhe festgesetzt werden, was für gewerblich genutzte Gebiete ein durchaus normales Maß darstellt.

Hinsichtlich der Verkehrsbelastung des Kreisverkehrs St. Ingbert-Mitte gab es Besprechungen beim Landesbetrieb für Straßenbau (LfS), da der KVP in dessen Zuständigkeit fällt.
Seitens des Verkehrsplanungsbüros Vertec wurde auch die Möglichkeit zur Einrichtung sogenannter "Bypässe" untersucht und an den LfS weitergeleitet.
Der LfS strebt laut seiner Stellungnahme aufgrund der Unfallhäufigkeit im Kreisverkehr die Ummarkierung auf eine Fahrspur an. Sollte es zu Rückstau kommen, soll in einem ersten Schritt eine Freisperreinrichtung eingerichtet werden die dafür sorgt, dass es auf der Auffahrt zur Autobahn nicht zu Rückstau kommt.

Darüber hinaus will der LfS den gesamten Kreisverkehr selbst untersuchen, um Lösungsmöglichkeiten auszuloten. Im städtebaulichen Vertrag erklärt sich der Investor bereit, einen Teil der anfallenden Kosten des kommunalen Anteils zur Ertüchtigung des KVP zu übernehmen.

Der Ortsrat St. Ingbert-Mitte hat sich in seiner Sitzung vom 20.08.2018 ebenso mit dem Thema befasst und nachfolgende Beschlüsse gefasst. Die in o. g. Sitzung des Ortsrates gefassten Beschlüsse sind beigefügt und nachfolgend ebenfalls erläutert.

Der Ortsrat fordert die Verwaltung auf Vorschläge zu Gunsten der Anwohner, insbesondere in folgenden Bereichen zu machen:

1. *Lärmschutz (Hinterlegung konkreter Maßnahmen, z. B. Lärmschutzwand). Es stellt sich die Frage, ob die Gemengelage korrekt gebildet wurde, insbesondere ob die Orientierung an einem reinen Wohngebiet geboten ist.*

Gemengelage wurde korrekt abgebildet und auch juristisch durch Herrn RA Kröninger sowie durch das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz bestätigt. Es werden die Werte für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten.
Wenn Werte für ein Reines Wohngebiet eingehalten werden sollen, ist auf dem Kléber-Gelände **nur eine stark eingeschränkte gewerbliche** Nutzung möglich (siehe hierzu Punkt 4 oben).

2. *Aufforstung einer grünen Wand durch Wald zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet.*

Die Hallenwand hin zu den Anwohnern soll als immergrüne Wand gestaltet werden.

3. *Fraglich ist, ob die Straßen sowie der Verkehrskreisel hinreichend leistungsfähig sind. Daher solle eine hierfür notwendige Verkehrssimulation durchgeführt werden.*

Eine Verkehrssimulation des KVP ergibt keinen Sinn, da es sich nur um eine Veranschaulichung der Berechnung handelt und hiermit keine weiteren Ergebnisse erzielt werden. Simulationen werden nur erarbeitet, wenn mehrere Knotenpunkte und deren Wirkung aufeinander untersucht werden. Es gab noch weitere Abstimmungen mit dem LfS und es wurden verschiedene Lösungsansätze (z. B. Errichtung von Bypässen) erarbeitet. Der LfS strebt eine einspurige Verkehrsführung im KVP an und bei Bedarf die Einrichtung einer Freisperranlage. Darüber hinaus will der LfS diesen Knotenpunkt selbst noch ergebnisoffen untersuchen (siehe Abwägungsvorlage). **Der Landesbetrieb für Straßenwesen (LfS) möchte sich momentan nicht auf eine Lösung festlegen. Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass die Lösung <Bypass> planerisch funktioniert.**

4. *Die Abstände der Wohngebäude zur Bebauungsplangrenze sollen vergrößert werden.*

Die Baugrenze wurde zwischen 3,5 m und 5 m nach Osten verschoben. Der Abstand zwischen den Wohngebäuden und der geplanten Halle beträgt nun rund 80 m. **Nachteil einer weiteren Verschiebung der Baugrenze, wäre, dass diese Fläche als Lagerfläche, Parkplatz, Rangierfläche o. ä. genutzt werden könnte, was zu Lärm und Unruhe führen würde.**

5. *Die Verwaltung wird gebeten, dem Stadtrat Verbesserungen zu Gunsten der Anwohner vorzuschlagen.*

Errichtung einer Lärmschutzwand im Bereich des geplanten Parkplatzes unterhalb der "Festo-Halle".
Verbreiterung des GR 6-Streifens (Grünstreifen) in diesem Bereich. Immergrüne Hallenwand in Richtung der Anwohner. Verschiebung der Baugrenze nach Osten um 3,5 – 5,00 m.
Eine Höhenreduzierung der Halle von 16 m auf 12 m konnte aus gesamtplanerischer Sicht nicht befürwortet werden.

6. *Die Verwaltung soll mitteilen, wie sie mit der Fällung der Bäume umgeht.*

Es wurden keine Bäume im Bereich des GR 6-Streifens gefällt. Die Anwohner haben sich mit diesem Thema ebenso an das Umweltministerium gewandt.
Mit Schreiben vom 10.09.2018 hat das Umweltministerium unmissverständlich erläutert, dass das Verfahren korrekt abgelaufen ist und keine Beanstandungen hinsichtlich der Waldflächen bestehen.

7. *Nach Klärung der Fragen soll die Thematik erneut im Ortsrat beraten werden. Darüber hinaus soll der Ortsrat über die Vorberatung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Werksausschuss informiert werden. Des Weiteren sollen die Bürger in Form einer erneuten Bürgerversammlung über die Ergebnisse der oben genannten Fragen unterrichtet werden.*

Am 10.10.2018 findet eine erneute Bürgerversammlung statt. Darüber hinaus wurden die Sprecher der Bürgerinitiative am 27.09.2018 zu einem Gespräch eingeladen.

Im Rahmen der o. g. Maßnahmen wurde dem Beschluss des Ortsrates Rechnung getragen.

An der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Werksausschuss werden die Vertreter von Frasers Property, das Planungsbüro FIRU aus Koblenz, der Verkehrsplaner sowie Herr Rechtsanwalt Kröninger teilnehmen und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

Die Anlage 5 <Textliche Festsetzungen> ist inhaltsgleich mit der Anlage 3 Planzeichnung Teil 2 (Textteil) und ist daher entbehrlich.

Anlagen:

- Anlage 1: Städtebaulicher Vertrag vom 04.10.2018
- Anlage 2: Abwägungsvorlage vom 27.09.2018 (Offenlage) und vom 04.05.2018
- Anlage 3: Planzeichnung vom 27.09.2018 (Teil I und Teil II)
- Anlage 4: Begründung vom 27.09.2018
- Anlage 5: ~~Textliche Festsetzungen vom 27.09.2018~~

- *Anlage 6: Anlagen zum städtebaulichen Vertrag / Gutachten (Anlagen im RIS vor dem Einladungsdokument eingestellt)*
  - Erläuterungsbericht zur verkehrs- und entwässerungstechnischen Erschließung der Fa. Schweitzer Ingenieure vom 18.09.2017 nebst verkehrs- und entwässerungstechnische Ausführungsplanung vom 28.05.2018 nebst Planzeichnung Regenwasserkanal vom 22.05.2018 nebst Grobkostenschätzung vom 12.04.2018.

  - Freiflächenplan / Nutzungskonzept der Fa. Architektur Büro Kühling, Stand: 01.03.2018.

  - Planungsvereinbarung und Planungskostenübernahmevertrag zum Bebauungsplanverfahren Nr. 702 III „Klébergelände Nord“ zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger, Stand: 31.01.2017 / 15.02.2017.

  - Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Klébergelände“, Teiländerung St. Ingbert der FIRU vom 27.07.2017 und Ergänzung vom 07.09.2018.

  - Gutachten zur orientierten Untergrunderkundung hinsichtlich möglicher Schadstoffbelastungen der Fa. GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH vom 28.07.2017.

  - Verkehrsplanerische Begleituntersuchung der Fa. Vertec vom 02.08.2017 und Ergänzung (Vermerk) vom 31.08.2017 sowie vom 19.04.2018 sowie weiterführende Untersuchung vom 05.09.2018
  - Fachbeitrag Artenschutz der Fa. PlanConsultUmwelt vom 20.09.2017.

- Avifaunistische Untersuchung der Fa. Öko-Log Freilandforschung vom August 2016.

- Grünordnungsplan der Fa. PlanConsultUmwelt vom 20.09.2017 nebst Planzeichnung „Realnutzung“ und Planzeichnung „Maßnahmenplan“ vom 20.09.2017 sowie Planzeichnung „Ausgangszustand Eingriffsregelung“ vom 25.07.2017.

- Tierökologische Untersuchung der Fa. Öko-Log Freilandforschung vom August 2017
-
- Lageplan Lärmschutzanlage der F.I.R.U. vom 01.10.2018

- Energiekonzept vom November 2017