

Beschlussvorlage	 St. Ingbert <i>BiosphärenStadt mit Flair</i> Stadtentwicklung und Umwelt (6)
Beratungsfolge und Sitzungstermine N 08.11.2018 Ortsrat St. Ingbert-Mitte N 13.11.2018 Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Werksausschuss Ö 29.11.2018 Stadtrat	
Bebauungsplan Nr. 509.00 "Umfeld Kapellenstraße-Süd", Satzungsbeschluss	

1. Abwägungsbeschluss

Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) wird die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 509.00 "Umfeld Kapellenstraße - 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 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Bebauungsplan Nr. 509.00 "Umfeld Kapellenstraße - Süd" bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, als Satzung beschlossen.

Die Begründung wird gebilligt.

Anlage 2 - Planzeichnung einschließlich Textteil - und Anlage 3 - Begründung zum Bebauungsplan - sind Teil des Beschlusses.

Erläuterungen

Bebauungsplan Nr. 509.00 "Umfeld Kapellenstraße-Süd", Satzungsbeschluss

Ziel des Bebauungsplanes

Im Umfeld der Kapellenstraße zwischen Ludwigstraße und Theodor-Heuss-Platz sowie Kohlenstraße und der Straße Maxplatz bestehen städtebauliche Missstände und Bestrebungen der Neuordnung sowie der Veränderung, die die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordern.

Das Büro MESS aus Kaiserslautern wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragt.

Innerhalb des Plangebietes Süd gilt es vor allem, neue Wegeführungen für Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen. Zudem sollen einige städtebauliche Missstände behoben werden. Um einen befürchteten Trading-Down-Effekt vorzubeugen, wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten und diesem Gewerbe zuzuordnende oder nachfolgende Nutzungen und Dienstleistungen angestrebt.

Primäres Ziel und Zweck der Planung ist die Umstrukturierung des Innenstadtbereiches hinsichtlich

- der Verkehrsflächen (Abgrenzung, Gestaltung und Nutzung des Straßenraums sowie Anlage von Fuß- und Radwegen)
- Zuschnitt und Nutzung der Platzflächen
- Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung, insbesondere zum Ausschluss von Vergnügungsstätten, und sonstige Festsetzungen, die das Trading-Down verhindern
- Festsetzungen überbaubarer Flächen, bauplanungsrechtliche Regelungen des unbeplanten Innenstadtbereichs

Verfahren – Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13a BauGB "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

Vor dem Hintergrund der kleinteiligen Grundstücksstruktur mit einer Vielzahl an privaten Beteiligten wurde dennoch eine frühzeitige Beteiligung nach den §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt, um etwaige Probleme vorab im Entwurf zur förmlichen Beteiligung einarbeiten zu können und eine wiederholte öffentliche Auslegung zu vermeiden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand nach öffentlicher Bekanntmachung in der Saarbrücker Zeitung vom 05. bis einschließlich 23. Februar 2018 als öffentliche Auslegung, ergänzend durch digitale Verfügbarmachung der Planunterlagen im Internet über die Webseite der Stadt, statt.

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Parallel hierzu erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Diese wurden mit Schreiben vom 31. Januar 2018 um Stellungnahme gebeten.

Es gingen fünf Stellungnahmen ein. Aus den Stellungnahmen ergaben sich jedoch keine abwägungsrelevanten Erkenntnisse.

Verfahren – Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 23. Juli 2018 bis einschließlich 23. August 2018 und wurde am 13. Juli 2018 im amtlichen Teil der Saarbrücker Zeitung veröffentlicht.

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Parallel hierzu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Diese wurden mit Schreiben vom 10. Juli 2018 um Stellungnahme bis einschließlich 23. August 2018 gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen und die jeweiligen Abwägungsvorschläge seitens der Stadtverwaltung sind in der Abwägungsvorlage (Anlage 1) dargestellt.

Vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) wird auf drei Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hingewiesen, die in Plan und Text zu kennzeichnen sind. Der Bebauungsplan verzichtet jedoch auf eine förmliche zeichnerische und textliche Kennzeichnung der im Plangebiet vorhandenen Altlastenverdachtsflächen. Notwendige Voraussetzung für eine solche Kennzeichnung wäre die Kenntnis über konkrete, sachlich (Stoffart, Menge) und räumlich eingrenzbar Bodenbelastung, die sich erheblich auf die geplante Nutzung (Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung) auswirkt. Diese Voraussetzung liegt nicht vor, da nichts über eine tatsächliche Belastung bekannt ist. Es handelt sich auch nicht um brachliegende Grundstücke, sondern um tatsächlich ausgeübte Wohnnutzungen in intaktem Gebäudebestand. Der Bebauungsplan erweitert die zulässige Nutzung weder um empfindlichere Nutzung (Wohnen ist nur weiterhin zulässig) noch erweitert er sie räumlich (überbaubare Grundstücksflächen). Eine relevante Bodenbelastung würde also die Bestandsbebauung schon längst betreffen – die Bodenschutzbehörden hätten hier eingreifen müssen.

Insofern ist eine Kennzeichnung mit Blick auf den genehmigten und genutzten Bestand sowie für den künftigen Marktwert der Grundstücke problematisch und wird somit im Bebauungsplan lediglich als Hinweis aufgegriffen.

Weiterhin weist das LUA in seiner Stellungnahme auf faktische Überschwemmungsgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hin.

Der Bebauungsplanentwurf enthält im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung des LUA einen Hinweis auf die Lage mehrerer Grundstücke nahe des Rohrbachs im faktischen Überschwemmungsgebiet eines 100-jährigen Hochwassers, kommt also der Warn- und Hinweisfunktion nach. Im Bereich des Rohrbachs werden keine zusätzlichen überbaubaren Flächen geschaffen, im Gegenteil wird die Baugrenze im Süden deutlich zurückgenommen. Insofern sind Hochwasserschutzbelange im Blick und berücksichtigt.

Aufgrund des Hochwassers im Juni 2018 in der Ludwigstraße werden Planzeichnung und Begründung jedoch um folgenden Satz ergänzt: "Extreme Hochwasserereignisse in der Vergangenheit haben gezeigt, dass Teilflächen kurzzeitig von Wassertiefen bis zu 1 m betroffen sein können."

Zu dem o. a. Hochwasserereignis liegen der Verwaltung bisher keine zuverlässigen Daten vor, demnach können keine weiterführenden Darstellungen im Bebauungsplan getroffen werden.

Änderung der Planzeichnung

Aufgrund weitergehender Überlegungen ist die Verwaltung im Nachgang zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach den §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entschluss gekommen, Darstellungen bzw. Festsetzungen in der Planzeichnung zu ändern:

1. Flurstücksnummer 1168/15 (Ecke Kapellenstraße – Theodor-Heuss-Platz)

Das Grundstück wurde in der Planzeichnung bisher als Urbanes Gebiet bzw. überbaubares Grundstück dargestellt. Tatsächlich handelt es sich jedoch um eine städtische, öffentliche Grünfläche, die auch im Bebauungsplan als solche festgesetzt werden soll.

Eine mögliche Bebauung bis hin zur Straßenkante - wie in der ursprünglichen Planzeichnung dargestellt - ist aus städtebaulicher Sicht in diesem Kurvenbereich auch in Zukunft nicht gewollt und wird demnach ausgeschlossen.

2. Änderung des Geltungsbereiches

Das Flurstück 630 (entlang des Rohrbachs / Gebäude Ludwigstraße 21) lag bisher innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Stadt plant langfristig eine komplette Neuordnung entlang des Rohrbaches (Entstehung einer Fußwegeverbindung bis zum WVD-Gelände), sodass in der Planzeichnung auch eine Fußwegeverbindung mit einer Brücke über den Rohrbach eingetragen wurde.

Das Grundstück 630 wird nach hiesigem Entwurf aus folgenden Gründen aus dem Geltungsbereich herausgenommen:

Wie bisher dargestellt (Baufenster) hätte der Eigentümer des betroffenen Grundstücks zum einen erweiterten Bestandsschutz, zum anderen aufgrund der überbaubaren Grundstücksfläche die Möglichkeit, auf seinem Grundstück zu bauen. Diese Entwicklung entspräche jedoch nicht den langfristigen Entwicklungszielen der Stadt in diesem Bereich.

Die Herausnahme des Grundstücks aus dem Bebauungsplan ist sinnvoll, wenn derzeit kein positives, durch den Plan umsetzbares Planungsziel für das Grundstück besteht. Eine Herausnahme der überbaubaren Flächen des Grundstücks bei Beibehaltung der Festsetzung als Urbanes Gebiet wäre fehlerhaft, weil eine größere, selbständige Fläche als Baugebiet mit Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt würde, ohne bebaubar zu sein. Durch die Herausnahme aus dem Plan wird der Grundstückseigentümer offensichtlich nicht in Rechten beschränkt, weil sein bisheriges Baurecht nach dem weiterhin gültigen Bebauungsplan nicht eingeschränkt wird und er darüber hinausgehend keinen Anspruch auf Aufstellung von Bauleitplänen hat.

Nach Einschätzung der Verwaltung (in Abstimmung mit dem beauftragten Planungsbüro) ist eine erneute Offenlage des Bebauungsplans nicht erforderlich. Diese wäre nur dann begründet, wenn sich die Grundzüge der Planung ändern und / oder jemand in seinen Rechten beeinträchtigt würde. Beides wird nicht gesehen.

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungsvorlage
- Anlage 2: Planzeichnung
- Anlage 3: Begründung vom 08.11.2018