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

Beratungsfolge und Sitzungstermine

N	Ortsrat St. Ingbert-Rohrbach	
N	13.11.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Werksausschuss
Ö	29.11.2018	Stadtrat

Grundsatzentscheidung zur Entwicklung des Areals der Heckel-Villa zum Gewerbegebiet

Der Entwicklung des Geländes der "Heckel-Villa" an der Ernst-Heckel-Straße als Gewerbegebiet wird vom Grundsatz her zugestimmt.

Erläuterungen

Grundsatzentscheidung zur Entwicklung des Areals der Heckel-Villa zum Gewerbegebiet

Im Jahr 2010 wurden von der GewerbegeländeEntwicklungsgesellschaft mbH (GGE) die u. a. Grundstücke zusammen mit der „Heckel-Villa“ vom Land bzw. von der Firma Thyssen-Krupp erworben um eine Verbindungsstraße zwischen Hans-Wilhelmi-Straße und Ernst-Heckel-Straße zu errichten und das dazugehörige Areal für eine gewerbliche Nutzung zu erschließen.

Es handelt sich dabei um folgende 3 Grundstücke:

Flurst. Nr. 513/4:	9.887 m²
Flurst. Nr. 502/2	138 m²
Flurst. Nr. 514/8	1.000 m²
Summe:	11.025 m²

Das „D“-förmige Grundstück mit der Flurstücksnummer 513/3 (Fläche 1.045 m²) bleibt in Erbpacht der Firma Thyssen Krupp. Die Garagen sind auf Kosten der GGE in dieses Grundstück umzusetzen.
Ein Plan über das neu arrondierte Gelände ist dieser Vorlage beigefügt. Dabei soll eine gewerblich nutzbare Fläche von ca. 7.000 m² entstehen. Sollte die Heckel-Villa nicht verkauft sondern abgerissen werden, entstehen weitere ca. 1.624 m² Gewerbefläche.
Für das Gelände besteht kein Bebauungsplan. Bei der Fläche handelt es sich laut Landesentwicklungsplan Umwelt um ein gewerbliches Vorranggebiet. Im Flächennutzungsplan der Stadt St. Ingbert ist diese als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es besteht keine Erschließung.
Faktisch ist das Areal zurzeit eine Waldfläche. Insoweit kommt den naturschutzfachlichen Fragestellungen und den Möglichkeiten eines Waldausgleichs, neben der Erschließung, eine entscheidende Bedeutung zu. Die hierzu erforderlichen Untersuchungen und Abstimmungen mit dem Ministerium für Umwelt- und Verbraucherschutz sowie ein städtebaulicher Gestaltungsplan zur optimalen Anordnung der gewerblichen Grundstücke sollten von einem Planungsbüro im Vorfeld der Bauleitplanung erarbeitet werden.

Die Verwaltung bittet daher den Ausschuss / Stadtrat um die grundsätzliche Zustimmung, die Vorbereitungen zur Einleitung des o. g. Bebauungsplanverfahrens anzugehen.

Finanzielle Auswirkungen

Eigentümer der Fläche ist die GGE, die die Kosten der Bauleitplanung und der Baureifmachung übernimmt. Nach Ausführung der Straßen werden diese in städtisches Eigentum übergehen und müssen dann gepflegt und gewartet werden.

Anlagen

Luftbild
Erschließungsplan