

Bebauungsplan Nr. Ro 18.01 "Teiländerung Im Talgarten": Aufstellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 03.03.2026
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Ortsrat St. Ingbert-Rohrbach	Anhörung	16.03.2026	N
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	18.03.2026	N
Stadtrat	Entscheidung	28.04.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. Ro 18.01 "Teiländerung Im Talgarten" beschlossen.

Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. Ro 18 "Im Talgarten" aus dem Jahre 1981.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Der als Anlage 1 beigefügte Plan, der den Geltungsbereich abgrenzt, ist Bestandteil des Beschlusses.

Sachverhalt

Für den Bereich der geplanten Umlegung existiert der seit 05. Mai 1981 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. Ro 18 "Im Talgarten", der für den westlichen Teilabschnitt des Geltungsbereiches ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festsetzt. Bisher konnte die geplante Wohnbebauung aufgrund der kleinteiligen Eigentumsverhältnisse nicht umgesetzt werden. Die Stadt ist lediglich Eigentümer des Flurstücks 2215/4.

Zum einen ist der vorgenannte Bereich im vom Stadtrat beschlossenen Wohnbauflächenentwicklungskonzept als potenzielle Wohnbaufläche aufgeführt, zum anderen gibt es konkrete Absichten einzelner Eigentümer, die unbebauten Flächen zu bebauen. Aufgrund des teilweisen sehr schmalen Zuschnittes der Grundstücke ist eine Bebauung jedoch nur schwer umsetzbar.

Die Verwaltung hat in der Vergangenheit zahlreiche Gespräche mit allen Eigentümern (Flurstücke 2208/2 bis einschließlich 2218/1) hinsichtlich einer freiwilligen Umlegung geführt. Dabei wurde eine grundsätzliche Zustimmung herbeigeführt.

Nach einem fachlichen Austausch mit dem Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung (LVGL) empfahl die Verwaltung jedoch, von einer freiwilligen auf eine gesetzliche Umlegung im vereinfachten Verfahren zu wechseln. Für die betroffenen Eigentümer ergeben sich durch den Verfahrenswechsel keine Nachteile, die Verwaltungsarbeit wird dadurch jedoch erleichtert und rechtlich besser gesichert. Mit Beschluss vom 16. Dezember 2025 (2025/2183 BV) hat der Stadtrat diesem Wechsel sowie einer Beauftragung zur Durchführung der Umlegung durch das LVGL zugestimmt.

Der Umlegungsbereich umfasst eine Fläche von runde 20.000 m², davon entfallen 1.576 m² auf die städtische Liegenschaft. Nach der Umlegung kann mit etwa zehn Baugrundstücken gerechnet werden. Das LVGL kann unmittelbar mit der Umlegung beginnen, da der für die Umlegung erforderliche Umlegungsausschuss bereits durch Beschluss des Stadtrates vom 29. September 2020 gebildet wurde.

Vor dem finalen Umlegungsplan muss der Bebauungsplan in Kraft sein.

Finanzielle Auswirkungen

Die zur Durchführung der Umlegungsmaßnahme benötigten Mittel in Höhe von ca. 60.000 € sind auf der Haushaltsstelle 5.1.10.02 – 552500 eingestellt.

Kosten für die Teiländerung des Bebauungsplanes fallen nicht an, da die Verwaltung das Verfahren selbst durchführen wird.

Kosten für Bekanntmachungen sind auf der Haushaltsstelle 5.1.10.01 – 553500 eingestellt.

Anlage/n

1	Anlage 1_Geltungsbereich_BP Ro 18.01 Änd Talgarten
---	--