

## Bebauungsplan Nr. Ro 18.02 "Teilaufhebung Im Talgarten": Einleitung Aufhebungsverfahren

<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

Die Einleitung des Aufhebungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. Ro 18.02 "Teilaufhebung Im Talgarten" in St. Ingbert-Rohrbach im Regelverfahren nach §§ 2 ff Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen.

Der als Anlage 1 beigefügte Plan, der den Geltungsbereich abgrenzt, ist Bestandteil des Beschlusses.

### Sachverhalt

Der seit dem 06. Mai 1981 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. Ro 18 „Im Talgarten“ im Stadtteil Rohrbach setzt im östlichen Teilbereich des Plangebietes ein Mischgebiet fest. Diese Festsetzung erfolgte ursprünglich mit dem Ziel, eine Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe zu ermöglichen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Autobahnzufahrt ergeben sich jedoch erhebliche immissionsschutzrechtliche Belastungen, insbesondere durch Verkehrslärm. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des betroffenen Teilbereichs kartierte Waldflächen, die aus naturschutzrechtlicher und forstfachlicher Sicht eine besondere Schutzwürdigkeit aufweisen und die bauliche Entwicklung zusätzlich einschränken.

Vor diesem Hintergrund besteht seitens der Stadtverwaltung keine städtebauliche Entwicklungsabsicht mehr für diesen Bereich. Die ursprünglich vorgesehene Nutzung als Mischgebiet erscheint unter den heutigen Rahmenbedingungen weder städtebaulich sinnvoll noch realistisch umsetzbar.

Aus diesem Grund ist vorgesehen, den entsprechenden östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. Ro 18 „Im Talgarten“ aufzuheben, um die planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächlichen Gegebenheiten sowie an die aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt anzupassen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes kann nicht im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist, dass durch die Planänderung oder -aufhebung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Bei der Aufhebung des Bebauungsplanes werden jedoch die planerischen Festsetzungen insgesamt beseitigt. Dadurch entfällt die verbindliche städtebauliche Ordnung für das betreffende Gebiet, sodass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben künftig nach § 34 BauGB (Innenbereich) oder § 35 BauGB (Außenbereich) richtet. Dies stellt eine wesentliche Änderung der planungsrechtlichen Situation dar und berührt damit die Grundzüge der bisherigen Planung.

Darüber hinaus kann durch die Aufhebung des Bebauungsplanes die Grundlage für neue städtebauliche Entwicklungen entstehen oder bestehende Steuerungsmöglichkeiten der Stadt entfallen. Aufgrund dieser potenziell erheblichen städtebaulichen Auswirkungen ist eine umfassende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange erforderlich, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nicht vorgesehen ist.

Aus diesen Gründen ist für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes das Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB einschließlich Umweltprüfung und Umweltbericht durchzuführen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Kosten für die Teilaufhebung 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_Ro 18 Aufhebg Talgarten
---	--