

Beratungsfolge und Sitzungstermine

N 09.09.2020 Ortsrat St. Ingbert-Mitte

N 10.09.2020 Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und
Demographieausschuss

Ö 29.09.2020 Stadtrat

**Aufstellungsbeschluss und Bestätigung des Vorentwurfes für die
Trägeranhörung und Bürgerbeteiligung des Bebauungsplans Nr.
1103.02 "Zwischen Ensheimer Gelösch und Steinkopfweg" in St.
Ingbert Mitte**

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1103 II "Zum Ensheimer Gelösch-Steinkopfweg" vom 19.07.2005 wird aufgehoben.
2. Es wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1103.02 "Zwischen Ensheimer Gelösch und Steinkopfweg" in St. Ingbert Mitte- Sengscheid gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
Der als Anlage 1 beigefügte Plan, der den Geltungsbereich abgrenzt, ist Bestandteil des Beschlusses.
3. Der Vorentwurf des Bebauungsplans -Variante 1- wird bestätigt. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs 1, der Nachbarkommunen nach § 2 Abs 2 sowie die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 ist mit den beigefügten Unterlagen durchzuführen. Die Anlage 2 Vorentwurf und 3 Begründung sind Bestandteil des Beschlusses.
4. Die Kosten der Bebauungsplanerstellung einschließlich Verfahrensbeschleunigung nach § 4b BauGB und der Erschließung übernimmt der Antragsteller und Vorhabenträger.
5. Der bestehende städtebauliche Vertrag mit dem Vorhabenträger ist vor Satzungsbeschluss entsprechend dem zu beschließenden Bebauungsplans zu ändern.

Erläuterungen

Aufstellungsbeschluss und Bestätigung des Vorentwurfes für die Trägeranhörung und Bürgerbeteiligung des Bebauungsplans Nr. 1103.02 "Zwischen Ensheimer Gelösch und Steinkopfweg" in St. Ingbert Mitte

Der Eigentümer des ehemaligen bäuerlichen Anwesens zum Ensheimer Gelösch 11, versucht seit 2005 sein Anwesen zu Wohnbauflächen umzuwidmen. Nachdem mit diversen Projektentwicklern Konzepte erarbeitet wurden und städtebauliche Verträge abgeschlossen waren, kam es erst 2015 mit dem Baufachberater Emich zu einer Entwicklung. Mit dem Vorhabenträger konnte ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden, der den Abriss des Bauernhofes, die Genehmigung von 4 Wohnhäusern im Verfahren nach § 34 BauGB (Zulässigkeit muss sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Bebauung einfügen) und den Bau einer vorerst privaten Erschließungsstraße vorsah. Die Straße wurde entsprechend den Richtlinien für öffentliche Straßen vom Vorhabenträger erstellt. Der Vertrag regelt die Übernahme dieser Straße in öffentliches Eigentum, sobald ein Bauleitplanverfahren für die weitere Bebauung und Erschließung bis zum Steinkopfweg erfolgt ist. Die Wohnhäuser sind erstellt und verkauft, die Straße auf eigenem Grundstück des Vorhabenträgers im Vorstufenausbau erstellt. Eine weitere Bebauung ist nach aktueller Rechtsgrundlage nicht möglich.

Der Vorhabenträger hat nun einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB gestellt und den Vorentwurf eines Bauleitplanes vorgelegt. Bei den Flächen handelt es sich um Außenbereich, für den ein Bebauungsplan im Normalverfahren mit Umweltbericht aufzustellen ist. Die Überplanung von Außenbereichsflächen bedürfen einer besonderen Begründung, da laut Baugesetzbuch § 1 die Innenentwicklung vorrangig erfolgen soll und nach § 1a mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Die Verwaltung sieht in der Anbindung des Steinkopfweges eine Maßnahme, die den unzureichenden Straßenraum (kein Wendehammer) des Steinkopfweges mit der Straße Zum Ensheimer Gelösch verbindet. Durch die Angliederung wird der Siedlungsraum sinnvoll arrondiert und nachverdichtet. Die Anbindung wird seit Beginn der Verhandlungen kommuniziert.

Der Bebauungsplan überplant Flurstücksbereiche, die sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Zwei Erbengemeinschaften sind betroffen. Der Vorhabenträger konnte keine Einigung erzielen, weshalb die Verwaltung die Eigentümer vorab gehört und beraten hat. Erbengemeinschaft 1 ist grundsätzlich verkaufsbereit. Eine Einigung mit Erbengemeinschaft 2 konnte bis dato nicht erzielt werden. Aus diesem Grunde wurden zwei Vorentwürfe zur Bebaubarkeit erarbeitet. Die Verwaltung befürwortet Variante 1, da sich

damit eine sinnvolle Arrondierung des Ortsrandes erzielen lässt. Im Verfahren werden die Bürger (Öffentlichkeit) zwei Mal beteiligt und können ihre Bedenken einbringen.

Die öffentlichen und die privaten Belange müssen dann gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Die vorgezogene Trägeranhörung und Bürgerbeteiligung soll nun anhand des Vorentwurfs mit - Variante 1- des Bebauungsplans erfolgen.

Die Antragsteller haben die Kosten des Bauleitplanverfahrens einschließlich erforderlicher Gutachten und eventuell erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen zu tragen. Es wird vorgeschlagen die Kosten der Erschließungsmaßnahme ebenfalls vom Antragsteller zu fordern, auch wenn diese ohne Umlegung momentan nicht erfolgen kann. Dies kann im noch zu verhandelnden städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderliche Kosten für Veröffentlichungen in Höhe von ca. 1.000€ stehen im Haushalt unter 5.1.10.02.553500 bereit

Anlagen:

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1103.02 "Zwischen Ensheimer Gelösch und Steinkopfweg" in St. Ingbert Mitte-Sengscheid (Stand: 25.08.2020)
2. Vorentwurf des "Bebauungsplan Nr. 1103.02 "Zwischen Ensheimer Gelösch und Steinkopfweg" in St. Ingbert Mitte- Sengscheid
3. Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1103.02