Beschlussvorlage **BV/2020/0412**	STADT ST. INGBERT Stadtentwicklung und Umwelt (6)
Beratungsfolge und Sitzungstermine Ö 10.09.2020 Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	
Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 702 III "Klebergelände Nord"	

Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 702 III "Klebergelände Nord" hinsichtlich der Überschreitung der Gebäudehöhe um 10,00 m zur Errichtung eines Hochregallagers im Gebiet "GI 3.1" wird zugestimmt.

Erläuterungen
Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 702 III "Klebergelände Nord"

Für das gesamte Kleber Nord Areal wurde im Jahr 2018 auf Antrag des Eigentümers der Bebauungsplan Nr. 702 III aufgestellt. Der Bebauungsplan unterteilt das Gebiet in verschiedene Abschnitte, in denen jeweils individuelle Vorgaben zur Nutzung sowie zur baulichen Gestaltung festgesetzt sind.
Im östlichen Bereich des Areals soll Lidl-Logistik angesiedelt werden. Auf dieser Fläche wurde im Bebauungsplan explizit Logistik zugelassen, während diese Nutzung aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf den restlichen Flächen des Areals nicht zulässig ist.
Bezüglich der Höhenentwicklung sind die höchsten baulichen Anlagen im östlichen Bereich mit einer Höhe bis maximal 289,7 m ü. NHN zugelassen.
Der Investor möchte im Abschnitt GI 3.1 ein produzierendes Gewerbe ansiedeln. Zur Lagerung der fertiggestellten Produkte wird ein Hochregallager benötigt, welches die festgesetzte Höhe von 284,7 m ü. NHN um 10 m überschreitet.
Somit wäre das geplante Hochregallager auch höher als das geplante Lidl-Gebäude und somit voraussichtlich das höchste Gebäude auf dem gesamten Areal.
Aus städtebaulicher Sicht wird dies nicht kritisch gesehen, da die Ansiedelung im Industriegebiet und nicht im gewerblichen Teil des Areals erfolgt. Das Wohngebiet Blieskasteler Straße liegt ca. 450 m entfernt Sichtbeziehungen zu diesem Teil des Areals sind kein nachbarschützender Belang.
Dass die lärmtechnischen oder verkehrstechnischen Belange, die im Bebauungsplan ermittelt wurden, eingehalten werden, muss im nachfolgenden Verfahren der Baugenehmigung nachgewiesen werden. Im Lärmgutachten wurde lediglich von den maximal zulässigen Gebäudehöhen gem. Bebauungsplan ausgegangen.

Rechtlich sicherer wäre die Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich. Hierzu müsste jedoch das gesamte Bebauungsplanverfahren (mit öffentlicher Auslegung und Beteiligung der Behörden) durchgeführt werden, sodass die geplante Zeitschiene zur Ansiedlung des Gewerbes nicht eingehalten werden könnte und der Investor die Ansiedlung somit in Frage steht.

Anlagen:

1. Lageplan
2. Bebauungsplan 702 III, Teil 1 und Teil 2
3. Lageplan
4. Geländeschnitt
5. Betriebsbeschreibung