

**Beschlussvorlage**

**BV/2020/0497**



**Beratungsfolge und Sitzungstermine**

N 19.11.2020 Ortsrat St. Ingbert-Mitte

N 24.11.2020 Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und  
Demographieausschuss

Ö 07.12.2020 Stadtrat

**Erlass einer Satzung über ein Besonderes Vorkaufsrecht für den  
Bereich "CISPA Innovationcampus Alte Schmelz"**

Gemäß § 25 (1) Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird für den Bereich "CISPA Innovation Campus Alte Schmelz" nachfolgende Satzung über ein Besonderes Vorkaufsrecht erlassen

**Satzung über ein Besonderes Vorkaufsrecht  
für den Bereich "CISPA Innovation Campus Alte Schmelz"**

Auf Grund § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Juni 2020 (Amtsbl. I S. 776) sowie des § 25 (1) Nr. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), wird auf Beschluss des Stadtrates der Stadt St. Ingbert vom 07. Dezember 2020 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1 Satzungsgebiet**

Diese Satzung gilt für folgende Flurstücke in der Gemarkung St. Ingbert:

Flur 9, Flurstücksnummer

2079/0038					
-----------	--	--	--	--	--

Flur 10, Flurstücksnummer

2302/0002	2305/0008	2291/0010	2328/0006	2317/0004	2323/0000
2383/0029	2305/0007	2291/0009	2328/0005	2291/0021	2325/0000

2303/0000	2305/0010	2291/0012	2310/0003	2291/0014	2326/0034
2308/0000	2305/0005	2307/0002	2328/0001	2291/0025	2326/0047
2304/0000	2316/0003	2307/0001	2291/0026	2291/0013	2326/0062
2383/0028	2316/0001	2310/0006	2302/0001	2320/0002	2326/0007
2305/0009	2316/0002	2310/0005	2317/0001	2321/0001	2326/0061
2383/0021	2315/0002	2291/0011	2317/0007	2322/0000	2326/0048
2326/0063	2326/0041	2326/0055	2292/0017	2326/0054	2292/0016
2326/0064	2291/0030	2291/0029	2291/0032	2291/0031	2292/0007
2283/0001	2283/0002	2282/0002	2291/0006	2273/0002	2273/0012
2292/0014	2326/0022	2282/0001	2273/0010	2291/0018	2273/0004
2291/0017	2291/0015	2291/0016	2291/0027	2273/0001	2292/0012
2292/0010	2315/0001	2328/0003	2328/0004	2317/0006	2320/0001
2366/0044	2273/0011	2317/0002	2273/0006	2273/0008	

Flur 11, Flurstücksnummer

2582/0002	2581/0003	2581/0002	2581/0004	2581/0005	2580/0000
2578/0007	2578/0003	2577/0002	2577/0000	2576/0000	2575/0002
2575/0001	2573/0001	2573/0002	2571/0002	2571/0001	2570/0003
2570/0004	2623/0030	2623/0031	2623/0035	2623/0034	2570/0006
2569/0004	2565/0004	2565/0003	2564/0002	2562/0012	2563/0006
2562/0011	2563/0010	2623/0036	2570/0005	2569/0001	2569/0003
2565/0001	2564/0001	2563/0011	2651/0004 (teilweise)	2650/0004	2650/0005
2623/0019	2623/0021	2623/0020	2623/0028	2623/0017	2623/0016
2623/0025	2623/0024	2623/0027	2623/0026	2623/0032	2563/0009
2563/0007	2563/0008				

Flur 14, Flurstücksnummer

3473/0139	3473/0140	3473/0159	3473/0158		
-----------	-----------	-----------	-----------	--	--

Bei den o.a. Flurstücken handelt es sich um das Areal der Alten Schmelz und bildet den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 1008.03 "CISPA Innovation Campus Alte Schmelz" ab. Der Geltungsbereich wird umgrenzt

- im Süden durch die Bebauung entlang der Saarbrücker Straße 32 bis 72, einschließlich der Grundstücke Hausnummer 35 f – h und 37
- im Osten durch die Alleestraße
- im Norden durch die Dudweiler Straße bis zu Hausnummer 99

- im Westen durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 2302/2, Flur 10, Gemarkung St. Ingbert und des Betriebsgeländes des Stahlwerkes Saarstahl / Drahtwerk St. Ingbert

Die Flurstücke sind in einem Übersichtsplan dargestellt, der Bestandteil dieser Satzung ist.

## **§ 2 Vorkaufsrecht**

(1) Der Stadt St. Ingbert steht in dem in § 1 genannten Satzungsgebiet ein Vorkaufsrecht gemäß § 25 (1) Nr. 2 BauGB zu.

(2) Die Eigentümer / innen, der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Mittelstadt St. Ingbert den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

## **§ 3 Anwendungsgrundlagen**

Die in § 1 dieser Satzung bezeichneten Flächen liegen in einem Bereich, in dem städtebauliche Maßnahmen vorgesehen sind.

## **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### **Anlage:**

Geltungsbereich der Satzung (Stand: 04. November 2020)

St. Ingbert, 07. Dezember 2020

Mittelstadt St. Ingbert

Prof. Dr. Ulli Meyer  
Oberbürgermeister

## **Erläuterungen**

### **Erlass einer Satzung über ein Besonderes Vorkaufsrecht für den Bereich "CISPA Innovationcampus Alte Schmelz"**

Auf dem Areal "Alte Schmelz" soll ein "CISPA Innovation Campus" entstehen. Hierzu bedarf es zum einen einer Sanierung der bestehenden, denkmalgeschützten Bausubstanz, zum anderen aber auch einer nachhaltigen Entwicklung zukünftig freiwerdender Flächen (bspw. die Flächen der heute noch aktiven Betriebe Meiser und Brück).

Erste konkrete Zielvorstellungen bzw. Nutzungsideen für einzelne Teilbereiche wurden bereits ausgearbeitet. Demnach steht in naher Zukunft eine Vielzahl an städtebaulichen Ordnungs- und Entwicklungsmaßnahmen an.

Das Plangebiet umfasst eine große Zahl an Grundstücken; die Eigentümerstruktur ist dabei eher kleinteilig. So befinden sich einige Flächen bereits im städtischen bzw. im Besitz der städtischen Gewerbegebieteentwicklungsgesellschaft (GGE), daneben gibt es jedoch noch viele Grundstücke im Privateigentum bzw. im Eigentum der großen Firmen vor Ort (Meiser, Brück, Drahtwerk) sowie der Wohnungsbaugenossenschaft Albrecht Herold GmbH.

Gemeinsam mit der SHS Strukturholding Saar GmbH ist die Bildung einer Projektentwicklungsgesellschaft beabsichtigt, die die Flächen zukünftig gemäß städtebaulichem Entwurf vermarkten soll (Verkauf und/ oder Verpachtung). Zurzeit wird dieser mögliche Weg des Flächenmanagements juristisch überprüft. Erste Aussagen der Anwaltskanzlei zur Machbarkeit stehen noch aus.

Solange die zukünftigen Besitz- und Betreiberverhältnisse nicht geklärt sind, ist der Erlass einer Vorkaufsrechtesatzung für die Alte Schmelz ratsam.

Somit kann die Stadt St. Ingbert eine nachhaltige, den Entwicklungsvorstellungen der Verwaltung entsprechende Stadtentwicklung betreiben und gewährleisten.

Beim Verkauf der Gebäude besteht somit die Möglichkeit, im Einzelfall prüfen zu können, ob die geplante Nutzung den Zielvorstellungen der Stadt entspricht.

Der Flächenumfang der Vorkaufsrechtesatzung entspricht dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 1008.03 "CISPA Innovation Campus Alte Schmelz".

In der Vorkaufsrechtesatzung inbegriffen sind auch Flächen, die zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Berücksichtigung in der aktuellen Fassung des städtebaulichen Entwurfs finden (bspw. Wohnbebauung entlang der Saarbrücker Straße oder Schlafhaus in der Dudweiler Straße).

Zum einen ist ein zeitnahe Zugriff auf diese Flächen aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur illusorisch, zum anderen kann die Entwicklung des CISPA Innovation Campus in einem ersten Schritt auch ohne diese Flächen erfolgen. Langfristig ist die städtebauliche Überplanung dieser Flächen zur Komplettierung eines ganzheitlichen Konzeptes wünschenswert, demnach sind sie bereits im Flächenumgriff der Vorkaufsrechtesatzung abgebildet.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten der Veröffentlichung der Satzung stehen unter 5.1.10.01.553500

### **Anlagen:**

- Geltungsbereich der Satzung (Stand: 04. November 2020)