

Beschlussvorlage
- öffentlicher Teil -



Beratungsfolge und Sitzungstermine

Ö 25.04.2016 Ortsrat St. Ingbert-Mitte
N 26.04.2016 Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Werksausschuss
Ö 12.05.2016 Stadtrat

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 518 "Spitalstraße
Ergänzung" Entwurfsbestätigung und Offenlage**

1. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 518 "Spitalstraße - Ergänzung" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich artenschutzrechtlicher Potenzialanalyse, Gutachten zu Luftschadstoffen/Gerüchen, Lärmgutachten und Altlastenrecherche sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers wird in der vorliegenden Form gebilligt.

Die *Anlagen (01 – 09)* sind Teil des Beschlusses.

2. Im Rahmen der Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 518 "Spitalstraße - Ergänzung" wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB durch eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den unter 1. genannten Unterlagen (*Anlagen 01 – 09*) beschlossen.

Erläuterungen

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 518 "Spitalstraße Ergänzung"

Entwurfsbestätigung und Offenlage

Der Investor beabsichtigt auf dem Flurstück Nr. 2488/27 (ehemalige Trikotagefabrik, zur Zeit Matratzen-Concord und Alldrink) einen dreigeschossigen Gebäudekomplex mit Staffelgeschoss und einen achtgeschossigen Turm zu errichten.

Das Gebäude soll in erster Linie der Unterbringung von verschiedenen Büronutzungen wie Notare, Ingenieure, Anwälte, Baufirmen und Architekten dienen. Im Erdgeschoss soll zudem eine hochwertige gastronomische Nutzung entstehen. Der Vorhabenplan des Investors ist beigefügt. Im weiteren Verfahren bis zum Satzungsbeschluss wird ein Durchführungsvertrag erarbeitet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.11.2015 um Stellungnahmen gebeten. Ebenso wurde die Planung durch Auslegung vom 16.11.2015 bis 16.12.2015 frühzeitig der Öffentlichkeit bekannt gegeben.

Aufgrund der Eingaben im Rahmen der freiwilligen, frühzeitigen Trägerbeteiligung musste ein Lärmgutachten, eine gutachterliche Stellungnahme zu Luftschadstoffen und Gerüchen, eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse und eine historische Recherche zu Altlasten erarbeitet werden. Laut Lärmgutachten ist die Wohnnutzung, die im Staffelgeschoss und teilweise auch im Büroturm untergebracht werden soll möglich, wenn in den Schlafräumen oberhalb des 3. Geschosses Lüftungsanlagen eingebaut werden. Dies wurde im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzt. Die weiteren Gutachten führten zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes. Als nächster Verfahrensschritt folgt nun die vierwöchige Beteiligung der Öffentlichkeit, die Anhörung der Träger öffentlicher Belange und die Nachbarbeteiligung laut Baugesetzbuch.

Anlage

Vorhaben- und Erschließungsplan

Planzeichnung des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

Begründung

Lärmgutachten

Gutachterliche Stellungnahme Luftschadstoffe / Gerüche

Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse

Historische Recherche (Altlasten)

Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung