

Campus Süd, Mittelstadt St. Ingbert

Antrag auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 5 SLPG; Vorranggebiet Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen

ANTRAG

31.08.2022



KERN
PLAN

Antrag auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 5 SLPG

Im Auftrag der:



Mittelstadt St. Ingbert
Am Markt 12
66386 St. Ingbert

IMPRESSUM

Stand: 31.08.2022

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektleitung:

Lisa Müller, M.Sc. Umweltplanung und Recht

Hinweis:

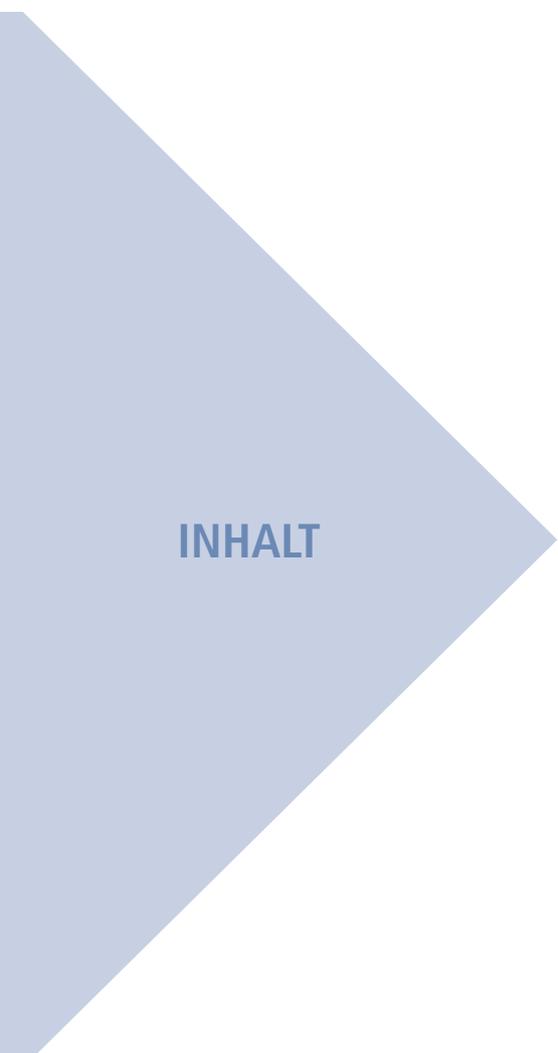
Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N



INHALT

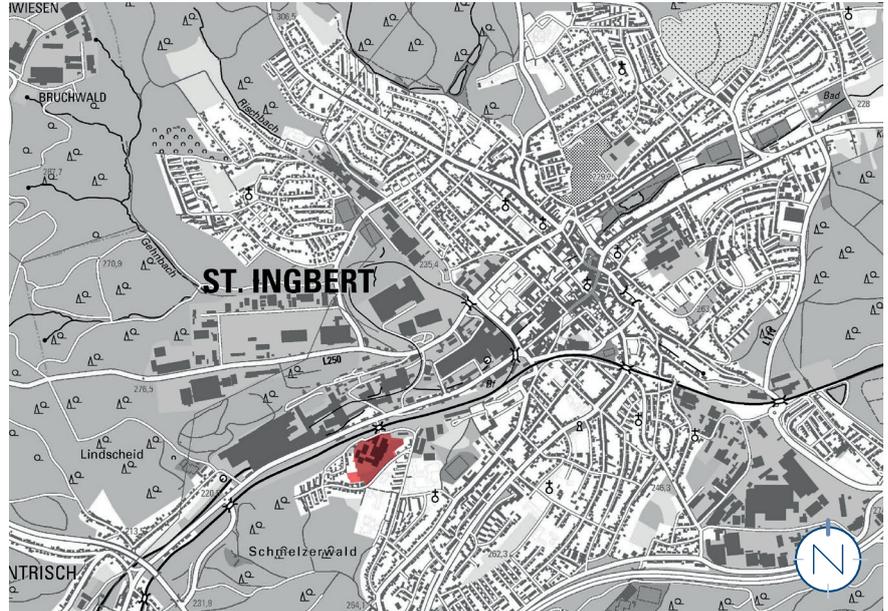
Antrag	4
Landesplanerische Ausgangslage	7
Standortalternativen-Prüfung	9
Auswirkungen des Planvorhabens auf die Ziele des Landesentwicklungsplanes, Teilabschnitt „Umwelt“ vom 13. Juli 2004 - Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen	12
Ergebnis	15

Antrag

Antragsgegenstand/ Kurzdarstellung des Vorhabens

In der Mittelstadt St. Ingbert soll auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma „Präzisionstechnik Neumann“ ein zentrumsnaher Innovationsstandort („Campus Süd“) mit den Nutzungen Dienstleistung, nicht störendes Gewerbe und Wohnen entwickelt werden.

Die industrielle Nutzung des Geländes endete bereits Anfang 2016 mit der Stilllegung der Produktion des Metallverarbeitungsbetriebes. Aufgrund seiner innenstadtnahen Lage bildet das Gelände eine wertvolle innerstädtische Fläche und verlangt in Folge der Aufgabe seiner Nutzung nach einem neuen Nutzungskonzept.



Vorhabenstandort „Campus Süd“ in der Mittelstadt St. Ingbert (rote Fläche); Quelle: ZORA, LVGL; ohne Maßstab; Bearbeitung: Kernplan GmbH



Städtebauliches Konzept Vorhabenstandort, ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan GmbH

Dem gesetzgeberischen und landesplanerischen Grundsatz der Innen- (Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Flächen) vor Außenentwicklung wird dadurch entsprochen.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung ist der Geltungsbereich bereits zu großen Teilen versiegelt bzw. überbaut. Die Bestandsgebäude stehen seit einiger Zeit leer und werden nicht mehr genutzt. Nach aktuellen Untersuchungen müssen die Gebäude abgerissen werden. Auch die um die Bestandsgebäude angelegten Nutz- und Stellplatzflächen sind derzeit ungenutzt. Das Planvorhaben dient somit der Revitalisierung einer gewerblichen Brachfläche zu einem multifunktionalen Campus.

Entlang der Straße „Zur Schnapphahner Dell“ ist im Bereich der heutigen Grün- und Freiflächen zudem die Ausweisung von Wohnbauflächen vorgesehen. Dadurch wird die bestehende Bebauung in diesem Bereich sinnvoll abgerundet. Zudem soll hier die von der Mittelstadt St. Ingbert dringend benötigte Kita potenziell angesiedelt werden.

Der Standort ist für die geplanten Nutzungen sehr gut geeignet, da die unmittelbare Umgebung durch Wohnnutzungen geprägt

ist, bereits (nicht störende) gewerbliche Nutzungen im näheren Umfeld bestehen und das Areal der „Alten Schmelz“ - hier entsteht mit dem „CISPA Innovation Campus Alte Schmelz“ ein Forschungs- und Gewerbecampus - in fußläufiger Entfernung liegt.

Zudem bietet auch die direkte Nähe des Plangebietes zur Universität des Saarlandes ein Potenzial zur Entwicklung als Innovationsstandort an.

Der Standort des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma „Präzisionstechnik Neumann“, der somit für eine Mischbebauung wieder nutzbar gemacht werden soll, liegt jedoch in einem landesplanerisch festgelegten Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen.

Hier gilt gem. Landesentwicklungsplan (Z 70): „Die Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) dienen der Sicherung und Schaffung von Dienstleistungs- und Produktionsstätten und den damit verbundenen Arbeitsplätzen. In VG sind Betriebe des industriell-produzierenden Sektors, des gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes zulässig. Daher sind in VG in größtmöglichem Umfang gewerbliche

Bauflächen, Industrie- oder Gewerbegebiete bzw. Dienstleistungs-, Technologieparks oder Gründerzentren auszuweisen.“

(Quelle: Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt“ vom 13. Juli 2004, S. 20)

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Zur Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im Rahmen dessen soll für das Plangebiet größtenteils ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO sowie entlang der Straße „Zur Schnapphahner Dell“ ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Hierdurch besteht ein Zielkonflikt mit dem landesplanerisch festgelegten Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen, da die kommunale Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen ist.

Zur Auflösung des Konfliktes muss die Mittelstadt St. Ingbert bei der Landesplanungsbehörde einen Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 5 SLPG stellen. Im Rahmen dieses Verfahrens ist zu prüfen, ob eine Abweichung von den betroffenen Zielen der Raumordnung - hier: landesplanerische Zielvorgabe eines



Luftbild mit Geltungsbereich; Quelle: ZORA, LVGL; Bearbeitung: Kernplan GmbH

Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen - unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und ob der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt“ vom 13. Juli 2004, durch die konkret vorliegende „Abweichungsabsicht“ in Form einer Mischnutzung des Gebietes in seinen Grundzügen berührt wird.

Für eine Zulassung der Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplanes, Teilabschnitt „Umwelt“ vom 13. Juli 2004, spricht, dass dieser Standort für die vorgesehenen Nutzungen geradezu prädestiniert ist. Zudem ist fraglich, ob eine gewerbliche Nachnutzung des Gebietes aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete nach heutigen immissionsrechtlichen Vorgaben überhaupt noch zulässig wäre (Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG, TA Lärm-Werte).

Eine wirtschaftliche Beeinträchtigung vorhandener Betriebe ist ausgeschlossen. Aufgrund bestehender Flächenalternativen ist ebenso wenig eine Abwanderung von Betrieben zu erwarten.

Das vorgenannte landesplanerisch festgelegte Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) umfasst eine Gesamtgröße von ca. 11,0 ha. Der Vorhabenstandort, für den eine Zielabweichung beantragt wird, weist eine Größe von ca. 3,6 ha auf; dies entspricht ca. 32 % der Gesamtfläche des Vorranggebietes. In der gesamten Mittelstadt St. Ingbert gibt es ca. 177 ha Vorrangflächen für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen, daran gemessen beträgt die Reduzierung des Flächenanteils (VG) lediglich 2,0 %.

Darüber hinaus ist die Fläche im Landesentwicklungsplan (LEP) Saarland - 1. (interner) Entwurf nicht mehr als Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen festgelegt. Eine ausschließlich gewerbliche Entwicklung der Fläche ist in diesem Entwurf somit nicht mehr vorgesehen.

Ziel der Abweichung ist daher die Ausgliederung der ca. 3,6 ha großen Teilfläche aus einem Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen des Landesentwicklungsplanes, Teilabschnitt „Umwelt“.

Antrag auf Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens

Mit den hier vorliegenden Antragsunterlagen stellt die Mittelstadt St. Ingbert, Am Markt 12, 66386 St. Ingbert, den Antrag

auf Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens.

Mit der Erstellung der Antragsunterlagen ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66649 Illingen, beauftragt.

Antragsteller und Vorhabenträger

Mittelstadt St. Ingbert
Am Markt 12
66386 St. Ingbert

Ansprechpartner:
Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bauen

- Martin Ruck (Leiter)
stadtundumwelt@st-ingbert.de
Tel.: 06894 13330
- Raffaella Del Fa
rdelfa@st-ingbert.de
Tel.: 06894 13336

Rechtliche Voraussetzungen/ Beurteilungsgrundlagen und Untersuchungsumfang

Für das Vorhaben ist ein Zielabweichungsverfahren gem. § 5 Abs. 1 Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) erforderlich.

Über die Abweichung von Zielen der Raumordnung nach § 6 Absatz 2 des Raumordnungsgesetzes entscheidet die Landesplanungsbehörde auf schriftlichen Antrag in einem besonderen Verfahren. Vor der Zulassung der Zielabweichung ist den in ihrem Aufgabenbereich berührten öffentlichen Stellen im Sinne des § 3 Absatz 1 Nummer 5 des Raumordnungsgesetzes und Personen des Privatrechts im Sinne von § 4 Absatz 1 Satz 2 des Raumordnungsgesetzes Gelegenheit zu geben, innerhalb eines Monats Stellung zu nehmen.

Als Grundlage für die landesplanerische Überprüfung sind Antragsunterlagen einzureichen:

- Beschreibung der Planung oder Maßnahme nach Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden einschließlich der vom Träger der Planung oder Maßnahme eingeführten Standort- und Trassenalternativen unter Angabe der wesentlichen Auswahlgründe,
- Beschreibung der entsprechend dem Planungsstand zu erwartenden Auswir-

kungen der Planung oder Maßnahme, insbesondere auf die festgelegten Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes, Teilabschnitt „Siedlung“ und „Umwelt“

Der Untersuchungsumfang des Zielabweichungsverfahrens beläuft sich auf die raumbedeutsamen landesplanerischen Aspekte des Vorhabens.

Landesplanerische Ausgangslage

Zielfestlegungen und Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, Teilabschnitt „Umwelt“ vom 13. Juli 2004

Der Standort des Vorhabens „Campus Süd“ liegt innerhalb eines im Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt“ vom 13. Juli 2004 festgelegten Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG):

(Z 70)

„Die Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) dienen der Sicherung und Schaffung von Dienstleistungs- und Produktionsstätten und den damit verbundenen Arbeitsplätzen. In VG sind Betriebe des industriell-produzierenden

Sektors, des gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes zulässig. Daher sind in VG in größtmöglichem Umfang gewerbliche Bauflächen, Industrie- oder Gewerbegebiete bzw. Dienstleistungs-, Technologieparks oder Gründerzentren auszuweisen. Die Ansiedlung aller Formen des Einzelhandels mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche sowie alle den v.g. Zielsetzungen entgegenstehende Nutzungen sind in VG nicht zulässig.“

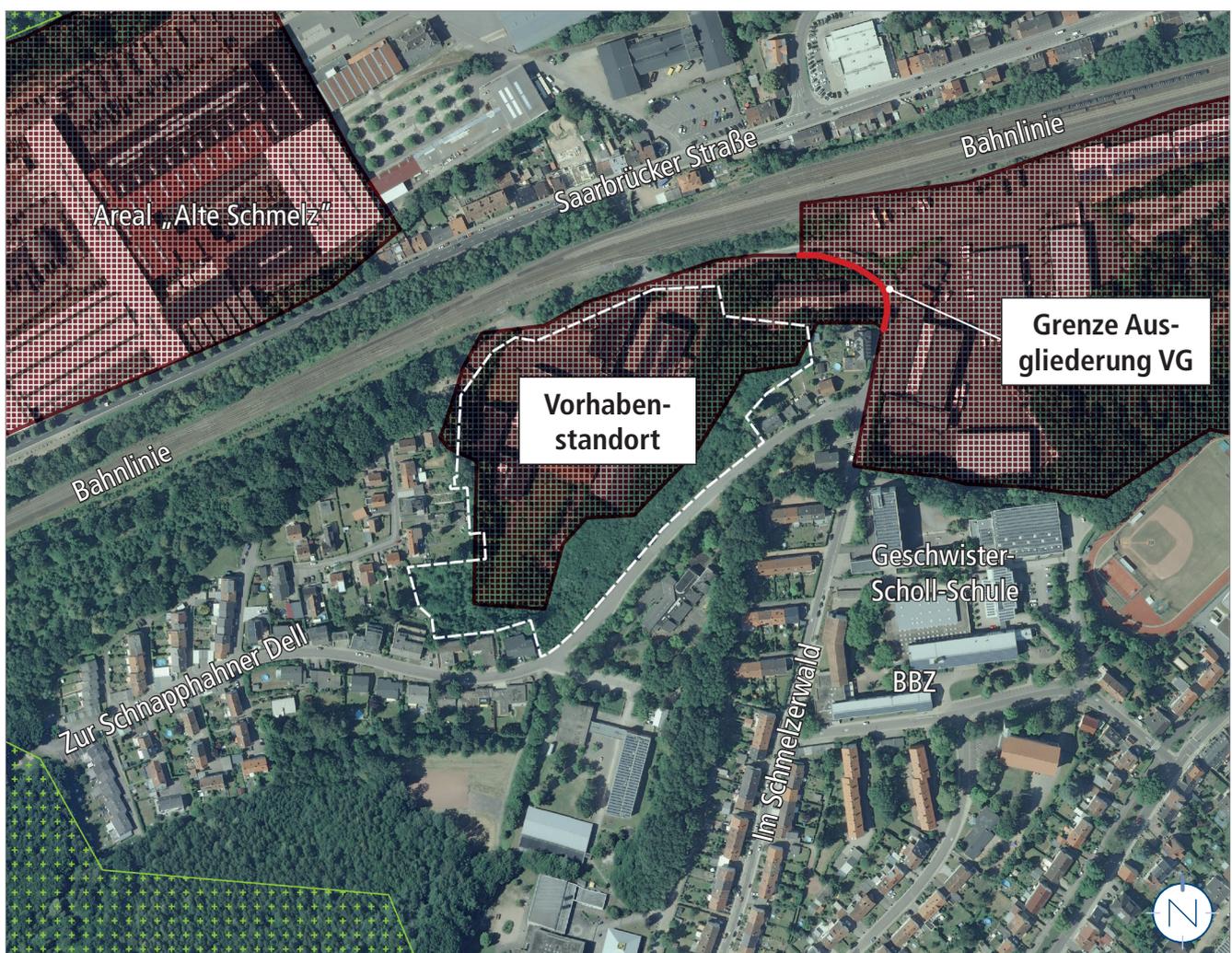
(Z 71)

„Grundsätzlich sollen brachgefallene Gewerbe- und Industrieflächen sowie Konversionsflächen in VG vorrangig wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Für jedes VG ist aus Gründen der Nachhaltigkeit ein umfassendes Gestaltungskon-

zept anzustreben, um eine den heutigen Ansprüchen entsprechende städtebauliche und landschaftliche Einbindung zu gewährleisten. Für VG in unmittelbarer Nähe von Schienenwegen ist zu prüfen, ob ein Schienenanschluss möglich und sinnvoll ist.“

(Z 72)

„Die Belegung der Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen soll mit Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie des wirtschaftsbezogenen Dienstleistungsgewerbes einschließlich von Forschungs- und Entwicklungszentren erfolgen. Sofern Betriebe des Dienstleistungssektors nicht in den Innenstädten bzw. Ortskernen (Kerngebieten bzw. allgemeine Zentren) angesiedelt werden können, können diese auch in Vorranggebieten für Ge-



Vorhabenstandort, Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistung (dunkelrot) und Vorranggebiet Freiraumschutz (grün) LEP Umwelt 2004; Quelle: Geoportal Saarland; Geobasisdaten © LVGL ONL 2733/2016; ohne Maßstab; Bearbeitung: Kernplan GmbH.

werbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) untergebracht werden, wenn dies mit der Landesplanungsbehörde abgestimmt ist.“

(Z 73)

„Im Hinblick auf die längerfristig angelegte Flächenvorsorge der Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie- und Dienstleistungen ist nicht in jedem Fall mit einer schnellen Erschließung aller VG zu rechnen. In einigen Fällen werden VG noch intensiv landwirtschaftlich genutzt und sind daher für die Existenzsicherung der betroffenen Landwirte von Bedeutung.“

(Quelle: Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt“ vom 13. Juli 2004, S. 20)

Begründung

„Wichtigste Zielsetzung saarländischer Wirtschaftspolitik ist es, die Zahl und Qualität der Arbeitsplätze zu erhöhen und dabei zu einer ausgewogenen Branchenstruktur zu kommen. Der weitere Rückgang der Zahl der Beschäftigten im Montanbereich macht es erforderlich, entsprechende Ersatzarbeitsplätze bereitzustellen. Auch im Saarland ist der Rückgang der Zahl der Beschäftigten im produzierenden Sektor und eine Zunahme der Beschäftigten im Dienstleistungsbereich erkennbar. Diesem Gesichtspunkt ist verstärkt Rechnung zu tragen. Die notwendigen Strukturverbesserungen bedürfen weiterhin der Hilfe des Staates. Die strukturelle und konjunkturelle Stabilität der saarländischen Wirtschaft muss sowohl durch die Verbreiterung der Branchenvielfalt als auch durch gezielte Förderung von Unternehmen kleinerer und mittlerer Betriebsgröße sowie von Existenzgründungen weiter erhöht werden. Um den wirtschaftspolitischen Zielen Rechnung tragen zu können, ist es erforderlich im Rahmen dieses Landesentwicklungsplans Standortvorsorge bzw. Flächensicherung durch die Festlegung von Vorranggebieten für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen zu betreiben.

Der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt“ vom 14. Juli 2004, legt ausschließlich die aus überörtlicher (landesweiter) Sicht bedeutsamen Industrie- und Gewerbeflächen fest. Zur Ermittlung der VG wurden die Gutachten von Prof. Kistenmacher, Dr. Aust, AGSTA Umwelt sowie des Gewerbeflächeninformationssystems herangezogen. Für die Festlegung von Vorranggebieten für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) wurden sowohl bestehende Gewerbe- und Industriegebiete als auch neu zu besetzende Flächen herangezogen.

Ausschlaggebend waren: Mindestgröße, Verkehrsanbindung (Straße, Schiene), Erschließungsqualität, Lage zum Arbeitsmarkt, um die wichtigsten Kriterien zu nennen. Vorhandene, bereits besetzte Flächen wurden in Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) integriert, wenn ihr langfristiger Erhalt aus raumordnerischer Sicht befürwortet wird. Diese Flächen sollen nicht zu anderen als gewerblichen Nutzungszwecken herangezogen werden. Die noch nicht besetzten Flächen sind erst z. T. bauleitplanerisch ausgewiesen.

Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) sind räumliche Maßnahmenschwerpunkte für die wirtschaftliche Strukturverbesserung. Dazu ist es notwendig, dass in Vorranggebieten für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) alle Planungen, die Grund und Boden in Anspruch nehmen, voll auf die Belange des Gewerbes, der Industrie und der Dienstleistungen abgestimmt werden. Innerhalb der Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) dürfen nur gewerbliche Bauflächen in Form von Gewerbegebieten und / oder Industriegebieten festgelegt werden, nicht dagegen Baugebiete, die dem Wohnen oder dem großflächigen Einzelhandel (über 700 m² Verkaufsfläche) dienen.

[...]

Grundsätzlich bleibt es den Städten und Gemeinden - sofern keine anderen Ziele der Landesplanung (Naturschutz, Freiraumschutz, Grundwasser- und Hochwasserschutz, Landwirtschaft) entgegenstehen - unbenommen, im Rahmen ihrer Bauleitplanung eigenverantwortlich Gewerbegebiete für den örtlichen Bedarf auszuweisen.“

(Quelle: Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt“ vom 13. Juli 2004, S. 20 ff.)

Zwischenfazit

Das Vorhaben steht Ziffern 70 und 72 entgegen. In Vorranggebieten für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) sind Betriebe des industriell-produzierenden Sektors, des gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes zulässig; es sind gewerbliche Bauflächen, Industrie- oder Gewerbegebiete bzw. Dienstleistungs-, Technologieparks oder Gründerzentren auszuweisen. Alle diesen Zielvorstellungen entgegenstehende Nutzungen sind unzulässig. Ziffer 72 be-

sagt, dass die VG mit Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie des wirtschaftsbezogenen Dienstleistungsgewerbes einschließlich von Forschungs- und Entwicklungszentren zu belegen sind.

Ebenfalls steht das Vorhaben Ziffer 71 entgegen, wonach brachgefallene Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Ziffer 73 tangiert das Vorhaben nicht, da es sich bei dem Vorhabenstandort in erster Linie um eine brach gefallene gewerbliche Fläche handelt.

Standortalternativen-Prüfung

Standortalternativen Gewerbe

In der Mittelstadt St. Ingbert bestehen laut Gewerbeflächeninformationssystem Saarland derzeit folgende gewerbliche Bauflächen:

- St. Ingbert, West-Dudweilerstraße, ca. 45,8 ha (gesamt, vier Teilflächen)
- St. Ingbert, Alte Schmelz, ca. 18,7 ha
- St. Ingbert, Drahtwerk-Nord-Areal, ca. 15,1 ha
- St. Ingbert, West-Grubenstollen, ca. 7,0 ha (gesamt, drei Teilflächen)
- St. Ingbert, Südlich der Saarbrücker Straße, ca. 0,6 ha
- St. Ingbert, West-Güterbahnhof, ca. 5,1 (gesamt, drei Teilflächen) - geplante Zielabweichung für ca. 3,6 ha
- St. Ingbert, Innovationspark Beckerturm, ca. 5,4 ha
- St. Ingbert, Mitte-Oststraße-Nord, ca. 1,4 ha (davon ca. 0,4 ha verfügbar)
- St. Ingbert, Mitte-Schiffelland-Pottaschwald, ca. 39,4 ha (gesamt, drei Teilflächen)
- St. Ingbert, Mitte-Glashütte, ca. 3,8 ha (gesamt, drei Teilflächen)
- St. Ingbert, Mitte-Oststraße, ca. 5,6 ha (gesamt, zwei Teilflächen)
- St. Ingbert, Kleber-Gelände, 34,9 ha (davon ca. 4,1 ha verfügbar)

Folglich stehen in den oben aufgeführten Gebieten insgesamt ca. 4,5 ha zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung; die betroffene Fläche „St. Ingbert, West-Güterbahnhof“ wird im Informationssystem nicht als verfügbar gelistet.

Für großflächige Betriebe stellt sich dabei die Fläche im Bereich des „Kleber-Geländes“ mit einer Größe von ca. 4,1 ha als potenziell attraktiv dar. Diese liegt am Rande eines bereits bestehenden Gewerbegebietes.

Darüber hinaus findet sich eine weitere verfügbare Fläche im Bereich St. Ingbert, Mitte-Oststraße-Nord. Mit einer Fläche von ca. 0,4 ha ist diese jedoch eher für klein- bis mittelständische Betriebe interessant.

Funktion als Gewerbebestandort

Aktuelle Nutzung:

Aktuell liegt die Fläche des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma „Präzisionstechnik Neumann“ brach. Fraglich ist, ob eine gewerbliche Nachnutzung nach heutigen immissionsrechtlichen Vorgaben überhaupt noch zulässig wäre (Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG, TA Lärm-Werte). Dies ist zu bezweifeln, da östlich, südlich und westlich des Geländes unmittelbar Wohnbauflächen anschließen.

Nach heutigen Maßstäben wäre an diesem Standort demnach maximal eine Gewerbeentwicklung mit dem Störgrad eines Mischgebietes („eingeschränktes Gewerbegebiet“) möglich.

Verkehrsanbindung:

Weiterhin wird die Verkehrsanbindung für eine gewerbliche Nutzung des Vorhabenstandortes (insbesondere des produzierenden Gewerbes) kritisch gesehen.

Für Gewerbebetriebe stellt die qualitative Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz in der Regel einen besonders relevanten Standortfaktor dar. Zwar wird das Plangebiet über die unmittelbar nördlich verlaufende Saarbrücker Straße (B 40) an

das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen (die nächste Autobahn-Anschlussstelle der BAB 6 findet sich ca. 3,0 km in südlicher Richtung entfernt), allerdings ist die Saarbrücker Straße nur über eine enge, einspurige Bahnunterführung zu erreichen (Nadelöhr).

Die Aufstellflächen für Kfz sind im Bereich dieser Bahnunterführung limitiert, sodass sich insbesondere eine erhöhte Nutzung durch Schwerlastverkehr problematisch darstellen könnte. Neben praktischen Gründen drohen hierbei zudem Nutzungskonflikte, insbesondere eine wesentliche Störung der anliegenden Wohnbebauung.

Weiterhin verläuft die Bahnlinie unmittelbar nördlich des Plangebietes. Ein direkter Bahnanschluss ist jedoch nicht vorhanden, der Hauptbahnhof St. Ingbert ist ca. 1,0 km östlich des Plangebietes gelegen. Ein eigener Schienenanschluss wäre mit enormen Kosten verbunden.

Baurecht:

Für das ehem. Neumann-Gelände gibt es darüber hinaus kein qualifiziertes Baurecht. Nach heutigem Stand ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes aufgrund der direkt angrenzenden Wohngebiete nicht umsetzbar.



Bahnunterführung als Anbindung der Straße „Am Güterbahnhof“ an die Saarbrücker Straße („Nadelöhr“)

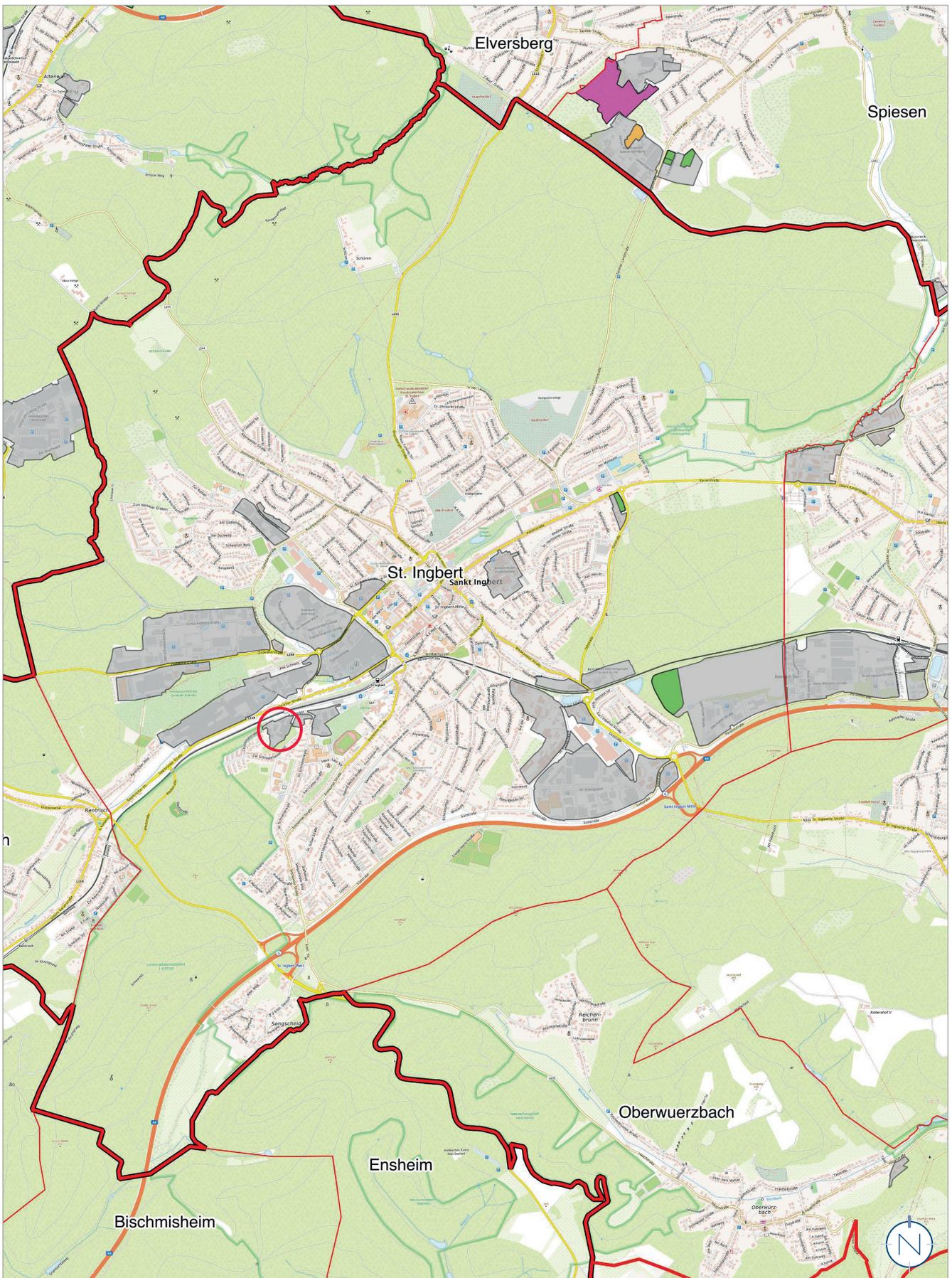
Standortalternativen Wohnen

Im Flächennutzungsplan der Mittelstadt St. Ingbert von 1979 sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes im Bereich des „Wallerfelds“ sowie des „Winnwegs“ zwei geplante Wohnbauflächen dargestellt: Hierbei handelt es sich um innerörtliche Grün-/Freiflächen. Eine Nachverdichtung dieser Flächen erscheint zwar begrüßenswert - einer zeitnahen Realisierung stehen jedoch insbesondere komplexe Grundstücksverhältnisse entgegen. Weitere im FNP der Mittelstadt als geplante Wohnbauflächen dargestellte Bereiche im Stadtgebiet sind zwischenzeitlich bereits größtenteils bebaut (u. a. Bereich „Hobels“ und „Roter Flur“).

Insofern kann dem herrschenden Wohnungsdruck in der Stadt St. Ingbert kurz- bis mittelfristig mit den im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbauflächen nicht Rechnung getragen werden.

Demgegenüber befindet sich der Vorhabenstandort in den Händen eines investitionswilligen Eigentümers, sodass von einer zeitnahen Realisierung des Vorhabens auszugehen ist. Angesichts der umgebenden Nutzungen (in erster Linie Wohnbebauung sowie das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe) stellt die geplante Bebauung eine der konfliktärmsten Nutzungen dar. Auch die von der Mittelstadt St. Ingbert dringend benötigte Kita könnte hier realisiert werden.

Übersicht bestehende Gewerbeflächen / Gewerbeflächenpotenziale in der Mittelstadt St. Ingbert



Bestehende Gewerbeflächen (grau) & verfügbare Gewerbeflächenpotenziale (grün) in der Mittelstadt St. Ingbert; Quelle: GEWISS Saarland, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022, Datenquellen: https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf; ohne Maßstab; Bearbeitung: Kernplan GmbH.

Auswirkungen des Vorhabens auf die landesplanerischen Ziele des LEP - Vorranggebiet für Gewerbe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Campus Süd“ liegt im Randbereich eines im Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt“ vom 14. Juli 2004, festgesetzten Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG).

Vorranggebiete entfalten gegenüber der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB eine strikte Bindungswirkung (Ziel der Raumordnung). Andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen als Gewerbe, Industrie oder Dienstleistung sind in diesem Gebiet ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.

In Ziffer 70 des Landesentwicklungsplanes, Teilabschnitt „Umwelt“ vom 14. Juli 2004, wird dargelegt, dass eine Inanspruchnahme eines Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen u. a. für Wohnzwecke unzulässig sei.

Die Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) dienen gemäß Landesentwicklungsplanes, Teilabschnitt

„Umwelt“ vom 13. Juli 2004, der Flächensicherung zugunsten gewerblicher Betriebe. Die Sicherung von Flächen für die genannten Nutzungen fußt auf dem Gedanken der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in Anbetracht des Strukturwandels sowie auf der Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Saarlandes. Gleichzeitig soll eine gewisse Konzentration wirtschaftsbezogener Nutzungen in Vorranggebieten angestrebt werden.

Zudem herrscht ein Konkurrenzdruck auf das Schutzgut „Fläche“. Daher sind in Einzelfällen Eingriffe in landesplanerisch gesicherte Flächen unvermeidbar:

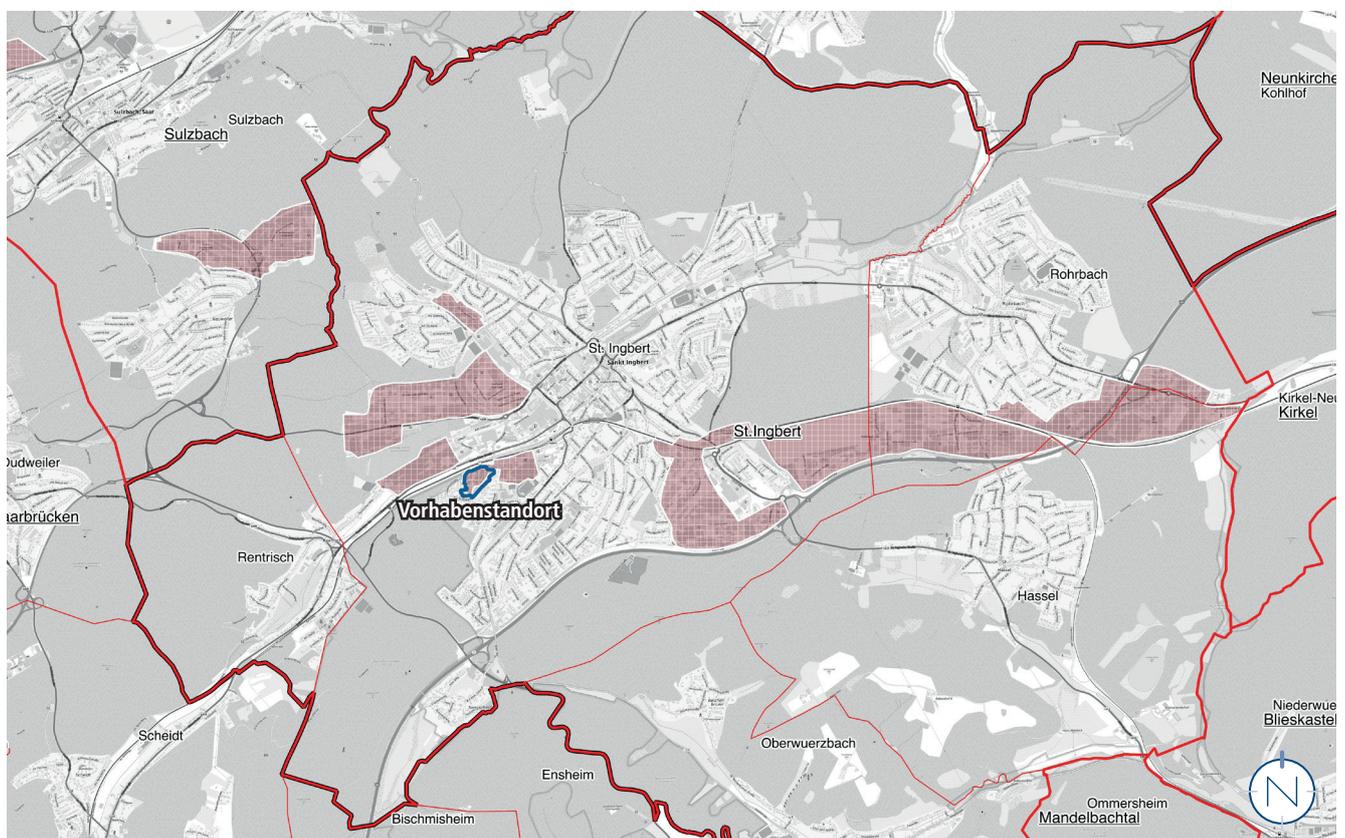
Auswirkungen auf die Betroffenheit wirtschaftlicher Belange

Die industrielle Nutzung des Geländes endete bereits Anfang 2016 mit der Stilllegung der Produktion des Metallverarbeitungsbetriebes „Präzisionstechnik Neumann“. Seither liegt die Fläche brach.

Die Ansiedlung eines neuen Gewerbebetriebes dürfte aufgrund der erhöhten Lärmvulnerabilität der angrenzenden Wohnbebauung und aufgrund der potenziell problematischen Verkehrsanbindung (Bahnunterführung als Nadelöhr) nicht im Sinne der Standortkriterien der Landesplanung für vorrangige Standorte zur Gewerbeentwicklung sein (Gemengelage).

Der Verlust von ca. 3,6 ha Vorranggebietsfläche scheint im Verhältnis zur Gesamtfläche (2,0 % des städtischen Anteils an Vorranggebieten für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen) und in Anbetracht qualitativer Standortnachteile (Gemengelage) als geringfügig und raumordnerisch vertretbar.

Zudem enthält auch der Landesentwicklungsplan (LEP) Saarland - 1. (interner) Entwurf die Fläche nicht mehr als Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen.



Vorranggebiete Gewerbe, Industrie und Dienstleistung in der Mittelstadt St. Ingbert; Quelle: Geoportaal Saarland; © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022, Datenquellen: https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf; ohne Maßstab; Bearbeitung: Kernplan GmbH.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Mittelstadt St. Ingbert verfügt über ein großes Angebot an Arbeitsplätzen. So lag die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort St. Ingbert zum 31.12.2020 bei 18.332. Auf 1.000 Einwohner (35.213 insgesamt) kamen damit etwa 520 Arbeitsplätze (Arbeitsplatzdichte). Zum Vergleich: Im Saarpfalz-Kreis lag die Arbeitsplatzdichte bei 463, im Saarland bei 391 (Quelle: Gemeindezahlen 2021, Statistisches Amt Saarland).

Die wirtschaftliche Entwicklung und der Ausbau des Arbeitsplatzangebotes in der Mittelstadt St. Ingbert ist jedoch auch im Hinblick auf die Wohnstandortattraktivität und das Angebot an Wohnungen zu betrachten.

Wie bereits dargelegt, bietet der Vorhabenstandort vergleichsweise ungünstige Standortbedingungen für eine Revitalisierung als reine Gewerbefläche. Die Prüfung von Standortalternativen hat gezeigt, dass adäquate Alternativstandorte für kleine bis mittelständische Unternehmen im Stadtgebiet zur Verfügung stehen (ca. 4,5 ha).

Durch die Entwicklung des Standortes zu einem Innovationscampus mit den Nutzungen Dienstleistung, nicht störendes Gewerbe und Wohnen werden darüber hinaus auch Arbeitsplätze geschaffen, dafür muss nicht zwingend ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Auf dem Areal der „Alten Schmelz“ entsteht in den nächsten Jahren mit dem „CI-SPA Innovation Campus Alte Schmelz“ ein Forschungs- und Gewerbecampus. Aufgrund der Nähe zu diesem stellt die Entwicklung des „Campus Süd“ eine ideale Ergänzung dar.

Eine rein gewerbliche Nachnutzung der brach gefallenen Fläche stellt - insbesondere aufgrund der Umgebungsnutzung und der potenziell problematischen Verkehrsanbindung - insgesamt keine geeignete Lösung dar.

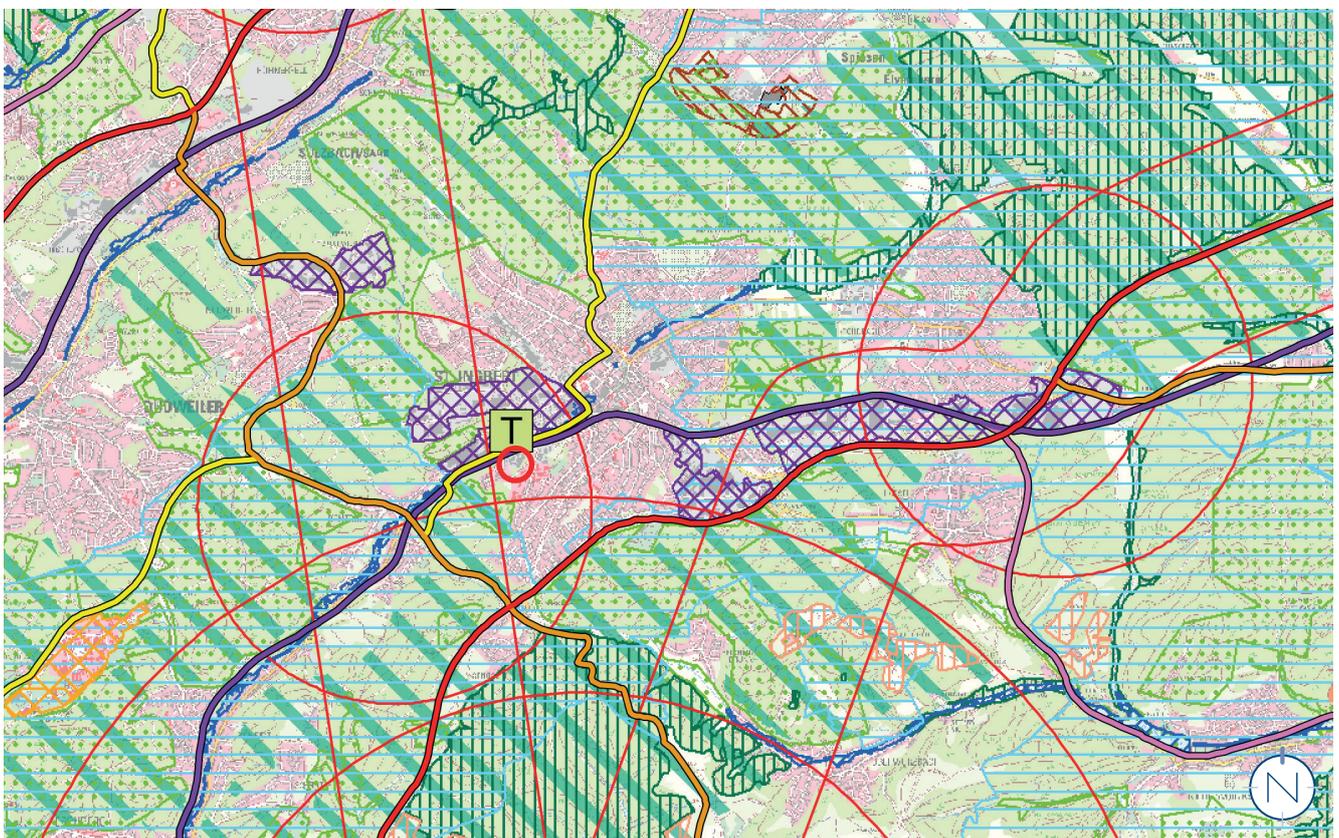
Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken

bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt. Es besteht eine besonders hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Mittelstadt St. Ingbert, was u. a. auf die Nähe zum Oberzentrum Saarbrücken, der Universität des Saarlandes sowie zu der Mittelstadt Homburg (Saar), sowie die prosperierende wirtschaftliche Entwicklung der Stadt zurückzuführen ist. Deutlich wird der Wohnungsdruck durch unzählige, intrinsisch ausgelöste Anfragen bei Projektentwicklern und Baugesuchen bei der Stadt.

Durch die teilweise Nachnutzung einer Gewerbebrache zu Wohnzwecken werden in der Mittelstadt St. Ingbert nachfrageorientierte Angebotsformen des Wohnens geschaffen. Zudem besteht durch die Lage im Siedlungsgefüge eine gute Erreichbarkeit sowohl der Innenstadt als auch von Arbeitsplätzen.

Dabei folgt die Wohnbauentwicklung der Forderung von Ziffer 12 des Landesentwicklungsplanes, Teilabschnitt „Umwelt“ vom 14. Juli 2004, nach einer ausgewogenen Raumstruktur, die sich auf die zentralen Siedlungsachsen konzentriert (Entwicklungsachse 1. Ordnung, Mittelzentrum).



Ausschnitt Landesentwicklungsplan (LEP) Saarland - 1. (interner) Entwurf, Sachbereich Flächen, Umwelt, Infrastruktur (Vorhabengebiet roter Kreis); Quelle: MIBS Saarland; ohne Maßstab; Bearbeitung: Kernplan GmbH

Gleichzeitig werden die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale genutzt und eine bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt einer Ausdehnung in den Außenbereich vollzogen (Z 17, 21).

Mit der bereits vorhandenen äußeren Erschließung über die Straßen „Am Güterbahnhof“ sowie „Zur Schnapphahner Dell“ wird auch dem landesplanerischen Ziel der Bevorzugung bereits erschlossener Bauflächen entsprochen (Z 32).

Fazit

Die Sicherung der Belange von Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Hierbei ist insbesondere festzuhalten, dass auf der brach liegenden Fläche aufgrund der umgebenden Wohnbebauung ohnehin keine rein gewerbliche Nutzung mehr zulässig ist und mit der Umsetzung des Vorhabens dennoch Dienstleistungs- und nicht störende Gewerbebetriebe angesiedelt und somit Arbeitsplätze geschaffen werden.

Durch die Entwicklung des Gebietes wird eine innerstädtische Brachfläche zukunftsfähig revitalisiert. Es wird ein zentrumsnaher Innovationsstandort („Campus Süd“) geschaffen und die Attraktivität der Mittelstadt St. Ingbert als Wohn- und Arbeitsstandort dadurch weiter gestärkt.



Ergebnis

Die Grundzüge des Landesentwicklungsplanes, Teilabschnitt „Umwelt“ vom 13. Juli 2004, werden durch die vorliegende Abweichungsabsicht nicht berührt, das Projekt ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar.

Eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung (konkret: landesplanerische Zielvorgabe eines Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen) erscheint in Abwägung der Auswirkungen auf die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung und die wirtschaftlichen Belange möglich.



Herausgeber/
Impressum:
Auftraggeber:
Bildnachweis:
Rechte:

Kernplan GmbH · Dipl.-Ing. Hugo Kern · Dipl.-Ing. Sarah End
Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen · Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70 · www.kernplan.de · info@kernplan.de
Mittelstadt St. Ingbert · Am Markt 12 · 66386 St. Ingbert · www.st-ingbert.de
Kernplan GmbH
Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH