

Beschlussvorlage	 <p>St. Ingbert <i>BiosphärenStadt mit Flair</i> Stadtentwicklung und Umwelt (6)</p>
Beratungsfolge und Sitzungstermine N 08.11.2018 Ortsrat St. Ingbert-Mitte N 13.11.2018 Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Werksausschuss Ö 29.11.2018 Stadtrat	
Bebauungsplan Nr. 509.00 "Umfeld Kapellenstraße-Süd", Satzungsbeschluss	

1. Abwägungsbeschluss

Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) wird die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 509.00 "Umfeld Kapellenstraße - Süd" gemäß der beiliegenden Vorlage sowie die Übernahme des Abwägungsergebnisses in die Planung beschlossen.

Anlage 1 – Abwägungsvorlage - ist Teil des Beschlusses.

2. Satzungsbeschluss

Gemäß. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Bebauungsplan Nr. 509.00 "Umfeld Kapellenstraße - Süd" bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, als Satzung beschlossen.

Die Begründung wird gebilligt.

Anlage 2 - Planzeichnung einschließlich Textteil - und Anlage 3 - Begründung zum Bebauungsplan - sind Teil des Beschlusses.

Erläuterungen

Bebauungsplan Nr. 509.00 "Umfeld Kapellenstraße-Süd", Satzungsbeschluss

Ziel des Bebauungsplanes

Im Umfeld der Kapellenstraße zwischen Ludwigstraße und Theodor-Heuss-Platz sowie Kohlenstraße und der Straße Maxplatz bestehen städtebauliche Missstände und Bestrebungen der Neuordnung sowie der Veränderung, die die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordern.

Das Büro MESS aus Kaiserslautern wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragt.

Innerhalb des Plangebietes Süd gilt es vor allem, neue Wegeführungen für Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen. Zudem sollen einige städtebauliche Missstände behoben werden. Um einen befürchteten Trading-Down-Effekt vorzubeugen, wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten und diesem Gewerbe zuzuordnende oder nachfolgende Nutzungen und Dienstleistungen angestrebt.

Primäres Ziel und Zweck der Planung ist die Umstrukturierung des Innenstadtbereiches hinsichtlich

- der Verkehrsflächen (Abgrenzung, Gestaltung und Nutzung des Straßenraums sowie Anlage von Fuß- und Radwegen)
- Zuschnitt und Nutzung der Platzflächen
- Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung, insbesondere zum Ausschluss von Vergnügungsstätten, und sonstige Festsetzungen, die das Trading-Down verhindern
- Festsetzungen überbaubarer Flächen, bauplanungsrechtliche Regelungen des unbeplanten Innenstadtbereichs

Verfahren – Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13a BauGB "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

Vor dem Hintergrund der kleinteiligen Grundstücksstruktur mit einer Vielzahl an privaten Beteiligten wurde dennoch eine frühzeitige Beteiligung nach den §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt, um etwaige Probleme vorab im Entwurf zur förmlichen Beteiligung einarbeiten zu können und eine wiederholte öffentliche Auslegung zu vermeiden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand nach öffentlicher Bekanntmachung in der Saarbrücker Zeitung vom 05. bis einschließlich 23. Februar 2018 als öffentliche Auslegung, ergänzend durch digitale Verfügbarmachung der Planunterlagen im Internet über die Webseite der Stadt, statt.

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Parallel hierzu erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Diese wurden mit Schreiben vom 31. Januar 2018 um Stellungnahme gebeten.

Es gingen fünf Stellungnahmen ein. Aus den Stellungnahmen ergaben sich jedoch keine abwägungsrelevanten Erkenntnisse.

Verfahren – Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 23. Juli 2018 bis einschließlich 23. August 2018 und wurde am 13. Juli 2018 im amtlichen Teil der Saarbrücker Zeitung veröffentlicht.

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Parallel hierzu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Diese wurden mit Schreiben vom 10. Juli 2018 um Stellungnahme bis einschließlich 23. August 2018 gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen und die jeweiligen Abwägungsvorschläge seitens der Stadtverwaltung sind in der Abwägungsvorlage (Anlage 1) dargestellt.

Vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) wird auf drei Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hingewiesen, die in Plan und Text zu kennzeichnen sind. Der Bebauungsplan verzichtet jedoch auf eine förmliche zeichnerische und textliche Kennzeichnung der im Plangebiet vorhandenen Altlastenverdachtsflächen. Notwendige Voraussetzung für eine solche Kennzeichnung wäre die Kenntnis über konkrete, sachlich (Stoffart, Menge) und räumlich eingrenzbar Bodenbelastung, die sich erheblich auf die geplante Nutzung (Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung) auswirkt. Diese Voraussetzung liegt nicht vor, da nichts über eine tatsächliche Belastung bekannt ist. Es handelt sich auch nicht um brachliegende Grundstücke, sondern um tatsächlich ausgeübte Wohnnutzungen in intaktem Gebäudebestand. Der Bebauungsplan erweitert die zulässige Nutzung weder um empfindlichere Nutzung (Wohnen ist nur weiterhin zulässig) noch erweitert er sie räumlich (überbaubare Grundstücksflächen). Eine relevante Bodenbelastung würde also die Bestandsbebauung schon längst betreffen – die Bodenschutzbehörden hätten hier eingreifen müssen.

Insofern ist eine Kennzeichnung mit Blick auf den genehmigten und genutzten Bestand sowie für den künftigen Marktwert der Grundstücke problematisch und wird somit im Bebauungsplan lediglich als Hinweis aufgegriffen.

Weiterhin weist das LUA in seiner Stellungnahme auf faktische Überschwemmungsgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hin.

Der Bebauungsplanentwurf enthält im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung des LUA einen Hinweis auf die Lage mehrerer Grundstücke nahe des Rohrbachs im faktischen Überschwemmungsgebiet eines 100-jährigen Hochwassers, kommt also der Warn- und Hinweisfunktion nach. Im Bereich des Rohrbachs werden keine zusätzlichen überbaubaren Flächen geschaffen, im Gegenteil wird die Baugrenze im Süden deutlich zurückgenommen. Insofern sind Hochwasserschutzbelange im Blick und berücksichtigt.

Aufgrund des Hochwassers im Juni 2018 in der Ludwigstraße werden Planzeichnung und Begründung jedoch um folgenden Satz ergänzt: "Extreme Hochwasserereignisse in der Vergangenheit haben gezeigt, dass Teilflächen kurzzeitig von Wassertiefen bis zu 1 m betroffen sein können."

Zu dem o. a. Hochwasserereignis liegen der Verwaltung bisher keine zuverlässigen Daten vor, demnach können keine weiterführenden Darstellungen im Bebauungsplan getroffen werden.

Änderung der Planzeichnung

Aufgrund weitergehender Überlegungen ist die Verwaltung im Nachgang zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach den §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entschluss gekommen, Darstellungen bzw. Festsetzungen in der Planzeichnung zu ändern:

1. Flurstücksnummer 1168/15 (Ecke Kapellenstraße – Theodor-Heuss-Platz)

Das Grundstück wurde in der Planzeichnung bisher als Urbanes Gebiet bzw. überbaubares Grundstück dargestellt. Tatsächlich handelt es sich jedoch um eine städtische, öffentliche Grünfläche, die auch im Bebauungsplan als solche festgesetzt werden soll.

Eine mögliche Bebauung bis hin zur Straßenkante - wie in der ursprünglichen Planzeichnung dargestellt - ist aus städtebaulicher Sicht in diesem Kurvenbereich auch in Zukunft nicht gewollt und wird demnach ausgeschlossen.

2. Änderung des Geltungsbereiches

Das Flurstück 630 (entlang des Rohrbachs / Gebäude Ludwigstraße 21) lag bisher innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Stadt plant langfristig eine komplette Neuordnung entlang des Rohrbaches (Entstehung einer Fußwegeverbindung bis zum WVD-Gelände), sodass in der Planzeichnung auch eine Fußwegeverbindung mit einer Brücke über den Rohrbach eingetragen wurde.

Das Grundstück 630 wird nach hiesigem Entwurf aus folgenden Gründen aus dem Geltungsbereich herausgenommen:

Wie bisher dargestellt (Baufenster) hätte der Eigentümer des betroffenen Grundstücks zum einen erweiterten Bestandsschutz, zum anderen aufgrund der überbaubaren Grundstücksfläche die Möglichkeit, auf seinem Grundstück zu bauen. Diese Entwicklung entspräche jedoch nicht den langfristigen Entwicklungszielen der Stadt in diesem Bereich.

Die Herausnahme des Grundstücks aus dem Bebauungsplan ist sinnvoll, wenn derzeit kein positives, durch den Plan umsetzbares Planungsziel für das Grundstück besteht. Eine Herausnahme der überbaubaren Flächen des Grundstücks bei Beibehaltung der Festsetzung als Urbanes Gebiet wäre fehlerhaft, weil eine größere, selbständige Fläche als Baugebiet mit Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt würde, ohne bebaubar zu sein. Durch die Herausnahme aus dem Plan wird der Grundstückseigentümer offensichtlich nicht in Rechten beschränkt, weil sein bisheriges Baurecht nach dem weiterhin gültigen Bebauungsplan nicht eingeschränkt wird und er darüber hinausgehend keinen Anspruch auf Aufstellung von Bauleitplänen hat.

Nach Einschätzung der Verwaltung (in Abstimmung mit dem beauftragten Planungsbüro) ist eine erneute Offenlage des Bebauungsplans nicht erforderlich. Diese wäre nur dann begründet, wenn sich die Grundzüge der Planung ändern und / oder jemand in seinen Rechten beeinträchtigt würde. Beides wird nicht gesehen.

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungsvorlage
- Anlage 2: Planzeichnung
- Anlage 3: Begründung vom 08.11.2018

Anlage 1 Behörden / TöB	Bebauungsplan Nr. 509.00 "Umfeld Kapellenstraße – Süd"	Seite 1
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 und 2 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 10. Juli 2018		Frist zur Stellungnahme bis 23. August 2018
Stellungnahme		Ergebnis der Überprüfung

1.	Gemeinde Spiesen-Elversberg <u>Schreiben vom 19. Juli 2018</u> Ich teile Ihnen mit, dass seitens der Gemeinde Spiesen-Elversberg aus städteplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die beabsichtigte Planung bestehen.	<u>Konsequenz</u> Keine Planänderung <u>Begründung</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen <u>Beschlussvorschlag</u> Kein Beschluss erforderlich
2.	Creos Deutschland GmbH <u>Schreiben vom 26. Juli 2018</u> Die Praxair Deutschland GmbH (Praxair) und die Zentralkokerei Saar GmbH (ZKS) haben uns mit der Betreuung ihrer Rohrfernleitungen im Netzbereich Saarland beauftragt, so dass wir im Zuge der Planauskunft prüfen, ob eigene Anlagen oder Anlagen der von uns betreuten Unternehmen betroffen sind. Zu ihrer Anfrage vom 10.07.2018 teilen wir Ihnen mit, dass keine Anlagen der Creos, ZKS und Praxair von der o.g. Maßnahme betroffen sind.	<u>Konsequenz</u> Keine Planänderung <u>Begründung</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen <u>Beschlussvorschlag</u> Kein Beschluss erforderlich
3.	Gemeinde Merchweiler <u>Schreiben vom 19. Juli 2018</u> Mit Bezug auf Ihr Schreiben vom 10.07.2018 teile ich Ihnen mit, dass die Belange der Gemeinde Merchweiler durch den Bebauungsplan Nr. 509.00 "Umfeld Kapellenstraße – Süd" in der Mittelstadt St. Ingbert nicht berührt werden.	<u>Konsequenz</u> Keine Planänderung <u>Begründung</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen <u>Beschlussvorschlag</u> Kein Beschluss erforderlich

Anlage 1 Behörden / TöB	Bebauungsplan Nr. 509.00 "Umfeld Kapellenstraße – Süd"	Seite 2
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 und 2 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 10. Juli 2018		Frist zur Stellungnahme bis 23. August 2018
Stellungnahme		Ergebnis der Überprüfung

4.	VSE Verteilnetz GmbH <u>Schreiben vom 18. Juli 2018</u> Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken, da sich innerhalb des Geltungsbereiches keine von uns betriebenen Versorgungsanlagen befinden. Auch sind in diesem Bereich keine Planungen unsererseits vorgesehen.	<u>Konsequenz</u> Keine Planänderung <u>Begründung</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen <u>Beschlussvorschlag</u> Kein Beschluss erforderlich
5.	Deutsche Bahn AG <u>Schreiben vom 02. August 2018</u> Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange. Gegen die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 509.00 "Umfeld Kapellenstraße Süd" bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen. Eine weitere Beteiligung halten wir nicht für erforderlich.	<u>Konsequenz</u> Keine Planänderung <u>Begründung</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen <u>Beschlussvorschlag</u> Kein Beschluss erforderlich
6.	Landeshauptstadt Saarbrücken <u>Schreiben vom 09. August 2018</u> Wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes. Die Landeshauptstadt Saarbrücken sieht sich bezüglich der oben genannten Planung in Ihren Belangen nicht berührt.	<u>Konsequenz</u> Keine Planänderung <u>Begründung</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen <u>Beschlussvorschlag</u> Kein Beschluss erforderlich

Anlage 1 Behörden / TöB	Bebauungsplan Nr. 509.00 "Umfeld Kapellenstraße – Süd"	Seite 3
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 10. Juli 2018		Frist zur Stellungnahme bis 23. August 2018
Stellungnahme		Ergebnis der Überprüfung

<p>7. Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz</p> <p><u>Email vom 21. August 2018</u> Mit Ihrem Schreiben vom 10.07.2018 haben Sie uns um Stellungnahme zu o.g. Vorhaben bis zum 23.08.2018 gebeten.</p> <p>Da noch eine Teilstellungnahme aussteht, ist es uns nicht möglich, unsere Gesamtstellungnahme fristgerecht abzugeben, und wir bitten daher um eine Fristverlängerung bis 07.09.2018.</p> <p>Bitte bestätigen Sie uns diese Fristverlängerung kurz per Email.</p> <p><u>Schreiben vom 11. September 2018</u> Altlasten: Eine Überprüfung des Plangebietesbereiches mit dem Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALKA) hat ergeben, dass Teilbereiche des Geltungsbereiches des o.g. BP im ALKA unter der Kennziffer IGB_4709 "Auto-reparaturwerkstatt", IGB_4717 "Schreinerei" und IGB_4713 "Schlosserei Peters" geführt werden.</p> <p>Bei diesen Flächen handelt es sich um Verdachtsflächen, zu denen uns keine Kenntnisse hinsichtlich Boden- / Grundwasserverunreinigungen vorliegen. Maßnahmen im Rahmen späterer Baugenehmigungsverfahren sind durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz /BBodSchG, Sachgebiete 2 bis 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) begleiten zu lassen.</p> <p>Der Verdacht der Altlast ist durch den Planungsträger insoweit aufzuklären, dass eine abschließende Entscheidung über die geplante Nutzung getroffen werden kann. Der Bauleitplan darf keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und</p>	<p><u>Konsequenz</u> Die Bitte um Fristverlängerung bis zum 07. September 2018 wird gewährt.</p> <p>Hinsichtlich der Altlastenverdachtsflächen wird im Bebauungsplan auf eine förmliche zeichnerische und textliche Kennzeichnung verzichtet.</p> <p>Hinsichtlich der Hochwasserproblematik werden die Planzeichnung und Begründung zum Bebauungsplan durch einen Hinweis ergänzt.</p> <p><u>Begründung</u> Altlastenverdachtsflächen Notwendige Voraussetzung für eine Kennzeichnung wäre die Kenntnis über konkrete, sachlich (Stoffart, Menge) und räumlich eingrenzbar Bodenbelastung, die sich erheblich auf die geplante Nutzung (Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung) auswirkt. Diese Voraussetzung liegt nicht vor, da nichts über eine tatsächliche Belastung bekannt ist. Es handelt sich auch nicht um brachliegende Grundstücke, sondern um tatsächlich ausgeübte Wohnnutzungen in intaktem Gebäudebestand. Der Bebauungsplan erweitert die zulässige Nutzung weder um empfindlichere Nutzung (Wohnen ist weiterhin zulässig) noch erweitert er sie räumlich (überbaubare Grundstücksflächen). Eine relevante Bodenbelastung würde also die Bestandsbebauung schon längst betreffen. Insofern ist eine Kennzeichnung problematisch auch mit Blick auf den genehmigten und genutzten Bestand sowie für den künftigen Marktwert der Grundstücke.</p> <p>Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bauarbeiten belastende Stoffe zutage treten. Hierfür dient der auf die potenziell betroffenen Grundstücke eingegrenzte textliche Hinweis, der einerseits die Grundstückseigentümer / Bauherren aufmerksam macht, und andererseits den Bauaufsichtsbehörden eine Grundlage gibt, bei geplanten Ausschachtungen / Entsiegelungen historische Recherchen bzw. eine sachkundige Baubegleitung per Nebenbestimmung zu verlangen.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Anlage 1 Behörden / TöB	Bebauungsplan Nr. 509.00 "Umfeld Kapellenstraße – Süd"	Seite 4
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 10. Juli 2018		Frist zur Stellungnahme bis 23. August 2018
Stellungnahme		Ergebnis der Überprüfung

	<p>deshalb unzulässig wäre. Die bezeichnete Fläche ist im Bebauungsplan eindeutig als Kontaminationsbereich in Plan und Text zu kennzeichnen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, sowie Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren der Fachkommission "Städtebau" der ARGEBAU).</p> <p>Bezüglich der Belange der Gewässerentwicklung und des Hochwasserschutzes verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 13.03.2018.</p>	<p>Hochwasserproblematik Der Bebauungsplan enthält bisher im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz einen Hinweis auf die Lage mehrerer Grundstücke nahe des Rohrbachs im faktischen Überschwemmungsgebietes eines 100-jährigen Hochwassers, er kommt als der Warn- und Hinweisfunktion nach. Im Bereich des Rohrbachs werden keine zusätzlichen überbaubaren Flächen geschaffen, im Gegenteil wird die Baugrenze im Süden deutlich zurückgenommen. Insofern sind Hochwasserschutzbelange im Blick und berücksichtigt. Aufgrund des Hochwassers im Juni 2018 in der Ludwigstraße werden Planzeichnung und Begründung jedoch um folgenden Satz ergänzt: "Extreme Hochwasserereignisse in der Vergangenheit haben gezeigt, dass Teilflächen kurzzeitig von Wassertiefen bis zu 1 m betroffen sein können." Zu dem o.a. Hochwasserereignis liegen der Verwaltung bisher keine zuverlässigen Daten vor, demnach können keine weiterführenden Darstellungen im Bebauungsplan getroffen werden.</p> <p><u>Beschlussvorschlag</u> Die Planzeichnung wird unter der Rubrik "Hinweise" um folgenden Satz ergänzt: "Extreme Hochwasserereignisse in der Vergangenheit haben gezeigt, dass Teilflächen kurzzeitig von Wassertiefen bis zu 1 m betroffen sein können."</p>
8.	<p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH</p> <p><u>Email vom 22. August 2018</u> Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p><u>Konsequenz</u> Keine Planänderung</p> <p><u>Begründung</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p><u>Beschlussvorschlag</u> Kein Beschluss erforderlich</p>

Anlage 1 Behörden / TöB	Bebauungsplan Nr. 509.00 "Umfeld Kapellenstraße – Süd"	Seite 5
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 10. Juli 2018		Frist zur Stellungnahme bis 23. August 2018
Stellungnahme		Ergebnis der Überprüfung

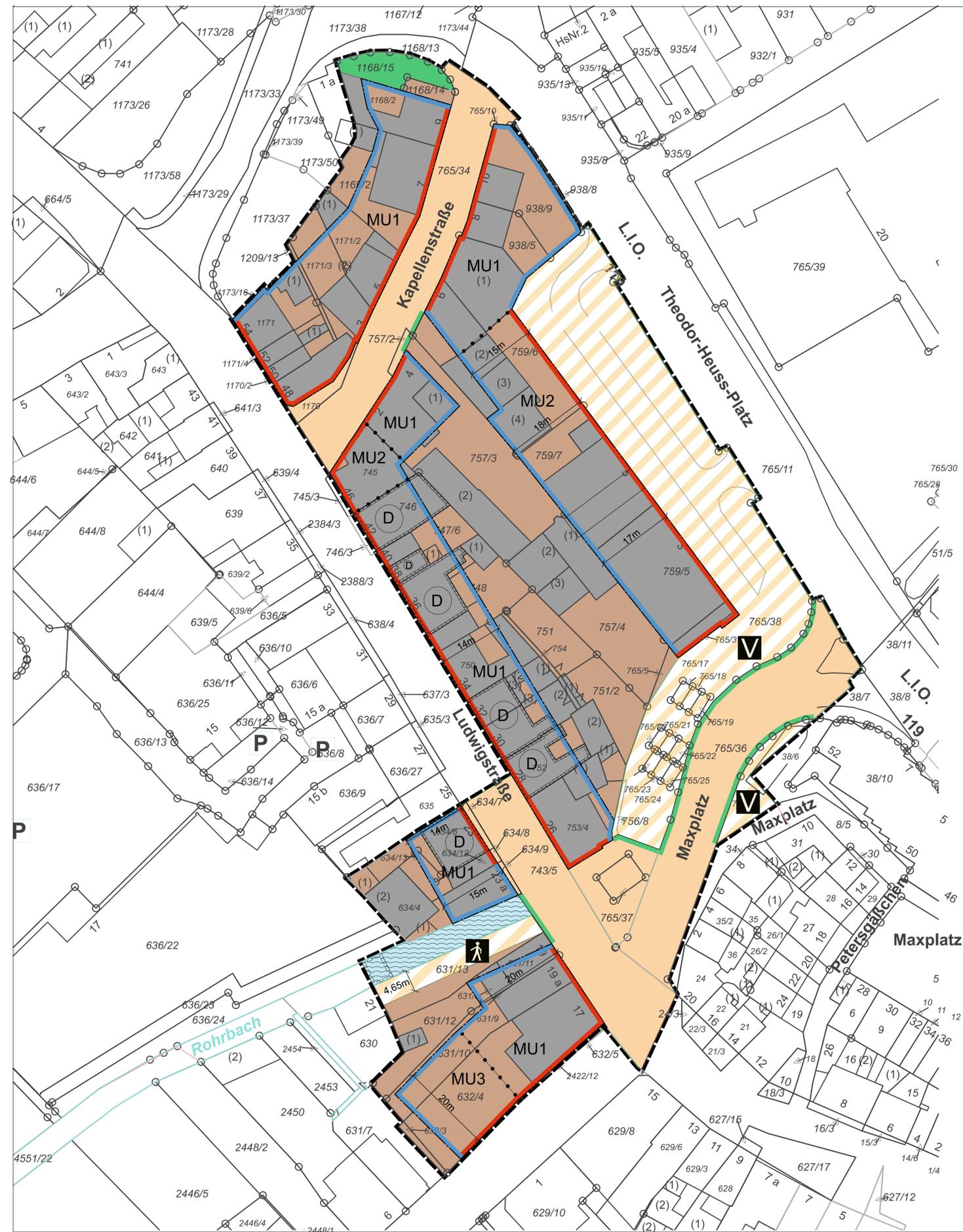
	Weiterführende Dokumente: <ul style="list-style-type: none"> - Kabelschutzanweisung Vodafone - Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland - Zeichenerklärung Vodafone - Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland 	
9.	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p> <p><u>Schreiben vom 29. August 2018</u> Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.</p> <p>Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden,</p>	<p><u>Konsequenz</u> Keine Planänderung</p> <p><u>Begründung</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p><u>Beschlussvorschlag</u> Kein Beschluss erforderlich</p>

Anlage 1 Behörden / TöB	Bebauungsplan Nr. 509.00 "Umfeld Kapellenstraße – Süd"	Seite 6
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 10. Juli 2018		Frist zur Stellungnahme bis 23. August 2018
Stellungnahme		Ergebnis der Überprüfung

<p>dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.</p> <p>Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Telekommunikationslinien / -anlagen der Deutschen Telekom haben gewöhnlich eine Überdeckung von ca. 0,5 m (in Einzelfällen 0.3 m). Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderungen der Überdeckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich. Die im Lageplan angegebene Leitungsführung gibt keinen verbindlichen Anhaltspunkt über Anzahl der Rohre, Kabel oder Kabeltrassenbreite / -tiefe.</p> <p>Für ihre Planungen und vor Baubeginn sind Pläne und eine Einweisung von unserer zentralen Planauskunft einzuholen:</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr. E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Anlage 1 Behörden / TöB	Bebauungsplan Nr. 509.00 "Umfeld Kapellenstraße – Süd"	Seite 7
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 10. Juli 2018		Frist zur Stellungnahme bis 23. August 2018
Stellungnahme		Ergebnis der Überprüfung

<p>10. Ministerium für Inneres, Bauen und Sport Landesplanung, Bauleitplanung</p> <p><u>Schreiben vom 31. August 2018</u> Der Planung stehen landesplanerische Ziele nicht entgegen.</p> <p>Auf S. 7 der Begründung wird erläutert, dass die Stadt St. Ingbert beabsichtigt, eine sog. Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO zu erlassen, um für einzelne vorhandene Gebäude, die in ihrem Bestand nicht den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, Entwicklungsperspektiven zu eröffnen. Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde diese Fremdkörperfestsetzung mit einer Abweichung des Maßes der baulichen Nutzung begründet. Diese Spezifizierung ist im Rahmen der aktuellen Beteiligung weggefallen.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang der Vollständigkeit halber auf meine Ausführung im Schreiben vom 28.02.2018, Az.: OBB 11 – 877-2 / 18 hingewiesen, wonach Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO sich stets auf die Art der baulichen Nutzung beziehen müssen. Eine Übertragung auf andere Festsetzungen nach der BauNVO, also auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche ist nicht möglich (OVG Münster Ur. v. 19.4.2007 – 7 D 118 / 06. NE, Juris; VGH Mannheim Ur. v. 29.10.2008 – 3 S 1318 / 07, VBI.BW 2009, 146) (EZBK / Söfker BauNVO § 1 Rn. 106-106 b, beck-online). Um entsprechende Beachtung wird gebeten.</p>	<p><u>Konsequenz</u> Die Fremdkörperfestsetzung bleibt unverändert , der Hinweis auf das Maß der baulichen Nutzung in der Begründung wird gestrichen</p> <p><u>Begründung</u> Die Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO bleibt unverändert, den irreführenden Hinweis auf das Maß der baulichen Nutzung wird in der Begründung gestrichen. Die Forderungen der Behörde werden damit erfüllt.</p> <p><u>Beschlussvorschlag</u> Auf S. 6 der Begründung wird folgende Regelung hinsichtlich § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen: "In einzelnen Fällen entspricht die gewachsene Bebauung nicht den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans. Um auch für diese Gebäude eine Entwicklungsperspektive zu eröffnen, ohne im Bebauungsplan sehr kleinteilige und städtebaulich nicht begründbare Sonderregelungen schaffen zu müssen, wird innerhalb des gesamten Geltungsbereiches ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt."</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



- ### Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV
- MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO); GRZ 0,8 GFZ 3,0
 - Baulinie (§ 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) - Fußgängerbereich
 - öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Nutzungsschablone

MU1	g	MU2	g	MU3	o	A	B
0,8	3,0	0,8	3,0	0,8	3,0	C	D
Th11m FH16m	III	Th14m FH19m	IV	Th11m FH16m	III	E	F

Erläuterung:
A: Art der baulichen Nutzung
B: Bauweise
C: Grundflächenzahl
D: Geschossflächenzahl
E: maximale Trauf-/Firsthöhe
F: Anzahl der Vollgeschosse

Textfestsetzungen

(A) Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet wird als Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Abweichend von § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind Vergnügungsstätten und Tankstellen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig. Oberhalb des ersten Obergeschosses sind nur Wohnungen allgemein zulässig, die übrigen Nutzungen gem. § 6a Abs. 2 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens rechtmäßig bestehende bauliche und sonstige Anlagen, welche gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig wären, unterliegen dem Bestandsschutz. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

(B) Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung ist teilgebietsbezogen durch Planeintrag der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse und der höchstzulässigen Traufhöhe (Wandhöhe) sowie Firsthöhe der Gebäude festgesetzt. Der zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen erforderliche Bezugspunkt wird wie folgt bestimmt: Als erforderlicher Bezugspunkt wird die an das Baugrundstück angrenzende und im Mittel gemessene Höhe Straßengradienten über NN bestimmt. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der angrenzenden Straßengradienten errechnete Mittelwert maßgeblicher Bezugspunkt.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen definiert sich nach § 18 Abs. 1 BauNVO über die zulässige Traufhöhe und die zulässige Firsthöhe. Bei Gebäuden wird die Traufhöhe zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachsparren und dem an das Grundstück angrenzenden Bezugspunkt gemessen.

(C) Bauweisen / überbaubare Grundstücksflächen
Für die Teilgebiete MU1 und MU2 ist die geschlossene Bauweise, für das Teilgebiet MU3 die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch festgesetzt. Staffelgeschosse müssen an allen Seiten mind. 1m zurückgesetzt werden.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise ohne Festsetzungscharakter

(A) Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz
Die Grundstücke zwischen Ludwigstraße 19a und Ludwigstraße 25 sind als faktisches Überschwemmungsgebiet des Rohrbachs für ein 100-jährliches Hochwasserereignis ausgewiesen. Extreme Hochwasserereignisse in der Vergangenheit haben gezeigt, dass Teilflächen kurzzeitig von Wassertiefen bis zu 1 m betroffen sein können. Bei Änderungs- und Baumaßnahmen in diesem Bereich ist das jeweilige Vorhaben mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz des Saarlandes abzustimmen.

(B) Altlastenverdachtsflächen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Altlastenverdachtsflächen erfasst:
- IGB_4717 ehemalige Schreinerei in der Kapellenstraße 6
- IGB_4709 Autoreparatur Gensheimer in der Kapellenstraße 2-4
- IGB_4713 Schlosserei Peters in der Ludwigstraße 56
Bei baulichen Maßnahmen auf diesen Grundstücken ist grundsätzlich mit dem Auftreten von Bodenverunreinigungen zu rechnen. Entsprechende Maßnahmen sind zu ergreifen.

(C) Denkmalschutz
Die Gebäude Ludwigstraße 23, 28, 30, 32, 36, 38 und 42 sind als Ensemblebestandteil in der Denkmalliste des Saarlandes eingetragen. Maßnahmen, die in den Bestand dieser Denkmäler eingreifen, bedürfen nach § 8 Abs. 1 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes der Abstimmung und Genehmigung durch das Landesdenkmalamt. Dies gilt auch für bauliche Maßnahmen, die in das Erscheinungsbild der nicht im Geltungsbereich liegenden, aber direkt benachbarten Denkmäler Ludwigstraße 20, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37 und 41 sowie Maxplatz 8 und 10 dauerhaft eingreifen.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Mittelstadt St. Ingbert hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

..... den
(St. Ingbert)

..... (Siegel)
(Oberbürgermeister)

7. Ausgefertigt

..... den
(St. Ingbert)

..... (Siegel)
(Oberbürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

..... den
(St. Ingbert)

..... (Siegel)
(Oberbürgermeister)



St. Ingbert
BiosphärenStadt mit Flair

Bebauungsplan Nr. 509.00
„Umfeld Kapellenstraße – Süd“

Fassung zum Satzungsbeschluss

Maßstab 1 : 500



MESS Stadtplaner Amann & Groß PartGmbH
St.-Marien-Platz 3
D-67655 Kaiserslautern
Tel.: +49 (0631) 31163220
Fax: +49 (0631) 84294373
E-Mail: kontakt@m-e-s-s.de

Bebauungsplan Nr. 509.00 "Umfeld Kapellenstraße – Süd"

Fassung zum Satzungsbeschluss

Begründung

Stand 08.11.2018

Bearbeitung:



MESS Stadtplaner Amann & Groß PartGmbH
St.-Marien-Platz 3
D-67655 Kaiserslautern

Tel.: +49 (0631) 31163220
Fax: +49 (0631) 84294373
eMail kontakt@m-e-s-s.de

Inhalt

1	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
1.1	Lage und Größe des Geltungsbereichs	3
1.2	Flurstücke im Geltungsbereich.....	3
1.3	Nutzungen im Plangebiet.....	5
1.4	Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	5
2	Erfordernis der Planung, Planungsziele.....	5
3	Verfahren.....	5
3.1	Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.....	5
3.2	Umweltprüfung.....	6
4	Übergeordnete Planungen, Bauleitplanung, sonstige Planungen	6
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).....	6
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB).....	6
5	Planinhalte	7
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	7
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweisen	8
5.1.4	Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	9
5.1.5	Sonstige Festsetzungen.....	9
5.2	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise ohne Festsetzungscharakter.....	9
6	Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung	10
6.1	Naturschutz und Landschaftspflege	10
6.2	Immissionsschutz	10
6.3	Altlastensituation.....	10
6.4	Verkehrerschließung.....	11
6.5	Technische Infrastruktur.....	11

1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

1.1 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet bildet den nordöstlichen Abschluss der Innenstadt der Mittelstadt St. Ingbert. Südöstlich grenzt die Fußgängerzone (Ludwigstraße), östlich die Gustav-Clauss-Anlage als großer innenstädtischer Park an. Das Plangebiet ist ansonsten allseitig von Bebauung mit städtischer Verdichtung umgeben. Die Umgebungsnutzung ist vielfältig. Sie reicht von innenstädtischen Kerngebietsnutzungen an der Ludwigstraße bis zu Wohnbebauung nordwestlich des Plangebietes.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 15.900 qm.

Der Bebauungsplan Nr. 509.00 ersetzt westlich der Ludwigstraße im Bereich des Rohrbachs den Bebauungsplan Nr. 516/II „Gebiet zwischen Kohlenstraße, Rickertstraße, Poststraße und Ludwigstraße“, der ein Mischgebiet festsetzt.

1.2 Flurstücke im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Flurnummer	Zähler	Nenner	Bemerkung
19	4551	22	
3	631	10	
3	631	12	
3	632	4	
5	1169	2	
5	1171	3	
4	765	15	
3	745		
4	753	4	
3	634	9	
4	752		
3	634	13	
4	765	17	
4	765	20	
3	634	4	
4	765	23	
4	765	25	
5	1168	15	
4	765	36	
3	634	6	
4	757	4	

4	759	7	
3	750		
5	1171		
3	634	7	
4	765	19	
3	631	13	
4	751		
3	634	12	
4	765	3	
3	631	8	
4	757	3	
4	754		
5	1170	2	
4	765	38	
4	938	9	
3	747	6	
5	1209	13	
3	746		
5	1170		
4	765	5	
4	759	6	
4	765	21	
4	938	5	
5	1168	14	
4	765	18	
4	765	37	
4	765	22	
3	634	8	
5	1168	2	
4	757	2	
4	759	5	
3	631	11	
5	1171	2	
4	765	24	
3	748		
4	765	34	
5	1171	4	
4	751	2	
4	756	8	
3	634	7	

3	634	8	
3	634	9	
3	743	5	zum Teil (Straße)

1.3 Nutzungen im Plangebiet

Das Gebiet stellt sich im Bestand als mischgenutzte Fläche mit innerstädtischem Charakter dar. Neben Einzelhandel, Dienstleistung und einzelnen Gastronomiebetrieben nimmt das Wohnen in den Obergeschossen einen hohen Nutzungsanteil ein.

1.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Im Plangebiet befinden sich die Straßenparzellen, die Platzflächen und ein Teil der Baugrundstücke im Eigentum der Mittelstadt St. Ingbert. Die überwiegende Zahl der Baugrundstücke ist im Privateigentum.

2 Erfordernis der Planung, Planungsziele

Die Mittelstadt St. Ingbert beabsichtigt mit der Planung, das an die Fußgängerzone angrenzende Umfeld der Kapellenstraße (Ludwigstraße / Theodor-Heuss-Platz) städtebaulich zu ordnen. Ziel und Zweck der Planung ist die Umstrukturierung des Innenstadtbereiches hinsichtlich

- der Verkehrsflächen (Abgrenzung, Gestaltung und Nutzung des Straßenraums sowie Anlage von Fuß- und Radwegen)
- Zuschnitt und Nutzung der Platzflächen,
- Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung, insbesondere zum Ausschluss von Vergnügungsstätten, und sonstige Festsetzungen, die das Trading-down verhindern,
- Festsetzungen überbaubarer Flächen, bauplanungsrechtliche Regelungen des unbeplanten Innenstadtbereichs.

3 Verfahren

3.1 Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Kriterien für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sind. Allerdings führt die Stadt St. Ingbert eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange durch, um die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange umfassend in das Planungskonzept einbeziehen zu können.

Die zulässige Grundfläche liegt weit unter dem Schwellenwert von 20.000 qm. Damit trifft § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu. In der Folge ist keine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Außerdem kam eine Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, weil die in der Anlage 1 zu § 3e UVPG angegebenen Größen- oder Leistungswerte bei weitem nicht erreicht werden. Im Rahmen der Planaufstellung erfolgt keine Erhöhung der Grundfläche über das Maß der bisherigen Nutzung hinaus. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die Planaufstellung keiner UVP-Pflicht bzw. Vorprüfungspflicht unterliegt und keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. Nr. 7 lit. b genannten Schutzgüter vor (FFH- und Vogelschutzgebiete).

3.2 Umweltprüfung

Für die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

4 Übergeordnete Planungen, Bauleitplanung, sonstige Planungen

4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Er sichert und entwickelt die Funktion der Stadt St. Ingbert als Mittelzentrum und Standort für Wohnen, Einkaufen und Gewerbe und entspricht damit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Direkt auf das Plangebiet bezogene raumordnerische Zielaussagen existieren nicht.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt St. Ingbert stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen, Straßenverkehrsflächen und Wasserflächen dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Planinhalte

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als mischgenutzte Fläche mit innerstädtischem Charakter dar. Neben Einzelhandel, Dienstleistung und einzelnen Gastronomiebetrieben nimmt das Wohnen in den Obergeschossen einen hohen Nutzungsanteil ein.

Die Art der baulichen Nutzung im Bestand ist grundsätzlich in den gemischten Baugebieten MI, MU und MK angesiedelt, die je nach angestrebter Schwerpunktsetzung und Entwicklung für die Festsetzung infrage kommen. Angesichts der eher kleinteiligen Struktur und der insgesamt mäßigen Dichte kommt das Kerngebiet nur nachrangig in Betracht, zumal die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe strukturell nicht infrage kommt. Gegen ein MI-Gebiet spricht die innerstädtische Struktur der Nutzungsmischung ohne Anteile des produzierenden Gewerbes.

Die Stadt St. Ingbert strebt daher für das Gebiet die Festsetzung als urbanes Gebiet (MU) an. Es sind dort gleichrangig und in ausdrücklich frei gestaltbarem Verhältnis wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen zulässig, was dem angestrebten Gebietscharakter entspricht.

Abweichend von § 6a BauNVO werden im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten und Tankstellen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Die Stadt St. Ingbert stellt zeitlich parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Vergnügungsstättenkonzept auf, das nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Bebauungsplan berücksichtigt und umgesetzt wird.

Da die Stadt St. Ingbert die Wohnnutzung im Geltungsbereich sichern und stärken möchte, sind oberhalb des ersten Obergeschosses grundsätzlich nur Wohnungen zulässig. Andere Nutzungen können nur im Ausnahmefall zugelassen werden. Dies entspricht in weiten Teilen auch der bestehenden Nutzung im Geltungsbereich.

In einzelnen Fällen entspricht die gewachsene Bebauung nicht den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans. Um auch für diese Gebäude eine Entwicklungsperspektive zu eröffnen, ohne im Bebauungsplan sehr kleinteilige und städtebaulich nicht begründbare Sonderregelungen schaffen zu müssen, wird innerhalb des gesamten Geltungsbereiches ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Gebiet weist aufgrund der heterogenen Bauungsverhältnisse im Gebiet eine relativ große Bandbreite von gering bebauten bis hin zu praktisch vollständig überbauten Grundstücken auf, wobei die genaue bauplanungsrechtliche Abgrenzung von Haupt- und Nebenanlagen zur Bestimmung des bestehenden Maßes der baulichen Nutzung noch im Einzelnen zu klären ist.

Mit Blick auf die städtebaulichen Zielsetzungen im Quartier bietet sich die Übernahme der Maßvorschriften des § 17 BauNVO für das urbane Gebiet an, die den Gebäudebestand und eine urbane Verdichtung weitgehend sichern, andererseits aber bei Überplanungen ein Mindestmaß an Freiflächen auf den Baugrundstücken gewährleisten.

Es ist daher folgende Festsetzung der Maßzahlen der baulichen Nutzung, jeweils als Höchstgrenze, vorgesehen:

Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,8 GFZ 3,0

Die Höhe und Geschossigkeit der Gebäude im Geltungsbereich ist heterogen, wobei Gebäude mit zwei bis vier Vollgeschossen die Bebauung dominieren.

Mit den differenzierten zeichnerischen Festsetzungen zur Geschossigkeit wird der Geltungsbereich großteils auf drei Vollgeschosse und eine maximale Traufhöhe (Wandhöhe) der Gebäude von 11,0 Metern, gemessen ab der Straßenoberfläche in der Mitte des Gebäudes als Bezugspunkt, vereinheitlicht. Im Bereich des Theodor-Heuss-Platzes wird eine dominante Platzkante mit maximal vier Geschossen und einer Traufhöhe bis 14 m festgesetzt. Gleiches gilt für dominante Eckbebauungen in der Ludwigstraße. Zur Begrenzung der Gesamthöhe der Gebäude werden mit gleichem Bezugspunkt außerdem Firsthöhen von 16,0 bzw. 19,0 Metern festgesetzt.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweisen

Ausgehend von der stadtbildprägenden Bebauung der Ludwigstraße und der Kapellenstraße wird für den Geltungsbereich die geschlossene Bauweise festgesetzt. Einzelne Abweichungen bei bestehenden Gebäuden sind vom Bestandsschutz gedeckt und langfristig zu bearbeiten.

Für die Straßenzüge Ludwigstraße und Kapellenstraße sowie die Platzkante des Theodor-Heuss-Platzes ist geplant, die städtebauliche Struktur mit straßenbegleitenden Baulinien zu sichern. Für die übrigen, heterogen strukturierten Außenkanten der Bauflächen werden Baugrenzen vorgesehen.

Durch eine innere Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen in einer Entfernung von regelmäßig 13 Metern zur Straßenbegrenzungslinie (=vorderen Baulinie) wird die Tiefe der Hauptgebäude auf das für eine angemessene Bebauung notwendige Maß begrenzt.

Sollten Staffelgeschosse errichtet werden, so sind diese zu den Vollgeschossen an allen Seiten um mindestens einen Meter zurückzusetzen. Dies korrespondiert mit der festgesetzten Traufhöhe der Gebäude.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Dies entspricht bei zahlreichen Grundstücken der vorhandenen Situation.

5.1.4 Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die vorhandenen öffentlichen Flächen der Straßen werden mit Straßenbegrenzungslinien vom Bauland abgegrenzt und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Für den Theodor-Heuss-Platz und den Maxplatz werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich und Parken) festgesetzt, ebenso für den geplanten Fußweg entlang des Rohrbachs (Fußgängerbereich). Die konkrete Gestaltung und innere Struktur der Straßen- und Platzräume sowie die Begrünung sind im Lauf des Planverfahrens noch zu konkretisieren.

5.1.5 Sonstige Festsetzungen

Der Rohrbach ist, soweit er im Geltungsbereich oberirdisch verläuft, als Wasserfläche festgesetzt. An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine Fläche für ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit vorgesehen, innerhalb derer der Fußweg über eine Brücke über den Rohrbach mit den westlich angrenzenden Gebieten verbunden werden soll. Die Lage dieser geplanten Brücke ist vorläufig und nur ungefähr, da eine detaillierte Planung der Fußwegeführung in westlicher Verlängerung des Geltungsbereichs noch aussteht.

Entlang der Kohlenstraße ist eine öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitgrün festgesetzt.

5.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz

Die Grundstücke zwischen Ludwigstraße 19a und Ludwigstraße 25 sind als faktisches Überschwemmungsgebiet des Rohrbachs für ein 100-jährliches Hochwasserereignis ausgewiesen. Extreme Hochwasserereignisse in der Vergangenheit haben gezeigt, dass Teilflächen kurzzeitig von Wassertiefen bis zu 1 m betroffen sein können. Bei Änderungs- und Baumaßnahmen in diesem Bereich ist das jeweilige Vorhaben mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz des Saarlandes abzustimmen.

Altlastenverdachtsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Altlastenverdachtsflächen erfasst:

- IGB_4717 ehemalige Schreinerei in der Kapellenstraße 6
- IGB_4709 Autoreparatur Gensheimer in der Kapellenstraße 2-4
- IGB_4713 Schlosserei Peters in der Ludwigstraße 56

Bei baulichen Maßnahmen auf diesen Grundstücken ist grundsätzlich mit dem Auftreten von Bodenverunreinigungen zu rechnen. Entsprechende Maßnahmen sind zu ergreifen.

Denkmalschutz

Die Gebäude Ludwigstraße 23, 28, 30, 32, 36, 38 und 42 sind als Ensemblebestandteil in der Denkmalliste des Saarlandes eingetragen. Maßnahmen, die in den Bestand dieser Denkmäler eingreifen, bedürfen nach § 8 Abs. 1 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes der Abstimmung und Genehmigung durch das Landesdenkmalamt.

Dies gilt auch für bauliche Maßnahmen, die in das Erscheinungsbild der nicht im Geltungsbereich liegenden, aber direkt benachbarten Denkmäler Ludwigstraße 20, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37 und 41 sowie Maxplatz 8 und 10 dauerhaft eingreifen.

6 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

6.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Auf Basis des § 13a BauGB entfällt das Erfordernis zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft.

Da das Plangebiet im Bestand mit Ausnahme kleinerer straßenbegleitender Grünflächen und Baumscheiben weitgehend versiegelt ist und durch den Bebauungsplan gegenüber der bisherigen Situation keine zusätzlichen Überbauungsrechte geschaffen werden, wäre auch bei Anwendung der Ausgleichsregelung kein Ausgleichserfordernis zu erwarten.

6.2 Immissionsschutz

Es werden durch die Planung keine Immissionsschutzkonflikte hervorgerufen. Die Verkehrslärmsituation ist durch die anliegende Bundesstraße 40 (Am Stadtbad) geprägt, für die im Rahmen der strategischen Lärmkartierung zuletzt 2017 Belastungswerte erhoben wurden. Hier zeigt die Lärmkartierung sowohl tags als auch nachts Einwirkungen auf das Plangebiet im Rahmen der gängigen Grenzwerte für Misch-, Kern- und Urbane Gebiete, insgesamt zeigt sich eine innenstadttypische Verkehrslärmbelastung, die keinen Handlungsbedarf für vertiefte Festsetzungen im Bebauungsplan aufzeigt.

Größere Gewerbe- oder Industriebetriebe mit relevanten Geräuscheinwirkungen sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden. Die Steuerung der vorhandenen bzw. neu ansiedelnden Betriebe kann im Rahmen der Genehmigungsverfahren durch Vollzug der Technischen Anleitung Lärm erfolgen, ohne dass dazu Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

6.3 Altlastensituation

Zwar sind im Plangebiet drei Altlastenverdachtsflächen vorhanden (siehe nachrichtliche Übernahmen), es ist angesichts des Charakters dieser Flächen (historische Vornutzung der

Gebäude als Handwerksbetriebe) aber nicht von relevanten Bodenverunreinigungen auszugehen, die Auswirkungen auf die bauliche und sonstige Nutzung des Gebiets haben könnten.

6.4 Verkehrserschließung

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind durch bestehende öffentliche Straßen im Bestand vollständig erschlossen und durch die anliegende B40 unmittelbar an das überörtliche Straßennetz angebunden. Der Bebauungsplan sichert diese Verkehrsflächen in vollem Umfang. Es besteht außerdem unmittelbarer Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (Stadt- und Regionalbusse).

6.5 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist in vollem Umfang technisch erschlossen. Die Stadtwerke St. Ingbert haben im Zuge des Verfahrens bestätigt, dass die vorhandenen Anlagen für die Ver- und Entsorgung der Nutzungen weiterhin ausreichend sind.