

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. Ro 29.01 "Wohnanlage ehemalige TG-Halle" in Rohrbach - Aufstellungsbeschluss, Offenlage und Entwurfsannahme

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 10.02.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Ortsrat St. Ingbert-Rohrbach	Anhörung	01.03.2023	N
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	09.03.2023	N
Stadtrat	Entscheidung	23.03.2023	Ö

Beschlussvorschlag

1. Für den Bereich der ehemaligen TG-Halle wird gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. Ro 29.01 "Wohnanlage ehemalige TG-Halle" gem. § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.
2. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Die beigefügten Planunterlagen des Bebauungsplanentwurfes, bestehend aus der Planzeichnung einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung werden gebilligt.

Sachverhalt

Für den Verkauf des Bereiches der ehemaligen TG-Halle und die Entwicklung zu einer Wohnbebauung wurde eine Konzeptvergabe durchgeführt. Den Zuschlag hat das Konzept des Interessenten Ehrhardt + Hellmann Bauunternehmung GmbH erhalten. Der Notarvertrag ist derzeit in Bearbeitung. Um das Konzept umsetzen zu können, ist das erforderliche Planungsrecht zu schaffen und somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Der Vorhabenträger Ehrhardt + Hellmann Bauunternehmung GmbH, Bexbacher Straße 64, 66424 Homburg beantragt die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB.

Das Gebäude der TG-Halle angrenzend an den ehemaligen Sportplatz im St. Ingberter Stadtteil Rohrbach wird derzeit nicht mehr genutzt und soll abgerissen werden. Auf dem Grundstück sollen vier Mehrfamilienhäuser entstehen. In den Mehrfamilienhäusern sind jeweils 8 Wohneinheiten vorgesehen. Zwei der vier Mehrfamilienhäuser sollen zur Schaffung von sozialem Wohnraum beitragen.

Die Erschließung der Fläche ist über die Sportplatzstraße bereits gewährleistet. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück organisiert werden.

Der Standort ist für Wohnnutzung sehr gut geeignet, da auch die Umgebung durch

überwiegend Wohnnutzung geprägt ist.

Der seitens des Büros Kernplan vorgelegte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. Ro 29.01 "Wohnanlage ehem. TG-Halle", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung sieht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vor. Zulässig sind maximal II Vollgeschoss plus Staffelgeschoss, wobei das Kellergeschoss auf die Zahl der Vollgeschoss nicht anzurechnen ist. Zusätzlich wird die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Darüber hinaus werden u.a. Festsetzungen zu Dachbegrünung und erneuerbaren Energien getroffen.

Das Plangebiet liegt in keinem Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Aktuell ist die Fläche nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Demnach ist das Vorhaben allerdings nicht realisierbar. Zur Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen bedarf es daher der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Da es sich um eine Nachverdichtung bzw. Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche im Innenbereich handelt, werden die Voraussetzungen der Innenentwicklung und somit des beschleunigten Verfahrens erfüllt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine Grünfläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB und § 13a Abs. 3 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Nach Billigung des vorliegenden Entwurfsstandes wird die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. In der öffentlichen Bekanntmachung ist auf die Merkmale des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB hinzuweisen.

Der Beschluss, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

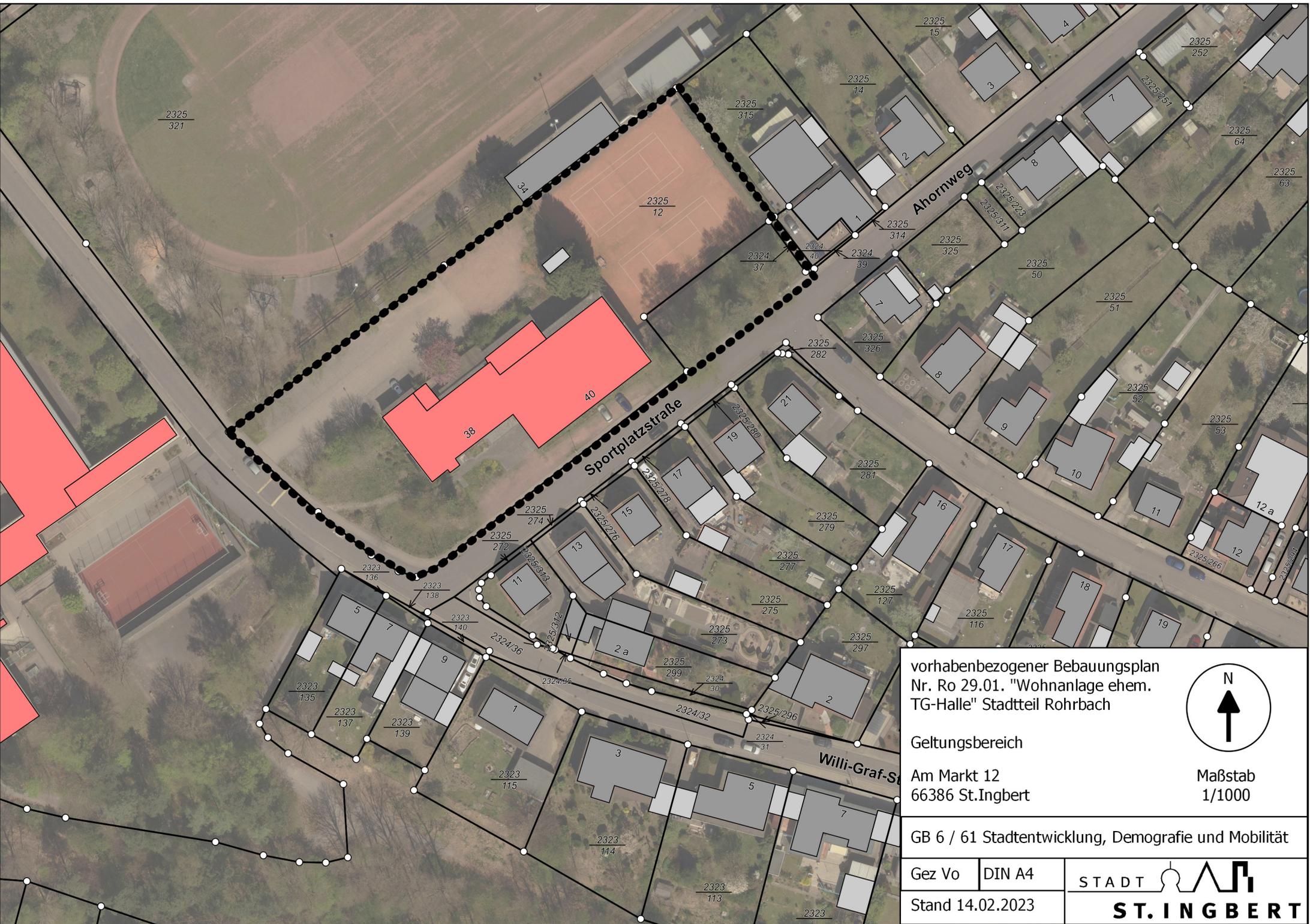
Finanzielle Auswirkungen

Für die gesetzlich vorgeschriebenen amtlichen Veröffentlichungen stehen Mittel auf der HH.Stelle 5.1.10.01.553500 bereit. Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren, ggf. erforderliche Gutachten und die spätere Realisierung und Erschließung werden durch den Vorhabenträger übernommen.

Anlage/n

1	Lageplan-Geltungsbereich
2	Planzeichnung BP Ro 29.01

3	Begründung BP Ro 29.01

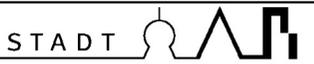


vorhabenbezogener Bebauungsplan
 Nr. Ro 29.01. "Wohnanlage ehem.
 TG-Halle" Stadtteil Rohrbach

Geltungsbereich
 Am Markt 12
 66386 St.Ingbert

Maßstab
 1/1000

GB 6 / 61 Stadtentwicklung, Demografie und Mobilität

Gez Vo	DIN A4	 ST. INGBERT
Stand 14.02.2023		

Nr. Ro 29.01 Wohnanlage ehem. TG-Halle Rohrbach

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Mittelstadt St. Ingbert, Stadtteil Rohrbach

ENTWURF

15.02.2023

KERN
PLAN 

Nr. Ro 29.01 Wohnanlage ehem. TG-Halle Rohrbach

Im Auftrag:

Fa. Ehrhardt + Hellmann Bauunternehmung GmbH
Bexbacher Straße 64
66424 Homburg

Vorhabenbez. Bebauungsplan in der Mittelstadt St. Ingbert

Mittelstadt St. Ingbert
Am Markt 12
66386 St. Ingbert

IMPRESSUM

Stand: 15.02.2023, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Fabian Burkhard, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung
Michelle John, B.Sc. Raumplanung

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

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Das Projekt	10
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	12
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	15

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Das Gebäude der TG-Halle angrenzend an den ehemaligen Sportplatz im St. Ingberter Stadtteil Rohrbach wird derzeit nicht mehr genutzt und soll abgerissen werden. Auf dem Grundstück sollen vier Mehrfamilienhäuser entstehen. In den Mehrfamilienhäusern sind jeweils 8 Wohneinheiten vorgesehen. Teilweise sollen Wohnungen über das Programm „Soziale Wohnraumförderung“ errichtet werden. Die Erschließung der Fläche ist über die Sportplatzstraße bereits gewährleistet. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück organisiert werden.

Der Standort ist für Wohnnutzung sehr gut geeignet, da auch die Umgebung durch überwiegend Wohnnutzung geprägt ist.

Eine stetige Nachfrage nach Wohnraumangebot ist aufgrund der Attraktivität der Mittelstadt St. Ingbert als Wohnort vorhanden. Daher ist die Stadt auch bestrebt, geeignete Flächen für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen.

Grundstückseigentümer und Vorhabenträger für die Realisierung der geplanten Nutzung ist die Firma Ehrhardt und Hellmann Bauunternehmung GmbH.

Die Fläche liegt in keinem Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Aktuell ist die Fläche nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Mittelstadt St. Ingbert hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. Ro 29.01 „Wohnanlage ehem. TG-Halle Rohrbach“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,6 ha.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft

für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung im Innenbereich). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 0,6 ha in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Eine Untersuchung der naturschutzrechtlichen Belange kam zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte für derartige Beeinträchtigungen bestehen.

Der an § 50 BImSchG anknüpfende Ausschlussgrund in § 13a BauGB betrifft die von Störfallbereichen ausgehenden möglichen Auswirkungen bei einem schweren Unfall. Dieser ist hier nicht gegeben.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach

§ 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von dem Vorhabenträger zu erarbeiten, der Mittelstadt St. Ingbert vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Mittelstadt abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Mittelstadt abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Rohrbach. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage in der Sportplatzstraße.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch den Sportplatz,
- im Südwesten durch die Sportplatzstraße sowie die dahinterliegende Ganztagsgemeinschaftsschule St. Ingbert-Rohrbach,
- im Süden und Südosten durch die Sportplatzstraße mit der dahinterliegenden Wohnbebauung,
- im Nordosten durch die bestehende Wohnbebauung und deren private Freifläche des Ahornweges 1.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

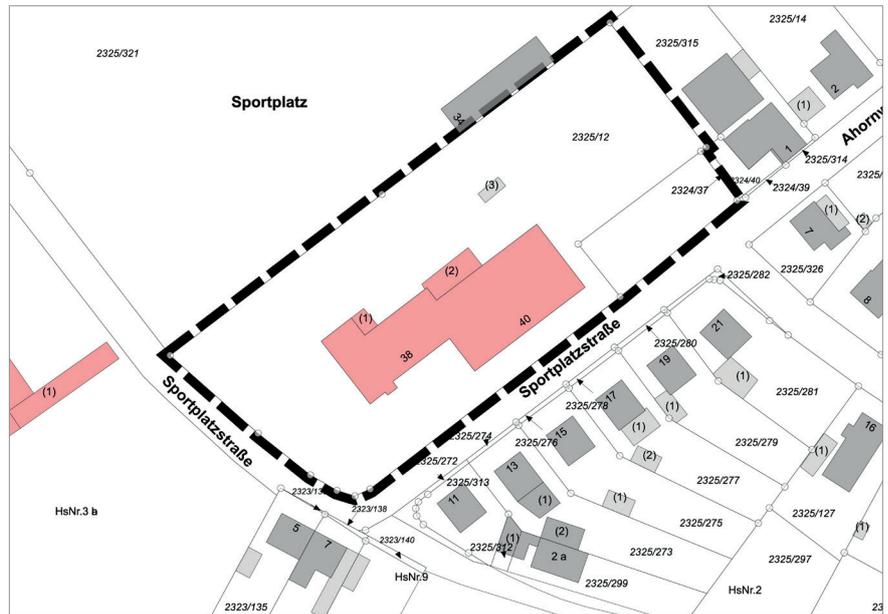
Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

Das Plangebiet ist momentan noch mit der ehemaligen TG-Halle bebaut. Diese wird im Zuge der Umsetzung des Projektes vollständig zurückgebaut. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist aktuell ein Tennisplatz vorzufinden.

Die Umgebung des Plangebietes ist nahezu ausschließlich durch Wohnnutzung und private Freiflächen (Privatgärten/Streuobstwiesen) geprägt. Gegenüber des Plangebietes liegt zudem die Gemeinschaftsschule St. Ingbert-Rohrbach. Andere Nutzungen sind nur vereinzelt zu finden.

Das Plangebiet ist somit für Wohnnutzung prädestiniert.



Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Topografie des Plangebietes

Die Topografie des Plangebietes stellt sich aufgrund der bisherigen Nutzung als grundsätzlich eben dar. Das Plangebiet weist lediglich ein geringfügiges Ost-West-Gefälle auf.

Es ist somit nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie, mit Ausnahme der Entwässerung und der Höhenfestsetzung, in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung der Baufenster) auswirken wird.

Verkehr

Das Plangebiet ist über die Sportplatzstraße erschlossen und an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über den Stadtteil Rohrbach besteht eine Anbindung an die B40 sowie A 6 und somit an das überörtliche Verkehrsnetz.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt über die angrenzende Bushaltestelle „Gemeinschaftsschule Rohrbach, St. Ingbert“. Darüber hinaus verfügt Rohrbach über einen Bahnhof, welcher sich in ca. 2 km Entfernung von dem Plangebiet befindet.

Weitere Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung vorhanden (Wasser, Elektrizität, etc.). Das Plangebiet ist im modifiziertem Trennsystem zu entwässern. Das anfallende Schmutzwasser soll in die bestehende Kanalisation der Sportplatzstraße abgeleitet werden.

Das Niederschlagswasser soll in einem, im rückwärtigen Teil des Grundstücks verlaufenden, Versickerungsgraben gesammelt werden. Der Versickerungsgraben wird mit einem Notüberlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen. Damit sind die Vorgaben des § 49a SWG zur Entsorgung des Niederschlagswassers erfüllt. Zudem werden alle oberirdischen Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen hergestellt und alle Flachdächer begrünt.

Ein Vorfluter zur Einleitung des Niederschlagswassers ist nicht in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden. Die nächst gelegenen Vorfluter befinden sich ca. 650 m südwestlich (Rohrbach).

Gemäß dem Kartendienst zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung geeignet. (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 20.01.2023).



Plangebiet und Umgebungsnutzung; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan



Karte zur potenziellen Versickerungseignung (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet);
Quelle: GeoPortal Saarland; Stand: 20.01.2023

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Mittelzentrum St. Ingbert, Entwicklungsachse 1. Ordnung
Vorranggebiete	Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet für Grundwasserschutz
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • (Z 12): Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen (ausgewogene Raumstruktur, Vermeidung flächenhafter Siedlungsstrukturen, Erreichbarkeitsverhältnisse): erfüllt • (Z 17) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale: erfüllt • (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt • (Z 33): Gemäß Ziffer 33 ist für die Ermittlung des örtlichen Bauflächenbedarfs seitens der Städte der Nachweis über die vorhandenen Baulücken im Sinne der Ziffer 34 sowie über die Siedlungsdichte zu führen. Siehe dazu nachstehende Tabelle • keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> • als Wohnungsbedarf sind für Rohrbach 1,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt • min. Wohnungsdichte gem. LEP: 30 W /ha; geplant sind max. 32 Wohneinheiten • keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebots • Es wird beantragt die entstehenden Wohneinheiten nicht auf die Wohneinheitenbilanz der Mittelstadt St. Ingbert anzurechnen.
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen

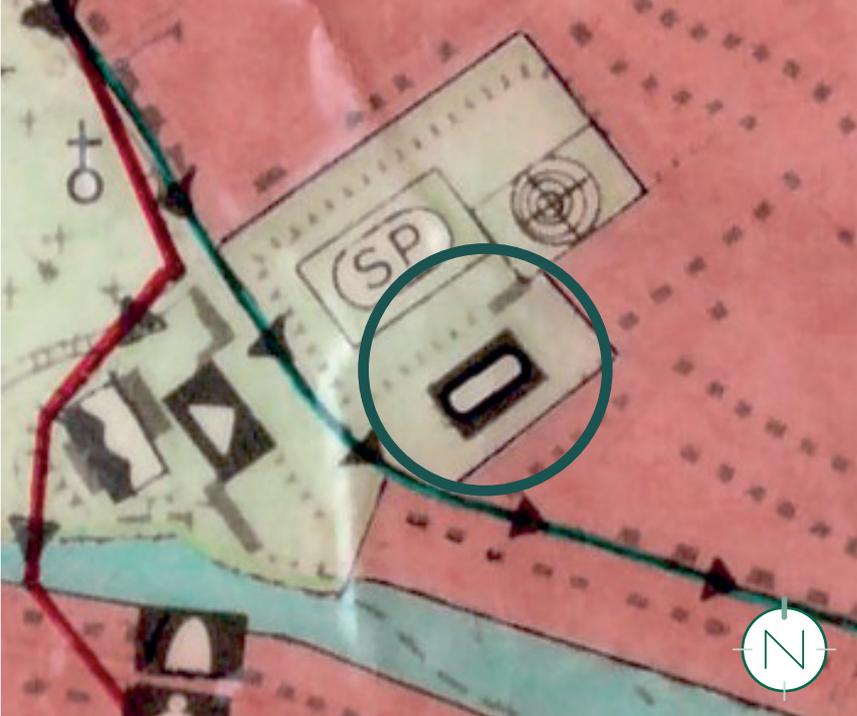
	Einwohner (2022)*	Bedarfsfaktor	WE-Bedarf 2020-2030	Reserve FNP in ha	Dichte LEP	Reserve FNP in WE	Baulücken in B-Plänen nach § 30, § 33 und § 34 Abs. 4 BauGB	WE-Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			A/1000xBx10			DxE		C-F-G
Stadtteil Rohrbach	6.103	1,5	91,5	9,76	25	244	131	-283,5

Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf im Stadtteil Rohrbach; Quelle: Mittelstadt St. Ingbert, Stand: 02/2023

*Stand Einwohnerzahl: 31.12.2022 (Mittelstadt St. Ingbert)

Kriterium	Beschreibung
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks	<ul style="list-style-type: none"> • Lage innerhalb des Biosphärenreservats Bliesgau, aber nicht innerhalb einer der Kern- oder Pflegezonen. • Lage im Regionalpark Saar, aber nicht innerhalb eines der Projekträume (rein informelles Instrument ohne restriktive Wirkungen) • Lage im Wasserschutzgebiet, Schutzzone III
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> • auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Arten im direkten Umfeld des Geltungsbereiches: • keine Artnachweise gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) innerhalb eines 1 km-Radius • aus der OBK 1989 liegen Nachweise der Rohrammer, des Teichrohrsängers, des Schwarzkehlchens und des Neuntöters aus dem NSG Glashüttental/Rohbachtal ca. 1 km nordwestlich vor • keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotop- und Lebensraumtypen n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen (nächstgelegene Flächen im NATURA 2000-Gebiet Limbacher und Spieser Wald)
Allgemeiner und besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<u>Allgemeiner Schutz</u> wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.

Kriterium	Beschreibung
<p><u>Besonderer Artenschutz</u> (§§ 19 und 44 des BNatSchG) Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten, d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Geltungsbereich südlich des Sportplatzes umfasst die ehemalige Turnhalle der TG Rohrbach, die angrenzenden Tennisplätze sowie einen angegliederten Parkplatz; auf dem Gelände sollen vier Mehrfamilienhäuser errichtet werden • Das Bestandsgebäude (Turnhalle mit Hausmeisterwohnung und Regietrakt) ist seit längerem nicht mehr genutzt und weist infolge von Vandalismus diverse Schäden und Glasbruch auf (insbesondere im Regietrakt) • Die Freifläche um die Halle besteht aus durchgewachsenen Zierrasenflächen und nicht mehr gepflegtem Ziergrün (meist Cotoneaster oder Schneebeeren) • Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches mehrere mittelalte Solitäre: eine grenzständige Baumreihe aus neun Linden und Birken zwischen Parkplatz und angrenzendem Sportplatz; eine zentrale Gruppe aus 5 Fichten sowie eine weitere Fichte, eine ältere Waldkiefer und eine alte Birke auf der südlichen Seite der Halle entlang der Sportplatzstraße <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage im innerörtlichen Bereich von Rohrbach mit angrenzender Wohnbebauung mit wohngebietstypischer Lärm- und Stördisposition • Zusätzlich hohe Lärmbelastung und Fahrzeugbewegungen durch Ganztagsgemeinschaftsschule auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Willi-Graf-Str. (Parkplatznutzung auf dem Gelände) und durch periodischen Spielbetrieb auf dem Sportplatz <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fläche weitgehend überbaut, versiegelt oder geschottert bzw. Sandbelag Tennisplatz • nur wenige Restgrünflächen (durchgewachsener Zierrasen) • lokaler Gehölzaufwuchs und Zierhecken mit sehr begrenzten Brutmöglichkeiten • Gebäudebrüter sind an den Dachüberständen der Halle möglich, der Hausrotschwanz kann theoretisch auch innerhalb des durch Glasbruch offenen Regieraumes brüten; Hinweise darauf ergaben sich jedoch nicht, wobei das Innere nicht vollständig einsehbar war • weitere Fehlstellen im Außenputz oder dem Mauerwerk mit angeschlossenen Hohlräumen sind nicht vorhanden • Ob die Halle, die Einliegerwohnung oder der Regietrakt einen Dach- oder Kriechboden besitzen, war nicht erkennbar, sie stellen mögliche Fledermausquartiere dar • Mit anderen prüfrelevanten Artengruppen ist aufgrund der Habitatausstattung nicht zu rechnen <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Fläche bietet kaum Brutmöglichkeiten für Gehölzbrüter, lediglich in den einwachsenden Ziergrünflächen ist eine Brut der typischen Siedlungsarten möglich, in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten gilt hier die Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 • Ob das Gebäude z.B. an den Dachanschlüssen von Gebäudebrütern genutzt wird, kann aufgrund der Jahreszeit nicht eindeutig beantwortet werden; anhand einer kursorischen Außeninspektion ergaben sich zunächst keine konkreten Hinweise (Altnester, Kotspitzer) • das Gebäude konnte von innen nicht inspiziert werden, daher ist unklar, ob Dach- oder Kriechböden vorhanden sind, die von Fledermäusen als Tagesquartier genutzt werden könnten; hinterlüftete Außenverblendungen als typischerweise genutzte Strukturen sind jedenfalls nicht vorhanden

Kriterium	Beschreibung
	<p>Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei dem Rückbau des Gebäudes sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu beachten, indem das Gebäude im Vorfeld auf den konkreten Besatz von Gebäudebrütern und auf übertagende Fledermäuse (Außenbereich, Innenräume, evtl. Dach- oder Kriechböden) überprüft wird • Im Fall von Positivnachweisen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzuklären • Eine Sommerquartiernutzung durch Einzelindividuen der synantropen Fledermausarten (Zwerg-, Breitflügelfledermaus) ist ebenso wie nachgewiesene häufige Gebäudebrüter (Hausrotschwanz) in Bezug auf die Fortpflanzungs- und Ruhestätten i.d.R. durch die Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 gedeckt • Es sind allerdings Maßnahmen zu ergreifen, die den Tötungstatbestand vermeiden (Verschiebung der Rückbauzeiten) • Bei der Entfernung der Gehölze sind die gesetzlichen Rodungsfristen zu beachten <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • Da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz, vorbehaltlich der Ergebnisse der o.g. Gebäudeinspektion, nicht zu erwarten
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung: Grünfläche • Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit nicht erfüllt; Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst 
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Aktuell ist die Fläche nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Das Projekt

Berücksichtigung von Standortalternativen

Der Stadtrat der Mittelstadt St. Ingbert hat die Flächen zur Wohnnutzung ausgeschrieben woraufhin der Vorhabenträger sich für die Entwicklung des Grundstückes mit Wohnbebauung entschieden hat.

Zentrales Ziel des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wohnnutzung durch den Abriss der ehem. TG-Halle sowie Neuerrichtung von vier Mehrfamilienhäuser.

Folgende Argumente sprechen für die Umsetzung des Planvorhabens am gewählten Standort:

- durch die Realisierung des Planvorhabens wird eine bisher mindergenutzte Potenzialfläche in integrierter Lage entwickelt,
- das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers, weshalb von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen ist,
- das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung,

- die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der Sportplatzstraße bereits angrenzend vorhanden (ausreichend Kapazitäten),
- die Umgebungsnutzung im Norden, Osten und Süden dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen. Weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet gehen nachteilige Auswirkungen aus.

Insofern wurden keine weiteren Standortalternativen in Betracht gezogen und auf ihre Eignung hin geprüft.

Städtebauliche Konzeption

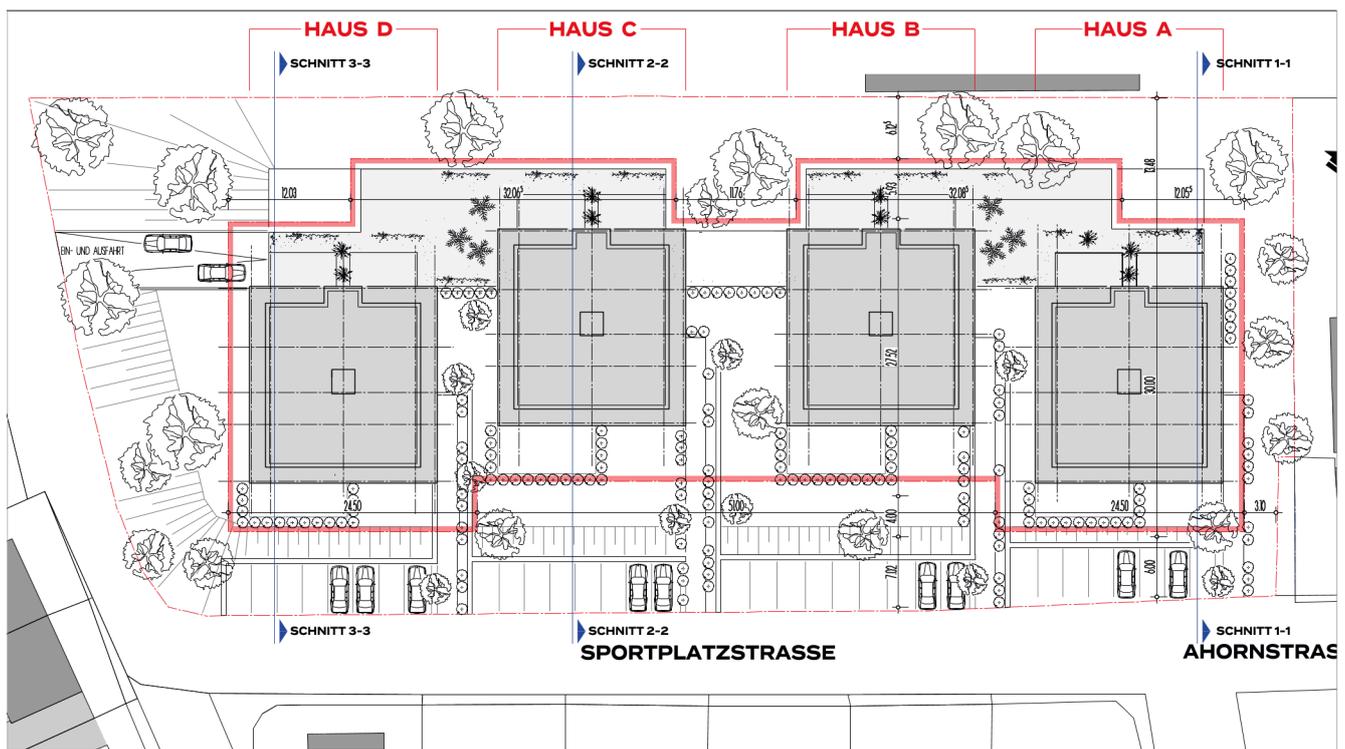
Gegenstand des Bauvorhabens auf dem Grundstück Sportplatzstraße 28 ist die Errichtung von vier dreigeschossigen Gebäuden mit Staffelgeschoss mit jeweils 8 Wohnungen. Einige Wohnungen werden über das Programm „Soziale Wohnraumförderung“ errichtet. Somit werden „Sozialwohnungen“ geschaffen.

„Der über ein Sockelgeschoss auf der Rückseite errichtete Neubau wird geprägt durch

seine klare Formsprache, seine großflächigen Fensteröffnungen sowie durch seine hellgraue und in Teilbereichen dunkel abgesetzten Putzfassade. Auf drei Ebenen stehen insgesamt 32 moderne Wohneinheiten, in insgesamt 4 Gebäuden, mit einer Gesamtwohnfläche von 3056 Quadratmetern zur Verfügung.

Alle Wohneinheiten sind barrierefrei, nach B-Standard, ausgebildet. 2 Wohneinheiten pro Haus sind darüber hinaus auf eine rollstuhlgerechte Nutzung ausgelegt. Sämtliche Wohnungen verfügen über eine Außenterrasse oder über einen großen Balkon, in den Penthouse-Wohnungen im Dachgeschoss, steht alternativ eine umlaufende Dachterrasse zur Verfügung.

Komplettiert wird die Wohnanlage durch die straßenseitig bequem erreichbare, überdachte Stellplatzanlage, deren Dach plan mit der Außenterrasse der Erdgeschosswohnungen abschließt. Die Dachfläche ist aufgrund der Hanglage von sämtlichen Wohnungen aus einsehbar. Um eine attraktive Aufsicht zu erhalten und gleichzeitig eine ökologische Ausgleichsfläche für die Bebauung zu schaffen, wird die Fläche deshalb



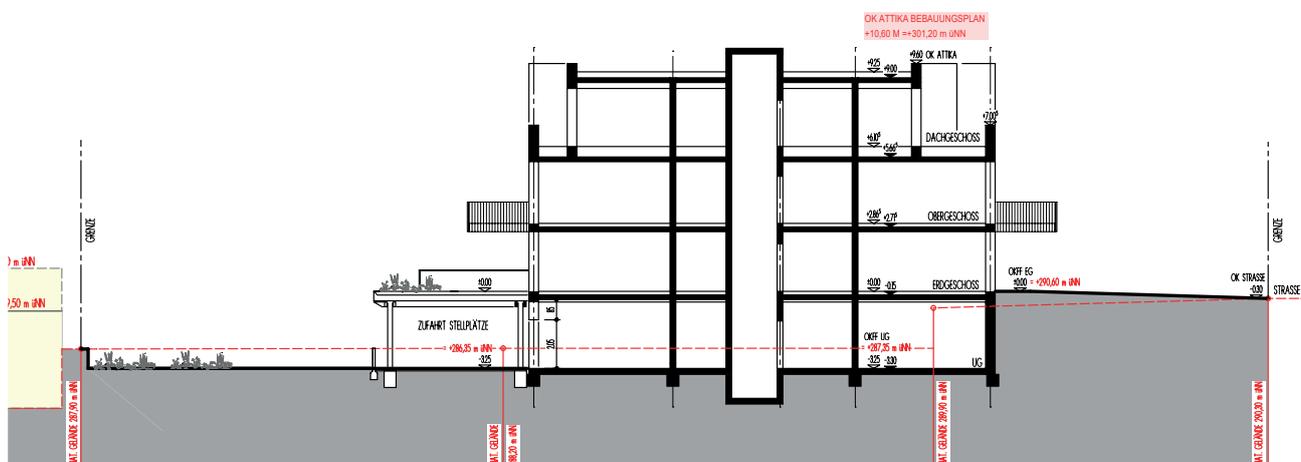
Vorhaben- und Erschließungsplan; Quelle: Dittmar - Die Ingenieure für barrierefreies Bauen; Stand: 20.01.2023



Frontansicht Sportplatzstraße; Quelle: Dittmar - Die Ingenieure für barrierefreies Bauen; Stand: 20.01.2023



Ansicht rechts; Quelle: Dittmar - Die Ingenieure für barrierefreies Bauen; Stand: 20.01.2023



Schnitt; Quelle: Dittmar - Die Ingenieure für barrierefreies Bauen; Stand: 20.01.2023

mit einer extensiven Dachbegrünung gestaltet.

Die geplante Bepflanzung schafft eine naturnah angelegte Vegetation mit geringem Pflegebedarf, die gleichzeitig das Mikroklima vor Ort verbessert. Zudem schützt sie vor Witterungseinflüssen wie Hagel, Sturm und UV-Strahlung und verlängert so die Lebensdauer des Daches. Hinzu kommt, dass die Begrünung außerdem Insekten und Vögeln als Lebensraum dient. Die Freianlagen werden mit heimischen Sträuchern und Bäumen angelegt. Geh- und Fahrwege so-

wie die Parkplätze, werden aus einem „Ökopflaster“ hergestellt.

Die Dachflächen aller vier Gebäude erhalten eine PV-Anlage, welche die Elektroversorgung aller Wohnkomplexe unterstützt. Zudem ist die Montage von Energiesäulen von E-Fahrzeugen geplant. Bau- und Bauhilfsstoffe werden so gewählt, dass eine nachhaltige und positive CO²-Bilanz gewährleistet werden kann. Das Regenwasser der begrünter Dach und Terrassenflächen wird zur Wiederverwendung in Zisternen gesammelt.

Die Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt über Geothermie-Wärmepumpen in Kombination mit Pufferspeicheranlagen. Für ein angenehmes Wohnklima sorgt eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung in jeder Wohneinheit.“

(Quelle: Dittmar - Die Ingenieure für barrierefreies Bauen, Stand 20.01.23)

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Analog § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan gibt einen Rahmen vor (z.B. durch die Ausweisung des Baugebietes). Die bauliche Zulässigkeit wird im Detail mithilfe des § 9 Abs. 2 BauGB und dem Durchführungsvertrag auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben beschränkt.

Auf diese Weise sind Änderungen der geplanten Nutzung möglich, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Änderungsverfahren durchlaufen muss.

Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA)

Analog § 4 BauNVO

Zentrales Anliegen dieses Bebauungsplanes ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Mehrfamilienhäuser.

Es soll ein Gebiet entwickelt werden, das vorwiegend dem Wohnen dient. Weiterhin sind am Standort Sportplatzstraße 28 vereinzelt das Wohnen ergänzende und mit dem Wohnen verträgliche Nutzungsarten grundsätzlich denkbar (z. B. nicht störende Handwerksbetriebe).

Die Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen und als Standort von Nutzungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören. Dem Ziel der Realisierung eines typischen innerörtlichen Wohnquartiers wird durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes somit Rechnung getragen.

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes hat auch nachbarschützenden Charakter, sodass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und durch den Ordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt ist.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Kataloges des Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort realisierungsfähig.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen. Das Gebiet ist insbesondere erschließungstechnisch für diese Nutzungen nicht geeignet (Zufahrt, Unterbringung des ruhenden Verkehrs).

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden zudem ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben können. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen. Gartenbaubetriebe

und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht in das Wohngebiet integrierbar.

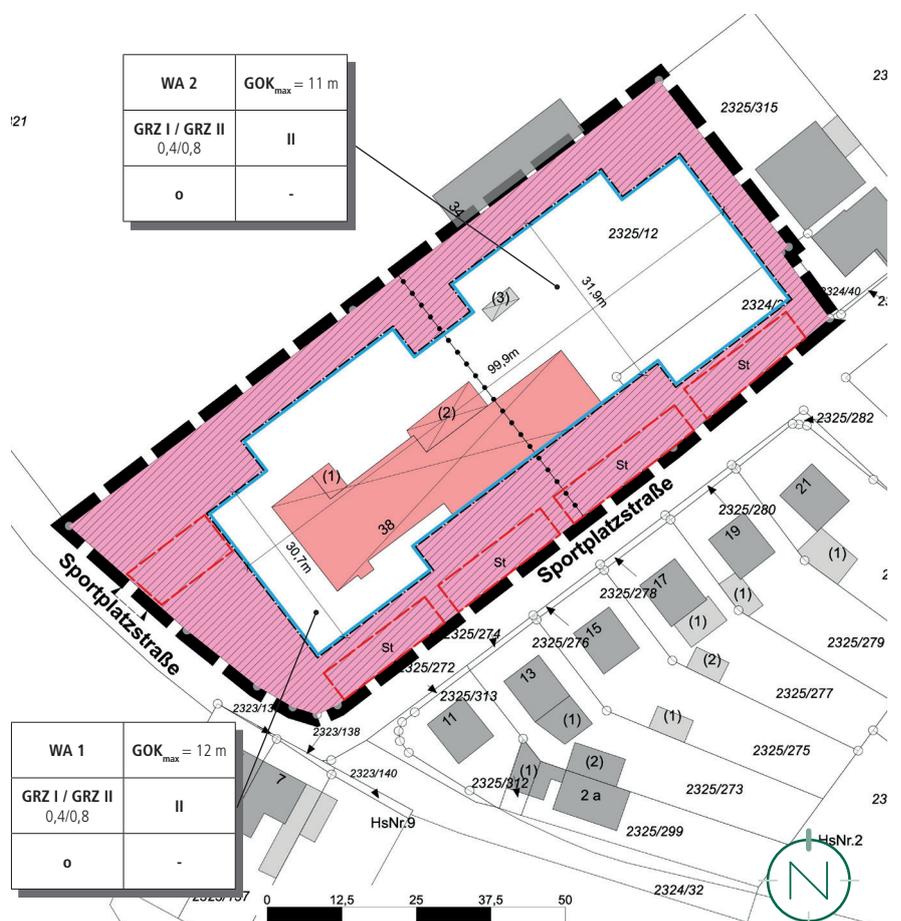
An anderer Stelle im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

Maß der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Plangebiet über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der max. zulässigen Gebäudeoberkante exakt geregelt.



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Gleich der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein einheitliches Erscheinungsbild im Planungsgebiet sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfeldes entgegengewirkt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind analog § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entspricht analog § 17 BauNVO dem Orientierungswert für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Der Grad der hierdurch entstehenden Grundstücksbebauung ist an die durch Einzelhäuser geprägte Umgebung angepasst, wodurch eine optimale Auslastung der Grundstücke bei geringer Verdichtung geschaffen wird. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf den Grundstücken so ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung. Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Für Nebenanlagen besteht gemäß BauNVO ohnehin eine Überschreitungsmöglichkeit. Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit und der Unterbringung aller notwendigen Stellplätze, ist die festgesetzte Überschreitungsoption erforderlich. Da im Wesentlichen also die „Nebenanlagen“ von der Überschreitungsmöglichkeit betroffen sind,

ist auch kein zusätzlich erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebengebäude / Nebenanlagen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Mit der Überschreitung der Grundflächenzahl wird der besonderen städtebaulichen Situation und damit auch dem Erfordernis der Innenentwicklung Rechnung getragen. Der Verzicht auf die Überschreitung des Orientierungswertes würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung der Grundstücke führen (§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO), die vorgesehene Konzeption wäre nicht realisierungsfähig. Die Einhaltung des Orientierungswertes wäre an diesem Standort vor dem Hintergrund des erforderlichen Stellplatzbedarfs unverhältnismäßig.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Auch die Freiflächen und Abstände sind ausreichend. Dieser Überschreitung des Orientierungswertes der Grundflächenzahl wird durch ausgleichende Maßnahmen entgegengewirkt, beispielsweise:

- Festsetzung, dass nicht überbaute versiegelte Flächen gärtnerisch anzulegen sind.
- Gewährleistung einer angemessenen Entfernung zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen, aufgelockerte Bebauung, Lösung der Verkehrsbedürfnisse des Vorhabens innerhalb des Plangebietes.
- Flache oder Flachgeneigte Dächer sind zu begrünen.

Nachteilige Auswirkungen, resultierend aus der Überschreitung des Orientierungswertes der GRZ, sind nicht zu erwarten.

Zahl der Vollgeschosse

Analog § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird analog zur Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter

Baukörper im Vergleich zur Bestandsbebauung zu unterbinden.

Die Festsetzung ermöglicht somit die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Gewährleistung der Entwicklung ortstypischer Bauformen und somit ein harmonisches Einfügen dieser Gebäude in den Bestand.

Einer Beeinträchtigung des Ortsbildes wird damit entgegengewirkt.

Bauweise

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist, abgeleitet aus der Umgebungsbebauung der Sportplatzstraße, eine offene Bauweise vorgesehen.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dadurch wird auch im Plangebiet eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption. Die Abmessung der durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden so gewählt, dass den Bauherren für die spätere Realisierung unter Beachtung der topografischen Gegebenheiten etwas Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereich

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Die Ein- und Ausfahrt zu der Tiefgarage ist nur in dem dafür vorgesehenen Bereich in der südwestlichen Sportplatzstraße zulässig.

Dies dient der Vermeidung der Beeinträchtigung des Verkehrsflusses in der Sportplatzstraße.

Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung für Stellplätze, Carports und Garagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen, den entsprechend gekennzeichneten Bereichen und im seitlichem Grenzabstand zulässig, um zur städtebaulich geordneten Entwicklung beizutragen.

Mit der getroffenen Festsetzung ist gewährleistet, dass der erforderliche Stellplatznachweis ausschließlich auf dem Grundstück erfolgt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Da eine Brutraumnutzung durch Gebäudebrüter ebenso wie eine Quartiernutzung von Fledermäusen innerhalb des Gebäudes nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist das Gebäude im Vorfeld der Baumaßnahmen auf Besatz zu prüfen und das weitere Vorgehen im Fall eines Positivnachweises ggfs. mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung und der geplanten Versiegelung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Ortsbild erzielt.

Die Festsetzungen dienen insbesondere der Eingrünung oberirdischer Stellplätze sowie der Begrünung von Flachdächern zur naturschutzfachlichen Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas.

Zudem ist eine Fassadenbegrünung grundsätzlich zulässig.

Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignisse einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, denn gerade aufgrund der direkten Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung spielt die Gestaltqualität eine besondere Rolle. Die getroffenen minimalen Einschränkungen bei der Fassadengestaltung sollen Auswüchse verhindern. Durch die Einhausung bzw. sichtgeschützte Aufstellung von Mülltonnen sollen darüber hinaus nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Be-

einträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Zudem wird Wohnraum auch für Bevölkerungsgruppen mit geringem Einkommen geschaffen.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die geplante Wohnbebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebung einfügen. Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und somit zu Beeinträchtigungen führen könnten.

Die bauliche Umgebungsnutzung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Lediglich nördlich des Plangebietes schließt der Ehemalige Sportplatz an, welcher nicht mehr genutzt wird. Gegenseitige Beeinträchtigungen des Plangebietes mit dem Bestand im Umfeld sind daher nicht zu erwarten.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, so dass ausreichend Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Die bislang mindergenutzte Fläche wird für eine bauliche Entwicklung zu Wohnzwecken bereitgestellt.

Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Planung hat aufgrund ihres sehr geringen Umfangs und dem Einfügen in die Topografie und die Bestandsbebauung keine räumliche Fernwirkung.

Bei der Fläche handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche inmitten der bebauten Ortslage von Rohrbach. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll nachverdichtet. Ein darüber hinausgehender Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Die Umgebung ist überwiegend durch freistehende Einzelhäuser geprägt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Die Höhenentwicklung der vorgesehenen Baustrukturen wird auf eine Maximale begrenzt. Somit wird gewährleistet, dass sich die Neubauten in die Umgebung einfügen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange und Belange des Hochwasserschutzes

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen besitzt. Das Gebiet hat keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind zudem keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, sodass den geplanten Nutzungen auch keine artenschutzrechtlichen Be-

lange entgegenstehen. Nachteilige Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der Lage und Topografie des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes der Vorsorge bei Starkregenereignissen durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Umweltschützende Belange werden durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt. Erhebliche vom Planvorhaben ausgehende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden insgesamt ausgeschlossen.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung von Wohnungsneubauten wird sich das Verkehrsaufkommen in der Sportplatzstraße lediglich igeringfügig erhöhen, sodass negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in der Sportplatzstraße vermieden wird.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der Sportplatzstraße grundsätzlich vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Das Grundstück ist durch Bebauung und teilweise Asphaltierung teilversiegelt. Durch das geplante Vorhaben findet mit dem Bau der Wohnhäuser insgesamt eine Nachverdichtung statt, wodurch eine zusätzliche Versiegelung stattfindet. Durch die Inanspruchnahme des im Siedlungsbestand vorhandenen Potenzials, die Begrünung, der Anpflanzung von Bäumen und in Anbetracht der eher geringen Größe des

Plangebietes können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer der angrenzenden Flächen keine negativen Folgen. Auch mögliche nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Wohn- bzw. wohnverträgliche Nutzungen sind nicht zu erwarten, da auch der zu entwickelnde Standort dem Wohnen dienen wird und somit verträglich ist. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Umnutzung im Sinne der Innenentwicklung einer innerörtlichen und im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellten Fläche
- Mit der Erweiterung des Angebots an Wohnen wird die Mittelstadt St. Ingbert der bestehenden Nachfrage gerecht
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung; geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist grund-

sätzlich vorhanden, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück

- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Mittelstadt St. Ingbert zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.