

Wohnbauflächenentwicklungskonzept - Fortschreibung

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 27.02.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Ortsrat St. Ingbert-Mitte	Anhörung	21.03.2023	N
Ortsrat St. Ingbert-Rohrbach	Anhörung	21.03.2023	N
Ortsrat St. Ingbert-Hassel	Anhörung	21.03.2023	N
Ortsrat St. Ingbert-Oberwürzbach	Anhörung	21.03.2023	N
Ortsrat St. Ingbert-Rentrisch	Anhörung	21.03.2023	N
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	21.03.2023	N
Stadtrat	Entscheidung	23.03.2023	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die beigefügte Fortschreibung des Wohnbauflächenentwicklungskonzept wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die in den Erläuterungen genannten nächsten Schritte mit entsprechender Beteiligung der Ortsräte und des Stadtrates durchzuführen.
3. Die Stadt - wie Land und Bund - trägt eine soziale Verantwortung. Die Stadt berücksichtigt bei der Entwicklung von Neubaugebieten situationsangepasst den sozialen Wohnungsbau. Die Stadt setzt für die von ihr veräußerten Grundstücksflächen Sozialkriterien bei Grundstücksverkäufen fest.
4. Die Stadt fordert Kreis und Land auf, bei der Entwicklung ihrer Flächen vergleichbar zu verfahren.
5. Der Stadtrat fordert die Landesplanung auf, angesichts der durch die Flüchtlingssituation und CISPA erwarteten erhöhten Nachfrage nach Wohnraum zusätzliche Wohneinheiten zu genehmigen.

Sachverhalt

Mit Beschluss des Stadtrates vom 29.04.2021 wurde die Verwaltung beauftragt, das Wohnbauflächenentwicklungskonzept weiter auszuarbeiten und die einzelnen Flächen näher zu untersuchen.

Das fortgeschriebene Konzept hat die Potentialflächen näher und detaillierter untersucht. Darüber hinaus wurden u.a. folgende Punkte ergänzt:

- Mehr Grünflächen "grünes St. Ingbert - Grünfläche in der Biosphäre"
 - o Bereich Obere Rischbachstraße Nord
 - o Bereich BPlan Obere Kaiserstraße (MI-/Gewerbebereich des BPlans)
- weitere potentielle Flächen zum Prüfen
 - o Entwicklung Altes Hallenbad
 - o Neunutzung Rathaus
 - o Kaiser-/Oststraße (Hühnerfarm)

- o Arrondierung Austraße
- o Stegbruch Ost + West
- o Arrondierung Am Kesselwald
- Nicht mehr weiterverfolgt werden:
 - o Nördlich zum Nassauer Graben
 - o Innenverdichtung Im Talgarten
 - o Arrondierung Reichenbrunner Straße
- Überlegungen zur Schaffung von sozialem/bezahlbarem Wohnraum und Flüchtlingsunterkünften
- Aussagen zur Umsetzung durch die Stadt oder durch Dritte.

In welcher Reihenfolge und in welchem Zeitraum die einzelnen Flächen weiter betrieben bzw. umgesetzt werden, ist im Rahmen der weiteren Überlegungen noch zu bestimmen und mit den Ortsräten und dem Stadtrat abzustimmen.

Das in der Anlage beigefügte fortgeschriebene Konzept soll bei städtebaulichen Entwicklungsfragen als Grundlage dienen und stellt die nachhaltige langfristige Entwicklung der Stadt St. Ingbert dar.

Nach Vorstellung in den Ortsräten und Beschluss des Konzeptes durch die Gremien soll die Abstimmung des Gesamtkonzeptes mit der Landesplanung erfolgen. Eventuelle konkrete Umsetzungsschritte sind in den Gremien zu beraten und zu entscheiden.

Finanzielle Auswirkungen

Kosten entstehen erst im Rahmen der konkreten Umsetzung einzelner Flächen des Wohnflächenentwicklungskonzeptes.

Anlage/n

1	2023-03-14 Wohnbauflächenentwicklungskonzept-Fortschreibung
2	Petition BI Auf der Heide
3	Petition BI Schmelzerwald

Wohnbauflächenentwicklungskonzept Mittelstadt St. Ingbert

Bestandsaufnahme, Analyse & Bebauungsmöglichkeiten der Vorzugsflächen
Diskussionspapier

Bearbeitung
Mittelstadt St. Ingbert
Abteilung 61
Stadtentwicklung, Demografie & Mobilität

Stand: 14.03.2023

Anlass

Seit geraumer Zeit häufen sich die Anfragen vor allem junger Familien nach Grundstücken und Wohnraum in St. Ingbert. Um hier Perspektiven bieten zu können, hat die Stadtverwaltung Vorschläge erarbeitet, um Wohnraum zu schaffen durch einen vernünftigen Mix aus Revitalisierung bestehender Gebäude, Arrondierung von Wohngebieten und Grüngebieten in Wohngebieten.



Bei der Schaffung von Wohnraum gilt grundsätzlich das Prinzip der nachhaltigen Stadtentwicklung, "nicht Außen zu wuchern und im Innen verfaulen". Großmaßstäbliche Flächenerschließungen im Außenbereich sind sowohl aus ökologischen Gründen als auch unter demografischen Aspekten in der Regel nicht mehr zu begründen, generell wichtiger ist dafür eine qualitätvolle Innenentwicklung. Hierbei ist von besonderer Bedeutung der Erhalt und die Weiterentwicklung von Grünbereichen im bestehenden Siedlungsgefüge.

Die Aktivierung von bestehenden Baulücken ist aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nur sehr eingeschränkt möglich. Dennoch ist festzustellen, dass aufgrund der Knappheit an Neubauf Flächen die Zahl der Baulücken nicht unerheblich zurückgegangen ist (ca. 800 in 2009 und ca. 600 in 2020). Die Anzahl der Leerstände stagniert derzeit bei ca. 6% oder ca. 600 Wohneinheiten.

Es ist die Balance zu halten zwischen der Entwicklung von Neubauf Flächen als maßvolle Nachverdichtungen im Bestand und geringfügige Arrondierungen am Siedlungsrand einerseits sowie andererseits der weitestgehenden Vermeidung von fortschreitenden Leerständen und Verödungen im Bestand. Der Gewinn bei Berücksichtigung dieser Planungsmaximen ist ein "lebendiges und grünes St. Ingbert."

1. Reaktivierung bestehender Wohnflächen

Eine wesentliche Aufgabe zur Schaffung von Wohnraum besteht in der Reaktivierung und Qualifizierung der vorhandenen Bausubstanz.

Das Risiko des Verfalls und des Leerstands besteht insbesondere in Altbauquartieren und den innerstädtischen Ein- und Ausfahrtsstraßen, die aufgrund hohen Verkehrsaufkommens und fehlender Umgebungsqualität als hoch belastet angesehen werden müssen. Generell fehlen private PKW-Stellplätze, Begrünungen im Wohnumfeld sind nicht oder nur rudimentär vorhanden.

Möglichkeiten, einem weiteren Verfall entgegenzuwirken und die Qualifizierung vorhandener Wohnbausubstanz zu befördern, sind im Folgenden beschrieben.

- **Ausweisung einfacher Sanierungsgebiete in älteren sanierungsbedürftigen Wohnvierteln**

Aufgrund bestehender städtebaulicher Missstände besteht die Möglichkeiten der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen in belasteten Wohnquartieren. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet wesentlich verbessert oder

umgestaltet wird. Ein wichtiges Ziel der Sanierungsmaßnahme ist die Aufwertung des Ortsbildes und die Stärkung der Wohn- und Arbeitsfunktion.



Neben Verbesserungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, die in der Regel durch die Gemeinde durchgeführt werden, werden auch durch Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an ihren Gebäuden umgesetzt. Durch die förmliche Festsetzung eines Sanierungsgebietes nach dem BauGB können Privateigentümer bezüglich der Kosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die Möglichkeit erhöhter steuerlicher Abschreibungen in Anspruch nehmen. Dies gilt sowohl für vermietete als auch für selbstgenutzte Gebäude.

Beispielhafte einfache Sanierungsgebiete können sein die Pfarrgasse mit ihrem Umfeld, die Blieskasteler Straße oder die Josefstaler Straße wie auch eventuell die Ortskerne in den Stadtteilen.

▪ Zielgerichteter Einsatz von Förderprogrammen

Das bestehende "Leerstandsförderprogramm" sollte nicht mehr wie bisher im gesamten Stadtgebiet flächendeckend angewandt werden, sondern vielmehr zielgenau in Problemgebieten wie den o.g. belasteten Ein- und Ausfahrtsstraßen und Altbauquartieren eingesetzt werden. Hierdurch können Mitnahmeeffekte vermieden werden und die begrenzten Mittel da, wo sie tatsächlich erforderlich sind, sinnvoll verwendet werden.

▪ Verkehrsberuhigung und Begrünungsmaßnahmen

Ein erhebliches Manko dieser Gebiete sind der Verkehrslärm sowie die fehlende Begrünung im öffentlichen Raum. Die Wohnqualität sowie die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum könnten durch Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung – sei es durch bauliche Entschleunigungsmaßnahmen oder durch die Anordnung von Geschwindigkeitsreduzierungen – wie auch, wo immer es möglich ist, durch zusätzliche Begrünungsmaßnahmen deutlich gesteigert werden.

Zur Linderung der in diesen Gebieten häufig bestehenden Stellplatzproblematik wird es erforderlich sein, einzelne Gebäude zurückzubauen und auf diesen Flächen ein Parkplatzangebot für die Anwohner zu schaffen.

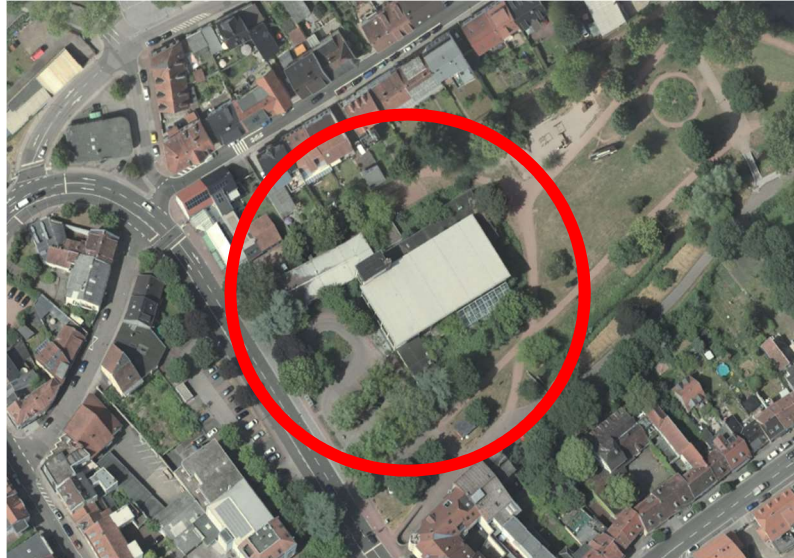
2. Modern Wohnen in einer grünen Innenstadt

Zur Stützung und Stabilisierung der Innenstadt, die derzeit infolge von zunehmenden Geschäftsschließungen einen deutlichen Funktionsverlust erfährt, beabsichtigt die Stadt St. Ingbert, die Wohnfunktion der Innenstadt insgesamt zu stärken und auszubauen.

Neben mehreren privaten Initiativen sind es insbesondere die beiden folgenden Projekte, die dazu ausgelegt sind, die Innenstadt als Wohnstandort aufzuwerten und zusätzliche Frequenz auf das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum freizusetzen.

- **Entwicklung Areal Altes Hallenbad**

Die Stadt St. Ingbert beabsichtigt die Revitalisierung und städtebauliche Entwicklung des Areals "Altes Hallenbad".



Geplant ist eine urbane und innerstädtische Wohnanlage mit rd. 60 – 80 Wohneinheiten und einem Hotelbereich mit hoher architektonischer Prägnanz und hoher Nutzungs- und Aufenthaltsqualität als Wohnstandort für unterschiedliche Bewohnergruppen.

- **städtebauliche Entwicklung des WVD-Areals als "CISPA-Village"**

Die Stadt St. Ingbert beabsichtigt die Revitalisierung und städtebauliche Entwicklung des gesamten Blockinnenbereiches zwischen Kohlen- und Poststraße sowie Ludwig- und Rickertstraße.

Geplant ist ein urbanes und durchmisches innerstädtisches Quartier mit bis zu 120 Wohnungen als Wohnstandort für unterschiedlichste Bewohnergruppen. Es besteht ein hoher Anspruch an städtebauliche

und ökologische Qualitäten – das geplante Wohnquartier ist weitestgehend autofrei.



Es ist insbesondere eine hohe Nachfrage nach Appartements zu erwarten durch Mitarbeiter und Doktoranden des neuen CISPA-Helmholtzzentrum. Ein besonderer Schwerpunkt der städtebaulichen Planung dieses "CISPA-Village" kommt der Freiraumqualität zu.

Entlang des Bachlaufs ist eine fußläufige Verbindung von der Ludwigstraße kommend bis hin zum Marktplatz geplant. Der in Teilbereichen verrohrte Bachlauf soll offengelegt und renaturiert, die Uferbereiche sollen naturnah gestaltet und somit das Mikroklima verbessert werden.

Das Planungsgebiet liegt in absoluter Zentrums Lage in der Innenstadt von St. Ingbert. Die Fußgängerzone als Einkaufszentrum mit attraktiven Gastronomiebetrieben befindet sich direkt angrenzend. Der Standort ist hervorragend angebunden an die Mobilitätsstationen des ÖPNV (Busbahnhof, Bahnhof etc.). Der geplante Radschnellweg von

St. Ingbert über die Universität nach Saarbrücken führt direkt am Planungsgebiet vorbei.

Die Universität ist über die angrenzende L119 mit dem PKW in 5 Minuten zu erreichen. Derzeit wird die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbes vorbereitet.

3. Ausweisung eines universitätsnahen Wohngebietes in St. Ingbert – Rentrisch

Aus dem universitären Umfeld werden zunehmend Wohnraum und Wohnbauflächen in St. Ingbert nachgefragt. Zur Befriedigung dieser Nachfrage ist es erforderlich, ein größeres Wohngebiet in adäquater Lage im Stadtgebiet von St. Ingbert zu erschließen.



Das Areal "Kirschgrund" in Rentrisch – angrenzend an den Saarbrücker Ortsteil Scheidt – bietet aufgrund seiner Größe und Lagegunst zur Universität das größte Potenzial. Die Fläche beziffert sich auf ca. 12 ha und bietet Raum für ca. 220 Wohneinheiten.

Geplant ist ein durchgrüntes Wohnquartier mit ökologischem Vorbildcharakter. Das Gebiet liegt unmittelbar an der Kaiserstraße mit Haltestelle des

ÖPNV wie auch am Bahnhofpunkt St. Ingbert – Rentrisch. Die Universität ist in 5 Fahrminuten zu erreichen, der geplante Radschnellweg zwischen Saarbrücken und St. Ingbert über die Universität führt direkt angrenzend am Gebiet vorbei.

Die Fläche stellt im Rahmen der Wohnbauflächenentwicklung einen Sonderstandort dar. Trotz voraussichtlich hohem Aufwand stellt sie eine wichtige Funktion aufgrund der Nähe zur Universität dar. Zusätzlich soll im Rahmen dieser Wohngebietsentwicklung dem Wohnbedarf von jungen Familien nachgekommen werden und eine Perspektive für die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Rentrisch erfüllen.

4. Bezahlbarer Wohnraum

In dieser Zeit hat die Schaffung bezahlbaren eine besondere Bedeutung. Zudem gilt es Flüchtlingen Obdach zu geben ohne zugleich Einheimische vom Wohnungsmarkt zu verdrängen. Daher misst die Stadtverwaltung mit dem Innenministerium der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in unterschiedlichen Ausstattungsgraden besondere Bedeutung zu. Die hierfür vorgesehenen Flächen werden verteilt über das Stadtgebiet ausgewiesen, um keine zu großen Wohnblocks entstehen zu lassen.

5. Arrondierung und Nachverdichtung bestehender Wohngebiete

Während das o.g. Wohnprojekt in Rentrisch als Außenerschließung aufgrund seiner Größe eher als Ausnahme zu betrachten ist, ist die Entwicklung von Wohnflächen zur Neubebauung eher als moderate Nachverdichtungen in integrierten Lagen oder als bedarfsgerechte geringfügige Arrondierungen am Siedlungsrand zu suchen. Hierzu wurden sämtliche im Flächennutzungsplan von 1979 als Wohnbauflächen ausgewiesene Gebiete oder als geplante Wohnbauflächen deklarierte Gebiete einer detaillierten Überprüfung auf ihre Eignung hin unterzogen.

Außerdem wurde das gesamte Stadtgebiet – Kernstadt sowie auch die Ortsteile - auf mögliche weitere geeignete Wohnbauflächenpotentiale hin untersucht. Die detaillierte Betrachtung aller potentiellen Flächen ist den nachfolgenden Seiten zu entnehmen. Das Ergebnis dieser Überprüfung ist in den am Ende des Konzeptes beigefügten Übersichtsplänen mit folgender Systematik dargestellt:

- Kategorie A (blau) bezeichnet Flächen, die zwar theoretisch geeignet sind, aber nicht weiterverfolgt werden.
- Kategorie B (rot) bezeichnet Flächen, die als geeignet angesehen werden und die weiter betrieben/ umgesetzt werden sollen.
- Kategorie D (orange) bezeichnet die im Stadtgebiet vorhandenen Baulücken.

6. Ausweisung von unbebauten Grünflächen in der Biosphäre in Wohngebieten

Ebenso wichtig wie die Schaffung von Wohnbauflächen ist eine ausgewogene Balance zwischen Siedlungsflächen und Grünflächen in den Wohngebieten.

Die Biosphärenstadt St. Ingbert sieht sich – sowohl unter städtebaulichen als auch unter ökologischen Gesichtspunkten - in einer besonderen Verpflichtung, vorhandene Grünflächen innerhalb und auch außerhalb des Siedlungsgebietes weitestgehend zu erhalten und zu vernetzen. Die Stadt St. Ingbert erachtet die Ökologie als wesentlichen Baustein einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Aus diesen Gründen werden die mit C (grün) bezeichneten Flächen als unbebaute Grünflächen festgesetzt und der Spekulation um Wohnflächenentwicklung entzogen. Die markantesten innerörtlichen Grünflächen diesbezüglich sind sicherlich die Pfuhlwiese und die Fideliswiese in St. Ingbert-Mitte.

Im Nachfolgenden sind die einzelnen potentiellen Flächen mit ihrer jeweiligen Bewertung der einzelnen Kriterien der Bewertungsmatrix aufgeführt. Am Ende des Dokumentes befindet sich eine Gesamtübersicht aller Flächen mit der jeweiligen Bewertungszahl.

Bewertungsmatrix

Bewertungskriterium	Bewertung		
	1	2	3
Lage	innerörtliche Lage bzw. integrierte Lage im Bebauungszusammenhang Arrondierungsfläche	Mischung aus Außenbereichs- und Innenbereichsfläche	Außenbereichsfläche
Erschließung	voll erschlossen	Erschließungsansatz vorhanden	keine Erschließung gesichert
Topografie	keine bis geringe Neigung	mittlere Neigung	starke Neigung
Eigentumsverhältnisse	vollständig im städtischen Eigentum und / oder geringe und kooperative Eigentümeranzahl	überwiegend im städtischen Eigentum und Gesprächsverhandlungen mit weiteren Eigentümern erforderlich	kleinteilige Eigentümerstruktur sowie wenige bis keine städtischen Grundstücke
Planungsrecht	Planungsrecht vorhanden (Bebauungsplan oder Beurteilung nach § 34 BauGB möglich)	Neuaufstellung und / oder Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes erforderlich	Neuaufstellung und / oder Änderung Bauleitplanung sowie weitere planungsrechtliche Verfahren erforderlich, Umlegungsverfahren erforderlich
Flächennutzungsplan	Im FNP als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche dargestellt	Im FNP als geplante Wohnbaufläche dargestellt	Im FNP nicht als Wohnbaufläche dargestellt/ FNP-Teiländerung erforderlich
Immission	keine unmittelbaren Immissionen bekannt	geringer Verkehrs- und / oder Gewerbelärm vorhanden	hohe Immissionsbelastungen
ÖPNV	sehr gute Anbindung an Bushaltestellen (max. Umkreis von 200 m) und / oder Bahnhof (max. Umkreis von 500 m)	gute Anbindung an Bushaltestellen (Umkreis von 200 bis 500 m) und / oder Bahnhof (Umkreis mehr als 500 m)	Bushaltestellen in einer Entfernung von mehr als 500 m
Nahversorgung	Nahversorger in einem Umkreis von max. 600 m (Orientierung an Einzelhandelskonzept der Stadt)	Nahversorger in einem Umkreis zwischen 600 m und 1 km	Nahversorger weiter als 1 km entfernt
soziale Infrastruktur	Kitas, Schulen und medizinische Versorgungseinrichtungen in einem Umkreis von max. 500 m	Kitas, Schulen und medizinische Versorgungseinrichtungen in einem Umkreis zwischen 500 m und 1 km	Kitas, Schulen und medizinische Versorgungseinrichtungen in einem Umkreis von mehr als 1 km

Naherholung	Wald, Grün-/Freiflächen im Umkreis von max. 500 m, Spielplätze im Umkreis von max. 300 m	Wald, Grün-/Freiflächen im Umkreis zwischen 500 m bis 1 km, Spielplätze im Umkreis von max. 500 m	Wald, Grün-/Freiflächen im Umkreis von mehr als 1 km, Spielplätze im Umkreis von mehr als 500 m
Entwässerung	Anschluss bestehendes Kanalnetz unproblematisch	Anschluss an bestehendes Kanalnetz mit moderaten Auflagen möglich	bestehendes Kanalnetz aus- bzw. überlastet, hohe Auflagen und / oder Anschlüsse erforderlich
Restriktionen	keine	moderate und / oder zeitnah lösbare Restriktionen	Schwere und / oder nur langfristig lösbare Restriktionen

St. Ingbert – Innenverdichtung Stadtgärtnerei



Flächengröße 1,01 ha



Planungsrecht



Eigentumsverhältnisse

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	1	integrierte Lage im Bebauungszusammenhang
Erschließung	1	Erschließungsansatz vorhanden
Topographie	2	mittlere Neigung / Terrassierung erforderlich
Eigentumsverhältnisse	1	100% städtisch
Planungsrecht	2	B-Plan vorhanden, Teiländerung jedoch erforderlich
FNP	2	Geplante Wohnbaufläche
Immission	1	keine Belastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm
ÖPNV	1	Busanbindung Innenstadt gegeben; ZOB in 800m; Bahnhof in ca. 1,2 km
Nahversorgung	2	keine Nahversorgung im unmittelbaren Umfeld, aber Supermärkte sowie Innenstadt in 500-600m erreichbar
Soziale Infrastruktur	1	KiTa und Grundschule in 400m; Innenstadt mit medizinischen Infrastrukturen 500m; Klinik 800m
Naherholung	1	Gustav-Clauss-Anlage und Spielplatz in 250m
Entwässerung	1	Anschluss an bestehendes Kanalnetz unproblematisch
Restriktionen	1	keine
Gesamtbewertung	1,3	städtische Innenentwicklungsfläche mit sehr hohem Umsetzungspotential aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der nicht vorhanden Restriktionen

St. Ingbert – Innenverdichtung Stadtgärtnerei 2



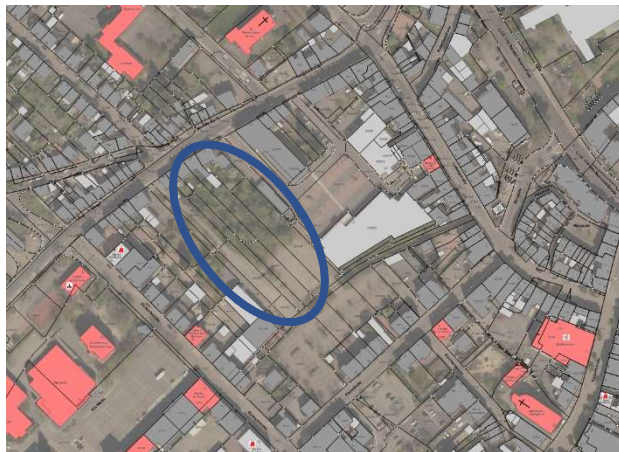
Flächengröße 0,83 ha

Planungsrecht

Eigentumsverhältnisse

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	1	integrierte Lage im Bebauungszusammenhang
Erschließung	1	Erschließungsansatz vorhanden
Topographie	2	mittlere Neigung / Terrassierung erforderlich
Eigentumsverhältnisse	1	100% städtisch
Planungsrecht	1	Bebauungsplan vorhanden, Festsetzung wohnbaulicher Nutzung
FNP	2	Geplante Wohnbaufläche
Immission	1	keine Belastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm
ÖPNV	1	Bushaltestellen in 300m Radius; ZOB in 900m; Bahnhof in ca. 1,3 km
Nahversorgung	2	keine Nahversorgung im unmittelbaren Umfeld, aber Supermärkte sowie Innenstadt in 500-600m
Soziale Infrastruktur	1	KiTa und Grundschule in 500m; Innenstadt mit medizinischen Infrastrukturen 600m; Klinik 800m
Naherholung	1	Gustav-Clauss-Anlage und Spielplatz in 300m
Entwässerung	1	Anschluss an bestehendes Kanalnetz unproblematisch
Restriktionen	1	keine
Gesamtbewertung	1,2	städtische Innenentwicklungsfläche mit sehr hohem Umsetzungspotential aufgrund der Eigentumsverhältnisse, des bereits vorhandenen Planungsrechtes und der nicht vorhanden Restriktionen; zur Realisierung ist die Verlagerung der Stadtgärtnerei erforderlich; dies wird nur durch eine Förderung möglich sein

St. Ingbert – Innenverdichtung WVD-Areal



Flächengröße 1,40 ha



Städtebaulicher Entwurf (Variante)



Eigentumsverhältnisse

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	1	integrierte Lage im Bebauungszusammenhang
Erschließung	2	Erschließungsansatz vorhanden / innere Erschließung nicht vorhanden
Topographie	2	mittlere Neigung von Kohlenstraße Richtung WVD
Eigentumsverhältnisse	1	ohne Sperrgrundstück zu 100 % städtisch
Planungsrecht	2	neuer Bebauungsplan erforderlich
FNP	1	Gemischte Baufläche, Wohnbebauung möglich
Immission	2	Verkehrslärm und Lärmbelastung durch Gewerbe und Einzelhandel in unmittelbarer Nähe
ÖPNV	1	Bushaltestellen 100m; ZOB 250m; Bahnhof 600m
Nahversorgung	1	Supermarkt direkt angrenzend; innerstädtische Nahversorgung in unmittelbarer Nähe
Soziale Infrastruktur	1	KiTas 250m; weiterführende Schulen 400m; med. Infrastrukturen im direkten Umfeld
Naherholung	1	Spielplätze in der Nähe; Gustav-Clauss-Anlage 400m / Fußgängerzone im direkten Umfeld
Entwässerung	2	Anschluss an bestehendes Kanalnetz mit Auflagen möglich
Restriktionen	3	Altlastenverdachtsfläche, Hochwasser- und Starkregenproblematik
Gesamtbewertung	1,5	städtische Innenentwicklungsfläche mit hohem Umsetzungspotential aufgrund der innerstädtischen Lage und Flächenverfügbarkeit, allerdings hohes Maß an Restriktionen

St. Ingbert – Arrondierung Akazienweg



Flächengröße 0,25 ha



Ökologische Parameter



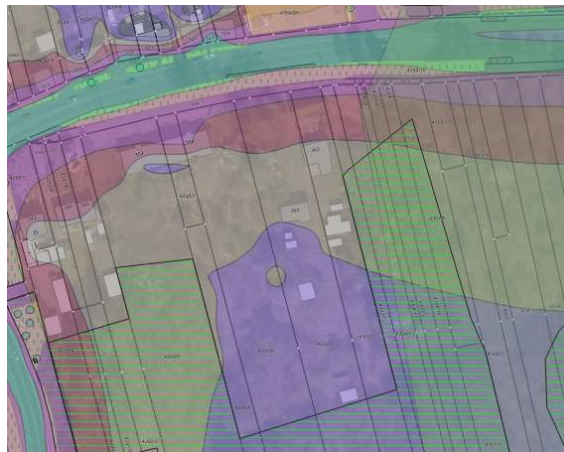
Eigentumsverhältnisse

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	1	Arrondierung an bestehender Wohnbebauung
Erschließung	1	voll erschlossen
Topographie	2	mittlere Neigung
Eigentumsverhältnisse	1	100 % städtisch
Planungsrecht	3	Bebauungsplan- und Zielabweichungsverfahren erforderlich
FNP	3	Fläche für Forstwirtschaft
Immission	1	keine
ÖPNV	1	Bushaltestelle direkt am Gebiet
Nahversorgung	2	Supermärkte sowie Innenstadt in 800m
Soziale Infrastruktur	2	KiTa und Grundschule in 500m; Innenstadt mit medizinischen Infrastrukturen 800m
Naherholung	1	Spielplätze in der Nähe
Entwässerung	1	Anschluss an bestehendes Kanalnetz unproblematisch
Restriktionen	3	kartierte Waldfläche, Vorranggebiet Grundwasserschutz
Gesamtbewertung	1,7	städtische Arrondierungsfläche mit hohem Umsetzungspotential aufgrund der Erschließungssituation und Eigentumsverhältnisse, allerdings hohes Maß an Planungsaufwand durch vorhandene Restriktionen; reine Straßenrandbebauung

St. Ingbert – Kaiser- / Oststraße (Hühnerfarm)



Flächengröße 1,70 ha



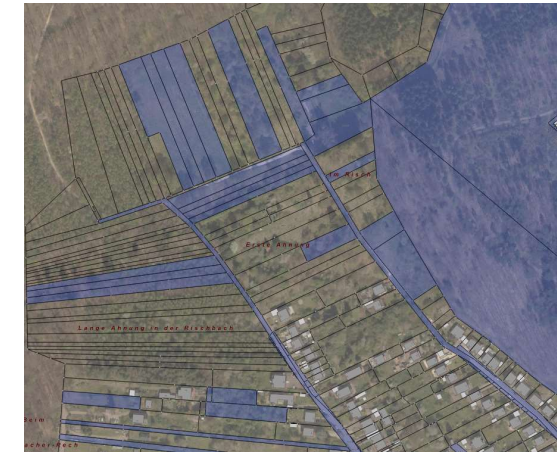
Auszug Lärmaktionsplan



Eigentumsverhältnisse

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	2	Arrondierung an bestehender Wohnbebauung
Erschließung	2	Erschließungsansatz vorhanden
Topographie	2	mittlere Neigung
Eigentumsverhältnisse	1	überwiegend städtisch
Planungsrecht	3	Bebauungsplan und Zielabweichungsverfahren erforderlich
FNP	3	Aufforstungsfläche, teilweise Wohnbauflächen
Immission	2	Verkehrsimmissionen Kaiserstraße
ÖPNV	1	gute Busanbindung; Bushaltestelle direkt am Gebiet
Nahversorgung	1	Nahversorgung im nahen Umfeld, Angebote in der Innenstadt und Rohrbach
Soziale Infrastruktur	2	Kita in ca. 800 m und weitere Angebote in der Innenstadt
Naherholung	1	Wald, Gustav-Clauss-Anlage, Schwimmbad und Sportplatz in 100-300m
Entwässerung	2	Abführung Regenwasser mit Rückhaltung möglich
Restriktionen	2	tlw. kartierte Waldfläche, Landschaftsschutzgebiet angrenzend und Vorranggebiet Grundwasser
Gesamtbewertung	1,8	Arrondierungsfläche mit mittlerem Umsetzungspotential, teilweise schwierige Verkehrsanbindung (Topografie und Verkehrsbelastung)

St. Ingbert – Obere Rischbachstraße Nord



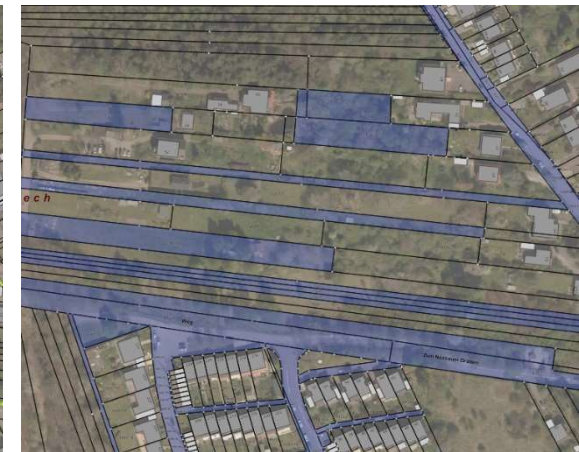
Flächengröße 7,12 ha

Ökologische Parameter

Eigentumsverhältnisse

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	3	Außenbereich
Erschließung	3	keine gesicherte Erschließung
Topographie	2	mittlere Neigung
Eigentumsverhältnisse	3	kleinteilige Eigentümerstruktur
Planungsrecht	3	kein Bebauungsplan vorhanden, umfangreiche artenschutzrechtliche Betrachtungen erforderlich
FNP	2	Geplante Wohnbaufläche
Immission	1	keine Belastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm
ÖPNV	1	gute Busanbindung; Bushaltestelle direkt am Gebiet
Nahversorgung	3	keine Nahversorgung im direkten Umfeld; großer Nahversorger (Kaufland) in 1 km; Innenstadt in ca. 1,5km
Soziale Infrastruktur	2	KiTa 400m, Grundschule 600m; Innenstadt 1,5km
Naherholung	1	Spielplatz direkt am Gebiet; Zugang Wald- und Freiräume direkt am Gebiet; Sportflächen 600m
Entwässerung	3	Mischwasser-Kanal komplett ausgelastet
Restriktionen	3	größtenteils kartierte Waldfläche
Gesamtbewertung	2,3	Außenbereichsfläche mit geringem Umsetzungspotential aufgrund der Eigentümerstruktur, der erforderlichen artenschutzrechtlichen Betrachtungen und des umfangreiche Erschließungsaufwandes

St. Ingbert – Nördl. Zum Nassauer Graben



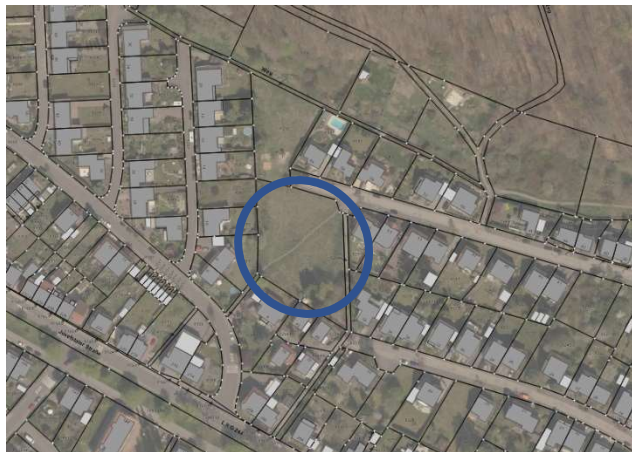
Flächengröße 4,20 ha

Ökologische Parameter

Eigentumsverhältnisse

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	2	Arrondierung an bestehender Wohnbebauung
Erschließung	2	Erschließungsansatz vorhanden
Topographie	2	mittlere Neigung
Eigentumsverhältnisse	3	kleinteilige Eigentümerstruktur
Planungsrecht	3	kein Bebauungsplan vorhanden, umfangreiche artenschutzrechtliche Betrachtungen erforderlich
FNP	2	Geplante Wohnbaufläche
Immission	1	keine Belastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm
ÖPNV	1	gute Busanbindung; Bushaltestelle direkt am Gebiet
Nahversorgung	3	keine Nahversorgung im direkten Umfeld; großer Nahversorger (Kaufland) in 1000m; Innenstadt in ca. 1,5km
Soziale Infrastruktur	2	KiTa 400m, Grundschule 600m; Innenstadt 1,5km
Naherholung	1	Spielplatz direkt am Gebiet; Zugang Wald- und Freiräume direkt am Gebiet; Sportflächen 600m
Entwässerung	3	Mischwasser-Kanal komplett ausgelastet
Restriktionen	2	Tlw. kartierte Waldfläche
Gesamtbewertung	2,1	Außenbereichsfläche mit geringem Umsetzungspotential aufgrund der Eigentümerstruktur und der erforderlichen artenschutzrechtlichen Betrachtungen

St. Ingbert – Innenverdichtung Triftstraße



Flächengröße 0,30 ha



Planungsrecht



Eigentumsverhältnisse

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	1	integrierte Lage im Bebauungszusammenhang
Erschließung	1	Voll erschlossen
Topographie	1	keine oder geringe Neigung
Eigentumsverhältnisse	1	100% städtisch
Planungsrecht	1	Bebauungsplan vorhanden, wohnbauliche Nutzung festgesetzt
FNP	3	Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten
Immission	1	keine Belastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm
ÖPNV	1	gute Busanbindung; Bushaltestelle direkt am Gebiet
Nahversorgung	2	Vollsortimenter in > 600m
Soziale Infrastruktur	1	Grundschule in 400m
Naherholung	1	Spielplatz und Naherholungsgebiet direkt angrenzend
Entwässerung	1	Anschluss an bestehendes Kanalnetz unproblematisch
Restriktionen	1	keine
Gesamtbewertung	1,2	städtische Innenentwicklungsfläche mit sehr hohem Umsetzungspotential aufgrund der Eigentümerstruktur, des vorhandenen Planungsrechts und der Erschließungsstruktur

St. Ingbert – Innenverdichtung Areal Neumangelände



Flächengröße 0,47 ha



Ökologische Parameter



Eigentumsverhältnisse

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	1	Arrondierungsfläche im Innenbereich
Erschließung	1	Voll erschlossen
Topographie	2	mittlere Neigung
Eigentumsverhältnisse	1	ein kooperativer Eigentümer
Planungsrecht	2	Neuaufstellung Bebauungsplan in Bearbeitung
FNP	3	Grünfläche
Immission	2	Geringe Lärmimmissionen vorhanden
ÖPNV	1	gute Busanbindung; Bushaltestelle direkt am Gebiet
Nahversorgung	2	Vollsortimenter in > 600m
Soziale Infrastruktur	1	Kitas, Schulen in max. 500m
Naherholung	1	Spielplatz und Naherholungsgebiet direkt angrenzend
Entwässerung	1	Anschluss an bestehendes Kanalnetz unproblematisch
Restriktionen	2	Teilw. als Wald kartiert
Gesamtbewertung	1,5	Arrondierungsfläche mit hohem Umsetzungspotential aufgrund der Gesamtentwicklung des Areals Neumangelände durch einen privaten Investor

St. Ingbert – Arrondierung ehem. Leibnizgymnasium



Flächengröße 1,58 ha



Ökologische Parameter



Eigentumsverhältnisse

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	1	Arrondierung an bestehender Wohnbebauung
Erschließung	1	Erschließungsansatz vorhanden
Topographie	1	keine oder geringe Neigung
Eigentumsverhältnisse	1	100 % im Eigentum des Kreises
Planungsrecht	2	Bebauungsplan erforderlich
FNP	3	Fläche für den Gemeinbedarf - Schule
Immission	1	keine Belastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm
ÖPNV	1	gute Busanbindung; Bushaltestelle direkt am Gebiet, Hbf St. Ingbert in ca. 800m
Nahversorgung	3	wenige Versorgungsmöglichkeiten in der Ensheimer Straße und Innenstadt (> 1000m)
Soziale Infrastruktur	1	Schulen, Kitas und Seniorenheim in 200-400m
Naherholung	1	Naherholungswald direkt angrenzend
Entwässerung	2	Hydraulische Problematik, größere Versickerungsanlage erforderlich
Restriktionen	2	mittlerer Aufwand für Abriss aufgrund erforderlicher Altlastenentsorgung
Gesamtbewertung	1,5	Arrondierungsfläche mit hoher Eignung aufgrund der Eigentümerstruktur und des Erschließungsansatzes

St. Ingbert – Arrondierung Zum Stiefel



Flächengröße 0,95 ha



Ökologische Parameter



Städtebaulicher Entwurf

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	1	Arrondierung an bestehender Wohnbebauung
Erschließung	1	voll erschlossen
Topographie	1	keine oder geringe Neigung
Eigentumsverhältnisse	1	100 % Saarforst
Planungsrecht	2	Bebauungsplan erforderlich, voraussichtlich Zielabweichung/Waldausgleich nötig
FNP	3	Fläche für Forstwirtschaft
Immission	1	keine Belastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm
ÖPNV	1	gute Busanbindung; Bushaltestelle direkt am Gebiet, Hbf St. Ingbert in ca. 1000m
Nahversorgung	3	wenige Versorgungsmöglichkeiten in der Ensheimer Straße
Soziale Infrastruktur	1	Schulen, Kitas und Seniorenheim in ca. 400m
Naherholung	1	Naherholungswald direkt angrenzend
Entwässerung	1	Anschluss an bestehendes Kanalnetz unproblematisch
Restriktionen	3	kartierte Waldfläche, Landschaftsschutzgebiet, Vorranggebiet Grundwasser
Gesamtbewertung	1,5	Arrondierungsfläche mit hoher Eignung aufgrund der Eigentümerstruktur und der vorhandenen Erschließung; Eignung als Modellprojekt für barrierefreies Bauen

St. Ingbert – Entwicklung Altes Hallenbad



Flächengröße 1,0 ha



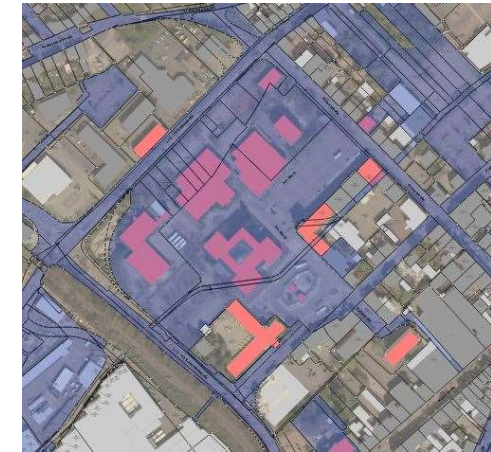
Altlastenverdachtsfläche



Eigentumsverhältnisse

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	1	integrierte Lage im Bebauungszusammenhang
Erschließung	1	Voll erschlossen
Topographie	1	keine oder geringe Neigung
Eigentumsverhältnisse	1	100 % städtisch, Eigentum geht an privaten Investor über
Planungsrecht	1	Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes erforderlich
FNP	2	Fläche für Sonderbauflächen Hotel und soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
Immission	1	Geringe Belastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm
ÖPNV	1	gute Busanbindung; Bushaltestelle direkt am Gebiet
Nahversorgung	1	Vollsortimenter in 150 m
Soziale Infrastruktur	1	Kita und Grundschule in 400m
Naherholung	1	Spielplatz und Naherholungsgebiet direkt angrenzend
Entwässerung	3	Anschluss an bestehendes Kanalnetz aufwändig
Restriktionen	3	Hochwasser, Altlast, hoch anstehendes Grundwasser
Gesamtbewertung	1,4	städtische Innenentwicklungsfläche mit sehr hohem Umsetzungspotential aufgrund des Gesamtkonzeptes

St. Ingbert – Neunutzung Rathaus



Flächengröße 0,40 ha

Auszug Lärmaktionsplan

Städtebaulicher Entwurf

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	1	innerstädtische Lage
Erschließung	1	voll erschlossen
Topographie	1	keine oder geringe Neigung
Eigentumsverhältnisse	1	städtisch
Planungsrecht	1	Beurteilung nach §34 BauGB möglich
FNP	1	gemischte Baufläche
Immission	2	geringer Verkehrs- und Gewerbelärm vorhanden
ÖPNV	1	gute Busanbindung; Busbahnhof im direkten Umfeld
Nahversorgung	1	Nahversorger / Fußgängerzone im unmittelbaren Umfeld
Soziale Infrastruktur	1	Schulen, Kitas und Seniorenheim im unmittelbaren Umfeld
Naherholung	2	Gustav-Clauss-Anlage in ca. 500 m Entfernung
Entwässerung	1	Anschluss an bestehendes Kanalnetz unproblematisch
Restriktionen	1	keine
Gesamtbewertung	1,2	Umnutzungsfläche mit sehr hohem Umsetzungspotential aufgrund der innerstädtischen Lage

Hassel - Umlegung B-Plan Luisenstraße / Rheinst.



Flächengröße 1,00 ha



Planungsrecht



Eigentumsverhältnisse

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	1	integrierte Lage im Bebauungszusammenhang
Erschließung	2	Erschließungsansatz vorhanden
Topographie	2	mittlere Neigung
Eigentumsverhältnisse	3	ca. 10% städtisch, viele private Eigentümer
Planungsrecht	1	B-Plan vorhanden, wohnbauliche Nutzung festgesetzt
FNP	2	Geplante Wohnbaufläche
Immission	1	keine Belastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm
ÖPNV	1	Bushaltestellen unter 200m, Bahnhofstempel 600m
Nahversorgung	1	Ortskern Hassel 350m
Soziale Infrastruktur	1	Kindergarten in ca. 50m Entfernung, Grundschule 900m
Naherholung	1	an Grünfl. angrenzend, Spielplatz und Sportflächen 900m
Entwässerung	3	Überprüfung, ob Anschluss an Trennsystem möglich ist, ggf. neuer Kanal erforderlich
Restriktionen	2	Komplexe Erschließungssituation
Gesamtbewertung	1,6	Fläche mit hohem Umsetzungspotential (Planungsrecht vorhanden, Umsetzung durch Umlegung möglich)

Hassel - Umlegung B-Plan Kantstraße / Auf der Heide



Flächengröße 1,50 ha



Planungsrecht



Eigentumsverhältnisse

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	1	integrierte Lage im Bebauungszusammenhang
Erschließung	2	Erschließungsansatz vorhanden
Topographie	2	mittlere Neigung
Eigentumsverhältnisse	2	verschiedene private Eigentümer; hoher städt. Grundstücksanteil (ca. 30 %)
Planungsrecht	1	Bebauungsplan vorhanden, wohnbauliche Nutzung festgesetzt – Umlegungsverfahren läuft
FNP	2	Geplante Wohnbaufläche
Immission	1	keine Belastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm, Umgebung geprägt durch Wohnbebauung
ÖPNV	1	Bushaltestellen unter 200m, Bahnhofsteilpunkt 600m
Nahversorgung	1	Ortskern Hassel 300m
Soziale Infrastruktur	1	2 Kindergärten in ca. 350m Entfernung, Grundschule 500m
Naherholung	1	Spielplatz im unmittelbaren Umfeld
Entwässerung	2	Mischwasser-Kanal ausgelastet, Schmutzwasser-Kanal unproblematisch
Restriktionen	1	keine, tlw. als Wald kartiert
Gesamtbewertung	1,4	Fläche mit sehr hohem Umsetzungspotential (Planungsrecht vorhanden, Umsetzung durch Umlegung möglich)

Rohrbach - Innenverdichtung Sportplatz Frankenwaldstraße



Flächengröße 2,40 ha

Städtebaulicher Entwurf (Variante)

Eigentumsverhältnisse

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	1	Innenentwicklung in Nachbarschaft zu bestehender Wohnbebauung
Erschließung	1	Erschließungsansatz vorhanden
Topographie	1	keine Neigung
Eigentumsverhältnisse	1	100 % städtisch
Planungsrecht	2	Bebauungsplan erforderlich, evtl. beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB möglich
FNP	3	Fläche für den Gemeinbedarf – Sportplatz und Sporthalle
Immission	2	keine Belastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm, Problematik Schützenhaus
ÖPNV	1	gute Busanbindung; Bushaltestelle direkt am Gebiet
Nahversorgung	1	Ortskern, Nahversorger: 400m, Supermarkt/Discounter 400m
Soziale Infrastruktur	1	Bildungseinrichtung direkt angrenzend, Kita ca. 300 m
Naherholung	1	Waldgebiet östlich, Spielplatz, Sportplatz und Schützenhaus direkt angrenzend
Entwässerung	2	Schmutzwasser-Kanal unproblematisch, Versickerungsalternativen auf der Fläche erforderlich
Restriktionen	1	bei Verbleib Schützenhaus gegebenenfalls Auflagen Lärmschutz
Gesamtbewertung	1,4	Städtische Innenentwicklungsfläche mit sehr hohem Umsetzungspotential aufgrund des vorhandenen Erschließungsansatzes und der Eigentümerstruktur; Teilentwicklung TG-Halle bereits in Umsetzung; Erhalt Sportplatz in Kooperation Saarpfalz-Kreis

Rohrbach - Innenverdichtung Bauhof



Flächengröße 0,17 ha



Ökologische Parameter



Eigentumsverhältnisse

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	1	integrierte Lage im Bebauungszusammenhang
Erschließung	1	voll erschlossen
Topographie	1	keine oder geringe Neigung
Eigentumsverhältnisse	1	100% städtisch
Planungsrecht	1	Kein Bebauungsplan vorhanden, Beurteilung anhand von §34 BauGB möglich
FNP	1	Wohnbaufläche
Immission	1	geringe Belastungen Verkehrslärm durch Bahnhofstraße
ÖPNV	1	gute Busanbindung; Bahnhalt 450m
Nahversorgung	1	Ortskern, Nahversorger: 400m, Superm./Discounter 400m
Soziale Infrastruktur	1	KiTa in 200m; Schule in 300m; med. Infrastruktur im Ortskern Rohrbach
Naherholung	2	keine Spielplätze in der Umgebung; Grünraum und Sportplätze in 500m
Entwässerung	1	Anschluss an bestehendes Kanalnetz unproblematisch
Restriktionen	1	keine
Gesamtbewertung	1,1	städtische Innenentwicklungsfläche mit sehr hoher Umsetzungschance aufgrund der unproblematischen innerörtlichen Lage

Rohrbach - Innenverdichtung ehem. Rathaus



Flächengröße 0,45 ha

Ökologische Parameter

Eigentumsverhältnisse

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	1	integrierte Lage im Bebauungszusammenhang
Erschließung	1	voll erschlossen
Topographie	1	keine oder geringe Neigung
Eigentumsverhältnisse	1	100% städtisch
Planungsrecht	1	kein Bebauungsplan vorhanden, Beurteilung anhand von §34 BauGB möglich
FNP	3	Fläche für Gemeinbedarf – Post und Verwaltung
Immission	1	geringe Belastungen Verkehrslärm durch Bahnhofstraße
ÖPNV	2	gute Busanbindung; Bahnhof 550m
Nahversorgung	1	Ortskern mit Nahversorgern in 300m, Supermarkt/Discounter in 400m
Soziale Infrastruktur	1	KiTa in 200m; Schule in 300m; med. Infrastruktur im Ortskern Rohrbach
Naherholung	2	keine Spielplätze in der Umgebung; Grünraum und Sportplätze in 600m
Entwässerung	1	Anschluss an bestehendes Kanalnetz unproblematisch
Restriktionen	1	keine
Gesamtbewertung	1,3	städtische Innenentwicklungsfläche mit sehr hohem Umsetzungspotential aufgrund der unproblematischen innerörtlichen Lage

Rohrbach - Innenverdichtung SAM-Werke



Flächengröße 0,23 ha

Ökologische Parameter

Eigentumsverhältnisse

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	1	integrierte Lage im Bebauungszusammenhang
Erschließung	1	voll erschlossen
Topographie	1	keine oder geringe Neigung
Eigentumsverhältnisse	1	100% städtisch
Planungsrecht	2	Bebauungsplan erforderlich
FNP	1	Gemischte Bauflächen
Immission	1	keine Belastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm
ÖPNV	2	gute Busanbindung; Bahnhof 550m
Nahversorgung	1	Ortskern, Nahversorger: 400m, Superm./Discounter 400m
Soziale Infrastruktur	1	KiTa in 200m; Schule in 300m; med. Infrastruktur im Ortskern Rohrbach
Naherholung	2	keine Spielplätze in der Umgebung; Grünraum und Sportplätze in 500m
Entwässerung	1	Anschluss an bestehendes Kanalnetz unproblematisch
Restriktionen	1	keine
Gesamtbewertung	1,2	städtische Innenentwicklungsfläche mit sehr hoher Umsetzungschance aufgrund der unproblematischen innerörtlichen Lage

Rohrbach - Jakob-Oberhauser-Straße



Flächengröße 2,30 ha



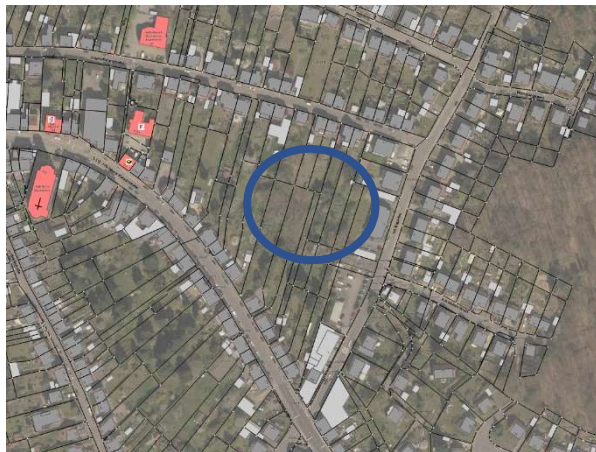
Städtebaulicher Entwurf (Variante)



Eigentumsverhältnisse

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	1	Arrondierungsfläche an bestehender Wohnbebauung
Erschließung	2	Erschließungsansätze vorhanden
Topographie	1	keine / geringe Neigung
Eigentumsverhältnisse	3	Kleinteilige Eigentümerstruktur
Planungsrecht	2	kein bestehendes Planungsrecht, Bebauungsplan erforderlich
FNP	2	Geplante Wohnbaufläche nach Festlegung Wasserschutzzonen
Immission	1	keine Belastungen durch Verkehrs-/Gewerbelärm
ÖPNV	2	Bushaltestellen in 300 bzw. 400m
Nahversorgung	1	Supermärkte in unmittelbarer Umgebung, Ortskern Rohrbach in 600m
Soziale Infrastruktur	3	Schulen, Kindergärten in 1000m
Naherholung	1	Spielplatz, Sportflächen und Freiräume in der direkten Umgebung
Entwässerung	1	Anschluss an bestehendes Kanalnetz unproblematisch
Restriktionen	1	keine
Gesamtbewertung	1,6	Arrondierungsfläche mit hohem Umsetzungspotential aufgrund vorhandener Erschließungsansätze und voraussichtlich unproblematischem Planungsrecht

Rohrbach - Innenverdichtung Im Talgarten



Flächengröße 0,80 ha

Städtebaulicher Entwurf (Variante)

Eigentumsverhältnisse

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	1	Innenentwicklung an bestehender Wohnbebauung
Erschließung	3	Keine Erschließung vorhanden
Topographie	2	Mittlere Neigung
Eigentumsverhältnisse	3	viele private Grundstückseigentümer
Planungsrecht	2	Bebauungsplan erforderlich
FNP	1	Wohnbauflächen
Immission	1	geringe Belastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm
ÖPNV	1	gute Busanbindung
Nahversorgung	2	Angebot in Umgebung Ortskern Rohrbach in > 600 m
Soziale Infrastruktur	1	Schule 400m, Kindergarten 300m, weitere soziale Infrastruktur im Ortskern Rohrbach
Naherholung	1	Naherholungsflächen in unmittelbarer Umgebung
Entwässerung	4	massive Überlastungen des bestehenden Kanalnetzes / Kanal in Jugendheimstraße nicht erweiterbar
Restriktionen	4	Starkregengefährdung
Gesamtbewertung	2,0	Innenentwicklungsfläche mit mittlerer Umsetzungschance, aufgrund Entwässerungssituation nicht zu befürworten

Rohrbach - Umlegung Obere Kaiserstraße



Flächengröße 1,40 ha



Planungsrecht



Städtebaulicher Entwurf (Variante)

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	1	Arrondierung an bestehender Wohnbebauung
Erschließung	2	Erschließungsansatz vorhanden
Topographie	2	mittlere Neigung
Eigentumsverhältnisse	2	Wenige städtische Flurstücke, viele verschiedene private Eigentümer, tlw. bereits Verkaufsbereitschaft
Planungsrecht	1	Bebauungsplan vorhanden, Wohnbebauung bereits festgesetzt
FNP	2	Geplante Wohnbaufläche
Immission	3	Belastungen durch Verkehrslärm (A6, Obere Kaiserstr.)
ÖPNV	1	Bushaltestellen in 150m
Nahversorgung	2	Ortskern Rohrbach 900m
Soziale Infrastruktur	2	Schule 600m, Kindergarten 700m, weitere soziale Infrastruktur im Ortskern Rohrbach ca. 900m
Naherholung	1	großes Waldgebiet im Norden anschließend
Entwässerung	2	Hydraulische Probleme im näheren Umfeld, die durch eine Bebauung verstärkt würden
Restriktionen	1	keine
Gesamtbewertung	1,7	Umlegungsfläche mit hohem Umsetzungspotential aufgrund des herrschenden Planungsrechtes; Bebauung mit Anwohnern abgestimmt

Rohrbach - Arrondierung Austraße



Flächengröße 0,48 ha



Ökologische Parameter



Eigentumsverhältnisse

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	1	Arrondierung an bestehender Wohnbebauung
Erschließung	2	Erschließungsansatz vorhanden
Topographie	1	Keine oder geringe Neigung
Eigentumsverhältnisse	1	Städtische Flächen und wenige Eigentümer
Planungsrecht	2	Bebauungsplan erforderlich, Aufstellungsbeschluss bereits gefasst
FNP	2	Geplante Wohnbaufläche
Immission	1	keine Belastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm
ÖPNV	2	Bushaltestelle in 400 m
Nahversorgung	1	Supermärkte in unmittelbarer Umgebung, Ortskern Rohrbach in 600m
Soziale Infrastruktur	3	Schulen, Kindergärten in 1000m
Naherholung	1	Spielplatz, Sportflächen und Freiräume in der direkten Umgebung
Entwässerung	1	Anschluss an bestehendes Kanalnetz unproblematisch
Restriktionen	1	keine
Gesamtbewertung	1,5	Arrondierungsfläche mit hoher Umsetzungschance aufgrund der unproblematischen Gesamtsituation

Rohrbach – Stegbruch Ost + West

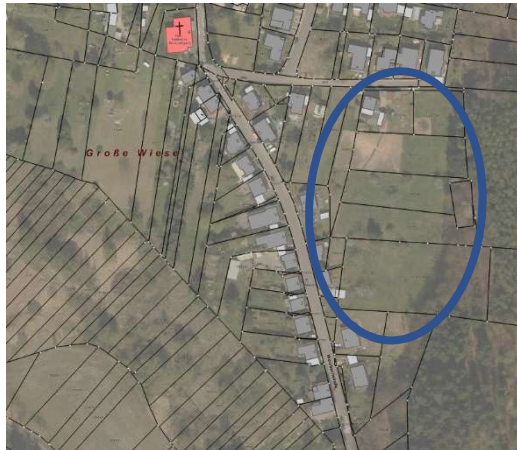


Flächengröße 5 ha

Städtebauliche Ansätze

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	3	Außenbereichsflächen
Erschließung	2	Erschließungsansatz vorhanden
Topographie	2	Teilweise geringe und teilweise starke Neigung
Eigentumsverhältnisse	2	Wenige Städtische Flächen, Verkaufsbereitschaft verschiedener Eigentümer vorhanden
Planungsrecht	3	Bebauungsplan erforderlich und voraussichtlich verschiedene Gutachten
FNP	2	Geplante Wohnbaufläche
Immission	2	geringe Belastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm
ÖPNV	1	Bushaltestelle in direkter Nähe
Nahversorgung	1	Nahversorgung in unmittelbarer Umgebung, Ortskern Rohrbach in 500m
Soziale Infrastruktur	1	Kindergärten in unmittelbarer Nähe, Schule in ca. 600 m Entfernung
Naherholung	1	Spielplatz, Sportflächen und Freiräume in der direkten Umgebung
Entwässerung	2	Anschluss an bestehendes Kanalnetz mit Auflagen möglich
Restriktionen	2	Wasserschutzgebiet Schutzzone III, kleiner Teilbereich Altlastverdachtsfläche
Gesamtbewertung	1,8	Arrondierungs- und Erweiterungsflächen angrenzend an bestehende Wohnbebauung mit mittlerem Umsetzungspotential; aufgrund der Größe und der städtebaulichen Relevanz längerer Vorlauf erforderlich

Oberwürzbach - Umlegung südlich der Brunnenwiese



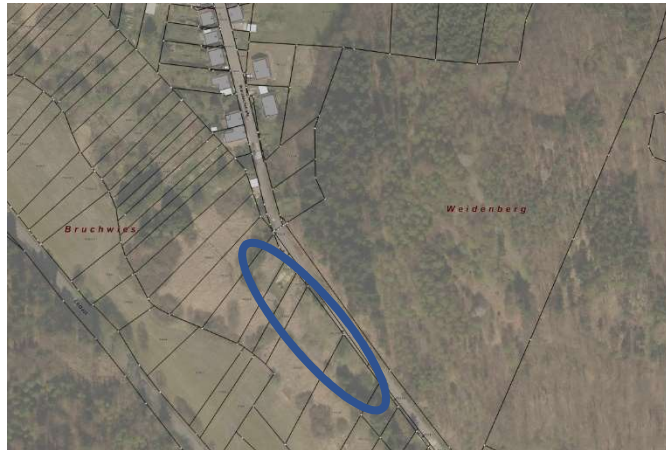
Flächengröße 1,40 ha

Planungsrecht

Eigentumsverhältnisse / Ökologische Parameter

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	1	Arrondierung an bestehender Wohnbebauung
Erschließung	2	Erschließungsansatz vorhanden
Topographie	2	mittlere Neigung
Eigentumsverhältnisse	3	Keine städtischen Flurstücke, viele verschiedene private Eigentümer
Planungsrecht	1	für großen Teil der Fläche B-Plan zur Realisierung von Wohnbebauung vorhanden
FNP	2	Geplante Wohnbaufläche
Immission	1	keine Belastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm
ÖPNV	2	Nächste Bushaltestelle 250m, kein Bahnhof in Oberwürzbach
Nahversorgung	3	kein Angebot in der Umgebung, Ortskern Oberwürzbach mit Nahversorgung in >1000m
Soziale Infrastruktur	3	KiTa, Schulen und weitere Infrastrukturen in >1000m
Naherholung	1	Lage am Waldrand
Entwässerung	3	Neuer Kanal erforderlich
Restriktionen	1	keine
Gesamtbewertung	1,9	Umlegungsfläche mit mittlerer Umsetzungschance aufgrund der problematischen Entwässerungssituation und der kleinteiligen Eigentümerstruktur

Oberwürzbach - Arrondierung Reichenbrunner Straße



Flächengröße 0,40 ha



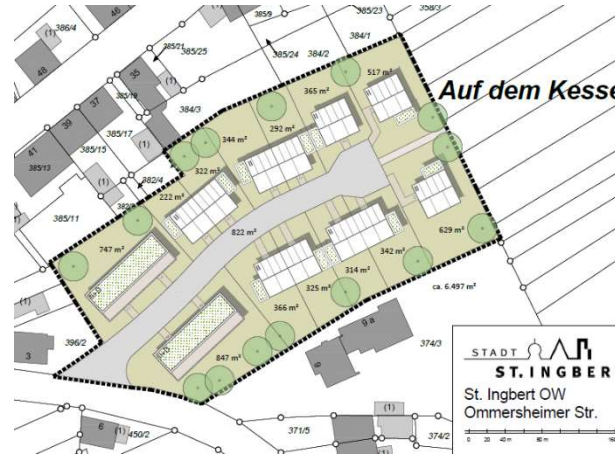
Ökologische Parameter



Eigentumsverhältnisse

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	3	Außenbereich
Erschließung	2	Erschließungsansatz vorhanden
Topographie	2	mittlere Neigung
Eigentumsverhältnisse	3	Unterschiedliche private Eigentümer, keine städtischen Flurstücke
Planungsrecht	2	Bebauungsplan erforderlich
FNP	3	Grünflächen
Immission	1	keine Belastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm
ÖPNV	2	Bushaltestelle in 450 m
Nahversorgung	3	kein Angebot in der Umgebung, Ortskern Oberwürzbach mit Nahversorgung in >1000m
Soziale Infrastruktur	3	KiTa, Schulen und weitere Infrastrukturen in >1000m
Naherholung	1	Lage am Waldrand
Entwässerung	3	Keine Kanalisation vorhanden / Anschluss an EVS-Netz über Einzelgenehmigungen erforderlich
Restriktionen	3	liegt im LSG, Wald und Offenlandbiotope angrenzend, Bach unmittelbar angrenzend
Gesamtbewertung	2,4	Außenbereichsfläche mit geringer Umsetzungschance aufgrund der Außenbereichslage sowie der Entwässerungssituation

Oberwürzbach - Arrondierung Ommersheimer Straße



Flächengröße 0,60 ha

Städtebaulicher Entwurf (Variante)

Eigentumsverhältnisse

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	1	Arrondierung an bestehender Wohnbebauung
Erschließung	3	Keine Erschließung vorhanden
Topographie	2	mittlere Neigung
Eigentumsverhältnisse	3	ca. 10% städtisch, viele verschiedene private Grundstückseigentümer
Planungsrecht	2	Kein Bebauungsplan vorhanden, Beurteilung überwiegend nach §35 BauGB
FNP	2	Geplante Wohnbaufläche
Immission	1	keine Belastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm
ÖPNV	1	Bushaltestellen in 150m und im Ortskern Oberwürzbach
Nahversorgung	1	Ortskern Oberwürzbach mit Nahversorgung in 200m
Soziale Infrastruktur	1	KiTa, Schule und medizinische Versorgung in 400m
Naherholung	1	Spielplatz in 200m, Wald in der Nähe, Sportplatz im Ort
Entwässerung	3	kein Anschluss an Kanalnetz vorhanden
Restriktionen	1	keine
Gesamtbewertung	1,7	Arrondierungsfläche mit hohem Umsetzungspotential aufgrund der integrierten Lage, allerdings ein hoher Erschließungsaufwand erforderlich

Oberwürzbach - Arrondierung Am Kesselwald



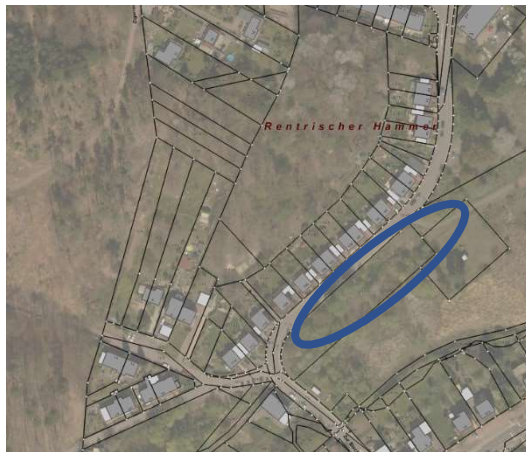
Flächengröße 0,63 ha

Ökologische Parameter

Eigentumsverhältnisse

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	3	Außenbereich
Erschließung	2	Erschließungsansatz vorhanden
Topographie	2	Geringe bis mittlere Neigung
Eigentumsverhältnisse	3	Verschiedene private Eigentümer
Planungsrecht	2	Bebauungsplan erforderlich
FNP	3	Geplante gewerbliche Fläche und Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gg. schädliche Umweltauswirkungen
Immission	1	geringe Belastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm
ÖPNV	1	Bushaltestellen in 150m und im Ortskern Oberwürzbach
Nahversorgung	2	Ortskern Oberwürzbach mit Nahversorgung in 800m
Soziale Infrastruktur	2	KiTa, Schule und medizinische Versorgung in 800m
Naherholung	1	Spielplatz in 600m, Wald in der Nähe, Sportplatz im Ort
Entwässerung	3	neuer Kanal erforderlich
Restriktionen	1	keine
Gesamtbewertung	2,0	Arrondierungsfläche mit mittlerem Umsetzungspotential aufgrund des Erschließungsaufwandes und der kleinteiligen Eigentümerstruktur

Rentrisch – Innenverdichtung Lottenhammer



Flächengröße 0,59 ha



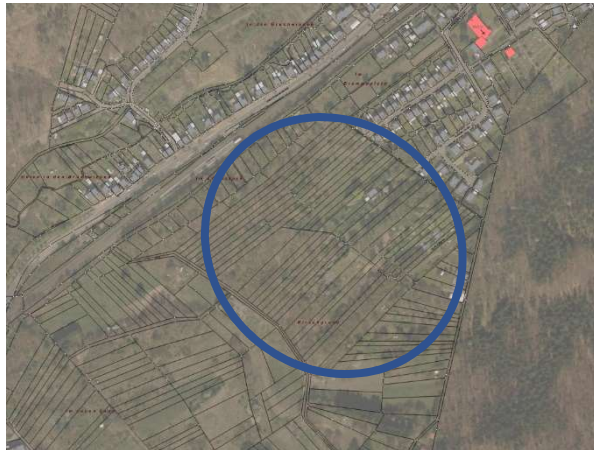
Ökologische Parameter



Eigentumsverhältnisse

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	1	Innenverdichtung an bestehender Wohnbebauung
Erschließung	1	Voll erschlossen
Topographie	1	Keine oder geringe Neigung
Eigentumsverhältnisse	1	Städtisch bzw. im Eigentum der Neunkircher Eisenwerk Wohnungsgesellschaft
Planungsrecht	2	Bebauungsplan erforderlich, evtl. beschleunigtes Verfahren möglich
FNP	1	Wohnbaufläche
Immission	1	keine Belastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm
ÖPNV	1	Gute Busanbindung, Bahnhaltestelle im Ortskern Rentrisch
Nahversorgung	3	keine Nahversorgung fußläufig erreichbar
Soziale Infrastruktur	2	KiTa in 650m
Naherholung	1	Grünräume angrenzend, Spielplatz >700m, Sportplatz 650m
Entwässerung	1	Anschluss an bestehendes Kanalnetz unproblematisch
Restriktionen	3	Teilbereiche als Offenlandbiotop kartiert, teilweise Überschwemmungsbereich
Gesamtbewertung	1,5	Innenentwicklungsfläche mit hohem Umsetzungspotential aufgrund der guten Eigentümerstruktur und der Erschließungssituation

Rentrisch - Außenentwicklung Kirschgrund



Flächengröße 13,19 ha

Ökologische Parameter

Eigentumsverhältnisse

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	3	Außenbereich
Erschließung	3	keine Erschließung
Topographie	2	Mittlere Neigung
Eigentumsverhältnisse	3	Ca. 10% städtisch, viele verschiedene private Grundstückseigentümer
Planungsrecht	3	Bebauungsplan im regulären Verfahren erforderlich, umfangreiche artenschutzrechtliche Gutachten erforderlich
FNP	2	Geplante Wohnbaufläche nach Festlegung Wasserschutzzonen
Immission	2	geringe Belastung durch Verkehrslärm der B40 und Bahnimmissionen
ÖPNV	1	Gute Busanbindung, Bahnhaltestelle im Ortskern Rentrisch
Nahversorgung	3	keine Nahversorgung fußläufig erreichbar
Soziale Infrastruktur	2	KiTa in 650m, keine weiteren Infrastrukturen im Umfeld, Kita-Neubau im Plangebiet denkbar, Uninähe
Naherholung	1	Grünräume angrenzend, Spielplatz >700m, Sportplatz 650m
Entwässerung	3	Regenwasserkanal kann nicht an bestehende Kanalisation angeschlossen werden; Führung unter Bahngleise sowie Anschluss an den Bach erforderlich
Restriktionen	3	Große Teile als Waldfläche kartiert, Wasserschutzzone, Vorranggebiet Grundwasser
Gesamtbewertung	2,4	Potenzialfläche für viele Wohneinheiten; aufgrund der Nähe zur Uni hohe Nachfrage; hohe Bedeutung für den Ortsteil Rentrisch; großer fachlicher Abstimmungsbedarf

Übersicht Gesamtbeurteilung der Vorzugsflächen

Untersuchungsraum		Gesamtbeurteilung
Gebiet	Bewertung	Anmerkung / Gewichtung
Innenverdichtung Stadtgärtnerei	1,3	städtische Innenentwicklungsfläche mit sehr hohem Umsetzungspotential
Innenverdichtung Stadtgärtnerei 2	1,2	städtische Innenentwicklungsfläche mit sehr hohem Umsetzungspotential
Innenverdichtung WVD-Areal	1,5	städtische Innenentwicklungsfläche mit hohem Umsetzungspotential
Arrondierung Akazienweg	1,7	städtische Arrondierungsfläche mit hoher Umsetzungschance
Kaiser- / Oststraße (Hühnerfarm)	1,8	Arrondierungsfläche mit mittlerer Umsetzungschance
Obere Rischbachstraße Nord	2,3	Außenbereichsfläche mit geringem Umsetzungspotential
nörtl. Zum Nassauer Graben	2,1	Außenbereichsfläche mit geringem Umsetzungspotential
Innenverdichtung Triftstraße	1,2	städtische Innenentwicklungsfläche mit sehr hohem Umsetzungspotential
Innenverdichtung Areal Neumann	1,5	Arrondierungsfläche mit hohem Umsetzungspotential
Arrondierung ehem. Leibnizgymn.	1,5	Arrondierungsfläche mit hohem Umsetzungspotential
Arrondierung Zum Stiefel	1,5	Arrondierungsfläche mit hohem Umsetzungspotential
Entwicklung Altes Hallenbad	1,4	Städtische Innenentwicklungsfläche mit sehr hoher Umsetzungschance
Neunutzung Rathaus	1,2	Umnutzungsfläche mit sehr hohem Umsetzungspotential aufgrund der Lage
Umlegung B-Plan Luisenstraße / Rheinst.	1,6	Fläche mit hohem Umsetzungspotential
Umlegung B-Plan Kantstraße / Auf der Heide	1,4	Fläche mit sehr hohem Umsetzungspotential
Innenverdichtung Sportplatz Frankenwaldstraße	1,4	städtische Innenentwicklungsfläche mit sehr hohem Umsetzungspotential
Innenverdichtung Bauhof	1,1	städtische Innenentwicklungsfläche mit sehr hohem Umsetzungspotential
Innenverdichtung ehem. Rathaus	1,3	städtische Innenentwicklungsfläche mit sehr hohem Umsetzungspotential
Innenverdichtung SAM-Werke	1,2	städtische Innenentwicklungsfläche mit sehr hohem Umsetzungspotential

Jakob-Oberhauser-Straße	1,6	Arrondierungsfläche mit hohem Umsetzungspotential
Innenverdichtung Im Talgarten	2,0	Innenentwicklungsfläche mit mittlerer Umsetzungschance
BPlan Obere Kaiserstraße	1,7	Umlegungsfläche mit hohem Umsetzungspotential
Arrondierung Austraße	1,5	Arrondierungsfläche mit hoher Umsetzungschance
Stegbruch Ost + West	1,8	Städtebauliche Entwicklung mit mittlerem Umsetzungspotential
Umlegung südlich der Brunnenwiese	1,9	Umlegungsfläche mit mittlerer Umsetzungschance
Arrondierung Reichenbrunner Straße	2,4	Außenbereichsfläche mit geringem Umsetzungspotential
Arrondierung Ommersheimer Straße	1,7	Arrondierungsfläche mit hohem Umsetzungspotential
Arrondierung Am Kesselwald	2,0	Arrondierungsfläche mit mittlerer Umsetzungschance
Innenverdichtung Lottenhammer	1,5	Innenentwicklungsfläche mit hohem Umsetzungspotential
Außenentwicklung Kirschgrund	2,4	Potenzialfläche für viele Wohneinheiten mit großem fachlichen Abstimmungsbedarf

Einstufung

Bewertung	Einstufung
≤ 1,4	Sehr hohe(s) Umsetzungschance/ -potential
1,5 – 1,7	Hohe(s) Umsetzungschance/ -potential
1,8 – 2,0	Mittlere(s) Umsetzungschance/ -potential
≥ 2,1	Geringe(s) Umsetzungschance/ -potential

Gesamtdarstellung/ Priorisierung

Auf den nachfolgend aufgeführten Übersichtsplänen für das gesamte Stadtgebiet werden die Flächen dargestellt, die im Rahmen der Fortschreibung basierend auf den eingangs gemachten Erläuterungen und der detaillierten Bewertung für eine Wohnbebauung in Frage kommen und weiter betrieben bzw. umgesetzt werden sollen (Flächen der Kategorie B). Dargestellt sind ferner die Flächen, die nicht weiterverfolgt (Kategorie A) sowie die Bereiche, die als Grünflächen in der Biosphäre festgesetzt werden sollen.

Folgende Flächen werden im Rahmen der Fortschreibung und detaillierten Betrachtung der einzelnen Flächen gegenüber der Fassung von April 2021 nicht weiterverfolgt (Flächen der Kategorie A):

St. Ingbert – Mitte:

- Obere Rischbachstraße Nord, wird als Grünfläche in der Biosphäre festgesetzt
- Nördlich Zum Nassauer Graben

Oberwürzbach:

- Arrondierung Reichenbrunner Straße

Rohrbach:

- Innenverdichtung Im Talgarten

Des Weiteren wurden zusätzliche potentielle Flächen ergänzt, die für eine Wohnbebauung in Frage kommen (weitere Flächen der Kategorie B):

St. Ingbert – Mitte:

- Kaiser-/Oststraße (Hühnerfarm)
- Entwicklung Altes Hallenbad
- Neunutzung Rathaus

Rohrbach:

- Arrondierung Austraße
- Stegbruch Ost + West

Oberwürzbach:

- Arrondierung Am Kesselwald

Folgende Bereiche wurden ergänzt, die als Grünflächen in der Biosphäre festgesetzt werden sollen:

St. Ingbert – Mitte:

- Obere Rischbachstraße Nord

Rohrbach:

- Bereich BPlan Obere Kaiserstraße (MI-/Gewerbebereich des BPlans)

In einem separaten Übersichtsplan sind die Flächen dargestellt, die für den Bau von sozialem/ bezahlbarem Wohnraum sowie Flüchtlingsunterkünften weiter betrachtet werden sollen, sowohl im Rahmen einer kurzfristigen als auch mittel- bis langfristigen Umsetzung. Neben den konkret für bezahlbaren Wohnraum dargestellten Flächen ist angedacht, dass bei der Entwicklung von Neubaugebieten, bei einer entsprechenden Größe, ein Mindestanteil an sozialem/bezahlbarem Wohnraum nachzuweisen ist.

In welcher Reihenfolge und in welchem Zeitraum die einzelnen Flächen weiter betrieben bzw. umgesetzt werden, ist im Rahmen der weiteren Überlegungen noch zu bestimmen.

Insgesamt soll das Konzept als Grundlage bei städtebaulichen Entwicklungsfragen dienen und stellt die nachhaltige langfristige Entwicklung der Stadt St. Ingbert dar.

Wohnbauentwicklungsflächen St. Ingbert – Mitte - Nordost



A – Flächen werden nicht weiterverfolgt

- Innenverdichtung Elstersteinstraße
- Innenverdichtung Schmelzer Straße
- Innenverdichtung Rhodter Straße

B – Flächen werden weiter betrieben/umgesetzt

- Innenverdichtung WVD-Areal – 120 WE
- Innenverdichtung Stadtgärtnerei – 31 WE
- Arrondierung Akazienweg – 6 WE
- Kaiser-/Oststraße – 40 WE
- Entwicklung Altes Hallenbad – 59 WE
- Neunutzung Rathaus – 50 WE

C – Flächen werden als unbebaute Grünfläche in der Biosphäre festgesetzt

- Grünbereich Reinhold-Becker-Straße

D – Baulücken

Wohnbauentwicklungsflächen St. Ingbert – Mitte – Nordwest



A – Flächen werden nicht weiterverfolgt

- Innenverdichtung Elstersteinstraße
- Innenverdichtung Hubertusweg
- Arrondierung In den Schankgärten
- Innenverdichtung Nassauer Graben Süd
- Nördlich Zum Nassauer Graben

B – Flächen werden weiter betrieben/umgesetzt

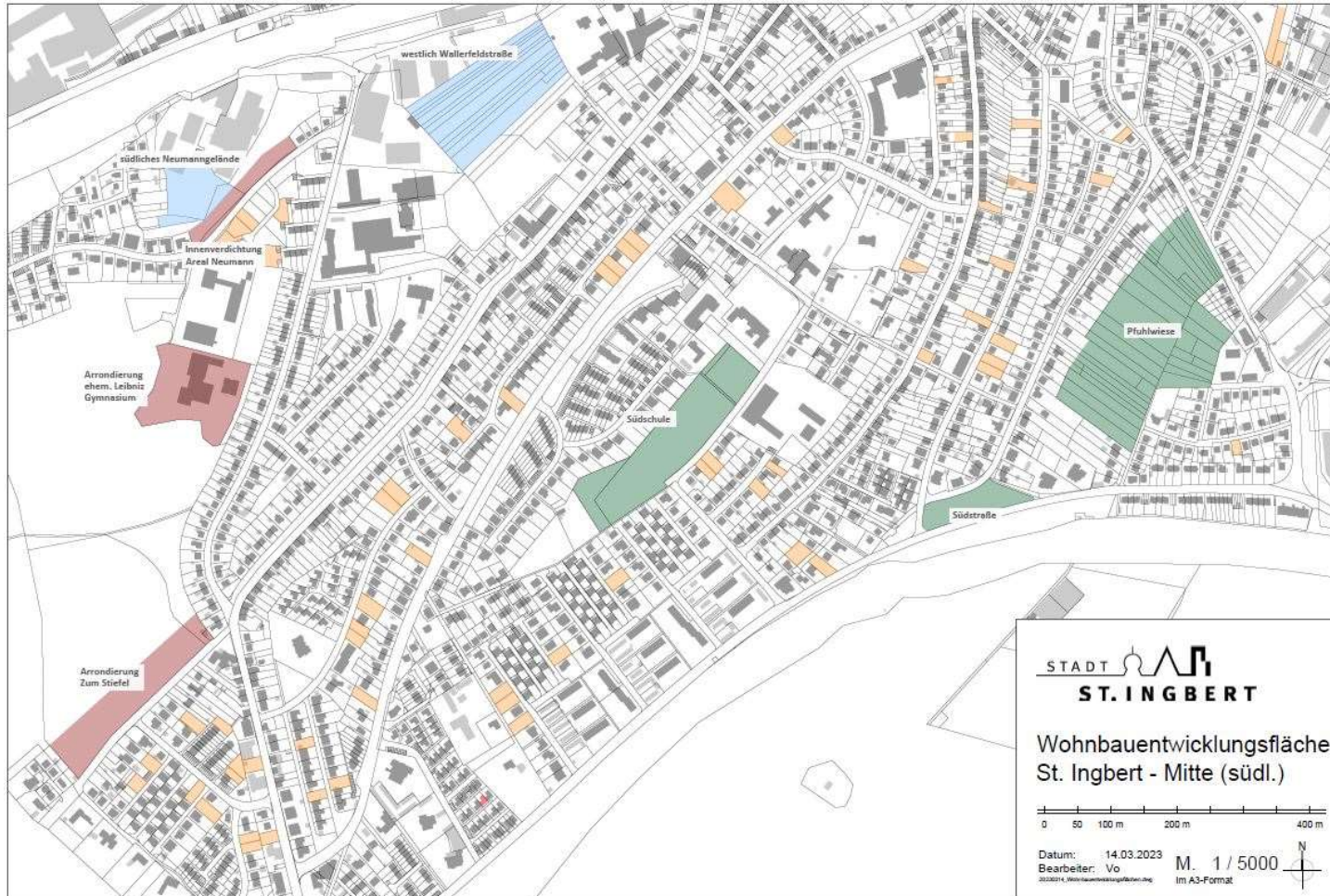
- Innenverdichtung Triftstraße – 7 WE

C – Flächen werden als unbebaute Grünfläche in der Biosphäre festgesetzt

- Obere Rschbachstraße Nord

D – Baulücken

Wohnbauentwicklungsflächen St. Ingbert – Mitte – Süd



A – Flächen werden nicht weiterverfolgt

- Potentialfläche Wallerfeld
- Teilfläche Neumanngelände

B – Flächen werden weiter betrieben/umgesetzt

- Innenverdichtung Areal Neumann – 12 WE
- Arrondierung Areal ehemaliges Leibniz-gymn. im Schmelzer Wald – 26 WE
- Arrondierung Straße Zum Stiefel – 18 WE

C – Flächen werden als unbebaute Grünfläche in der Biosphäre festgesetzt

- Grünbereich Pfluhwiese
- Grünbereich Fideliswiese
- Grünbereich Winnweg/ Südstraße

D – Baulücken

Wohnbauentwicklungsflächen Hassel



A – Flächen werden nicht weiterverfolgt

- Arrondierung Altenhofstraße
- Innenverdichtung Ketteler Str

B – Flächen werden weiter betrieben/umgesetzt

- Umlegung Kantstraße/ Auf der Heide – 22 WE
- Entwicklung Luisenstr./Rheinstr. – 10 WE

C – Flächen werden als unbebaute Grünfläche in der Biosphäre festgesetzt

- Grünbereich Im Stockland
- Grünbereich nördlich St. Ingberter Straße

D – Baulücken

Wohnbauentwicklungsflächen Rohrbach



A – Flächen werden nicht weiterverfolgt

- Arrondierung Im Alten Tal
- Erweiterungsfläche Innenbereich Eckstraße/ SAM-Werke
- Innenverdichtung Im Talgarten

B – Flächen werden weiter betrieben/umgesetzt

- Innenverdichtung Sportplatz TG-Halle – 60 WE (Prüfung bzgl. Sportplatz)
- Jakob-Oberhauser-Straße – 38 WE
- Innenverdichtung Bauhof/ ehem. Rathaus – 15 WE
- Innenverdichtung SAM-Werke – 18 WE
- Arrondierung Austraße – 10 WE
- BPlan Obere Kaiserstraße – 18 WE (Wohnungspart)
- Stegbruch Ost + West – 350 WE

C – Flächen werden als unbebaute Grünfläche in der Biosphäre festgesetzt

- Grünbereich Im Stegbruch
- Grünbereich Obere Kaiserstraße (MI-/Gewerbebereich des BPlans)

Wohnbauentwicklungsflächen Oberwürzbach



A – Flächen werden nicht weiterverfolgt

- Umlegung Fahrenbergstraße
- Arrondierung Reichenbrunner Straße

B – Flächen werden weiter betrieben/umgesetzt

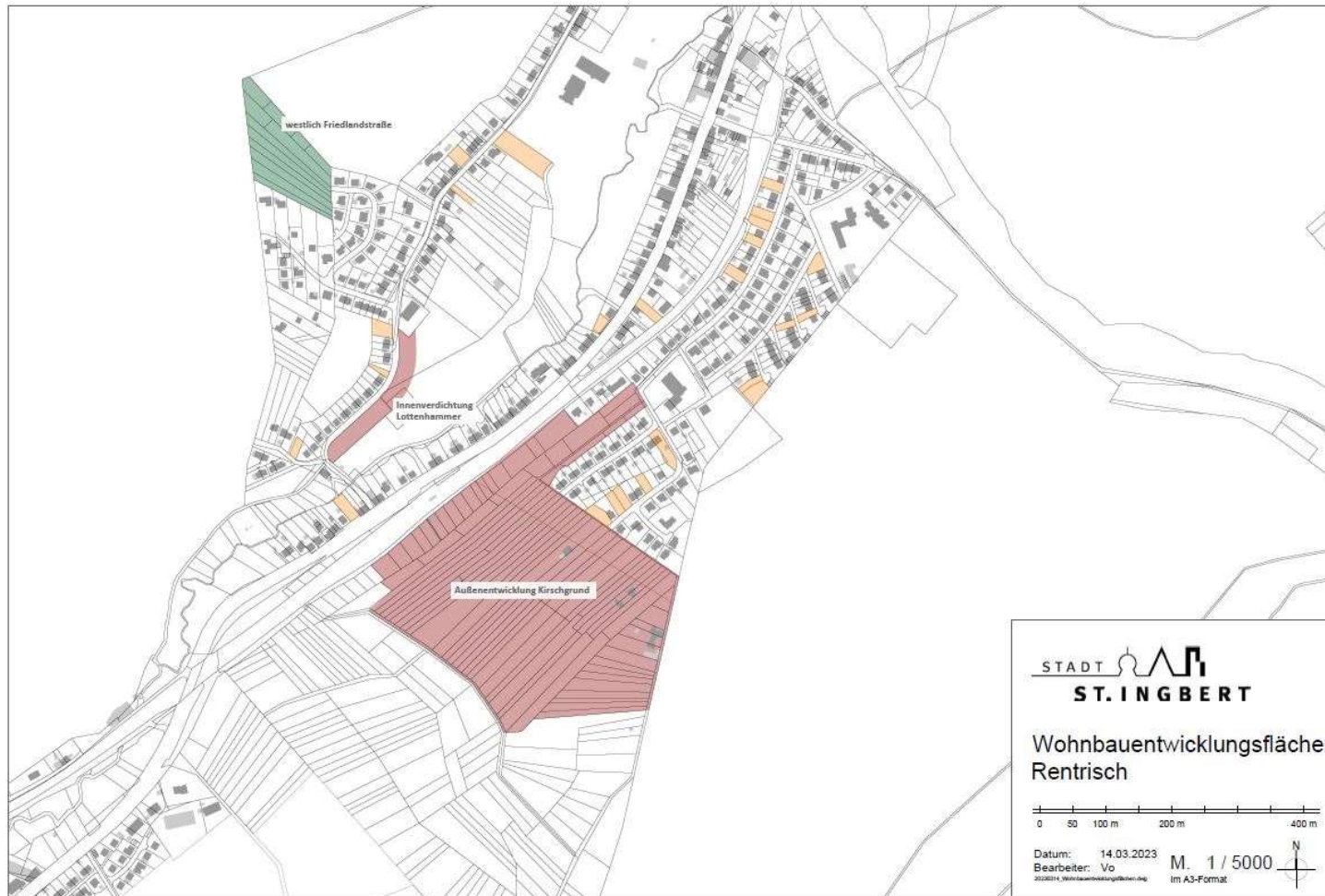
- Umlegung In der Brunnenwiese – 8 WE
- Arrondierung Ommerheimerstraße – 15 WE
- Arrondierung Am Kesselwald – 15 WE

C – Flächen werden als unbebaute Grünfläche in der Biosphäre festgesetzt

- Grünbereich Am Kesselwald
- Grünbereich nördlich der Talstraße

D – Baulücken

Wohnbauentwicklungsflächen Rentrish



B – Flächen werden weiter betrieben/umgesetzt

- Innenverdichtung Lottenhammer – 15 WE
- Außerschließung Kirschgrund – 218 WE

C – Flächen werden als unbebaute Grünfläche in der Biosphäre festgesetzt

- Grünbereich westlich Friedlandstr.

D – Baulücken

Anzahl möglicher Wohneinheiten der Flächen Kategorie B (abhängig von konkreter Planung)

Ortsteil	Gebiet	Fläche in ha	Annahmen Ermittlung Wohneinheiten	Wohneinheiten
St. Ingbert	Innenverdichtung Stadtgärtnerei	1,01	25% Erschließung, 20% Gemeinbedarfsflächen, 30 WE/ha	17
St. Ingbert	Innenverdichtung Stadtgärtnerei 2	0,83	25% Erschließung, 20% Gemeinbedarfsflächen, 30 WE/ha	14
St. Ingbert	Innenverdichtung WVD-Areal	1,4	vgl. städtebaulicher Entwurf	120
St. Ingbert	Arrondierung Akazienweg	0,25	1 WE/400 m ²	6
St. Ingbert	Kaiser- / Oststraße (Hühnerfarm)	1,7	25% Erschließung, 20% Gemeinbedarfsflächen, 30 WE/ha	40
St. Ingbert	Innenverdichtung Triftstraße	0,3	25% Erschließung, 30 WE/ha	7
St. Ingbert	Innenverdichtung Areal Neumanngelände	0,47	1 WE/400 qm	12
St. Ingbert	Arrondierung ehem. Leibnizgymn.	1,58	25% Erschließung, 20% Gemeinbedarfsflächen, 30 WE/ha	26
St. Ingbert	Arrondierung Zum Stiefel	0,95	vgl. städtebaulicher Entwurf	18
St. Ingbert	Entwicklung Altes Hallenbad	1	gemäß Bebauungskonzept	59
St. Ingbert	Neunutzung Rathaus	0,4	vier Geschosse, ca. 4.400 qm BGF	50
	Zwischensumme St. Ingbert Mitte	9,89		368
Hassel	Umlegung B-Plan Luisenstraße / Rheinstr.	1	Bauplätze gem. B-Plan Festsetzung	10
Hassel	Umlegung B-Plan Kantstraße / Auf der Heide	1,5	Bauplätze gem. B-Plan Festsetzung	22
	Zwischensumme Hassel	2,5		32
Rohrbach	Innenverdichtung Sportplatz Frankenwaldstraße	2,4	25% Erschließung, 20% Gemeinbedarfsflächen, 30 WE/ha	60
Rohrbach	Innenverdichtung Bauhof	0,17	20 % Gemeinbedarfsfläche, 30 WE/ha	4
Rohrbach	Innenverdichtung ehem. Rathaus	0,45	20 % Gemeinbedarfsfläche, 30 WE/ha	11
Rohrbach	Innenverdichtung SAM-Werke	0,23	gem. Konzept	18
Rohrbach	Jakob-Oberhauser-Straße	2,3	25% Erschließung, 20% Gemeinbedarfsflächen, 30 WE/ha	38
Rohrbach	BPlan Obere Kaiserstraße	1,4	Bauplätze gem. B-Plan Festsetzung	18
Rohrbach	Arrondierung Austraße	0,48	25 % Erschließung, 30 WE/ha	10
Rohrbach	Stegbruch Ost + West	5,0	gem. städtebauliches Entwicklungskonzept	350
	Zwischensumme Rohrbach	12,43		509
Oberwürzbach	Umlegung In der Brunnenwiese	1,4	Bauplätze gem. B-Plan Festsetzung	8
Oberwürzbach	Arrondierung Ommersheimer Straße	0,6	vgl. städtebaulicher Entwurf	15
Oberwürzbach	Arrondierung Am Kesselwald	0,63	20 % Gemeinbedarfsfläche, 30 WE/ha	15

	Zwischensumme Oberwürzbach	2,63		38
Rentrisch	Innenverdichtung Lottenhammer	0,59	1 WE/400 m ²	15
Rentrisch	Außenentwicklung Kirschgrund	13,19	25% Erschließung, 20% Gemeinbedarfsflächen, 30 WE/ha	218
	Zwischensumme Rentrisch	13,78		232
	Gesamtsumme St. Ingbert	41,23		1180

Handlungsempfehlungen Flächen Kategorie B

- Innenverdichtung Stadtgärtnerei (Mitte) – städtebaulicher Entwurf
- Entwicklung Altes Hallenbad (Mitte) – Entwicklung durch privaten Investor – in Realisierung
- Innenverdichtung WVD-Areal (Mitte) – Investorensuche/ Interessensbekundungsverfahren – B-Plan – Verfahrensstart 1. HJ 2023
- Neunutzung Rathaus (Mitte) – nach Umzug Investorensuche/ Interessensbekundungsverfahren
- Kaiser-/Oststraße (Hühnerfarm) (Mitte) – Mehrfachbeauftragung/ städtebaulicher Wettbewerb – Entwicklung durch Investor – B-Plan
- Akazienweg (Mitte) – BPlan erforderlich
- Triftstraße (Mitte) – Investorensuche/ Bieterverfahren – §34 BauGB/ ggf. B-Plan Änderung
- Areal Neumann (Mitte) – Einleitung B-Plan-Verfahren – Realisierung Wohnbebauung Hangkante durch privaten Eigentümer – in Realisierung
- Areal ehemaliges Leibniz-Gymnasium (Mitte) – Kontaktaufnahme Saarpfalz-Kreis (Externe Unterstützung)
- Zum Stiefel (Mitte) – Kontaktaufnahme Land (Externe Unterstützung)
- Luisenstr./Rheinstr. (Ha) - Umlegungsverfahren
- Umlegung Kantstraße/Auf der Heide (Ha) – Einleitung Umlegungsverfahren – im Verfahren
- Sportplatz Frankenwaldstraße und TG-Halle (Ro) – Bereich Sportplatz in Abstimmung mit Saarpfalz-Kreis – Entwicklung Bereich TG-Halle durch privaten Investor – TG-Halle in Realisierung
- Jakob-Oberhauser-Straße (Ro) – Erarbeitung Bebauungsentwurf
- Innenverdichtung SAM-Werke (Ro) – Entwicklung durch privaten Investor – in Realisierung
- Innenverdichtung ehem. Rathaus und Bauhof (Ro) – Bebauungskonzept nach Aufgabe der Nutzung
- BPlan Obere Kaiserstr. (Ro) – Eigentümergespräche – in Realisierung
- Stegbruch Ost + West (Ro) – städtebauliches Gesamtentwicklungskonzept beauftragt – teilw. Umsetzung durch private Investoren
- Arrondierung Austraße (Ro) – Einleitung B-Plan-Verfahren – Realisierung durch Stadt und Private – in Realisierung
- In der Brunnenwiese (OWB) – Umlegungsverfahren/ Kontaktaufnahme Privatinvestor
- Arrondierung Am Kesselwald (OWB) – B-Plan-Verfahren
- Arrondierung Ommersheimer Straße (OBW) – B-Plan-Verfahren
- Innenverdichtung Lottenhammer (Re) – Abstimmung Stadtwerke Saarbrücken – Grunderwerb – Bebauung §34 BauGB
- Im Kirschgrund (Re) – Kontaktaufnahme Projektentwickler (Externe Unterstützung) – Einleitung B-Plan-Verfahren – Eigentümergespräche

Flächen für bezahlbaren/ sozialen Wohnraum/ Flüchtlinge

Nach Überprüfung des Stadtgebietes werden folgende im Übersichtsplan dargestellten Flächen für die Schaffung von **bezahlbarem/sozialem Wohnraum** seitens der Stadtverwaltung für eine **kurzfristige** Umsetzung näher geprüft.



Folgende im Übersichtsplan dargestellten Flächen werden seitens der Stadtverwaltung für die Errichtung von **sozialem/bezahlbarem Wohnraum** für eine **mittel- bis langfristige Umsetzung** näher geprüft/ verfolgt.



Kathrin Treyer
Auf der Heide 13

66386 St. Ingbert

AN: Stadt St. Ingbert - Oberbürgermeister Ulli Meyer

Petition:

Die Stadt St. Ingbert hat auf Antrag des Ortsrat Hassel einen Umlegungsausschuss beauftragt, um die Grünflächen zwischen Goethe-, Schiller-, Kantstraße und Auf der Heide für Bauvorhaben zu erschließen. Dabei soll eine neue Straße gebaut werden, die zum Teil quer durch bestehende Gärten verlaufen wird. Weitere Gartenflächen werden gemeinsam mit städtischen Grünflächen zu Baugrund umgewandelt. Entgegen des üblichen Ablaufs wurden die Bürger hierzu vorab nicht informiert oder befragt.

Ziel dabei ist es, im Stadtgebiet St. Ingbert Wohnraum zu gewinnen. Allerdings sind die hiervon betroffenen Anwohner damit nicht einverstanden, da zu großen Teilen private Gärten und Grundstücke im Umlegungsgebiet liegen.

Gemäß eines Urteils des OLG Hamm (AZ: I-16 U 6/11 (Bauland.)) ist die „Umlegung im Gegensatz zur Enteignung durch ihre Privatnützigkeit gekennzeichnet“, soll in Abstimmung mit den Eigentümern passieren und auch wesentlich deren Interessen dienen. Dies ist hier nicht der Fall, da Einwände der Betroffenen ignoriert und keine Gespräche gesucht wurden.

Um der Stadt St. Ingbert - insbesondere Oberbürgermeister Ulli Meyer - zu zeigen, dass wir damit nicht alleine sind, sammeln wir hier Unterschriften gegen die anstehende Umlegung.

<https://rp-sz-epaper.s4p-iapps.com/artikel/988929/23410165>

https://www.st-ingbert.de/fileadmin/user_upload/Bekanntmachung_Umlegungsbeschluss.pdf

Begründung:

Ca. 80 % der betroffenen Anwohner lehnen das Umlegungsverfahren ab. Sie haben kein Interesse daran, ihre Gartenflächen zu bebauen oder zu verkaufen. Ebenso möchten die Anwohner nicht die hohen Kosten der Straße und im Anschluss höhere Grundsteuern bezahlen. Das bedeutet gleichzeitig, dass die geplante Straße hohe Kosten für alle verursacht, während langfristig kaum bebaubare Grundstücke dadurch gewonnen werden. **Die ohnehin große Zahl an Baulücken in St. Ingbert wird dadurch unnötig erhöht.**

Gleichzeitig werden zur Bebauung geeignete Grundstücke, die im Besitz der Stadt St. Ingbert sind und brachliegen, nicht für Wohnbebauung freigegeben, obwohl sie bereits erschlossen sind. Beispiele hier sind das ehemalige Rathaus, die alte Stadtgärtnerei oder der ehemalige Baubetriebshof. Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, warum bei uns **private, nicht erschlossene Grundstücke sowie im Privateigentum befindlicher Wald mit vorhandener Biosphärenfunktion** zum Bau herangezogen werden sollen. Immerhin rühmt sich die Stadt St. Ingbert damit, eine Biosphärenstadt zu sein.

Die Altersstruktur in Hassel ist hoch, wodurch **in absehbarer Zeit viele Wohnhäuser zu Wohnzwecken frei** werden. Deren Nutzung, z.B. durch Umbauten oder Abriss und Neubau ist bei schon bestehender Infrastruktur bedeutend ökologischer und ökonomischer als eine Neubaugebietserschließung. Laut Saarländischem Rundfunk vom 23.07.2022 sinkt aufgrund der

aktuellen Zins- und Preisentwicklung und dem Wegfall staatlicher Fördermittel aktuell die Zahl der Bauwilligen (allein 16% im letzten Jahr), was gegen die weitere Erschließung von Bauland spricht.

Betroffen sind Anlieger, die sich vor wenigen Jahren entschieden haben, bestehende Häuser zu kaufen und aufwändig zu sanieren und umzubauen. Diese sollen nun Grundstücksteile abgeben und **nicht erschwingliche Erschließungskosten sowie eine höhere Grundsteuer** zahlen. Alternativ können sie ihre hintere Grundstückshälfte an Bauwillige verkaufen, die ebenso eine Bauruine kaufen und aufwerten und damit dem Stadtbild dienen könnten.

Die Grundstückseigentümer werden also vor die Wahl gestellt, entweder ihr Grundstück (und damit Lebensqualität und Spielraum für die Kinder) zu verkaufen oder mindestens 10% der Grundstücksanteile abzugeben, einmalige Erschließungskosten von ca. 20.000,- € und zukünftig eine höhere Grundsteuer zu bezahlen. Das fühlt sich nach Enteignung an.

Für die Entstehung des voraussichtlich kaum genutzten Straßenzuges müssten **Bäume und Sträucher entfernt** werden. Diese bilden Lebensraum für Eichhörnchen, Rehe, Füchse, Käuze, Waldohreulen, Fledermäuse, Kleiber, Spechte und weitere Tiere. Gleichzeitig sorgen diese Grünflächen für ausreichend Versickerungsfläche bei (Stark-)Regen und bieten im Sommer unersetzbaren Schatten. Das kann nicht im Interesse einer Biosphärenstadt liegen.

Ein weiterer Punkt ist, dass der Kinderspielplatz in der Goethestraße aktuell am Ende einer Sackgasse liegt, die nach der Umlegung Durchgangsstraße wird. Dies stellt eine **höhere Gefahr für die spielenden Kinder** sowie eine Entwertung des Spielraums dar!

Im Namen aller Unterzeichnenden:

+++ Achtung +++ Unterschriftenlisten mit personenbezogenen Daten sind nicht zur Veröffentlichung bestimmt +++ Nur für den internen Gebrauch +++

Bürgerinitiative „Rettet den Schmelzerwald“

↳ 666 1313/23
St. Ingbert, 03.03.2023

Herrn
Oberbürgermeister
Prof. Dr. Ulli Meyer
Rathaus

66386 St. Ingbert

Betr.: Übergabe von 4000 Unterschriften der Bürgerinitiative „Rettet den Schmelzerwald“

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

in dem von der Stadt St. Ingbert vorgelegten Wohnraum-Entwicklungskonzept „Grünes und lebendiges St. Ingbert“ ist auch ein Baugebiet im Schmelzerwald vorgesehen. Bei Verwirklichung dieses Vorhabens würden mindestens 1,6 Hektar des Schmelzerwaldes abgeholzt.

Die geplante Vernichtung dieser Waldfläche stößt bei vielen Bürgerinnen und Bürgern in St. Ingbert auf entschiedene Ablehnung. Sie sind empört darüber, dass ein eminent wichtiges und in der Bevölkerung hoch geschätztes Naherholungsgebiet nachhaltig beschädigt werden soll. Tag für Tag suchen viele Menschen in dieser siedlungsnahen grünen Oase Entspannung und Erholung. Das betrifft vor allem viele ältere und in ihrer Beweglichkeit eingeschränkte Menschen, für die der Schmelzerwald mit seinen ebenen Wegen eine geradezu ideale Erholungsmöglichkeit bietet. Hand anzulegen an den kostbaren Schmelzerwald – das ist ein fatales Signal gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern unserer Stadt und offenbart eine Geringschätzung ihrer berechtigten Interessen.

Als Bürgerinitiative „Rettet den Schmelzerwald“ treten wir für die Belange des Natur-, Umwelt- und Klimaschutz ein. In diesem Engagement sehen wir uns eindrucksvoll bestätigt durch die 4000 Bürgerinnen und Bürger, die mit ihrer Unterschrift gegen die Pläne der Stadtverwaltung protestieren. Wir übergeben Ihnen heute diese Unterschriften. Hier die Gründe, warum Abholzungen im Schmelzerwald für Bauplätze unverantwortlich sind:

Landschaftsschutzgebiet, Grundwasser-Vorranggebiet, Hochwasserschutz

Der Schmelzerwald ist Landschaftsschutzgebiet und damit in seiner ökologischen Bedeutung hervorgehoben. Außerdem ist dieses Gebiet im Landesentwicklungsplan als Vorranggebiet für Grundwasserschutz ausgewiesen. Vorranggebiete für Grundwasserschutz dürfen für Siedlungszwecke nicht in Anspruch genommen werden. Auch würde die mit einer Bebauung zwangsläufig verbundene Versiegelung der Waldfläche den für den Hochwasserschutz in der Innenstadt getroffenen Maßnahmen zuwiderlaufen.

Besonderer Schutz des Schmelzerwaldes im Landschaftsplan für die Stadt St. Ingbert

In dem von der Stadt St. Ingbert bei einem renommierten Saarbrücker Planungsbüro (agl Hartz/Saad/Wendl – Landschafts-, Stadt- und Raumplanung) in Auftrag gegebenen und am 30. November 2020 vorgelegten „Landschaftsplan für die Stadt St. Ingbert“ wird nachdrücklich empfohlen, den Schmelzerwald, den Gehnbachwald, den Gebrannten Wald und das Waldgebiet „Die Au“ wegen ihrer Siedlungsnähe und ihres großen Erholungswertes zu sog. Klimakomfortwäldern zu entwickeln und als solche auch im Flächennutzungsplan auszuweisen. Das schließt jeden schädigenden Eingriff in diese Waldgebiete aus. Folgerichtig sind die genannten Waldgebiete in diesem auf der Website der Stadt St. Ingbert veröffentlichten Landschaftsplan nicht als potenzielle Baugebiete ausgewiesen. In dem von Ihnen in Zusammenarbeit mit der Forstverwaltung im Mai 2021 vorgelegten Zwölf-Punkte-Plan „Entwicklungskonzept Stadtwald“ wird die Entwicklung des Stadtwaldes zu einem Klimakomfortwald ausdrücklich erwähnt. Warum verstoßen Sie mit den im Schmelzerwald geplanten Abholzungen gegen diese Ihre eigenen Vorgaben?

Abholzungen im Schmelzerwald im Widerspruch zu den eigenen Handlungsmaximen der Stadtverwaltung

Vor allem aber stehen die Pläne der Stadt St. Ingbert zu den Abholzungen im Schmelzerwald in eklatantem Widerspruch zu grundlegenden Aussagen in ihrem eigenen Wohnraum-Entwicklungskonzept „Grünes und lebendiges St. Ingbert“. Darin heißt es unter anderem, dass ausgewiesene, großzügige Grünflächen geschützt und aus den Bebauungsplänen ausgeschlossen werden. In dem Bericht des offiziellen Mitteilungsblatts der Stadt St. Ingbert „Die Rundschau“ vom 13. April 2021 über das Wohnraum-Entwicklungskonzept wird Martin Ruck, der Leiter des Geschäftsbereichs Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt St. Ingbert, wie folgt zitiert: „Die Bebauung solcher Grünflächen sowie die Flächenerschließung im Außenbereich ist in St. Ingbert als Biosphärenstadt sowohl aus ökologischen als auch aus demografischen Gründen nicht mehr zu vertreten.“ Dem gleichen Artikel zufolge haben Sie sich dafür ausgesprochen, bestehende Grünflächen zu belassen, und Sie werden in diesem Zusammenhang wie folgt zitiert: „In der Pandemie hat sich besonders gezeigt, wie wichtig es ist, freie Grünflächen in nächster Wohnnähe zu haben.“

Was für Grünflächen gilt, das muss erst recht für den Wald gelten. Doch ist vom Wald, insbesondere vom Schmelzerwald in dem Wohnraum-Entwicklungskonzept mit keinem einzigen Wort die Rede. Er wird von der Stadt auf geradezu zynische Weise beschwiegen, wenn es laut Bericht des offiziellen Mitteilungsblatts „Die Rundschau“ in dem Wohnraum-Entwicklungskonzept unter „Beispiele für Arrondierungsprojekte“ lediglich heißt: „Auch könnte die Infrastruktur der einseitig bebauten Straße Zum Stiefel genutzt werden, um auf der zweiten Seite bis zu 18 Wohneinheiten zu schaffen.“ Kein Wort verlieren die Stadtplaner also darüber, dass es bei dieser „Arrondierung“ um 1,6 Hektar des Schmelzerwaldes geht, die abgeholzt werden sollen. Hinzu kommt, dass nach dem Urteil von Forstfachleuten durch zu erwartenden Windbruch an der neuen Waldkante und dadurch notwendigen zusätzlichen Sicherheitsabstand mit einer weiteren Dezimierung des Baumbestandes zu rechnen ist.

Baulücken als vorrangig zu aktivierendes Bauflächenpotenzial

Auf die Anfrage unserer Bürgerinitiative an die Stadtverwaltung in der Bürgerfragestunde der Stadtratssitzung am 12. Oktober 2021 hat uns die Stadt mitgeteilt, dass es in St. Ingbert derzeit 575 Baulücken gibt. Davon sind 569 in privater Hand und sechs im Eigentum der Stadt St. Ingbert. Bei den Baulücken handelt es sich nach den Angaben der Stadt um Grundstücke, die aus städtebaulicher Sicht bebaubar sind. Es wäre Aufgabe des Oberbürgermeisters und seiner Stadtverwaltung, bei diesen Grundstückseigentümern dafür zu werben, dass sie ihr Grundstück am Markt anbieten. Eine solche Werbung ist bei uneingeschränkter Wahrung der Belange des Datenschutzes ohne weiteres möglich. Erforderlich ist nur, dass die Stadtverwaltung diese Werbung mit Engagement, Beharrlichkeit und Einfallsreichtum endlich in Angriff nimmt.

Welches Potenzial hier aktiviert werden kann, zeigt der Vergleich, über den Manfred Schetting in seinem Artikel „So steht es um Baulücken in St. Ingbert“ in der Saarbrücker Zeitung vom 16. November 2021 berichtet: Gab es Ende 2010 in St. Ingbert noch 789 Baulücken, so zeigt sich an der oben wiedergegeben aktuellen Zahl 575, dass bei zahlreichen Grundstückseigentümern entgegen den Verlautbarungen aus dem Rathaus sehr wohl Verkaufsbereitschaft besteht.

Weitere Potenzialflächen im Wohnraum-Entwicklungskonzept der Stadt St. Ingbert

In dem von der Stadt St. Ingbert vorgelegten Wohnraum-Entwicklungskonzept „Grünes und lebendiges St. Ingbert“ sind weitere potenzielle Wohnraum-Entwicklungsflächen dargestellt. Die Liste umfasst für das gesamte Gebiet der Stadt St. Ingbert 23 potenzielle Wohnraum-Entwicklungsflächen – darunter die Fläche im Schmelzerwald – mit insgesamt 867 Wohneinheiten. Zu diesen Flächen heißt es in dem Wohnraum-Entwicklungskonzept: „Sie werden weiter geprüft.“ Doch selbst wenn die Prüfung ergeben sollte, dass am Ende von diesen 23 Flächen einige nicht oder nur mit einer geringeren Zahl von Wohneinheiten zum Tragen kommen und es sich dabei – hoch gegriffen – vielleicht um 200 nicht zu realisierende Wohneinheiten handelt, dann bleibt mit 667 Wohneinheiten immer noch eine große Zahl von Wohneinheiten möglich. Vor dem Hintergrund dieser Zahlen wird vollends deutlich, dass bei strikter Beachtung der Belange des Natur-, Umwelt- und Klimaschutzes die Vernichtung von mindestens 1,6 Hektar des Schmelzerwaldes nicht zu verantworten ist.

Waldvernichtung in der Biosphärenstadt St. Ingbert

Als Oberbürgermeister lassen Sie keine Gelegenheit aus, die Stadt St. Ingbert als „Biosphärenstadt“ und als „Tor zur Biosphärenregion“ hervorzuheben. Auf den offiziellen Briefbögen der Stadtverwaltung wird auf die Zugehörigkeit der Stadt zu dem Biosphärenreservat Bliesgau hingewiesen. Die mit dem konsequenten Natur-, Arten- und Klimaschutz verbundene Zielsetzung eines Biosphärenreservates thematisiert vor allem die Interaktion zwischen Mensch und Natur. Es geht um den Beitrag des Menschen zur Gewährleistung der natürlichen Grundlagen menschlichen Lebens und seine sich daran orientierenden Bedürfnisse. Eine Stadtverwaltung, die sich kurzer Hand beim Wald bedient, wenn es um Bauplätze geht, verstößt fundamental gegen die Prinzipien, auf denen die

Anerkennung des Bliesgaus als Biosphärenreservat durch die UNESCO beruht. Vor diesem Hintergrund muss es als Irreführung der Bürgerinnen und Bürger erscheinen, wenn die im Schmelzerwald geplante Waldvernichtung in einem Wohnraum-Entwicklungskonzept mit Namen „Grünes (!) und lebendiges St. Ingbert“ versteckt wird.

Wertschätzung des Schmelzerwaldes von höchster Stelle

Noch am 22. Mai 2021 war die Bedeutung des Schmelzerwaldes von höchster Stelle hervorgehoben worden. An diesem Internationalen Tag der biologischen Vielfalt haben Sie und der damalige saarländische Umweltminister Reinhold Jost zusammen mit der Ortsratsvorsitzenden Irene Kaiser, der Stadträtin Dunja Sauer, dem Revierförster Michael Weber und dem Beauftragten für Nachhaltigkeit Adam Schmitt im Schmelzer Wald zwei Bäumchen gepflanzt. Am Beispiel des Schmelzerwaldes wies Umweltminister Jost dem Bericht des Mitteilungsblatts „Die Rundschau“ vom Juni 2021 zufolge auf den im Ländervergleich hohen Anteil des Laubwaldes an der gesamten Waldfläche im Saarland hin. Zu dem erfreulichen Zustand der Wälder im Saarland wird der Umweltminister in dem Bericht wie folgt wiedergegeben : „Grund dafür ist das Zusammenspiel der etwa 50 Baumarten und Hölzer hier im Wald, die diesen durch ihren Artenreichtum stabil halten, Flora und Fauna Schutz bieten und Wasser die Möglichkeit hat, im Wald zu versickern und so eine Basis für zusätzliches Grundwasser zu liefern, was wiederum der Bevölkerung zu Gute kommt.“

Bei dieser Pflanzaktion haben Sie laut Saarbrücker Zeitung erklärt: „Es gelte, insbesondere vor dem Hintergrund der Zugehörigkeit zur Biosphäre, Nachhaltigkeit im Wald zu leben“ und „die nun gepflanzten Wildobstbäume hätten ... eine wichtige ökologische Funktion.“ Wenige Wochen zuvor hatten Sie das Wohnraum-Entwicklungskonzept „Grünes und lebendiges St. Ingbert“ vorgelegt, das die Abholzung von mindestens 1,6 Hektar des Schmelzerwaldes vorsieht.

Eine Klarstellung in eigener Sache

Unserer Bürgerinitiative wird von interessierter Seite der Vorwurf mangelnder Glaubwürdigkeit gemacht. Denn es wird behauptet, auch für die in der Straße Zum Stiefel, der Preußenstraße und der Bayernstraße wohnenden Hauseigentümer, die sich in der Bürgerinitiative engagieren, sei Wald abgeholzt worden. Diese Behauptung ist objektiv falsch und die Bürgerinitiative tritt ihr mit aller Entschiedenheit entgegen. Die heute bebaute Fläche an den genannten Straßen war kein Wald, sondern eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Den Beweis liefern nicht nur die Aussagen zahlreicher noch lebender Zeitzeugen, sondern auch eine Luftaufnahme aus dem Jahr 1954. Darauf sind die landwirtschaftlich genutzten Parzellen in ihrer Abgrenzung zur Waldfläche klar zu erkennen. Diese Luftaufnahme ist als ganzseitige Abbildung in der Festschrift zum 150jährigen Bestehen der Stadt St. Ingbert enthalten, die 1979 erschienen ist und in der Stadtbibliothek ausgeliehen werden kann.

Abschließend unsere Bitte: Dass auch Sie als Oberbürgermeister sich bei der Planung von Baumaßnahmen des dringenden Appells erinnern, der insbesondere für uns als Bürgerinnen und Bürger einer Biosphärenstadt gilt: „Jeder Baum zählt.“

Für die Bürgerinitiative „Rettet den Schmelzerwald“:



Hansgünter Lang
Auf Mühlental 22
66386 St. Ingbert



Joma Fischer
Zum Stiefel 41
66386 St. Ingbert



Gerd Schweitzer
Preußenstraße 29
66386 St. Ingbert