

Bekanntmachung

Es findet eine Öffentliche/Nichtöffentliche Sitzung des Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschusses am Mittwoch, 26.04.2023 um 18:00 Uhr, im Rathaus, Großer Sitzungssaal, 1. OG statt.

Tagesordnung

Eröffnung der Sitzung

Begrüßung

Genehmigung der Tagesordnung

Öffentlicher Teil

Eröffnung der Sitzung

1 Genehmigung der Niederschriften

1.1 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 21.03.2023

2 Wärmenetzausbau in St. Ingbert - Vorstellung der Pre-Feasibility-Studie von IZES

3 Nutzung von Geothermie in St. Ingbert

4 Umsetzung des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts

5 Mitteilungen und Anfragen

5.1 Präsentation der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt St. Ingbert

5.2 Präsentation Verkehrsuntersuchung Mühlwald

5.3 Leerstände der Stadt St. Ingbert 2022

Nichtöffentlicher Teil

6 Hildegardskirche

7 Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans 1002a "Auf Mühlthal"

8 Sponsoring

9 Abschluss eines Wärmelieferungsvertrags mit der Stadtwerke St. Ingbert GmbH zur Versorgung fünf öffentlicher Gebäude in St. Ingbert-Hassel

10 CISP Innovation Campus: weitere Umsetzungsschritte

11 Frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. Ro 38.03 "Industrie- und Technologiepark Rohrbach Süd II" in St. Ingbert-Rohrbach

12 Bebauungsplan Nr. Ro 12.06 „Quartier im Stegbruch“ – Aufstellungsbeschluss mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplans

13 Vorkaufsrecht in St. Ingbert - Mitte

14 Vorkaufsrecht in St. Ingbert - Rohrbach

15 Ankauf einer Grundstücksfläche in St. Ingbert-Mitte

16 Grunddienstbarkeiten im Stadtteil St. Ingbert-Rohrbach

17 Mitteilungen und Anfragen

Prof. Dr. Ulli Meyer

Oberbürgermeister

2023/0742 BV

Beschlussvorlage
öffentlich

Wärmenetzausbau in St. Ingbert - Vorstellung der Pre-Feasibility-Studie von IZES

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 04.04.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Entscheidung	26.04.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Sachverhalt

Im Zuge der Entwicklung vorhandener Brachflächen zu Wohngebieten (WVD-Gelände), der Entstehung des CISPA-Campus, der Umnutzung vorhandener Gebäude (Sinn, Woolworth, Baumwollspinnerei), dem Neubau größerer Gebäudekomplexe (Neumann-Gelände, Altes Hallenbad) sowie der Sanierung vorhandener Gebäude (Ludwigschule) bestehen an unterschiedlichen Standorten in der Stadt Potenziale zum Anschluss an das Nahwärmenetz der Stadtwerke St. Ingbert. Jedoch ist das Netz bislang auf die Strecke zwischen DNA-Gelände und Baumwollspinnerei begrenzt, des weiteren sind die Erzeugungsanlagen mit rd. 1 MW Hackschnitzel und 2-MW-Gasheizung begrenzt, um weitere Wärmeabnehmer zu bedienen, schließlich ist auch der Primärenergiefaktor mit rd. 0,6 verbesserungsbedürftig. Vor diesem Hintergrund haben die Stadtwerke St. Ingbert das Institut für ZukunftsEnergie- und Stoffstromsysteme (IZES) mit der Erstellung einer "Pre-Feasibility-Studie Wärmenetzausbau St. Ingbert" beauftragt. Ziel der Studie war es, den zukünftigen Wärmebedarf in der Innenstadt in verschiedenen Szenarien zu betrachten, mögliche regenerative Wärmequellen ebenso wie Abwärmepotenziale aus der Industrie zu ermitteln sowie erste Kostenschätzungen zum Ausbau des Wärmenetzes vorzunehmen. Herr Bernard Wern von IZES wird die Studie vorstellen.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

2023/0744 BVInformation
öffentlich

Nutzung von Geothermie in St. Ingbert

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 04.04.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Kenntnisnahme	26.04.2023	Ö

Sachverhalt

Ausgehend von Überlegung zur möglichen Nutzung von Grubenwasser aus dem Rischbachstollen und den Stollen des ehemaligen Bergwerks St. Ingbert, was aus technischen und bergrechtlichen Gründen jedoch nicht in Frage kommt, besteht die Option an anderen Standorten in St. Ingbert zu prüfen, ob dort die Nutzung von Tiefengeothermie technisch und wirtschaftlich machbar ist.

Durch die Preisentwicklung bei fossilen Energieträgern wie Heizöl und Erdgas, die Klimaschutzziele im Wärmesektor und die Erschließung möglicher heimischer Energiequellen ergeben sich auch für die Tiefengeothermie – also der Nutzung von Erdwärme aus mehreren Tausend Meter Tiefe – neue verbesserte wirtschaftliche Randbedingungen.

Grundlegende Untersuchungen des Leibniz-Institut für Angewandte Geophysik legen die Vermutung nahe, dass auch im Untergrund von St. Ingbert Geothermiepotenziale vorhanden sind, die für eine Wärmeversorgung der Stadt oder sogar für die Stromerzeugung eingesetzt werden könnten: so etwa in 1.000 m unter NHN 60°, in 2.000 m unter NHN 80 – 100° und in 3.000 m unter NHN 140 – 160°.

Hierzu wird Thomas Neu von der proG.E.O Ingenieurgesellschaft aus Saarbrücken die Ausgangslage und das mögliche weitere Vorgehen darstellen. Als ehemaliger Saarbergmann verfügt Thomas Neu über eine wissenschaftliche Ausbildung im Bereich Bergbau/Rohstoffwirtschaft, vor allem aber auch über langjährige praktische Erfahrung in der Projektierung von Tiefengeothermieanlagen in Bayern.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

2023/0775 ANAntragsvorlage
öffentlich

Umsetzung des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 13.04.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	26.04.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Sachverhalt

Die betroffenen Flächen sind im vom Stadtrat am 23.03.2023 beschlossenen Wohnbauflächenentwicklungskonzept enthalten und werden gemäß dem Auftrag des Stadtrates weiterverfolgt. Einer separaten Beschlussfassung im Ausschuss bedarf es daher nicht. Die Verwaltung wird zu gegebener Zeit über aktuelle Entwicklungen informieren.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	Antrag Arrondierung Bauhof Rohrbach_13.04.23
2	Antrag Arrondierung Triftstraße_13.04.23
3	Antrag Arrondierung Stadtga?rtnerrei_13.04.23
4	Antrag Arrondierung Sportplatz Frankenwaldstraße_13.04.23
5	Antrag Arrondierung Lottenhammer Rentrish_13.04.23
6	Antrag Arrondierung Akazienweg_13.04.23



SPD STADTRATSFRAKTION ST. INGBERT

SPD Stadtratsfraktion St. Ingbert
 Oberbürgermeister der Stadt St. Ingbert
 Prof. Dr. Ulli Meyer
 Rathaus, Am Markt 12
 66386 St. Ingbert

St. Ingbert, 13. April 2023

Umsetzung Wohnbauflächenentwicklungskonzept - Innenverdichtung ehem. Bauhof in Rohrbach

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
 die SPD-Stadtratsfraktion beantragt, in die Tagesordnung des Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt und Demographiesausschusses am 26.04.2023 den folgenden Punkt aufzunehmen:

Umsetzung des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts - Innenverdichtung ehemaliger Bauhof in Rohrbach.

Die SPD-Stadtratsfraktion stellt dazu folgenden Antrag:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, zur Umsetzung der Handlungsempfehlungen des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts betreffend die Fläche Innenverdichtung ehemaliger Bauhof in Rohrbach die erforderlichen Schritte (hier u.a. Bebauungskonzept) im Jahr 2023 vorzunehmen.

Mit Beschluss des Stadtrats vom 29.04.2021 wurde die Verwaltung beauftragt, das Wohnbauflächenentwicklungskonzept weiter auszuarbeiten und die einzelnen Flächen näher zu untersuchen. Am 23.03.2023 wurde im Stadtrat die Fortschreibung des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts zustimmend zur Kenntnis genommen. Um zügig Wohnbauflächen in St. Ingbert bereitzustellen und den erforderlichen Wohnraum schnellstmöglich zu realisieren, hält die SPD-Stadtratsfraktion die Umsetzung des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts auf Entwicklungsflächen mit 100 % städtischem Grundeigentum für geboten.

Mit freundlichen Grüßen

Maximilian Raber

Maximilian Raber Vorsitzender Pfarrer-Lauer-Str. 5 66386 St. Ingbert Tel. 0171 - 7444139 Maximilian.raber@gmail.com	Franz-Josef Mast Stv. Vorsitzender Rosenstr. 20 66386 St. Ingbert Tel. 06894 - 88528 fmast@web.de	Helga Roth Stv. Vorsitzende Kaiserstr. 20 66386 St. Ingbert Tel. 06894 - 2521 weinhaus-roth@t-online.de	fraktion@spd-st-ingbert.de www.spdigb.de
--	--	--	---



SPD STADTRATSFRAKTION ST. INGBERT

SPD Stadtratsfraktion St. Ingbert
 Oberbürgermeister der Stadt St. Ingbert
 Prof. Dr. Ulli Meyer
 Rathaus, Am Markt 12
 66386 St. Ingbert

St. Ingbert, 13. April 2023

Umsetzung Wohnbauflächenentwicklungskonzept - Innenverdichtung Triftstraße

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
 die SPD-Stadtratsfraktion beantragt, in die Tagesordnung des Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt und Demographiesausschusses am 26.04.2023 den folgenden Punkt aufzunehmen:

Umsetzung des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts - Innenverdichtung Triftstraße in St. Ingbert-Mitte.

Die SPD-Stadtratsfraktion stellt dazu folgenden Antrag:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, zur Umsetzung der Handlungsempfehlungen des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts betreffend die Fläche Innenverdichtung Triftstraße in St. Ingbert-Mitte die erforderlichen Schritte (hier u.a. Investorensuche/ Bieterverfahren, ggf. Bebauungsplanänderung) im Jahr 2023 vorzunehmen.

Mit Beschluss des Stadtrats vom 29.04.2021 wurde die Verwaltung beauftragt, das Wohnbauflächenentwicklungskonzept weiter auszuarbeiten und die einzelnen Flächen näher zu untersuchen. Am 23.03.2023 wurde im Stadtrat die Fortschreibung des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts zustimmend zur Kenntnis genommen. Um zügig Wohnbauflächen in St. Ingbert bereitzustellen und den erforderlichen Wohnraum schnellstmöglich zu realisieren, hält die SPD-Stadtratsfraktion die Umsetzung des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts auf Entwicklungsflächen mit 100 % städtischem Grundeigentum für geboten.

Mit freundlichen Grüßen

Maximilian Raber

Maximilian Raber Vorsitzender Pfarrer-Lauer-Str. 5 66386 St. Ingbert Tel. 0171 - 7444139 Maximilian.raber @gmail.com	Franz-Josef Mast Stv. Vorsitzender Rosenstr. 20 66386 St. Ingbert Tel. 06894 - 88528 fmast@web.de	Helga Roth Stv. Vorsitzende Kaiserstr. 20 66386 St. Ingbert Tel. 06894 - 2521 weinhaus-roth@t-online.de	fraktion@spd-st-ingbert.de www.spdigb.de
--	--	--	---



SPD STADTRATSFRAKTION ST. INGBERT

SPD Stadtratsfraktion St. Ingbert
 Oberbürgermeister der Stadt St. Ingbert
 Prof. Dr. Ulli Meyer
 Rathaus, Am Markt 12
 66386 St. Ingbert

St. Ingbert, 13. April 2023

Umsetzung Wohnbauflächenentwicklungskonzept - Innenverdichtung Stadtgärtnerei (1 und 2)

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
 die SPD-Stadtratsfraktion beantragt, in die Tagesordnung des Stadtentwicklungs-,
 Biosphären-, Umwelt und Demographiesausschusses am 26.04.2023 den folgenden
 Punkt aufzunehmen:

Umsetzung des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts - Innenverdichtung Stadtgärtnerei (1 und 2) in St. Ingbert-Mitte.

Die SPD-Stadtratsfraktion stellt dazu folgenden Antrag:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, zur Umsetzung der Handlungsempfehlungen
 des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts betreffend die Fläche Innenverdichtung
 Stadtgärtnerei (1 und 2) in St. Ingbert-Mitte die erforderlichen Schritte (hier u.a.
 städtebaulicher Entwurf, Teiländerung des vorhandenen Bebauungsplans) im Jahr
 2023 vorzunehmen.

Mit Beschluss des Stadtrats vom 29.04.2021 wurde die Verwaltung beauftragt, das
 Wohnbauflächenentwicklungskonzept weiter auszuarbeiten und die einzelnen
 Flächen näher zu untersuchen. Am 23.03.2023 wurde im Stadtrat die
 Fortschreibung des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts zustimmend zur Kenntnis
 genommen. Um zügig Wohnbauflächen in St. Ingbert bereitzustellen und den
 erforderlichen Wohnraum schnellstmöglich zu realisieren, hält die SPD-
 Stadtratsfraktion die Umsetzung des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts auf
 Entwicklungsflächen mit 100 % städtischem Grundeigentum für geboten.

Mit freundlichen Grüßen

Maximilian Raber

Maximilian Raber Vorsitzender Pfarrer-Lauer-Str. 5 66386 St. Ingbert Tel. 0171 - 7444139 Maximilian.raber @gmail.com	Franz-Josef Mast Stv. Vorsitzender Rosenstr. 20 66386 St. Ingbert Tel. 06894 - 88528 fmast@web.de	Helga Roth Stv. Vorsitzende Kaiserstr. 20 66386 St. Ingbert Tel. 06894 - 2521 weinhaus-roth@t-online.de	fraktion@spd-st-ingbert.de www.spdigb.de
--	--	--	---



SPD STADTRATSFRAKTION ST. INGBERT

SPD Stadtratsfraktion St. Ingbert
 Oberbürgermeister der Stadt St. Ingbert
 Prof. Dr. Ulli Meyer
 Rathaus, Am Markt 12
 66386 St. Ingbert

St. Ingbert, 13. April 2023

Umsetzung Wohnbauflächenentwicklungskonzept - Innenverdichtung Sportplatz Frankenwaldstraße in Rohrbach

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
 die SPD-Stadtratsfraktion beantragt, in die Tagesordnung des Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt und Demographiesausschusses am 26.04.2023 den folgenden Punkt aufzunehmen:

Umsetzung des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts - Innenverdichtung Sportplatz Frankenwaldstraße in Rohrbach.

Die SPD-Stadtratsfraktion stellt dazu folgenden Antrag:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, zur Umsetzung der Handlungsempfehlungen des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts betreffend die Fläche Innenverdichtung Sportplatz Frankenwaldstraße in Rohrbach die erforderlichen Schritte (hier u.a. Abstimmung mit dem Saarpfalz-Kreis, Bebauungsplanverfahren) im Jahr 2023 vorzunehmen.

Mit Beschluss des Stadtrats vom 29.04.2021 wurde die Verwaltung beauftragt, das Wohnbauflächenentwicklungskonzept weiter auszuarbeiten und die einzelnen Flächen näher zu untersuchen. Am 23.03.2023 wurde im Stadtrat die Fortschreibung des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts zustimmend zur Kenntnis genommen. Um zügig Wohnbauflächen in St. Ingbert bereitzustellen und den erforderlichen Wohnraum schnellstmöglich zu realisieren, hält die SPD-Stadtratsfraktion die Umsetzung des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts auf Entwicklungsflächen mit 100 % städtischem Grundeigentum für geboten.

Mit freundlichen Grüßen

Maximilian Raber

Maximilian Raber Vorsitzender Pfarrer-Lauer-Str. 5 66386 St. Ingbert Tel. 0171 - 7444139 Maximilian.raber@gmail.com	Franz-Josef Mast Stv. Vorsitzender Rosenstr. 20 66386 St. Ingbert Tel. 06894 - 88528 fmast@web.de	Helga Roth Stv. Vorsitzende Kaiserstr. 20 66386 St. Ingbert Tel. 06894 - 2521 weinhaus-roth@t-online.de	fraktion@spd-st-ingbert.de www.spdigb.de
--	--	--	---



SPD STADTRATSFRAKTION ST. INGBERT

SPD Stadtratsfraktion St. Ingbert
 Oberbürgermeister der Stadt St. Ingbert
 Prof. Dr. Ulli Meyer
 Rathaus, Am Markt 12
 66386 St. Ingbert

St. Ingbert, 13. April 2023

Umsetzung Wohnbauflächenentwicklungskonzept - Innenverdichtung Lottenhammer in Rentrisch

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
 die SPD-Stadtratsfraktion beantragt, in die Tagesordnung des Stadtentwicklungs-,
 Biosphären-, Umwelt und Demographiesausschusses am 26.04.2023 den folgenden
 Punkt aufzunehmen:

Umsetzung des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts - Innenverdichtung Lottenhammer in Rentrisch.

Die SPD-Stadtratsfraktion stellt dazu folgenden Antrag:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, zur Umsetzung der Handlungsempfehlungen
 des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts betreffend die Fläche Innenverdichtung
 Lottenhammer in Rentrisch die erforderlichen Schritte (hier u.a. Abstimmung mit
 den Stadtwerken Saarbrücken, Grunderwerb, Bebauungsplanverfahren) im Jahr
 2023 vorzunehmen.

Mit Beschluss des Stadtrats vom 29.04.2021 wurde die Verwaltung beauftragt, das
 Wohnbauflächenentwicklungskonzept weiter auszuarbeiten und die einzelnen
 Flächen näher zu untersuchen. Am 23.03.2023 wurde im Stadtrat die
 Fortschreibung des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts zustimmend zur Kenntnis
 genommen. Um zügig Wohnbauflächen in St. Ingbert bereitzustellen und den
 erforderlichen Wohnraum schnellstmöglich zu realisieren, hält die SPD-
 Stadtratsfraktion die Umsetzung des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts auf
 Entwicklungsflächen mit 100 % städtischem Grundeigentum für geboten.

Mit freundlichen Grüßen

Maximilian Raber

Maximilian Raber Vorsitzender Pfarrer-Lauer-Str. 5 66386 St. Ingbert Tel. 0171 - 7444139 Maximilian.raber @gmail.com	Franz-Josef Mast Stv. Vorsitzender Rosenstr. 20 Untere 66386 St. Ingbert Tel. 06894 - 88528 fmast@web.de	Helga Roth Stv. Vorsitzende Kaiserstr. 20 66386 St. Ingbert Tel. 06894 - 2521 weinhaus-roth@t-online.de	fraktion@spd-st-ingbert.de www.spdigb.de
--	---	--	---



SPD STADTRATSFRAKTION ST. INGBERT

SPD Stadtratsfraktion St. Ingbert
 Oberbürgermeister der Stadt St. Ingbert
 Prof. Dr. Ulli Meyer
 Rathaus, Am Markt 12
 66386 St. Ingbert

St. Ingbert, 13. April 2023

Umsetzung Wohnbauflächenentwicklungskonzept - Arrondierung Akazienweg

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
 die SPD-Stadtratsfraktion beantragt, in die Tagesordnung des Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt und Demographiesausschusses am 26.04.2023 den folgenden Punkt aufzunehmen:

Umsetzung des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts - Arrondierung Akazienweg in St. Ingbert-Mitte.

Die SPD-Stadtratsfraktion stellt dazu folgenden Antrag:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, zur Umsetzung der Handlungsempfehlungen des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts betreffend die Fläche Arrondierung Akazienweg in St. Ingbert-Mitte die erforderlichen Schritte (hier u.a. Bebauungsplan- und Zielabweichungsverfahren) im Jahr 2023 vorzunehmen.

Mit Beschluss des Stadtrats vom 29.04.2021 wurde die Verwaltung beauftragt, das Wohnbauflächenentwicklungskonzept weiter auszuarbeiten und die einzelnen Flächen näher zu untersuchen. Am 23.03.2023 wurde im Stadtrat die Fortschreibung des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts zustimmend zur Kenntnis genommen. Um zügig Wohnbauflächen in St. Ingbert bereitzustellen und den erforderlichen Wohnraum schnellstmöglich zu realisieren, hält die SPD-Stadtratsfraktion die Umsetzung des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts auf Entwicklungsflächen mit 100 % städtischem Grundeigentum für geboten.

Mit freundlichen Grüßen

Maximilian Raber

Maximilian Raber Vorsitzender Pfarrer-Lauer-Str. 5 66386 St. Ingbert Tel. 0171 - 7444139 Maximilian.raber @gmail.com	Franz-Josef Mast Stv. Vorsitzender Rosenstr. 20 66386 St. Ingbert Tel. 06894 - 88528 fmast@web.de	Helga Roth Stv. Vorsitzende Kaiserstr. 20 66386 St. Ingbert Tel. 06894 - 2521 weinhaus-roth@t-online.de	fraktion@spd-st-ingbert.de www.spdigb.de
--	--	--	---

Präsentation der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt St. Ingbert

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 12.04.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Ortsrat St. Ingbert-Mitte	Kenntnisnahme		Ö
Ortsrat St. Ingbert-Rohrbach	Kenntnisnahme		Ö
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Kenntnisnahme	26.04.2023	Ö
Stadtrat	Kenntnisnahme	11.05.2023	Ö

Sachverhalt

Aufgrund einer immer wiederkehrenden Vielzahl an Anfragen verschiedener Einzelhändler zur Etablierung neuer Einzelhandelsstandorte bzw. zur Erweiterung bestehender Standorte innerhalb des Stadtgebietes St. Ingbert wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortgeschrieben. Dies auch, da dem bestehenden Einzelhandelskonzept der CIMA aus dem Jahr 2009 elementare konzeptionelle Bausteine fehlen, wie beispielsweise klare Ziele und ein eindeutiges Leitbild sowie Ansiedlungsregeln für Einzelhandelsbetriebe. Ferner fehlen in dem Konzept aus 2009 für die zentralen Versorgungsbereiche eine Herleitung und Begründung zu deren Abgrenzung.

Darüber hinaus hat der Stadtrat am 12. Oktober 2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 523.00 „Grubenweg“ (ehemaliges Hela-Baupark-Gelände) gefasst. Ziel ist es, die weiteren Entwicklungen und ggf. Nachnutzungen der Ladeneinheiten sowie die Bebauung des noch unbebauten Bereiches bauleitplanerisch zu regeln. In diesem Zusammenhang ist als Grundlage für den Bebauungsplan ein Einzelhandelsgutachten erforderlich, in dem u.a. die zulässigen Warensortimente aufgezeigt werden.

Die Vorhaben der Einzelhändler im Stadtgebiet können nicht als separate Einzelfälle bewertet werden. Vielmehr müssen diese in einem Gesamtzusammenhang betrachtet werden, um eine flächendeckende und verbrauchernahe Grundversorgung zu gewährleisten und die Überdimensionierung einzelner Standorte auszuschließen.

Die Fortschreibung/Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dient dazu, mögliche Entwicklungsabsichten innerhalb des Stadtgebietes gezielt zu bewerten bzw. zu steuern.

Das Büro Junker + Kruse aus Dortmund wurde mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beauftragt. Herr Kruse wird die Ergebnisse in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Biosphäre, Umwelt und Demografie digital vorstellen.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

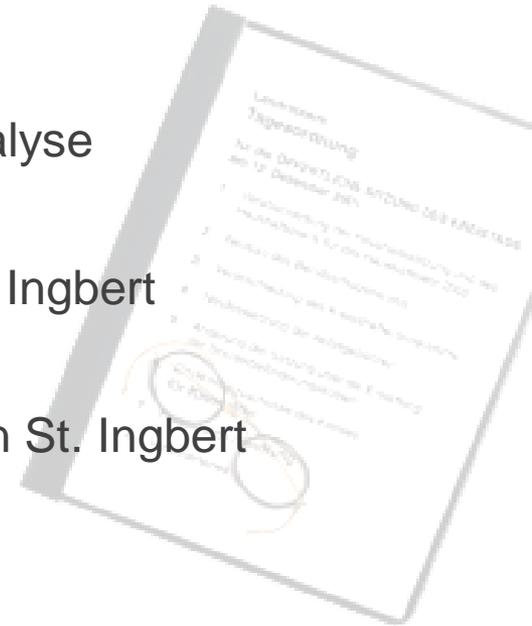
1	Fortschreibung Einzelhandelskonzept
---	-------------------------------------



EINZELHANDELSKONZEPT FÜR DIE STADT ST. INGBERT _FORTSCHREIBUNG

2. ARBEITSKREIS
16.11.2022

- 1** Kernergebnisse der Angebots- und Nachfrageanalyse
- 2** Entwicklungsspielräume des Einzelhandels in St. Ingbert
- 3** Leitbild und Ziele der Einzelhandelsentwicklung in St. Ingbert
- 4** Räumlich konkretisiertes Einzelhandelskonzept
- 5** St. Ingberter Sortimentsliste
- 6** Umsetzungsempfehlungen





KERNERGEBNISSE DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGEANALYSE

Kernergebnisse der Nachfrage- und Angebotsanalyse

_Zusammenfassung

Nachfrage - Gesamtstadt



35.950 
Einwohner (EW)
2009: 37.970



249 Mio. Euro 
Kaufkraft
2009: 214 Mio. Euro



101,7 
einzelhandelsrelevante
Kaufkraftkennziffer
2009: 103,8

Analyse - Gesamtstadt



238 
Betriebe
2009: 270



75.600 m² 
Verkaufsfläche
2009: 69.230 m²



2,10 m² / EW 
Ausstattung
2009: 1,82 m² / EW



249 Mio. Euro 
Umsatz
2009: 234 Mio. Euro



1,05 
Zentralität
2009: 1,09

Kernergebnisse der Nachfrage- und Angebotsanalyse _Zusammenfassung

Analyse - Innenstadt gem. NVK 2015



104 
Betriebe
2009: 125



15.750 m² 
Verkaufsfläche
2009: 18.950 m²



0,44 m² / EW 
Ausstattung
2009: 0,50 m² / EW

Analyse - Nahversorgung



81 
Betriebe
2009: 110



18.450 m² 
Verkaufsfläche
2009: 21.350 m²



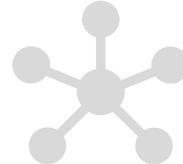
0,51 m² / EW 
Ausstattung
2009: 0,56 m² / EW



115 Mio. Euro 
Umsatz
2009: 111 Mio. Euro



1,18 
Zentralität
2009: 1,43



ENTWICKLUNGSSPIELRÄUME DES EINZELHANDELS IN ST. INGBERT

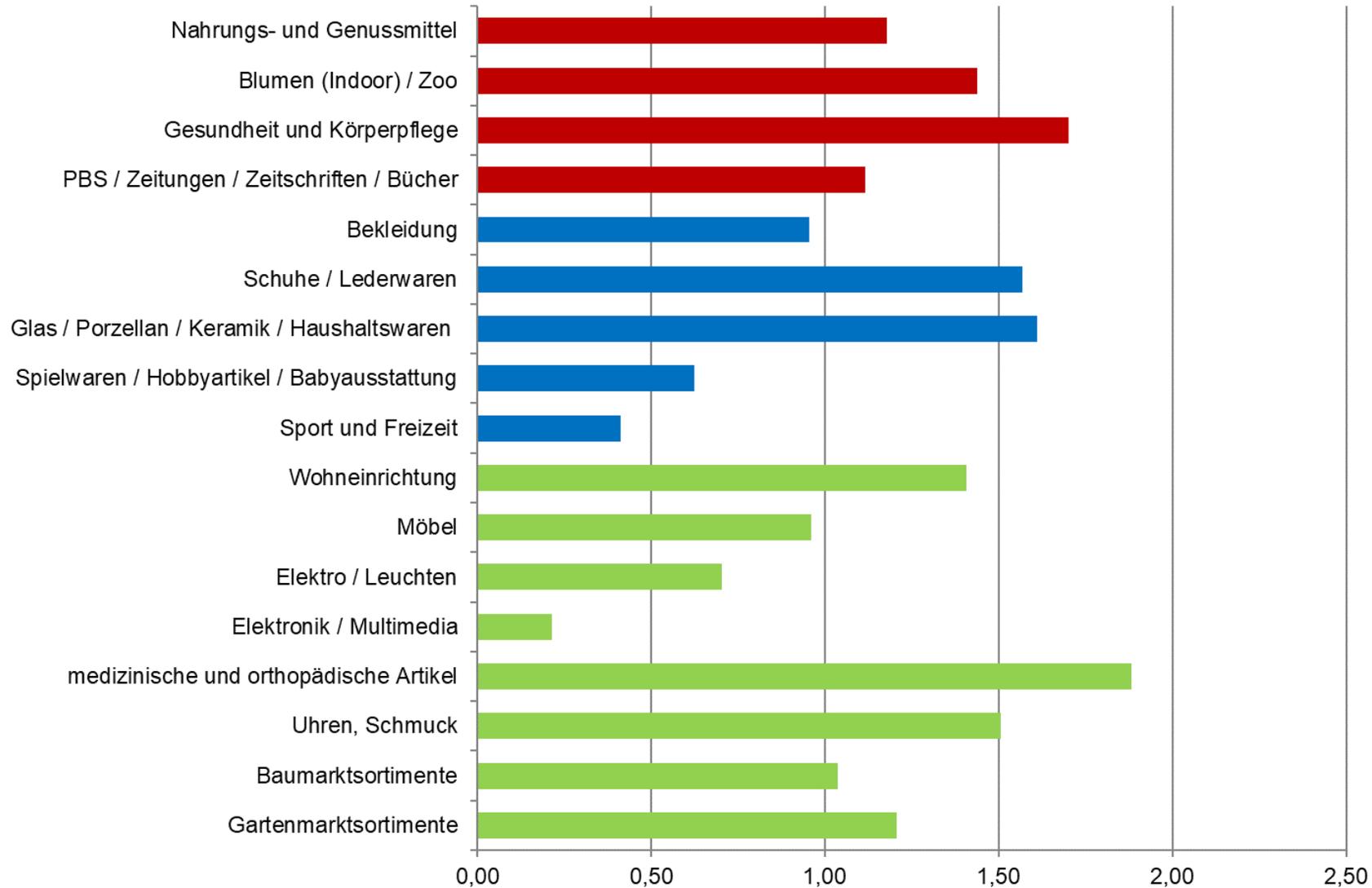
Entwicklungsspielräume in St. Ingbert

_Entwicklungsbestimmende Faktoren

- ▶ Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsätze / Flächenproduktivitäten
 - ▶ Vorwiegend stagnierend
- ▶ Bevölkerungsentwicklung
 - ▶ Bis 2030 tendenziell sinkend
(Quelle: Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung, 2022: Demographiebericht für St. Ingbert)
- ▶ Entwicklung der privaten Verbrauchsausgaben
 - ▶ Jährlich leicht steigende Konsumausgaben
- ▶ Steigender Wettbewerbsdruck durch Online-Versandhandel
 - ▶ Anteil des reinen Onlinehandels am Gesamtumsatz rd. 15 %
 - ▶ Z. T. deutliche Unterschiede in den einzelnen Warengruppen
 - ▶ Anteil des Multi-Channel-Umsatzes rd. 17 %
- ▶ Insgesamt durch die Corona-Pandemie und die geopolitische Lage unsichere Aussichten (u. a. steigende Inflation und steigende Energiekosten)

Entwicklungsspielräume in St. Ingbert

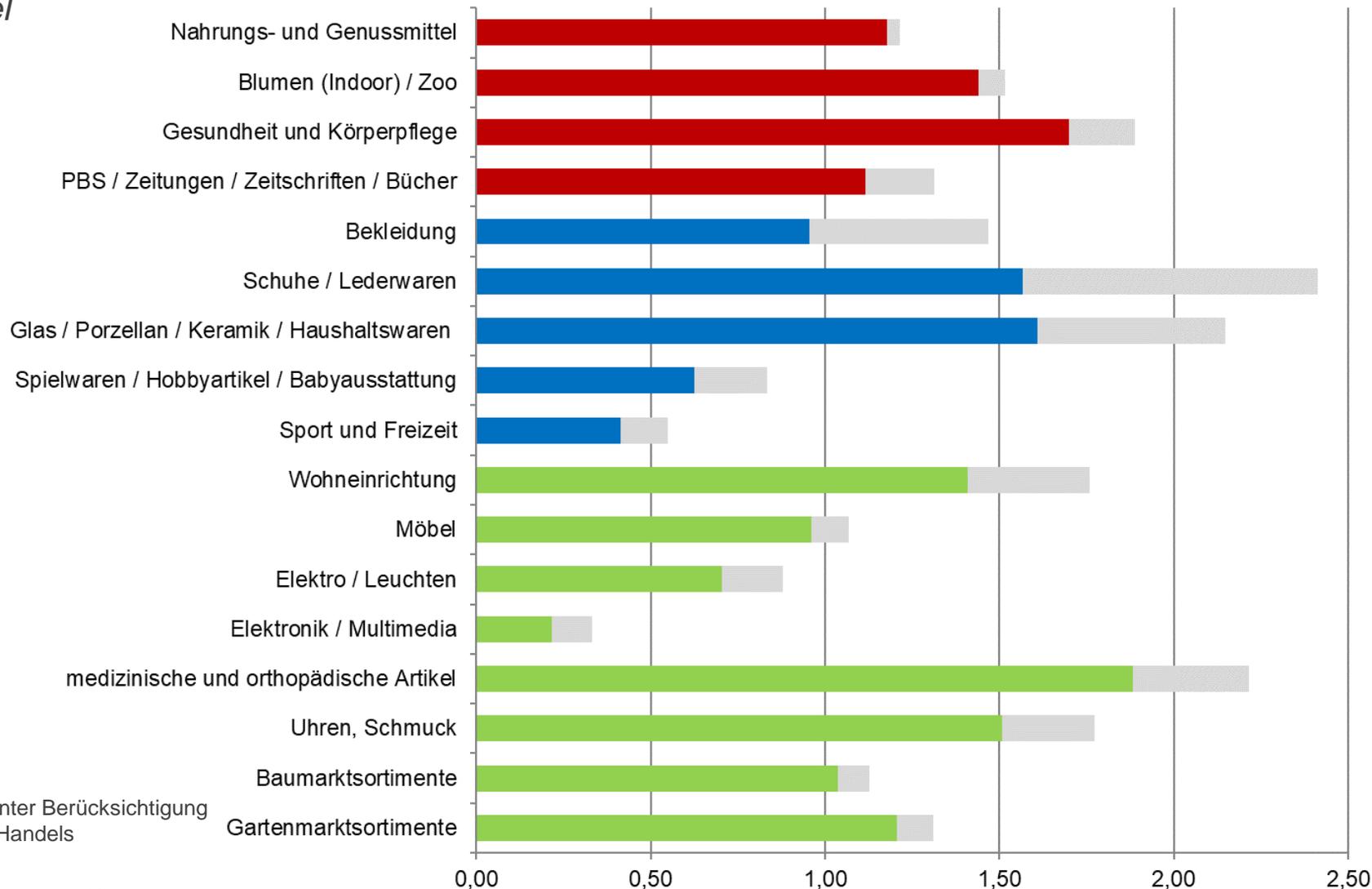
Zentralitäten



Quelle: Darstellung

Entwicklungsspielräume in St. Ingbert

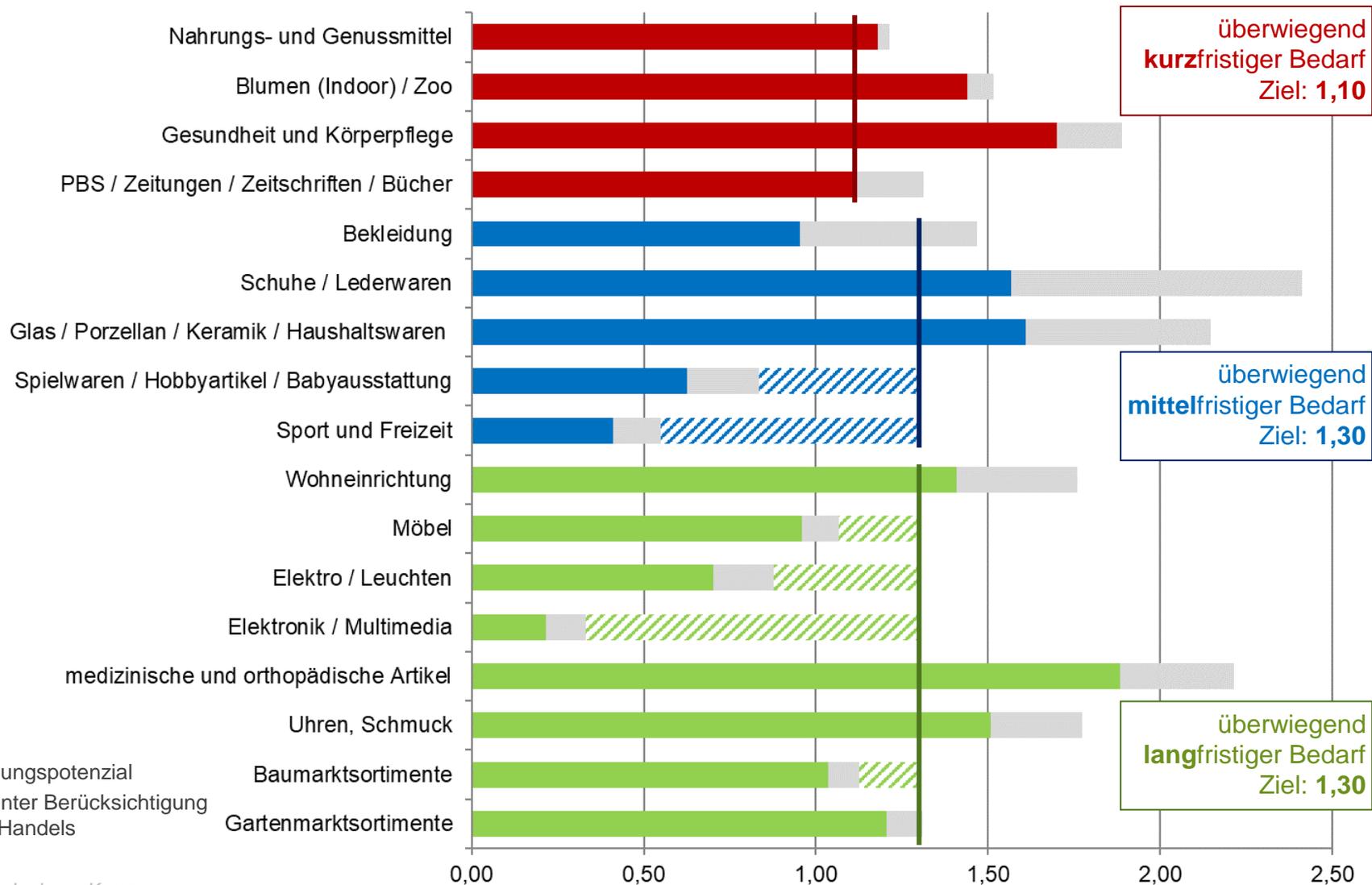
„Zentralitäten in St. Ingbert unter Berücksichtigung abfließender Kaufkraft durch den Online-Handel“



Quelle: Darstellung Junker + Kruse

Entwicklungsspielräume in St. Ingbert

_Ziel-Zentralitäten



Quelle: Darstellung Junker + Kruse

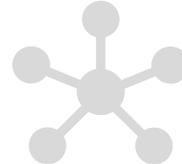
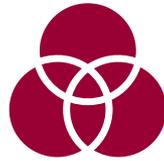
Zukünftige quantitative Entwicklungsspielräume

_Zwischenfazit

- ▶ Maßstab: raumordnerische Versorgungsfunktion St. Ingberts als Mittelzentrum
- ▶ Ziel: Reduzierung bestehender Kaufkraftabflüsse bzw. Erhöhung von Kaufkraftzuflüssen durch Attraktivierung des Einzelhandelsstandortes St. Ingbert
- ▶ Nur in bestimmten Branchen und begrenztem Maße möglich (regionale Wettbewerbssituation und Online-Handel)

Schlussfolgerung

- ▶ Kein Entwicklungsstillstand oder Konkurrenzschutz, aber:
 - ▶ Umsatzumverteilungseffekte können je nach Standortwahl...
 - ...Zentren- und Versorgungsstrukturen gefährden oder
 - ...zur Stärkung / Positionierung der Zentren bzw. der Grundversorgung beitragen
-  Die Wahl der „richtigen“ (stadtentwicklungspolitisch wünschenswerten) Standorte ist entscheidend!



LEITBILD UND ZIELE DER EINZELHANDELS- ENTWICKLUNG IN ST. INGBERT

Zukünftige Einzelhandelsentwicklung in St. Ingbert

_Prämissen

- ▶ Vorhaben müssen im Detail nach
 - Art (Betriebsform und -konzept?),
 - Lage (Standort im Stadt- und Zentrenkontext?) und
 - Umfang (gemäß zugedachter Versorgungsfunktion?) geprüft werden!

- ▶ Einzelhandelsansiedlungen / -erweiterungen sind u.a. sinnvoll, wenn....
 - ...sie die Versorgungssituation in St. Ingbert sichern und verbessern.
 - ...sie zentrale Versorgungsbereiche sichern, stärken und entwickeln.
 - ...sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich wünschenswerten Standorten beitragen (Synergien).
 - ...die wohnortnahe Grundversorgung verbessert / gesichert wird.
 - ...neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen.

Zukünftige Einzelhandelsentwicklung in St. Ingbert

_Leitbild

„Räumlich funktionale Gliederung“

Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von **Sortiments-** und **Größenstrukturen** sowie den zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen in gegenseitiger **funktionaler** Ergänzung auf bestimmte Standorte im St. Ingberter Stadtgebiet konzentriert.

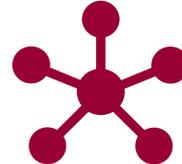
Zukünftige Einzelhandelsentwicklung in St. Ingbert

_Gesamtstädtische Ziele



Sicherung und Ausbau der **landesplanerischen Versorgungsfunktion** als **Mittelzentrum** sowie eines **attraktiven und wettbewerbsfähigen Einzelhandelsangebots** in der Stadt St. Ingbert

- ▶ Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt als Hauptzentrum
- ▶ Erhalt und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der St. Ingberter Innenstadt
- ▶ Sicherung und Entwicklung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur
- ▶ Entwicklung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch funktionsfähige Nahversorgungsstandorte
- ▶ Zentrenverträgliche Entwicklung (großflächiger) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment an ergänzenden Einzelhandelsstandorten
- ▶ Gewährleistung der Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel
- ▶ Konsequente Anwendung des planerischen und baurechtlichen Instrumentariums



RÄUMLICH KONKRETISIERTES EINZELHANDELSKONZEPT

Räumliche Standortstruktur in St. Ingbert

_Ziel

Differenzierte Versorgungsstruktur mit klaren Funktionszuteilungen der Einzelhandelsstandorte!

Einordnung der Einzelhandelsstandorte in **Entwicklungs-** und **Tabubereiche!**

Entwicklungsbereiche

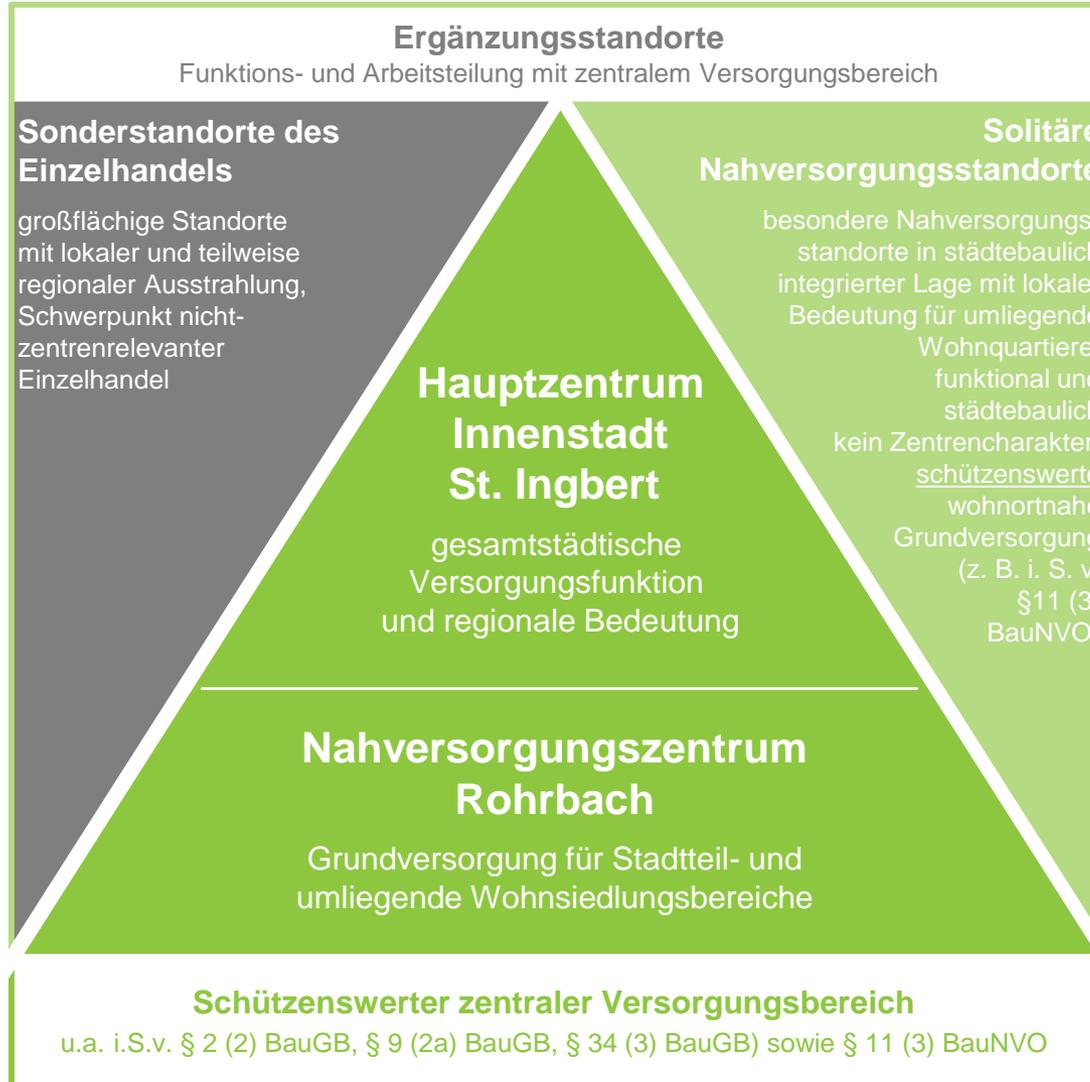
Bestehende Einzelhandelsstandorte, an denen der vorhandene Einzelhandel gesichert und seine Entwicklung abhängig von der künftigen Versorgungsfunktion des Standortes gefördert oder restriktiv behandelt wird.

Tabubereiche

All diejenigen Standorte, die nicht im Rahmen der Entwicklungsbereiche benannt werden. Auch Bereiche mit Einzelhandel können Tabubereiche darstellen, vorhandene Betriebe besitzen dabei Bestandsschutz.

Räumliche Standortstruktur in St. Ingbert

_Standortstrukturmodell



Quelle: Darstellung Junker + Kruse

Zentrale Versorgungsbereiche in St. Ingbert

_Rechtliche Grundlagen

- ▶ **§ 11 (3) BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare Handelsbetriebe, die sich u.a. „auf die **Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche** in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können“ ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzungen festgesetzten Sondergebieten zu.
- ▶ **§ 1 (6) Nr.4 BauGB** besagt, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die Erhaltung und **Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche** zu berücksichtigen ist.
- ▶ **§ 2 (2) Satz 2 BauGB** in der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung erweitert das kommunale Abstimmungsgebot dahin, dass Gemeinden sich sowohl gegenüber Planungen anderer Gemeinden als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre **zentralen Versorgungsbereiche**“ berufen können.
- ▶ **§ 9 (2a) BauGB** ermöglicht es den Gemeinden nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i.S.v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung **zentraler Versorgungsbereiche**“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 (1) und (2) BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zu steuern.
- ▶ **§ 34 (3) BauGB** knüpft die Zulässigkeit im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 (1) oder (2) BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf **zentrale Versorgungsbereiche** in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ zu erwarten sein dürfen.

Zentrale Versorgungsbereiche in St. Ingbert

_Rechtliche Grundlagen

Ein **zentraler Versorgungsbereich**...

- ...ist ein räumlich abgrenzbarer, schützenswerter Bereich.
- ...setzt eine integrierte Lage voraus.
- ...hat eine über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehende Versorgungsfunktion.
- ...ist in der Regel multifunktional (z. B. Einzelhandel, Dienstleistung, Kultur etc.).
- ...ergibt sich aus
 - ▶ konkreten planerischen Festlegungen (z. B. Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
 - ▶ raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen sowie
 - ▶ tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Zentrale Versorgungsbereiche in St. Ingbert

_Rechtliche Grundlagen

Die **Festlegung** und **Abgrenzung** eines zentralen Versorgungsbereichs erfordert...

...eine nachvollziehbare **städtebauliche Begründung** unter Berücksichtigung der **individuellen örtlichen Verhältnisse!**

....eine hinsichtlich Größe und Angebotsspektrum **ausreichende Angebotsausstattung** (bzw. eine realistische entsprechende Entwicklungsperspektive), um die angedachte (über den Nahbereich hinaus gehende) Versorgungsfunktion erfüllen zu können!

Zentrale Versorgungsbereiche in St. Ingbert

_Abgrenzungskriterien

Funktionale Kriterien

- ▶ Einzelhandelsbesatz und -dichte
- ▶ Passantenfrequenz
- ▶ Kundenorientierung der Anbieter (Pkw-Kunden, Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV)
- ▶ Multifunktionalität der Nutzungen (öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomieanbieter)

Städtebauliche Kriterien

- ▶ Bebauungsstruktur
- ▶ Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur
- ▶ Barrieren (Straße, Bahnlinie)
- ▶ Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung, etc.)
- ▶ Ladengestaltung und -präsentation

Zentrale Versorgungsbereiche in St. Ingbert

_Hauptzentrum Innenstadt

Ausgangssituation

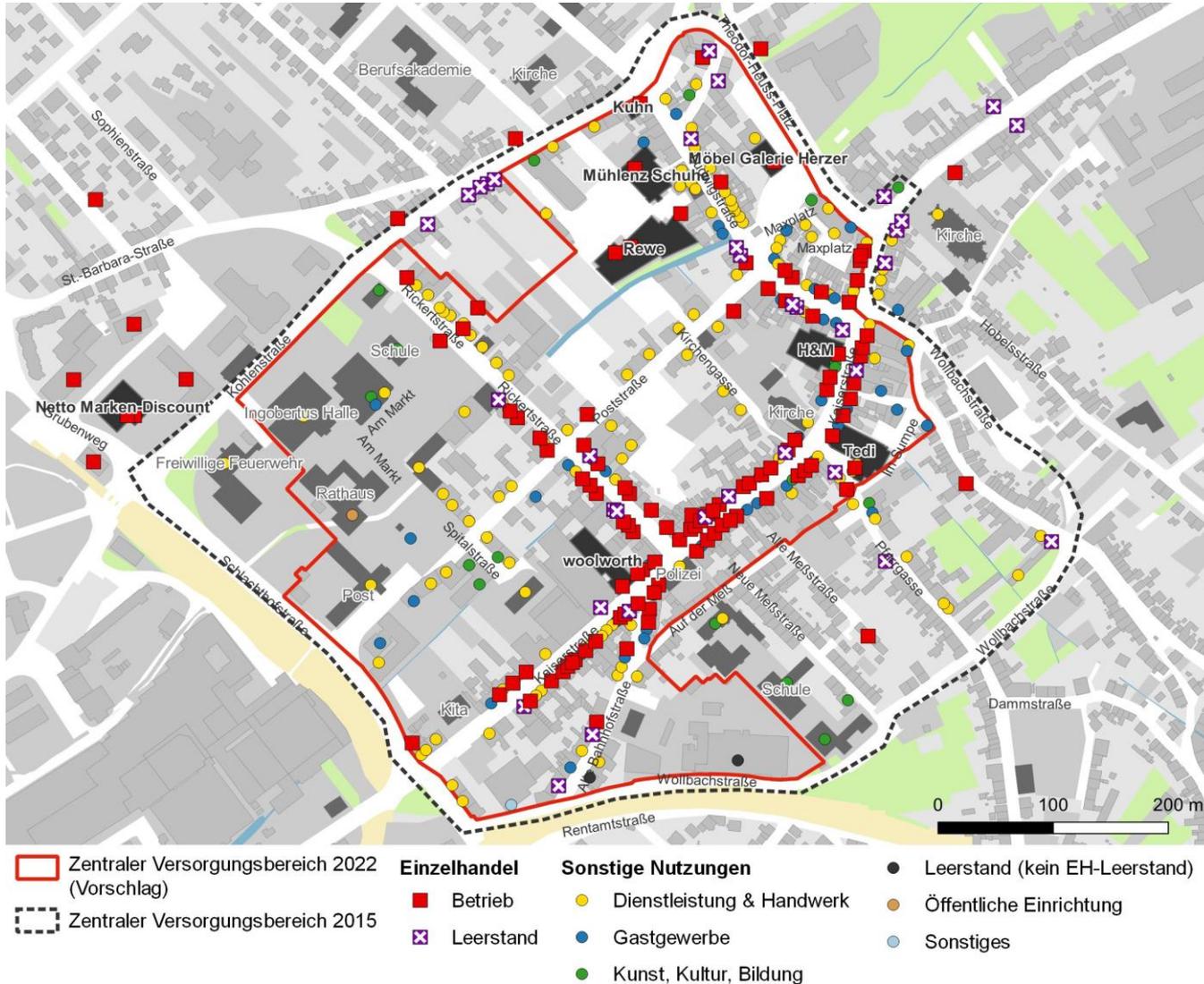
- + Insgesamt derzeit 104 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 15.750 m²
- + Hohe Einzelhandelsdichte im Kernbereich Kaiser- und Ludwigstraße
- + Attraktive Fußgängerzone mit Sitzgelegenheiten
- + Aufenthaltsqualität mit Platzsituationen (Maxplatz, Markt)
- + Mischung aus großflächigem und kleinteiligem Einzelhandel, inhabergeführt und Filialisten
- + Verkaufsflächenangebot über alle Bedarfsstufen und Warengruppen
- + Wochenmarkt auf dem Marktplatz (Mi. + Sa.) als wichtiger Frequenzerzeuger
- + Gastronomie, Dienstleistungen, öffentliche und kulturelle Nutzungen ergänzen das Innenstadtangebot
- + Gute Erreichbarkeit mit ÖPNV (Busbahnhof) und MIV
- Abnehmender Einzelhandelsbesatz in den Randbereichen
- Überwiegend standard- bis niedrigpreisige Anbieter
- Großer Anteil zentrenrelevanter Angebote außerhalb der Innenstadt
- Einige, hauptsächlich kleinteilige Leerstände



Fotos: Junker + Kruse (März 2022)

Zentraler Versorgungsbereich in St. Ingbert

_Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis von Junker + Kruse Einzelhandelserhebung St. Ingbert 2022 und Kartengrundlagen Stadt St. Ingbert (2022)

Zentraler Versorgungsbereich in St. Ingbert

_Hauptzentrum Innenstadt

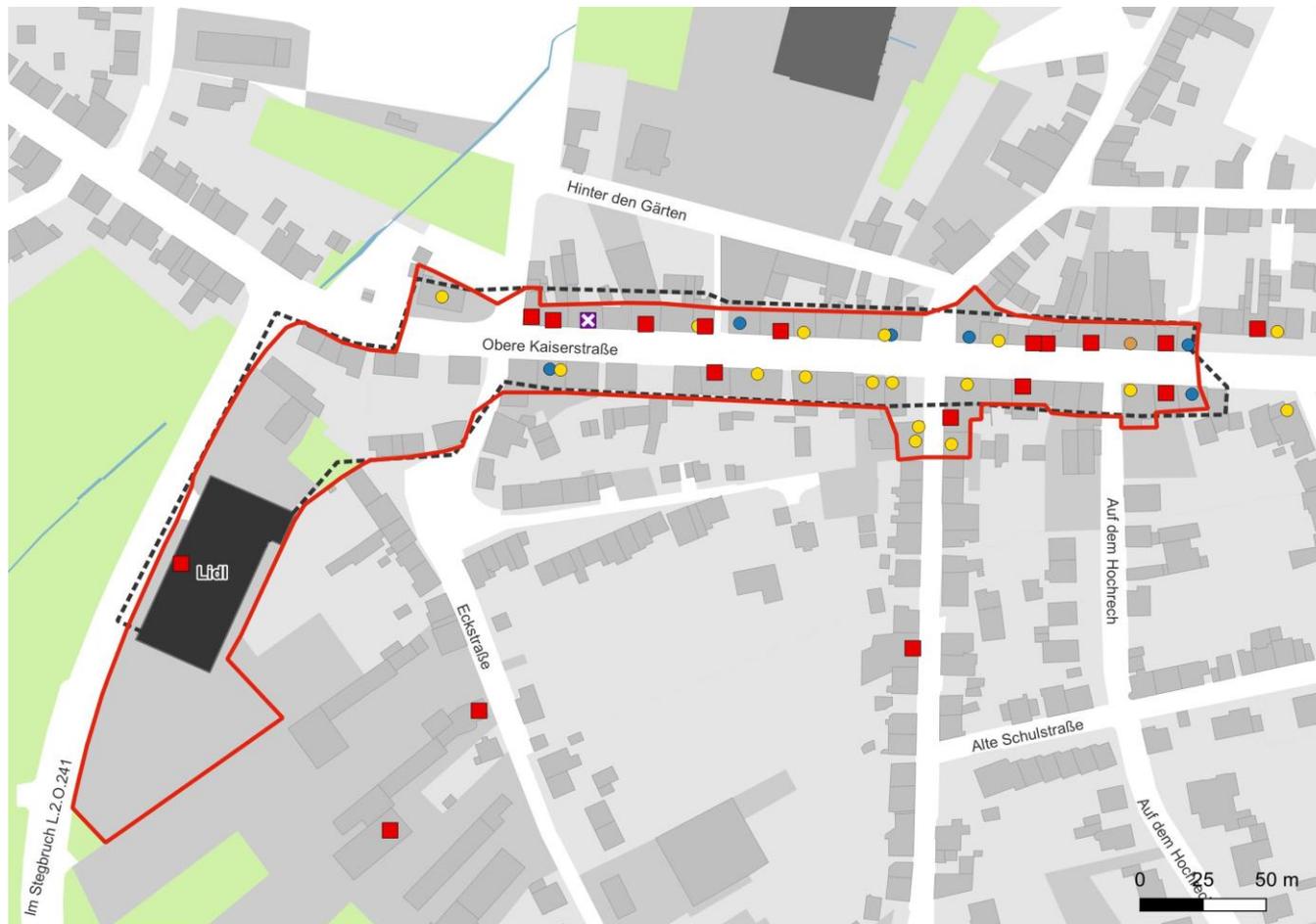
Entwicklungsziele und -empfehlungen

- ▶ Erhalt, Ausbau und Sicherung als Hauptzentrum der Stadt St. Ingbert
- ▶ Erhalt von Vielfalt und Kleinteiligkeit des Innenstadteinzelhandels
- ▶ Arrondierung des Angebotsspektrums und Attraktivitätssteigerung durch zielgerichtete Weiterentwicklungen (z. B. im Standard- und höherwertigen Segment)
- ▶ Keine weitere räumliche Ausdehnung, Entwicklung von innen heraus
> stärker verdichten und vernetzen
- ▶ Stärkung der Innenstadt durch Konzentration der Einzelhandelsansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich
- ▶ Sicherung der Grundversorgung für die in der Innenstadt lebende Bevölkerung
- ▶ Aktives Flächenmanagement: Aufzeigen von Handlungsoptionen bei gewerblichen Leerständen
- ▶ Potenzialflächen / Leerstände und Baulücken im Bestand nutzen, Schaffung größerer Potenzialflächen durch Zusammenlegungen?
- ▶ Gestaltungsoffensive Außendarstellung: z. B. durch die Aufwertung von Schaufenstern, Werbeanlagen, Sondernutzungen ...



Zentraler Versorgungsbereich in St. Ingbert

_Nahversorgungszentrum Rohrbach



- | | | |
|---|---------------------|---------------------------|
| Zentraler Versorgungsbereich 2022 (Vorschlag) | Einzelhandel | Sonstige Nutzungen |
| Zentraler Versorgungsbereich 2015 | Betrieb | Dienstleistung & Handwerk |
| | Leerstand | Gastgewerbe |
| | | Öffentliche Einrichtung |



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis von Junker + Kruse Einzelhandelserhebung St. Ingbert 2022 und Kartengrundlagen Stadt St. Ingbert (2022)

Zentraler Versorgungsbereich in St. Ingbert

_Nahversorgungszentrum Rohrbach

Ausgangssituation

- ▶ Ortskern mit derzeit 13 Betrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.000 m²
- ▶ Angebotsschwerpunkt: nahversorgungsrelevante Sortimente
- ▶ Größter Anbieter: ein strukturprägender Lebensmitteldiscounter

Entwicklungsziele und -empfehlungen

- ▶ Sicherung in der Funktion als Nahversorgungszentrum
- ▶ Sicherung des strukturprägenden Lebensmittelmarktes im Zentrum
- ▶ Erhalt der wohnortnahen Grundversorgung für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche
- ▶ Keine weitere räumliche Ausdehnung



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis von Junker + Kruse Einzelhandelserhebung St. Ingbert 2022 und Kartengrundlagen Stadt St. Ingbert (2022)

Sonderstandorte in St. Ingbert

_Sonderstandort Alte Glashütte / Oststraße



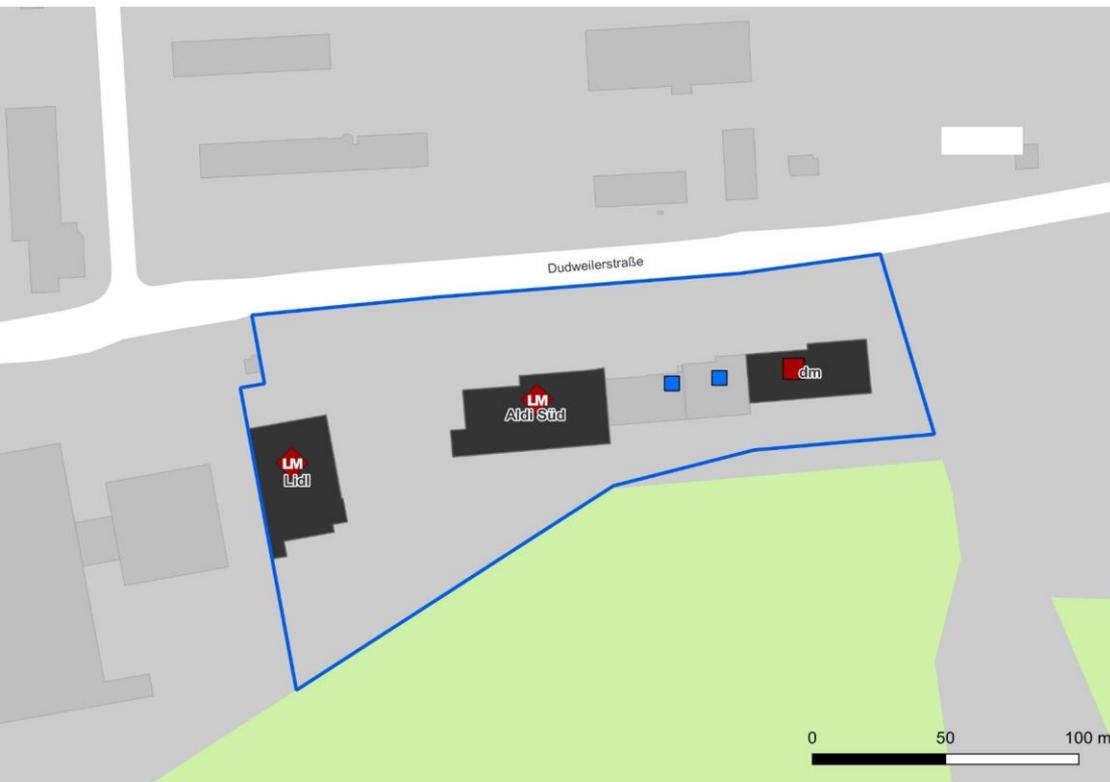
 Sonderstandort 2022 (Vorschlag)	■ LM Nahrungs- und Genussmittel	■ kurzfristige Bedarfsstufe	 Größenklassen
■ M6 Möbel	■ mittelfristige Bedarfsstufe	 < 100 m² GVKF	 400 - 800 m² GVKF
■ BM Baumarktsortimente	■ langfristige Bedarfsstufe		

- Pkw-kundenorientierter Fachmarktstandort in verkehrsgünstiger, nicht-integrierter Lage im Süden der Kernstadt
- Angebotsschwerpunkt: Bau- und Gartenmarktsortimente, Möbel sowie Nahrungs- und Genussmittel
- Planungsrechtliche Ausweisung:
 Roller → SO Möbelmitnahmemarkt und Fachmarkt
 Lidl, Aldi, Rofu, Fressnapf → GE
 Obi, Herzer → SO Bau- und Gartenfachmarkt
 Edeka → GE
 dm, Das Futterhaus → GE
- Keine (weitere) Ansiedlung oder Weiterentwicklung von Betrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten über den (genehmigten) Bestand hinaus
- Für bestehende Anbieter gilt Bestandsschutz
- Bei evtl. Betriebsaufgaben Nachnutzung nur durch nicht-zentrenrelevante Betriebe

Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis von Junker + Kruse Einzelhandelserhebung St. Ingbert 2022 und Kartengrundlagen St. Ingbert (2022)

Sonderstandorte in St. Ingbert

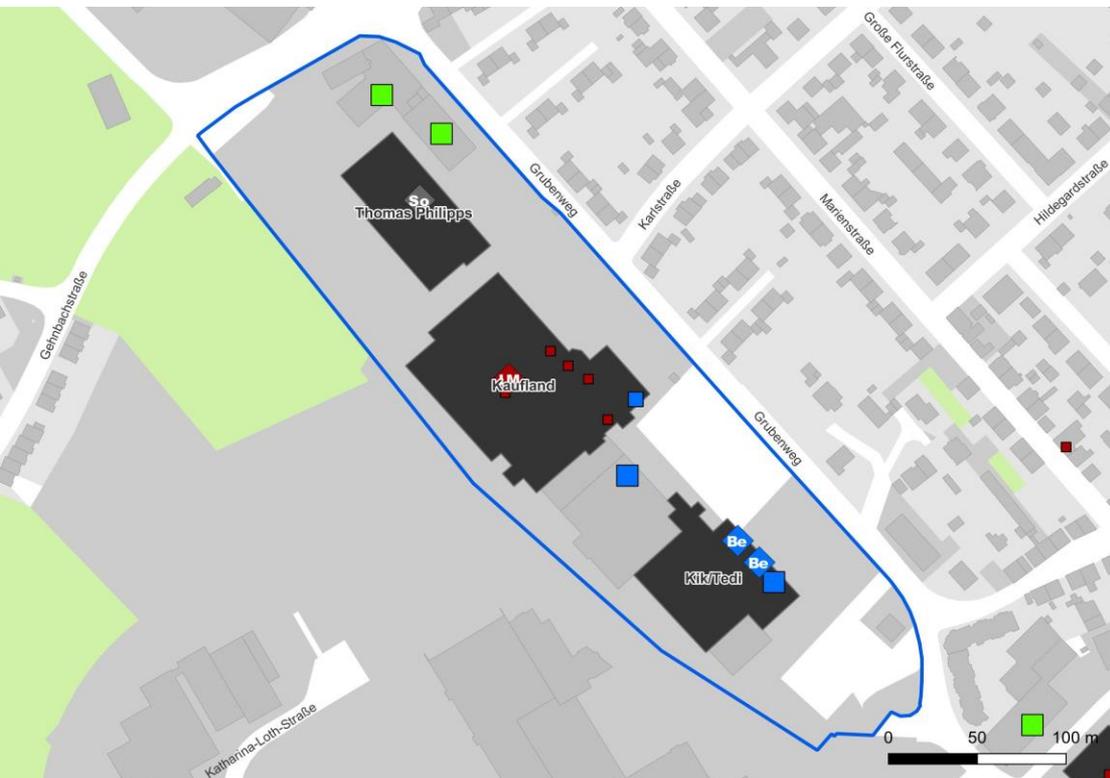
_Sonderstandort Dudweilerstraße



- Pkw-kundenorientierter Fachmarktstandort in verkehrsgünstiger, nicht-integrierter Lage im Westen der Kernstadt
- Angebotsschwerpunkt: Nahrungs- und Genussmittel
- Planungsrechtliche Ausweisung: kein Bebauungsplan → planungsrechtliche Absicherung erforderlich!
- Keine (weitere) Ansiedlung oder Weiterentwicklung von Betrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten über den (genehmigten) Bestand hinaus
- Für bestehende Anbieter gilt Bestandsschutz
- Bei evtl. Betriebsaufgaben Nachnutzung nur durch nicht-zentrenrelevante Betriebe

Sonderstandorte in St. Ingbert

_Sonderstandort Grubenweg



- Pkw-kundenorientierter Fachmarktstandort in verkehrsgünstiger, nicht-integrierter Lage im Norden der Kernstadt
- Angebotsschwerpunkt: Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung
- Planungsrechtliche Ausweisung: kein Bebauungsplan → Aufstellungsbeschluss gefasst und Veränderungssperre erlassen
- Keine (weitere) Ansiedlung oder Weiterentwicklung von Betrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten über den (genehmigten) Bestand hinaus
- Für bestehende Anbieter gilt Bestandsschutz
- Bei evtl. Betriebsaufgaben Nachnutzung nur durch nicht-zentrenrelevante Betriebe

Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis von Junker + Kruse Einzelhandelserhebung St. Ingbert 2022 und Kartengrundlagen St. Ingbert (2022)

Sonderstandorte in St. Ingbert

_Sonderstandort Rohrbach-West



- Pkw-kundenorientierter Fachmarktstandort in verkehrsgünstiger, nicht-integrierter Lage im Norden der Kernstadt
- Angebotsschwerpunkt: Baumarktsortimente
- Planungsrechtliche Ausweisung: Rewe → SO für Vollsortimentmarkt Aldi → planungsrechtliche Absicherung erforderlich!
- Keine (weitere) Ansiedlung oder Weiterentwicklung von Betrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten über den (genehmigten) Bestand hinaus
- Für bestehende Anbieter gilt Bestandsschutz
- Bei evtl. Betriebsaufgaben Nachnutzung nur durch nicht-zentrenrelevante Betriebe

Wohnortnahe Grundversorgung in St. Ingbert

__Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Ziel

Entwicklung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch funktionsfähige Zentren (Innenstadt und Rohrbach) und ergänzende Nahversorgungsstandorte

- ▶ Zulässige (und sinnvolle) Vorhaben im Sinne dieser Zielsetzung: Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung im umliegenden Stadtgebiet dienen
> Orientierung an der Nachfrage im jeweiligen Versorgungsgebiet!
- ▶ Bedingung: keine negativen Auswirkungen solcher Vorhaben auf zentrale Versorgungsbereiche oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung

Wohnortnahe Grundversorgung in St. Ingbert

_Anforderungskriterien

- ▶ Städtebauliche **Integration** in Wohnsiedlungsbereiche
- ▶ (auch) Fußläufige **Erreichbarkeit** des Standorts
(akzeptierte Distanz: ca. 5-10 Minuten Fußweg, d. h. in der Regel ca. eine 600 m Isodistanz)
- ▶ Einwohnerzahl im **Versorgungsbereich**
(denn: mögliche Kaufkraftabschöpfung durch einzelne Anbieter beträgt in der Regel 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft dieser Bevölkerung)
- ▶ Bestehende Angebotssituation im **Umfeld** des Vorhabenstandorts
(quantitative oder räumliche Angebotsdefizite vorhanden?)
(Lage und Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich?)
- ▶ **Angebotsbreite und -tiefe** bestehender Anbieter / des geplanten Anbieters

Wohnortnahe Grundversorgung in St. Ingbert

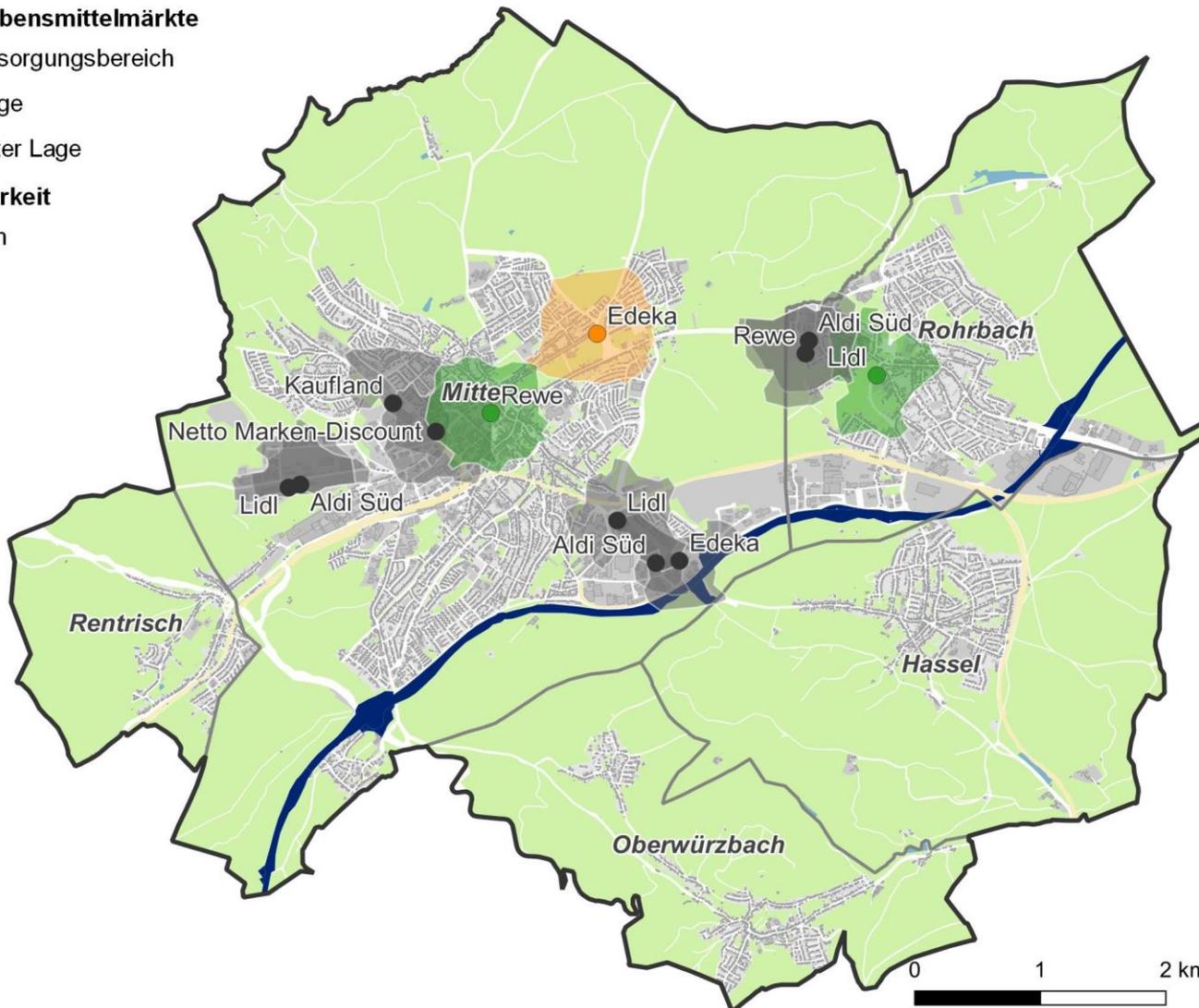
_Perspektiven

Strukturprägende Lebensmittelmärkte

- in zentralem Versorgungsbereich
- in integrierter Lage
- in nicht integrierter Lage

Fußläufige Erreichbarkeit

Isodistanz 600 m



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis von Kartengrundlagen St. Ingbert (2022)

Wohnortnahe Grundversorgung in St. Ingbert

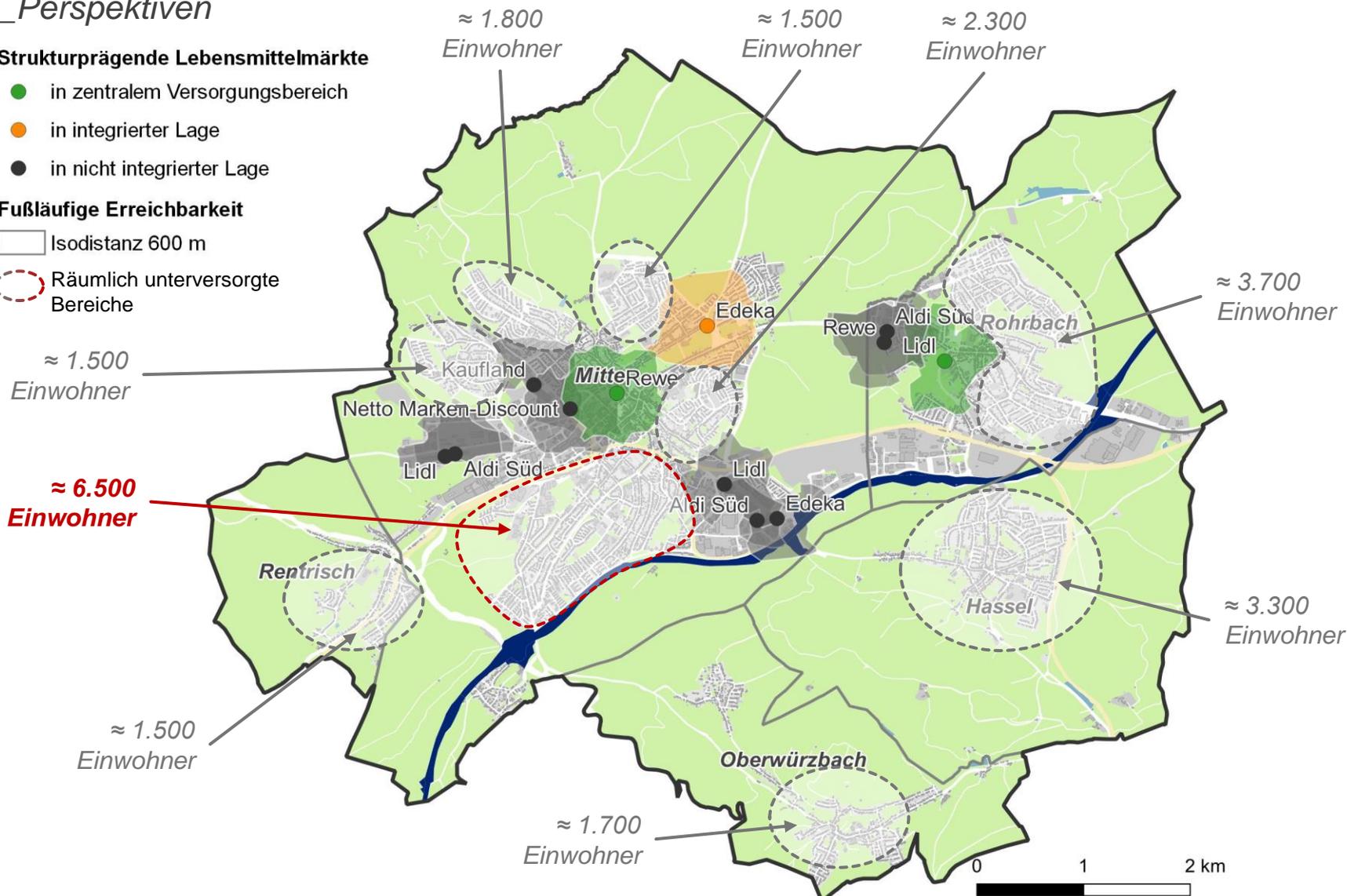
_Perspektiven

Strukturprägende Lebensmittelmärkte

- in zentralem Versorgungsbereich
- in integrierter Lage
- in nicht integrierter Lage

Fußläufige Erreichbarkeit

- Isodistanz 600 m
- Räumlich unterversorgte Bereiche

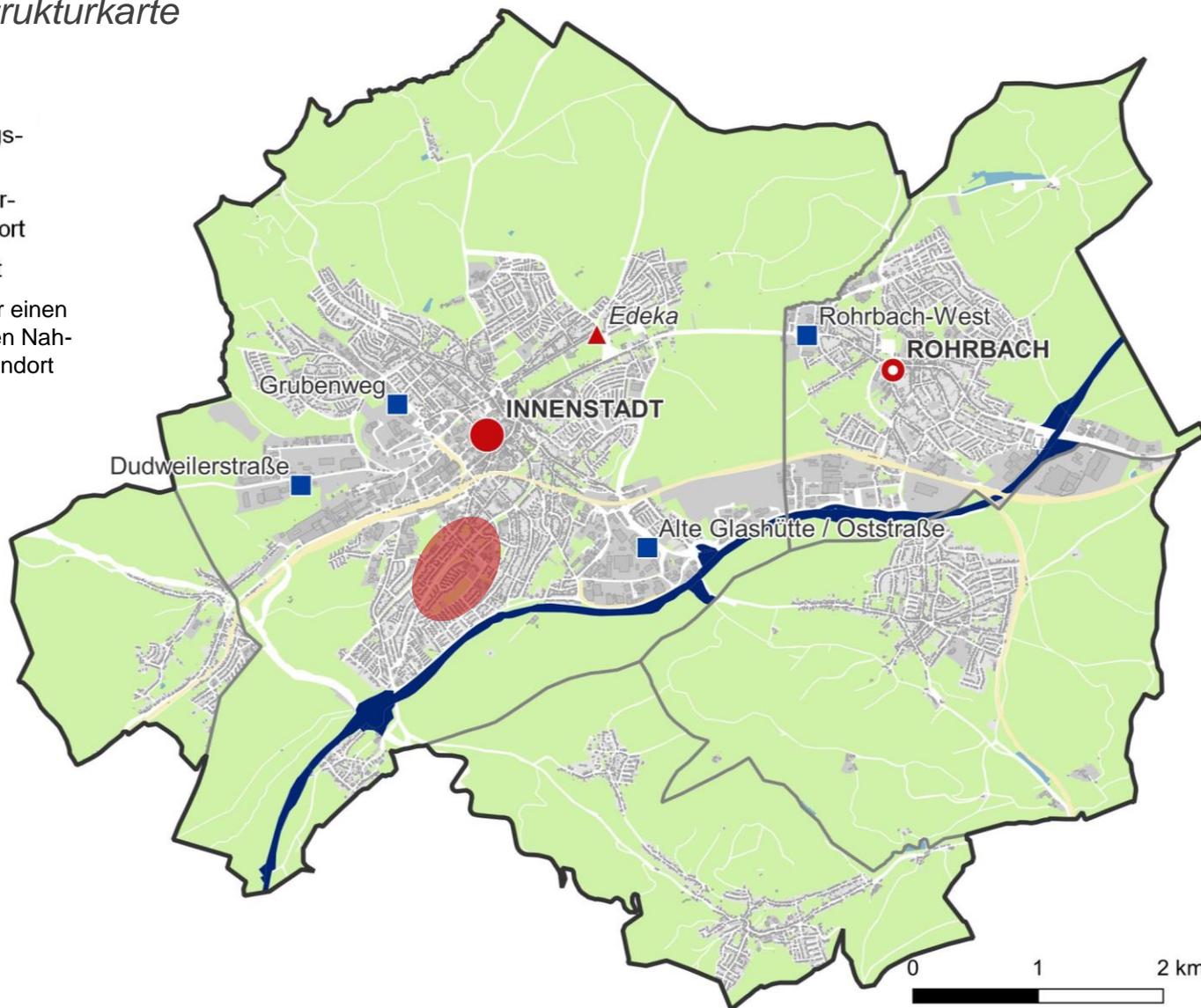


Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis von Kartengrundlagen St. Ingbert (2022)

Räumliche Standortstruktur in St. Ingbert

_Standortstrukturkarte

- Hauptzentrum
- Nahversorgungszentrum
- ▲ solitärer Nahversorgungsstandort
- Sonderstandort
- Suchbereich für einen perspektivischen Nahversorgungsstandort



Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis von Kartengrundlagen St. Ingbert (2022)



ST. INGBERTER SORTIMENTSLISTE

St. Ingbert Sortimentsliste

_Vorbemerkungen

- ▶ Richterlich anerkanntes räumliches Steuerungsinstrument zur Sicherung städtebaulicher Ziele!
- ▶ Rückgriff auf allgemeine Listen nicht zulässig!
(Abwägungsfehler → Nichtigkeit von B-Plänen (obergerichtliche Entscheidungen))!
- ▶ Steuerung im Rahmen von Bauleitplanung (unter Bezugnahme auf § 1 (5) und/oder (9) BauNVO) bedeutet Berücksichtigung der konkreten örtlichen (städtebaulichen) Begebenheiten (Einbettung in Konzept erforderlich)
- ▶ Konsequenz: Entwicklung der ortsspezifischen Sortimentsliste unter Berücksichtigung der konkreten und zukünftigen Situation in Datteln und räumliche Abgrenzung der Bezugsebenen (zentrale Versorgungsbereiche) zwingend erforderlich!
- ▶ Sortimentsliste berücksichtigt folgende Aspekte:
 - ▶ Ist-Situation (derzeitige Verteilung der Sortimente im Stadtgebiet)
 - ▶ Perspektivüberlegungen (zukünftige städtebauliche Zielvorstellungen)
 - ▶ Landesplanerische Vorgaben des Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt "Siedlung"

St. Ingbert Sortimentsliste

_Zentrenrelevante Sortimente gemäß LEP

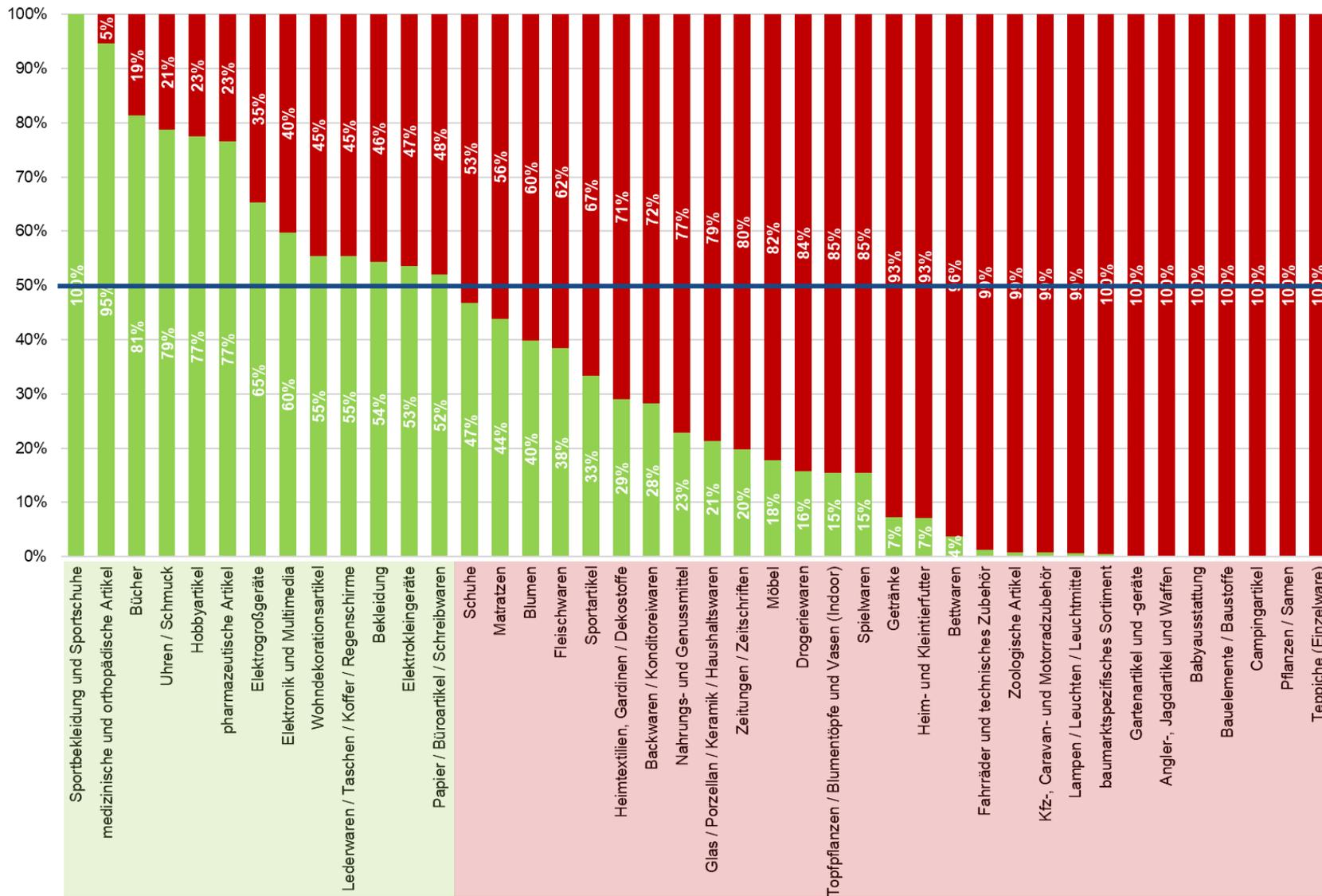
Die Zentrenrelevanz kann in Einzelfällen in Abhängigkeit von dem vorhandenen Angebotsbestand in den jeweiligen Zentren und in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien differieren:

- Sortimente der Grund-/Nahversorgung/des kurzfristigen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren)
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroartikel
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, kunstgewerbliche Artikel, Geschenkartikel, Bastelartikel, Antiquitäten
- Bekleidung, Leder-/Pelzwaren, Schuhe
- Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren
- Drogeriewaren, Kosmetika, pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel
- Unterhaltungselektronik/Telekommunikations- und EDV-Bedarf, Kleinelektrohaushaltswaren („braune Ware“)
- Musikinstrumente, Musikalienhandel, Bild- und Tonträger
- Fotogeräte, feinmechanische/optische Erzeugnisse und Zubehör
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Teppiche (ohne Teppichböden), Beleuchtungskörper, Raumausstattung
- Baby-, Kinderartikel
- Spielwaren, Sportartikel (kleinteilig), Reit-/Jagdbedarf
- Wolle, Kurzwaren/ Handarbeit, Nähmaschinen und Zubehör
- Schnittpflanzen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere, Tiernahrung

St. Ingbert Sortimentsliste

Verteilung sortimentspezifischer Verkaufsflächen

Mehrheitlich innerhalb de zentralen Versorgungsbereichs



Mehrheitlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs

Quelle: Darstellung Junker + Kruse

St. Ingbert Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente

Mehrheitlich innerhalb ZVB

Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Aufzählung)

davon **nahversorgungsrelevante** Sortimente:

Backwaren / Konditoreiwaren

Blumen

Drogeriewaren / Körperpflegeartikel

Fleischwaren

Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)

Bekleidung, Wäsche

Bücher

Büromaschinen

Elektroklein- und -großgeräte

Elektronik und Multimedia¹

Erotikartikel

Glaswaren / Porzellan / Keramik,

Haushaltswaren

Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware /

Wolle

Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe

Hobbyartikel²

Getränke

Nahrungs- und Genussmittel

Zeitungen / Zeitschriften

Kosmetik- / Parfümerieartikel

Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme

Medizinische und orthopädische Artikel³

Musikinstrumente und Zubehör

Papier, Büroartikel, Schreibwaren

Schuhe

Spielwaren

Sportartikel / -kleingeräte

Sportbekleidung

Sportschuhe

Uhren / Schmuck

Wohndekorationsartikel, Kunstgegenstände und

Bilderrahmen

¹dazu gehören u. a.: Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör

²dazu gehören u. a.: Künstlerartikel / Bastelzubehör, Sammlerbriefmarken und -münzen

³dazu gehören u. a.: Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel

St. Ingbert Sortimentsliste

_Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Nicht-zentrenrelevante Sortimente *(nicht abschließende Aufzählung)*

Angler- und Jagdartikel, Waffen ¹	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Bettwaren, Matratzen	Möbel (inkl. Küchen)
Bauelemente, Baustoffe, Holz	Pflanzen / Samen
baumarktspezifisches Sortiment ²	Reitsportartikel ¹
Campingartikel ¹	Sportgroßgeräte
Fahrräder und technisches Zubehör	Teppiche (Einzelware)
Gartenartikel / -geräte	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Kindersitze)	Zoologische Artikel (inkl. Heim- und Kleintierfutter), lebende Tiere
Kinderwagen	

¹ohne Bekleidung und Schuhe

²dazu gehören u. a.: Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge

St. Ingbert Sortimentsliste

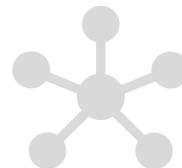
_Veränderungen gegenüber 2009

- ▶ Bereinigung unbestimmter Begriffe, z. B. Geschenkartikel, Reformwaren, Antiquitäten und Gebrauchtwaren sowie begriffliche Anpassungen
- ▶ Elektrohaushaltsgeräte (neu: Elektroklein- und -großgeräte) und Unterhaltungselektronik (neu: Elektronik und Multimedia) wurden 2009 sowohl zentren- als auch nicht-zentrenrelevant eingeordnet. Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt innerhalb zentraler Lagen.
Vorschlag: zentrenrelevant
- ▶ Bettwaren / Matratzen waren 2009 nicht differenziert. Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt außerhalb zentraler Lagen.
Vorschlag 2022: nicht-zentrenrelevant
- ▶ Zuordnung Teilsortimente der Warengruppe Sport und Freizeit:
Sport- und Campingartikel (inkl. Reitsport, Angel-, Waffen- und Jagdbedarf) wurden 2009 als sowohl zentren- wie auch nicht-zentrenrelevant eingeordnet.
Sportgroßgeräte und Campingmöbel sowie Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör wurden 2009 als nicht-zentrenrelevant ausgewiesen.
Sportbekleidung und Sportschuhe waren 2009 nicht differenziert und somit als Sportartikel sowohl zentren- wie auch nicht-zentrenrelevant zu behandeln.

Vorschlag 2022:

zentrenrelevant > Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel / -kleingeräte

nicht-zentrenrelevant > Campingartikel, Angler-, Jagdartikel und Waffen*, Reitsportartikel*, Sportgroßgeräte, Fahrräder und techn. Zubehör (*ohne Bekleidung und Schuhe)*



UMSETZUNGSEMPFEHLUNGEN

Ansiedlungsregel 1

_Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten werden zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen Hauptzentrum Innenstadt und Nahversorgungszentrum Rohrbach sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – ausnahmsweise auch zur wohnortnahen Grundversorgung an integrierten **Nahversorgungsstandorten** in den Stadtteilen sowie Siedlungsbereichen ermöglicht.
Standorte für **Drogeriemärkte** sollen konsequent nur in den zentralen Versorgungsbereichen liegen.

- ▶ Die **maximale Dimensionierung** eines Betriebes mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel soll sich an der jeweiligen Versorgungsfunktion des Standorts orientieren.

Zentraler Versorgungsbereich
Hauptzentrum Innenstadt:

Gesamtstädtische Versorgungsfunktion

Zentraler Versorgungsbereich
Nahversorgungszentrum Rohrbach:
(solitäre) Nahversorgungsstandorte:

Stadtteilweite Versorgungsfunktion

Versorgungsfunktion für umliegende Siedlungsgebiete
(funktionales Versorgungsgebiet)

Ansiedlungsregel 1

_Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Operationalisierung (solitäre) Nahversorgungsstandorte

Funktionales Versorgungsgebiet

- ▶ Innerhalb der Kernstadt (Mitte) = zunächst fußläufiger Einzugsbereich (600 m),
bei erkennbarer Unterversorgung angrenzender Wohnsiedlungen
auch weitergefasst
- ▶ Außerhalb der Kernstadt = jeweiliger Stadtteil

Weitere Bedingungen

- ▶ sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Anbieters im jeweiligen funktionalen Versorgungsgebiet soll 35 % nicht wesentlich überschreiten
- ▶ städtebaulich integriert in Wohnsiedlungsbereiche
- ▶ (auch) fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar

In Gewerbe- / Industriegebieten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen

- ▶ keine Angebotsneuansiedlung oder -ausweitung über genehmigten Bestand hinaus
(Ausnahme: „Convenience-Stores“ / Kiosks)

Ansiedlungsregel 2

_Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente) sind zukünftig nur noch in zentralen Versorgungsbereichen möglich.

- ▶ Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente gem. Ansiedlungsregel 1) sollen zukünftig ausschließlich im Hauptzentrum Innenstadt möglich sein.
- ▶ Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe können außerdem in dem Nahversorgungszentrum Rohrbach liegen.
- ▶ Moderate Entwicklungsperspektiven für kleinteilige Läden zur „Gebietsversorgung“ an solitären städtebaulich integrierten Standorten (z. B. Allgemeinen Wohngebieten (WA), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI) oder Urbanen Gebieten (MU) gemäß Baunutzungsverordnung) möglich
- ▶ In Gewerbe- / Industriegebieten: keine Angebotsneuansiedlung oder -ausweitung über genehmigten Bestand hinaus

Ansiedlungsregel 3

_Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen und vorrangig an den dafür vorgesehenen Sonderstandorten möglich. Zentrenrelevante Randsortimente bei Betriebsstandorten großflächiger Betriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind zu begrenzen.

- ▶ Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente bei großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten
 - ▶ max. 10% der Gesamtverkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 800 m² Verkaufsfläche, wobei diese nicht von einem einzigen oder einigen wenigen Sortimenten belegt werden sollte
 - ▶ aber: ggf. restriktivere Regelung (absolute Beschränkung) nach Einzelfallprüfung
 - ▶ zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen
- ▶ Erweiterung bestehender Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Sonderstandorte sind grundsätzlich möglich
> Einzelfallprüfung erforderlich

Ausnahmen

_Ansiedlungsregel 1 bis 3

Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet („Annexhandel“), wenn...

- ▶ die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- ▶ und im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist,
- ▶ die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- ▶ die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- ▶ die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO (800 m² Verkaufsfläche) nicht überschritten wird.

Aktuelle Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben

_Erste Einordnung



Kompatibel mit EHK



Kompatibel mit EHK unter Beachtung der Beschränkung
zentrenrelevanter Randsortimente



Nicht kompatibel mit EHK

Vorhaben	Einordnung
Ansiedlung Raiffeisenmarkt ca, 1.900 m ² VKF (Oststraße 50), ggf. mit Lebensmittelmarkt	
Nutzungsänderung von Vögele/Miller & Monroe zu Fressnapf beantragt (SO Grubenweg)	
Anfrage von Lidl bzgl. möglicher Erweiterung/Vergrößerung an folgenden Standorten:	
Dudweilerstraße 103a (SO Dudweilerstraße)	
Oststraße 70 (SO Alte Glashütte / Oststraße)	
Anfrage von Aldi bzgl. möglicher Erweiterung/Vergrößerung an folgenden Standorten:	
Dudweilerstraße 99 (SO Dudweilerstraße)	
Oststraße 82 (SO Alte Glashütte / Oststraße)	
Obere Kaiserstraße 3 (SO Rohrbach-West)	
Generelle Anfrage für einen Lebensmitteleinzelhandel im Bereich Südstraße 1 (derzeit Autohaus)	

2023/0776 INFOInformation
öffentlich

Präsentation Verkehrsuntersuchung Mühlwald

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 14.04.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Kenntnisnahme	26.04.2023	N

Sachverhalt

Vertreter des Landesbetriebs für Straßenbau werden in der Sitzung die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchungen im Bereich Mühlwald vorstellen.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

2023/0727 INFOInformation
öffentlich**Leerstände der Stadt St. Ingbert 2022**

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 27.03.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Ortsrat St. Ingbert-Mitte	Kenntnisnahme		Ö
Ortsrat St. Ingbert-Rohrbach	Kenntnisnahme	14.06.2023	Ö
Ortsrat St. Ingbert-Hassel	Kenntnisnahme		Ö
Ortsrat St. Ingbert-Oberwürzbach	Kenntnisnahme	09.05.2023	Ö
Ortsrat St. Ingbert-Rentrisch	Kenntnisnahme		Ö
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Kenntnisnahme	26.04.2023	Ö
Stadtrat	Kenntnisnahme	11.05.2023	Ö

Sachverhalt

Die jährliche Erfassung der leerstehenden Wohngebäude bzw. der potenziellen Leerstände wurde am Stichtag 31. Dezember 2022 durchgeführt.

Die nachfolgend aufgeführten leerstehenden Wohngebäude beziehen sich auf die Angaben aus dem Melderegister. Eine Verwendung der Datenbank der Stadtwerke und des EVS (Daten zum Stromverbrauch / Anmeldung von Mülltonnen zum Rückschluss auf Leerstand) ist aus technischer Sicht nicht möglich, da die Fehlerquote aufgrund uneinheitlicher Datenstrukturen zu hoch ist.

Anhand der Daten aus dem Melderegister konnte für die Gesamtstadt eine Gesamtzahl der Wohngebäude von **12.707** (Vorjahr 12.691) ermittelt werden. Davon standen zum 31. Dezember 2022 **485** (Vorjahr 446) Objekte leer, was einer Leerstandsquote von **3,8 %** (Vorjahr 3,5 %) entspricht.

Die Verteilung auf die einzelnen Stadtteile stellt sich wie folgt dar:

Stadtteil	Wohngebäude absolut	Wohngebäudeleerstand in % (Vorjahr)	Wohngebäudeleerstand absolut
St. Ingbert-Mitte	7.720	3,8 (3,4)	293
Rohrbach	2.283	3,6 (3,3)	82
Hassel	1.306	4,3 (4,1)	56
Oberwürzbach	845	2,4 (2,5)	20
Rentrisch	553	6,2 (5,6)	34
Gesamtstadt	12.707	3,8	485

Es ist anzumerken, dass die Feststellung von tatsächlich leerstehenden Gebäuden sehr schwierig ist, da oftmals die An- und Abmeldungen beim Einwohnermeldeamt von den Bürgern und Bürgerinnen nicht korrekt durchgeführt werden. Zudem handelt es sich hierbei um eine Momentaufnahme. Die Gebäude können bereits kurze Zeit später wieder bewohnt sein.

Auch die Überprüfung vor Ort beinhaltet eine gewisse Fehlerquote, da oft nicht abschließend beurteilt werden kann, ob ein Gebäude bewohnt ist oder nicht.

Die ermittelte Leerstandsquote liegt überwiegend im Bereich der üblichen Fluktuation, sodass derzeit kein akuter Handlungsbedarf besteht. Aus Sicht der Immobilienwirtschaft ist eine Leerstandsquote von bis zu 3 % sogar wünschenswert, da so Preistreiberei in Grenzen gehalten wird und ansiedlungswilligen Neubürger und Neubürgerinnen eine adäquate Auswahl für Kauf oder Miete zur Verfügung steht. Allerdings sind die Leerstandsquoten in den Stadtteilen Hassel und Rentrisch genauer zu beobachten, da insbesondere in Rentrisch die Quote im Vergleich zum Vorjahr gestiegen ist.

Das Leerstandskataster ist jährlich fortzuschreiben, um die Auswirkungen der demografischen Entwicklung regelmäßig zu überprüfen.

Potenzielle Leerstände

Aufgrund des bereits heute eingesetzten Bevölkerungsrückgangs sind zukünftig weitere Wohnleerstände zu erwarten. Als potenzielle Leerstände werden solche Gebäude bezeichnet, die derzeit nur noch von ein bis zwei Personen bewohnt werden, die jeweils über 70 Jahre alt sind. Diese Gebäude werden sich allerdings in Zukunft nicht zwangsläufig zu faktischen Leerständen entwickeln. Die Eventualität kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Insgesamt werden in St. Ingbert **16,1 %** (Vorjahr 16,7 %) aller Wohngebäude von Personen bewohnt, welche älter als 70 Jahre sind. Nähere Angaben zu den betroffenen Wohngebäuden können aufgrund des Datenschutzes nicht bekannt gegeben werden. Die Verteilung in den einzelnen Stadtteilen stellt sich jedoch wie folgt dar:

Stadtteil	Wohngebäude absolut	Anteil Wohngebäude mit Bewohnern über 70 Jahre in % (Vorjahr)	Anteil Wohngebäude mit Bewohnern über 70 Jahre in absoluten Zahlen
St. Ingbert-Mitte	7.720	16,1 (17)	1.242
Rohrbach	2.283	16,1 (16,2)	367
Hassel	1.306	17,2 (17,2)	224
Oberwürzbach	845	15,2 (16,3)	128
Rentrisch	553	14,1 (15)	78
Gesamtstadt	12.707	16,1	2.039

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Anteil der Wohngebäude mit Bewohnern über 70 Jahre in allen Stadtteilen leicht zurückgegangen.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n