

Bekanntmachung

Es findet eine Öffentlichen/Nichtöffentlichen Sondersitzung des Orsrates St. Ingbert-Rohrbach am Mittwoch, 10.05.2023 um 18:00 Uhr, im Bürgerhaus, Sitzungssaal statt.

Tagesordnung

Eröffnung der Sitzung

Begrüßung
Genehmigung der Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- Eröffnung der Sitzung
- 1 Frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. Ro 38.03 "Industrie- und Technologiepark Rohrbach Süd II" in St. Ingbert-Rohrbach
 - 2 Präsentation der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt St. Ingbert
 - 3 Orsratsbudget
 - 4 Mitteilungen und Anfragen

Nichtöffentlicher Teil

- 5 Bebauungsplan Nr. Ro 12.06 „Quartier im Stegbruch“ – Aufstellungsbeschluss mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplans
- 6 Mitteilungen und Anfragen

Roland Weber

2023/0737 BVBeschlussvorlage
öffentlich

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

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 03.04.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	26.04.2023	N
Ortsrat St. Ingbert-Rohrbach	Anhörung		Ö
Stadtrat	Entscheidung	11.05.2023	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die beigegeführten Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. Ro 38.03 "Industrie- und Technologiepark Rohrbach Süd II", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, werden als Vorentwurf gebilligt. Die Anlagen 1 und 2 sind Teil des Beschlusses.

2. Für den Bebauungsplan Nr. Ro 38.03 "Industrie- und Technologiepark Rohrbach Süd II" werden die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB beschlossen.

Sachverhalt

In seiner Sitzung vom 01.06.2022 hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38.03 "Industrie- und Technologiepark Rohrbach Süd II" gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich wurde bislang auf Grundlage von § 34 BauGB beurteilt. Der zentrale Bereich des Plangebietes ist durch industrielle Nutzungen geprägt. In den Randbereichen bzw. südlich angrenzend finden sich auch Büro- und Verwaltungsgebäude. Diese sind gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Gewerbegebieten – nicht aber in Industriegebieten - zulässig. Eine parzellenscharfe Abgrenzung zwischen Gewerbe- und Industriegebiet ist aufgrund dieser peripher angrenzenden Bestandsnutzungen planungsrechtlich nicht abschließend und rechtssicher zu beurteilen. Nach planerischem Willen der Stadt soll der zentrale Bereich den vorwiegend bereits dort angesiedelten industriellen Nutzungen vorbehalten bleiben.

Für die planungsrechtliche Sicherung dieser städtebaulichen Entwicklung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die parzellenscharfe Abgrenzung zwischen Gewerbe- und Industriegebiet ist wesentliches Planungsziel des in Rede stehenden Bebauungsplanes. Zudem soll die diffuse Erschließungsstruktur im räumlichen Geltungsbereich planungsrechtlich geregelt bzw. vorbereitet werden.

Die agstaUMWELT GmbH Völklingen wurde mit der Erarbeitung der Bauleitplanung beauftragt. Auf Basis einer umfangreichen Strukturanalyse und Bestandsaufnahme wurden die vorliegenden Unterlagen erarbeitet. Es handelt sich um Entwurfsstände, die dem Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zugrunde gelegt werden. Die Planunterlagen werden im Laufe des Verfahrens weiter ergänzt. Zudem wird der Umweltbericht weiter ausgearbeitet.

Finanzielle Auswirkungen

Für die gesetzlich vorgeschriebenen amtlichen Veröffentlichungen stehen Mittel auf der Haushaltsstelle 5.1.10.01.553500 bereit.

Die Planungskosten für den Bebauungsplan belaufen sich voraussichtlich auf rund 37.840 € brutto. Zusätzlich fallen Kosten für notwendige Fachgutachten an. Für den Fachbeitrag Artenschutz belaufen sich die Kosten auf rund 16.000 € brutto. Ein schalltechnisches Gutachten wird voraussichtlich rund 7.100 € brutto kosten. Mittel stehen hierfür auf der Buchungsstelle 5.1.10.01.552500 bereit.

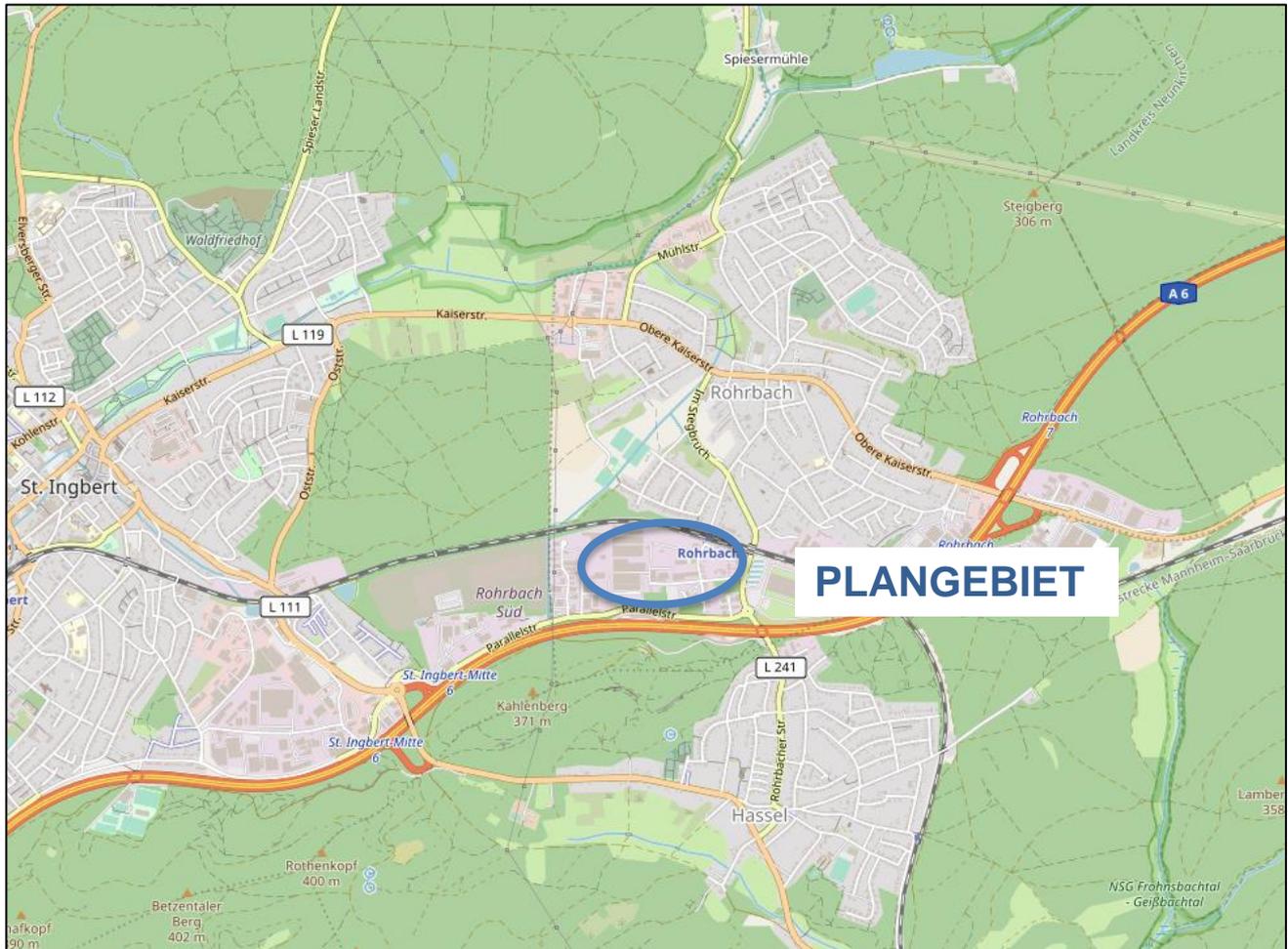
Anlage/n

1	Planzeichnung
2	Begründung

MITTELSTADT ST. INGBERT

Bebauungsplan

RO 38.03 „Industriegebiet Technologiepark Rohrbach Süd II“



Quelle: www.openstreetmap.de, ohne Maßstab, genordet

Begründung

Stand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitet für die Mittelstadt St. Ingbert
Völklingen, im April 2023



INHALT

1	VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG	3
2	LAGE IM RAUM	4
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
3	BESTANDSSITUATION	9
4	PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN	14
5	PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN	22
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG	22

1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

Ziel und Anlass der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB hat die Gemeinde die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall ergibt sich die Erforderlichkeit aus der Planungsabsicht zur Sicherung eines der wenigen letzten historisch geprägten Industriegebiete in der Stadt St. Ingbert unter der Berücksichtigung unterschiedlicher planungsrechtlicher Herausforderungen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es sowohl die Bestandsnutzungen planungsrechtlich abzubilden, als auch die Gebietstypen hinsichtlich möglicher Neuansiedlungen und Nutzungsänderungen plangebietsintern effektiver zu gliedern. Des Weiteren ist vorgesehen Problembereiche bezüglich der internen verkehrlichen Erschließung zu adressieren als auch aktuellen Anforderungen an den Natur- und Klimaschutz in einem mit den Entwicklungsabsichten für ein Industrie- und Gewerbepark verträglichen Maß gerecht zu werden.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ende des Stadtteils Rohrbach zwischen Bahntrasse und BAB6 und hat eine Größe von ca. 22 ha.

Verfahren

Der Rat der Mittelstadt St. Ingbert hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans RO 38.03 „Industrie- und Technologiepark Rohrbach Süd II“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren mit allen dafür erforderlichen Verfahrensschritten durchgeführt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, über die Ziele und Zwecke der Planung frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Gleiches gilt für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB i.V. m. § 17 UVPG ist im Aufstellungsverfahren zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und beschrieben werden. Der Umweltbericht wird im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligungsschiene erstellt.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gem. § 44 BNatSchG wurde bereits durchgeführt, deren Ergebnis dem Anhang dieser Begründung zu entnehmen ist.

Des Weiteren ist vorgesehen ein Schallschutzgutachten zu erstellen. Dieses wird ebenfalls im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung den Planunterlagen ergänzt.

Bearbeitung

Die agstaUMWELT GmbH, Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

2 LAGE IM RAUM

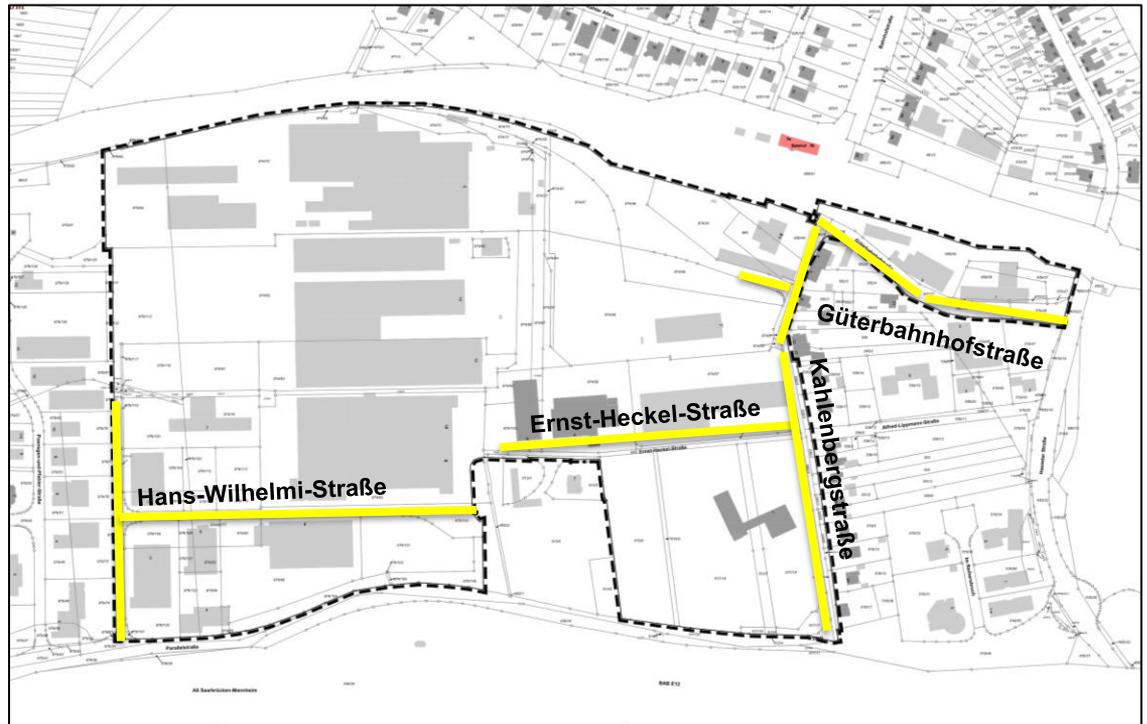
Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ende des Stadtteils Rohrbach zwischen der BAB6 im Süden und der Bahntrasse im Norden. Im Westen befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen, im Osten z.T. Wohnbebauung und z.T. Gewerbenutzungen. Die rund 22 ha große Fläche in der Gemarkung Rohrbach umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Rohrbach (kommunale Flurstücke markiert):

Teile d. Flurstücks	582/2	974/83	979/104
502/2	582/9	974/84	979/105
		974/85	979/107
512/6	959/26	974/86	979/108
512/7	959/37	974/91	979/109
	959/40	974/92	979/110
Teile d. Flurstücks	959/49	974/93	979/114
513/6	959/50	974/94	979/115
		974/95	979/116
515/6	960	974/96	979/117
		974/97	979/118
516/5	974/16	974/98	979/119
	974/17	974/99	979/120
517/16	974/18	974/100	979/121
517/17	974/24	974/101	979/122
517/18	974/27	974/102	
517/19	974/30	974/103	
Teile d. Flurstücks	974/31	974/104	
517/20	974/35	974/105	
	974/37	974/106	
519/2	974/43	974/112	
519/5	974/44	974/113	
519/6	974/45	974/114	
519/14	974/46	974/115	
	974/47		
531/1	974/48	978	
	974/50	978/2	
Teile d. Flurstücks	974/54	978/11	
532	974/56	978/12	
	974/57	978/14	
Teile d. Flurstücks	974/58	978/15	
533	974/59	978/16	
	974/63		
538/2	974/65	979/12	
	974/67	979/29	
539/3	974/69	979/30	
539/4	974/70	979/94	
	974/71	979/95	
547/14	974/72	979/97	
547/17	974/73	979/98	
	974/74	979/99	
570/21	974/75	979/100	
570/27	974/76	979/102	
570/28	974/81	979/103	

Die Flächen des Geltungsbereiches sind wie obenstehender Auflistung zu entnehmen überwiegend in privater Hand.

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung ist der untenstehenden Abbildung zu entnehmen.



Abgrenzung des Geltungsbereiches einschl. interner Erschließung, genordet, ohne Maßstab

Erschließung

Die Flächen sind über das bestehende Straßenverkehrsnetz im Umfeld des Plangebietes (Hasseler Straße, Parallelstraße, Alfred-Lippmann-Straße) bereits vollumfänglich an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

Die interne Erschließung erfolgt über die Güterbahnhofstraße, die Kahlenbergstraße, die Ernst-Heckel-Straße sowie die Hans-Wilhelmi-Straße, die sich alle vollständig im Plangebiet befinden. Sowohl die Kahlenbergstraße als auch die Ernst-Heckel-Straße sind an zwei Stellen abgebunden und führen als Privatstraßen auf die jeweiligen Firmengelände. Der sich in Aufstellung befindende Bebauungsplan „BP RO 38 Gewerbegebiet Heckelvilla“ setzt eine öffentliche Verkehrsfläche als Verbindung zwischen Hans-Wilhelmi-Straße und Ernst-Heckel-Straße fest und schafft eine Verbindung zwischen östlichem und westlichem Teil des vorliegenden Geltungsbereiches

Ein Anschluss an das überörtliche Straßennetz ist durch die sich westlich des Plangebietes befindende Anschlussstelle der A6 gegeben, die über die Parallelstraße sowie den sog. „Gourmetkreisel“ zu erreichen ist.

Es befinden sich zwei Bushaltestellen an der Hasseler-Straße östlich des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes sowie südlich an der Parallelstraße sind keine Bushaltestellen vorhanden. Der Bahnhof Rohrbach (Saar) befindet sich unmittelbar nördlich der angrenzenden Bahngleise und ist über eine Unterführung an der Ecke Kahlenbergstraße, Güterbahnhofstraße zu erreichen.

Im Süden des Plangebietes verbindet ein Fußweg die Kahlenbergstraße mit der Parallelstraße.

Hinsichtlich der technischen Erschließung ist das Plangebiet bereits an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Das Plangebiet wird sowohl im Trenn- als auch im Mischsystem entwässert. Die Erweiterung des Trennsystems ist langfristig vorgesehen.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

LEP Umwelt

Gem. des Landesentwicklungsplans (LEP) Teilabschnitt Umwelt vom 13. Juli 2004 befindet sich der Geltungsbereich innerhalb eines Vorranggebietes für den Grundwasserschutz (VW) sowie innerhalb eines Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG)

Gem. Ziel 70 des LEP dienen VG „der Sicherung und Schaffung von Dienstleistungs- und Produktionsstätten und den damit verbundenen Arbeitsplätzen. In VG sind Betriebe des industriell-produzierenden Sektors, des gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes zulässig. Daher sind in VG in größtmöglichem Umfang gewerbliche Bauflächen, Industrie- oder Gewerbegebiete bzw. Dienstleistungs-, Technologieparks oder Gründerzentren auszuweisen. Die Ansiedlung aller Formen des Einzelhandels mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche sowie alle den v. g. Zielsetzungen entgegenstehende Nutzungen sind in VG nicht zulässig.“

Eine entsprechende Berücksichtigung erfolgt in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

In Ziel 73 wird überdies ausgeführt: „Überlagern sich Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) mit Vorranggebieten für Grundwasserschutz (VW), sind bauliche Planungen und Maßnahmen innerhalb der Wasserschutzzone I unzulässig. In den Wasserschutzzonen II und III sind Erschließungs- und Ansiedlungsmaßnahmen auf die Erfordernisse des Grundwasserschutzes auszurichten.“

Gem. Ziel 56 des LEP sind „Vorranggebiete für Grundwasserschutz (VW) als Wasserschutzgebiete festzusetzen. In VW ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden. Soweit nachteilige Einwirkungen durch unabweisbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt. Die Förderung von Grundwasser ist unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Nutzung auf das notwendige Maß zu beschränken, d.h. die Entnahme des Wassers soll an der Regenerationsfähigkeit ausgerichtet werden.“

Eine Festsetzung als Trinkwasserschutzgebiet („WSG St. Ingbert“) ist zwischenzeitlich zugunsten der Stadtwerke St. Ingbert erfolgt. Das Plangebiet befindet sich in Zone III (s.u.).

Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der LEP enthält damit keine grundsätzlich der Planung entgegenstehenden Aussagen und Ziele.

LEP Siedlung

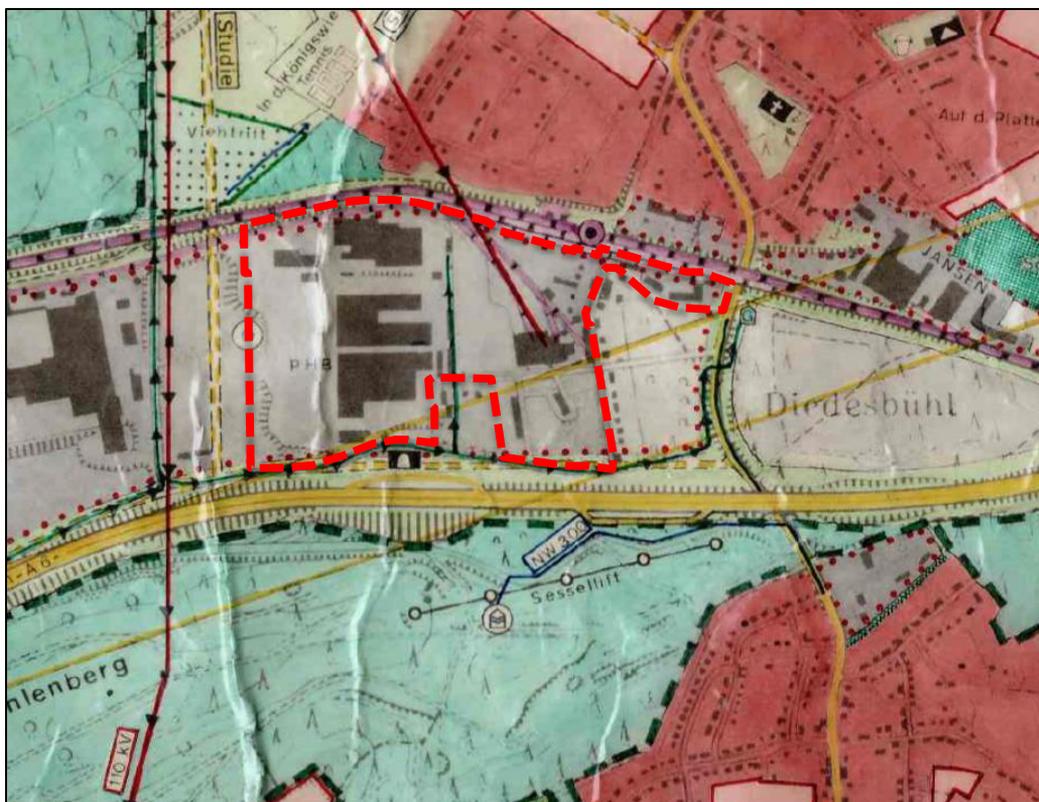
Gemäß LEP - Teilabschnitt „Siedlung“ vom 04. Juli 2006 befindet sich das Plangebiet innerhalb des mittelzentralen Verflechtungsbereichs der Stadt St. Ingbert innerhalb der Kernzone des Verdichtungsraumes.

Es ergeben sich keine Zielkonflikte mit den Vorgaben des LEP – Teilabschnitt Siedlung.

FNP

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Mittelstadt St. Ingbert stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar.

Die vorliegende Planung kann somit aus dem FNP entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, genordet, ohne Maßstab

Vergnügungs- stättenkonzept

Im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt St. Ingbert vom 17.05.2018 wurde die stadtteilbezogene Verträglichkeit von Vergnügungsstätten untersucht. Für das Plangebiet und dessen direkten Umfeld kommt das Konzept zu dem Schluss:

„Für die am Stadtteilrand gelegenen Gewerbestrukturen wird eine grundlegende Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Kategorie A deklariert, da die Störsensibilität gegenüber bestehender Nutzungen als gering einzustufen ist. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten der Kategorie B soll im Einzelfall entschieden werden.“¹

Folgende Nutzungen sind gem. der Konzeption zulässig (Kategorie A): Cafés, Nacht und Tanzbars, Spiel und Automatenhallen, Spielkasinos, Spielbanken

¹ FIRU, Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt St. Ingbert, S. 39.

Wettbüros,

Folgende Nutzungen der Kategorie A sollten aufgrund Ihres Störgrades und potentiell negativer Auswirkungen auf das Umfeld ausgeschlossen werden: Tanzlokale Tanz Varietés, Striptease und Table Dance Lokale, Swinger Clubs, Sex Kinos und Lokale mit Videokabinen zur Vorführung von Filmdarbietungen mit sexuellem Charakter.

Für folgende Nutzungen sollte aufgrund des Immissionsschutzes und der verkehrlichen Verträglichkeit im Einzelfall entschieden werden (Kategorie B): Diskotheken und Nachtlokale mit kulturellem Schwerpunkt.

Der Bereich des Plangebietes an der Güterbahnhofstraße ist nicht Teil der im Vergnügungsstättenkonzept aufgeführten Zulässigkeitsbereiche.

Einzelhandelskonzept Das Einzelhandelskonzept der Stadt St. Ingbert² gibt Vorgaben zur Entwicklung und Ansiedlung des Einzelhandels im Stadtgebiet. Maßgeblich für die Steuerung der Zulässigkeiten ist die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches weswegen folgende Sortimente gem. der „St. Ingberter Liste“ (Auszug) unzulässig sind:

- Lebensmittel- und Reformwaren
- Gesundheits- und Körperpflege
- restlicher kurzfristiger Bedarf (Unterhaltungszeitschriften, Zeitungen, Blumen, Pflanzen, Sämereien)
- Gesundheits- und Körperpflege
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- etc. (Ergänzung im Rahmen der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung)

Des Weiteren formuliert das Einzelhandelskonzept für das Plangebiet folgende Vorgabe:

„In den Gewerbegebietslagen, die vorrangig für das Produzierende Gewerbe/Handwerk vorgesehen sind, sollte ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgen. Ausnahmen können für Werksverkäufe von in GE-Standorten ansässigen Unternehmen des produzierenden Gewerbes bis zu einer bestimmten Verkaufsflächenobergrenze (bspw. 100 qm) vorgenommen werden.“

Es erfolgt eine entsprechende Berücksichtigung innerhalb der Festsetzungen.

Bestehende

Bebauungspläne

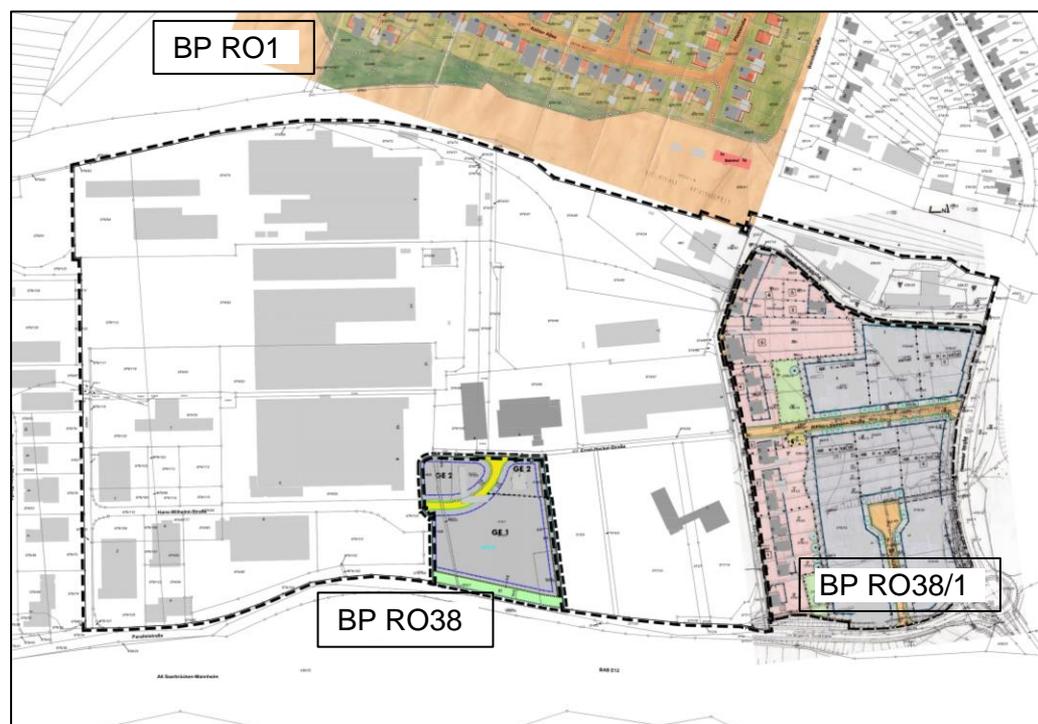
Angrenzend an den Geltungsbereich grenzen im Wesentlichen 3 Bebauungspläne an, deren Vorgaben zum Teil bei der vorliegenden Planung berücksichtigt werden müssen.

- Bebauungsplan RO 1 „Königswiesen“: Festsetzung eines Reinen Wohngebietes. Die Wohnbebauung entlang der Kahler Allee befindet sich ausgehend vom vorliegenden Plangebiet jenseits der Bahntrasse und ist

² CIMA Beratung + Management GmbH, Einzelhandelskonzeption St. Ingbert, 2009

entsprechend schalltechnisch vorgeprägt. Daher wird eine Berücksichtigung im Schallschutzgutachten erfolgen.

- Bebauungsplan RO 38/1 „Gebiet zwischen Hasseler Str. und Kahlenbergstraße“: Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Hier wird es ebenfalls zu einer Berücksichtigung im Rahmen des Schallschutzgutachtens kommen.
- BP RO 38 „Gewerbegebiet Heckelvilla“: Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche als Verbindung zwischen der Hans-Wilhelmi-Straße und der Ernst-Heckel-Straße sowie eine Festsetzung zum Erhalt von Gehölzbeständen im Süden des Plangebietes. Für die Fläche ist zudem angedacht eine Kindertagesstätte zu errichten. Eine entsprechende Berücksichtigung im Hinblick auf dahingehend verträgliche Nutzungen im Umfeld erfolgen im Rahmen der Festsetzungen der vorliegenden Planung.



Geltungsbereich einschl. angrenzender Bebauungspläne, genordet, ohne Maßstab

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „WSG St. Ingbert“ Gem. § 3 Abs. 1 der Wasserschutzgebietsverordnung vom 23.01.1992 sind u.a. folgende Nutzungen verboten:

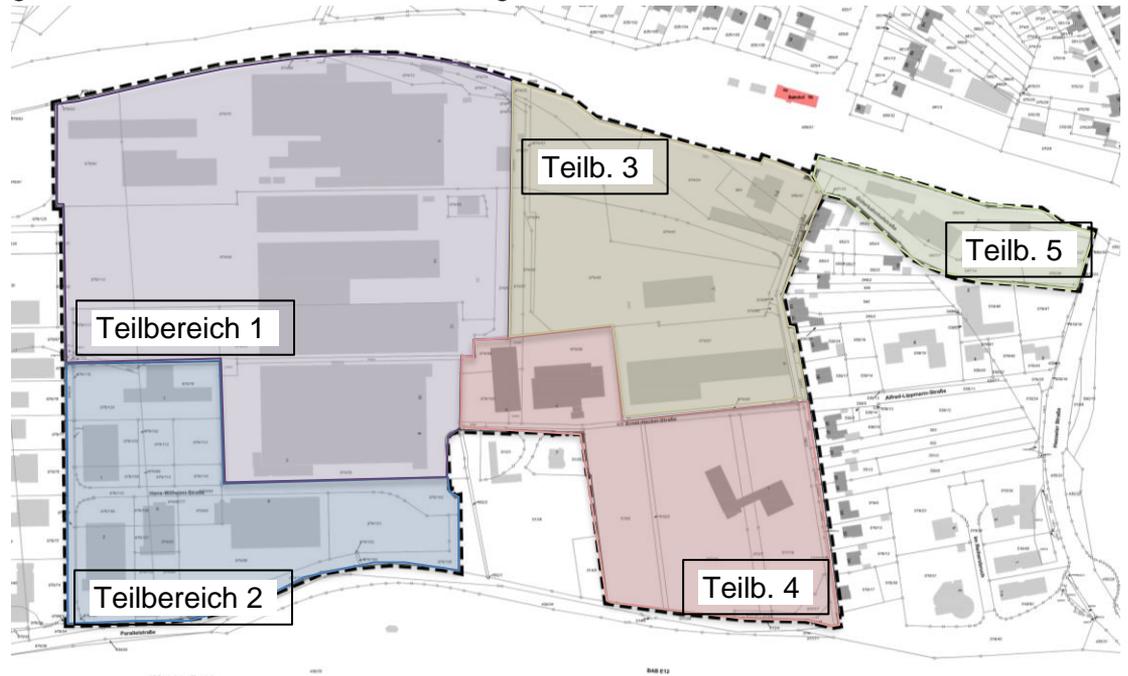
- Wohnsiedlungen, Gewerbebetriebe, wenn das Abwasser nicht vollständig aus Zone III hinausgeleitet wird
- Lagerplätze für Autowracks und Kraftfahrzeugschrott
- Betriebe mit Verwendung wassergefährdender Stoffe
- Versickerung von Abwasser

Die Wasserschutzgebietsverordnung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

3 BESTANDSSITUATION

Aufgrund der Größe und des Zuschnitts des Plangebietes, der bestehenden Nutzungen sowie den vorangegangenen beschriebenen übergeordneten

Planungsvorgaben ist es sinnvoll das Plangebiet sowohl zur Beschreibung der Bestandssituation als auch im Hinblick auf die planungsrechtlichen Festsetzungen in mehrere Teilbereiche zu untergliedern.



Die Bestandssituation und die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die Planung sind in folgender Tabelle zusammengefasst.

Themenbereich	Kurzbeschreibung	Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
Vorhandene Nutzung	<p>Das Plangebiet ist bereits fast vollständig bebaut und versiegelt sowie im Bestand im laufenden Betrieb.</p> <p>Teilbereich 1 ist insbesondere von den ehemals vollumfänglich industriell genutzten Betriebshallen geprägt. Aktuelle Nutzungen umfassen Hallen und Freiflächen für Lager und Logistik, eine Autowerkstatt sowie industrielle Großhandelsbetriebe als auch ein IT-Unternehmen. Einzelne Gebäude sind in Teilen leerstehend bzw. mindergenutzt. Die im Westen vorhandene weitläufige Abstellfläche sowie die vereinzelt vorhandenen Freiflächen besitzen Nachverdichtungspotential.</p> <p>In Teilbereich 2 ist eher als klassischer Gewerbepark zu werten und von einem deutlich neuem Gebäudebestand als Teilbereich 1 geprägt. Aktuelle Nutzungen umfassen mehrere Großhandel (Sanitär, Verpackungen, Filter, Baustoffe) sowie IT-Betriebe als auch einen Einzelhandel für Aquaristik- und Jagdbedarf. Die anthropogen überprägten Freiflächen werden hauptsächlich bereits als Parkplatz genutzt. Eine baulich bislang nicht in Anspruch genommene Nachverdichtungspotentialfläche befindet sich im Osten des Teilbereichs.</p> <p>In Teilbereich 3 befindet sich der verhältnismäßig größte Freiflächenbestand an Lager- und Abstellflächen im Plangebiet. Aktuelle Nutzungen umfassen</p>	<p>Entsprechende Berücksichtigung der Bestandsnutzungen bei der Art der baulichen Nutzungen.</p> <p>Aufnahme der Bestandsnutzungen als auch der Potentialflächen bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche.</p> <p>Orientierung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, Höhen, etc.) am Bestand.</p>

	<p>einen Brennstoffhandel, ein Bauunternehmen sowie einen Entsorgungsbetrieb. Teilbereich 3 besitzt ein hohes Maß an Nachverdichtungspotential.</p> <p>Der Gebäudebestand in Teilbereich 4 setzt sich hauptsächlich aus Bürogebäuden zusammen. Das Gebäude im Osten der Teilfläche ist in Teilen leerstehend. Anässig ist auch eine Gastronomie. Prägnant ist das 8-stöckige Bürogebäude einschließlich der vorgelagerten umfangreichen Parkplatzfläche im Südosten des Teilbereichs. Nachverdichtung ist hier nur bedingt möglich.</p> <p>Teilbereich 5 an der Güterbahnhofstraße ist räumlich ein wenig vom Rest des Plangebietes separiert und im Bestand teils von Leerstand geprägt. Im Westen des Teilbereiches ist ein Dienstleister angesiedelt. Auch hier besteht Nachverdichtungspotential auf mindergenutzten Abstellflächen.</p>	
Topographie	<p>Das Plangebiet stellt sich als weitestgehend topographisch unbedenklich dar. Allein aufgrund der Größe kommt es in West-Ost-Richtung zu einem Abfall von ca. 6 Höhenmeter auf einer Länge von ca. 600m und in Süd-Nord-Richtung von ca. 14 Höhenmeter auf einer Länge von ca. 400m. Vereinzelt größere Höhenversprünge sind zwischen der Parallelstraße und der der nördlich angrenzenden Flächen von bis zu 4m und entlang der Güterbahnhofstraße von 8 Höhenmetern vorhanden.</p>	<p>Berücksichtigung bei der Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen und der überbaubaren Grundstücksflächen.</p>
Umgebende Nutzungen	<p>Östlich des Plangebietes befindet sich sowohl Wohnnutzung die im BP RO 38/1 als WA festgesetzt ist, als auch vereinzelt gewerbliche Nutzungen. Östlich der Güterbahnhofstraße verläuft die Hasseler Straße und es befinden sich ein größeres Regenrückhaltebecken sowie weitläufige gewerbliche Nutzungen.</p> <p>Südlich des Plangebietes verläuft die Parallelstraße. Hinter dieser befindet sich nach einer begrünten Böschung und einem Höhenversatz von ca. 14m die BAB6 sowie ein Autobahnrastplatz.</p> <p>Westlich des Plangebietes befinden sich klassische gewerbliche Nutzungen entlang der Poensgen-und-Pfahler-Straße sowie ein Regenrückhaltebecken.</p> <p>Nördlich des Plangebietes verläuft die Bahntrasse. Jenseits dieser befindet sich der Bahnhof von Rohrbach sowie ein im BP RO1 festgesetztes Reines Wohngebiet.</p>	<p>Berücksichtigung der Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung.</p> <p>Erstellung eines Schallschutzgutachtens zur Ermittlung immissionschutzrechtlicher Vorgaben.</p>
Geologie / Boden / Fläche	<p>Laut Bodenkarten des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz sind die Böden des Plangebietes überwiegend für eine Versickerung des Niederschlagswasser geeignet.</p> <p>Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind größtenteils versiegelt und damit bereits anthropogen überprägt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind daher im Bestand bereits überwiegend nicht mehr gegeben.</p> <p>Vereinzelt sind Freiflächen, vor allem in Teilbereich 4, vorhanden, die bislang noch nicht baulich überprägt</p>	<p>Berücksichtigung der Versickerungseignung des Bodens bei den Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser.</p> <p>Berücksichtigung bei der maximal zu versiegelnden Fläche (GRZ) der festgesetzten Baugebiete sowie der grünordnerischen Festsetzungen</p>

	sind.	Hinweis auf die fachgerechte Vorgehensweise beim Umgang mit dem Boden sowie auf den Schutz des Mutterbodens gem. § 202 BauGB.
Wasser	Es sind keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes oder angrenzend vorhanden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „WSG St. Ingbert“	/ Nachrichtliche Übernahme der Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung.
Klima	Das Plangebiet trägt aufgrund seines hohen Versiegelungsgrades im Bestand weder überwiegend positiv zum Kleinklima bei, noch sind Kaltluftentstehungsgebiete oder -abflussbahnen von der Planung betroffen.	Entsprechend ökologisch orientiertere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ) sowie grünordnerische Festsetzungen.
Biotoptypen	Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt (asphaltiert oder mit Gebäuden bestanden). Größere Freiflächen in Teilbereich 1, 3 und 5 stellen sich als Schotterflächen dar. In Teilbereich 1, 2 und 5 finden sich in den Randstrukturen vereinzelt schmalere Gehölzstreifen. Zwischen Teilbereich 1 und 3 sowie im Süden von Teilbereich 2 sind größere Gehölzbestände / Saumbereiche vorhanden. Der Südwesten von Teilbereich 4 ist verhältnismäßig stark begrünt, Insbesondere der Bereich um das Bürogebäude im Südwesten ist von einem Gehölzbereich mit Saumrand bestanden. In den Eingangsbereichen der Gebäude sind teilweise Rasenflächen vorhanden.	Örtliche Überprüfung der vorhandenen Strukturen. Berücksichtigung im Rahmen der naturschutzfachlichen Ausgleichsbewertung nach § 1a BauGB Entsprechende Festsetzungen zum Erhalt von Grünstrukturen, zur Reduzierung der Versiegelung und Begrünung von Flächen und Dächern, Anpflanzung von Gehölzen in Abhängigkeit der Grundstücksfläche, etc.
Fauna / Flora	Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt (Anhang). Folgendes Ergebnis ist der saP zu entnehmen: Erhebliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten ist auszuschließen. Potentielle Lebensraumstrukturen für • Fledermäuse (Alte Gebäudestrukturen, evtl Höhlenbäume, Jagdhabitat auf Freiflächen), Avifauna (insb die Gehölzbereiche), Schmetterlinge (Saumbereiche), Reptilien (Holz und Metallabfälle, Saum und Gebüsche)	Örtliche Überprüfung der vorhandenen Strukturen. Lebensraumpotenzialabschätzung innerhalb der saP. Aufnahme der in der saP vorgeschlagenen Maßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplans.
Schutzgebiete / -objekte	Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG. Naturschutzgebiete, Naturparks, Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsbestandteile sowie Landschaftsdenkmale sind nicht von der Planung betroffen. Es sind darüber hinaus keine Gebiete des europäischen Biotopverbundes, Natura 2000 Gebiete (FFH-	/ / /

	<p>Gebiete, Vogelschutzgebiete) von der Planung betroffen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservates Bliesgau.</p>	Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsziele durch Aktualisierung grünordnerischer und klimarelevanter Festsetzungen.
Orts- und Landschaftsbild / Erholung	Das Orts- und Landschaftsbild ist hauptsächlich von den im und angrenzend an das Plangebiet vorhandenen Gewerbe- und Industriegebäuden geprägt. Dabei sind vor allem an den älteren Gebäudebeständen marode Fassaden vorhanden. Die teils weiträumig als Abstell-/Lagerflächen für Container, Geräte, etc. genutzten Freiflächen tragen ebenfalls nicht zu einer Aufwertung des Ortsbildes bei. Die Bahntrasse (bis ca. 35m Breite) und die BAB 6 (einschl. der begrünten Böschung) stellen räumliche Zäsuren dar, die das Plangebiet stadtgestalterisch vom weitergehenden Umfeld separieren. Die oben beschriebenen Grünstrukturen tragen zu einer Auflockerung bei.	Entsprechende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (WR) sowie einer dem Umfeld verträglichen maximalen Höhenentwicklung der Gebäude. Grünordnerische Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt.
Altlasten	Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen.	Entsprechende Kennzeichnung in der Planzeichnung.
Denkmalschutz	Kultur- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Planungsraumes nicht bekannt.	/
Störfallbetrieb (Seveso III)	<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im weiteren Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden.</p> <p>Im Falle einer Ansiedlung eines Störfallbetriebes im Umfeld sind die Bestimmungen der Störfallverordnung hinsichtlich Anlagengenehmigung, Verfahrensregelungen und Sicherheitsanforderungen zu berücksichtigen. Angrenzende schutzwürdigen Nutzungen sind dann entsprechend zu berücksichtigen.</p>	/

Schallschutz

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich schutzwürdige Wohnnutzungen die bei der bauplanungsrechtlichen Steuerung des Plangebietes ihre Berücksichtigung finden müssen. Des Weiteren sind auch die Nutzungen innerhalb des Plangebietes auf ihre Verträglichkeit mit der gewerblich- industriellen Prägung zu evaluieren. Zu diesem Zweck wird im Laufe des Verfahrens ein Schallschutzgutachten erarbeitet werden.

4 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

Konzept

Die wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans liegt in der Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Steuerung der baulichen Entwicklung eines langfristig bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes. Dazu sollen die Nutzungen innerhalb des Plangebietes möglichst konfliktfrei mit den angrenzenden Nutzungen (vor allem der angrenzenden Wohnbereiche) zusammengeführt werden. Daher ist vorgesehen mittels eines Schallschutzgutachtens bestehende Konflikte sowie zukünftige Konflikte zu identifizieren und mittels Schallschutzfestsetzungen in die Planung mitaufzunehmen. Weiter Konfliktbereiche die im Rahmen der Planung aufbereitet und für die zukünftige Entwicklung des Plangebietes berücksichtigt werden sollen sind die Themen Vergnügungsstätten, Einzelhandel, Altlasten und Grundwasserschutz.

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist vorgesehen Innenbereichspotentiale zu identifizieren und planungsrechtlich zu sichern. Bei der Festsetzung zur Abgrenzung baulicher Anlagen und zur Höhe baulicher Anlagen sowie der Grundflächenzahl soll insbesondere auf den bereits anthropogen vorgeprägten Flächen sowohl horizontale als auch vertikale Nachverdichtung stattfinden können. Vorab fand eine Abfrage der ansässigen Eigentümer statt, um Entwicklungsabsichten der nächsten Jahre in den Festsetzungen berücksichtigen zu können. Es sollen sowohl Neuansiedlungen als auch bauliche Erweiterungen der ansässigen Betriebe möglich sein.

Hinsichtlich der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll eine Mischung aus Gewerbe- und Industrienutzungen möglich sein. Der Bereich der historisch geprägten Industriegebäude im Nukleus des Plangebietes (Teilbereich 1) soll als Industriegebiet festgesetzt werden. Damit ist vorgesehen einen der wenigen Industriestandorte in St. Ingbert planungsrechtlich zu sichern, um langfristig eine Ansiedlung von Industriebetrieben zu fördern. In den Teilbereichen um den industriellen Kern, sollen zum einen aufgrund der schon bestehenden Betriebe, und zum anderen aus Gründen des Trennungsgrundsatzes im Hinblick auf die angrenzend vorhandenen schutzwürdigen Wohnbereiche Gewerbegebiete sowie eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden.

Die interne Erschließung soll planungsrechtlich gesichert werden. Die tatsächlich öffentlich genutzten Streckenzüge der Kahlenbergstraße, der Ernst-Heckel-Straße, der Güterbahnhofstraße sowie der Hans-Wilhelmi-Straße, die zur Erschließung der Betriebsflächen notwendig sind sollen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Die Anschlüsse an die im BP RO38 festgesetzte Verkehrsfläche werden berücksichtigt um eine durchgängige Ost-West-Erschließung im Plangebiet zu ermöglichen. Am Nordende der Hans-Wilhelmi-Straße soll zudem eine Verbreiterung zugunsten von Wendemöglichkeiten größerer Lastenfahrzeuge festgesetzt werden.

Weiterhin bietet die bauplanungsrechtliche Neubetrachtung eines bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes die Möglichkeit die Festsetzungen hinsichtlich Ökologie und Klimaschutz an aktuelle Standards in der Bauleitplanung anzupassen.

*Art der baulichen
Nutzung (GI)*

Gemäß der oben ausgeführten Planungskonzeption wird im Osten des Plangebietes (Teilbereich 1) gem. § 9 BauNVO ein Industriegebiet (GI) festgesetzt. Gem. § 9 Abs 1 BauNVO dienen GI ausschließlich der Unterbringung von Gewerbetrieben, und zwar vorwiegend solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Dies hat zur Ursache, dass in GI gebündelt Nutzungen möglich sein sollen, die sich aufgrund Ihres Störgrades an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht konfliktfrei ansiedeln ließen. Nutzungen im GI sind daher nicht selten immissionsintensiv und sollten daher ebenso störungsresistent sein.

Abweichungen von den in § 9 Abs. 2 allgemein und § 9 Abs 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgten auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO zur Berücksichtigung betroffener Belange. Im Einzelnen:

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird gem. der Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt St. Ingbert geregelt. Nach dieser sind folgende Nutzungen der Kategorie A allgemein zulässig: Spiel und Automatenhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros.

Nutzungen der Kategorie B (Diskotheken und Nachtlokale mit kulturellem Schwerpunkt) sind lediglich ausnahmsweise zulässig. Die Nutzungen der Kategorie B gehen oftmals mit einer erhöhten nächtlichen Verkehrszunahme einher, die ohne eine Prüfung in der Genehmigungsphase zu einer erheblichen Störung der im Umfeld gelegenen Wohnnutzungen führen könnte.

Folgende Nutzungen der Kategorie A sind darüber hinaus ausgeschlossen: Tanzlokale / Tanz-Cafés / Nacht- und Tanzbars / Varietés, Striptease- und Table-Dance-Lokale / Swinger-Clubs / Sex-Kinos und Lokale mit Videokabinen zur Vorführung von Filmdarbietungen mit sexuellem Charakter. Aufgrund der in der Vergnügungsstättenkonzeption betonten „milieubedingten“ Störungen und den sich ggf. daraus ergebenden sozialen und kulturellen Konflikten mit dem Umfeld sind o.g. Nutzungen ausgeschlossen. Zudem kann damit Trading-Down-Effekten (Wert-, Imageverlust, Wegzüge, Leerstände, etc.) vorgegriffen werden.

Einzelhandelsnutzungen sind gem. dem Einzelhandelskonzept der Stadt St. Ingbert nur ausnahmsweise zulässig, und zwar lediglich im Sinne eines Werksverkaufes bis zu einer Verkaufsflächenobergrenze von maximal 100m². Die Festsetzung bzw. Begrenzung dient der Feinsteuerung der im GI zulässigen Nutzungen zugunsten der im GI originär vorgesehenen Einrichtungen.

Des Weiteren sind Tankstellen nur im Sinne einer Betriebstankstelle zulässig. Die schließt die Errichtung von gewerblich orientierten Tankstellenbetrieben aus. Diese Betriebe sind üblicherweise mit einer hohen Kundenfrequenz verbunden, die sich insbesondere in Spitzenzeiten auf das Umfeld spürbar bemerkbar machen würde.

Aus Gründen des Lärmschutzes und der hohen Schutzbedürftigkeit solcher Nutzungen sind Kindergärten und Wohnungen (auch Betriebsleiterwohnungen, etc.) ausgeschlossen.

Gewerbliche Stell- und Parkplatzanlagen sind aufgrund ihrer Flächenintensität, sowie den sich ebenfalls daraus ergebenden, ggf. auch nächtlichen Verkehrsbelastungen, ebenfalls unzulässig.

*Art der baulichen
Nutzung (GE)*

Gemäß der Planungskonzeption werden in Teilbereich 2, 3 und 4 Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Teilbereich 2 ist bereits überwiegend bebaut und stellt sich auch im Bestand als bestehendes klassisches Gewerbegebiet dar. Teilbereich 3 und 4 weisen dagegen noch Nachverdichtungs- und Nachnutzungspotential auf. Gewerbegebiete dienen gem. § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Das Spektrum zulässiger Nutzungen umfasst grundsätzlich alle Gewerbebetriebe, mit Ausnahme derer die aufgrund ihres Störgrades einem Industriegebiet vorbehalten sind, auch in Hinblick auf den Trennungsgrundsatz gegenüber Nutzungen die an die Gewerbegebiete angrenzen. Vorwiegend sollten aber vor allem solche Betriebe angesiedelt werden, die aufgrund ihres Störgrades in Mischgebieten oder allgemeinen Wohngebieten unzulässig wären.

Abweichungen von den in § 8 Abs. 2 allgemein und § 8 Abs 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgten auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO zur Berücksichtigung betroffener Belange. Hierzu wurde unter der Begründung des GI vorangegangen bereits überwiegend eingegangen. Die entsprechend aufgeführten Gründe gelten auch für die Gewerbegebiete. Abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO sind im GE, Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Dies begründet sich ebenfalls in der ggf. lärm- und verkehrsintensiven Art einzelner sportlicher Einrichtungen, die einer genaueren Prüfung in der späteren Genehmigungsphase bedürfen.

*Art der baulichen
Nutzung (GEe)*

Auf den östlichen Flächen der Teilbereiche 3 und 4 sowie in Teilbereich 5 sind gem. der Planungskonzeption eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete wird aus Gründen des Lärmschutzes gegenüber den angrenzenden Wohnnutzungen gem. § 1 Abs. 8 BauNVO festgesetzt, dass nur Betrieb und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. D.h. es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad auch in einem Mischgebiet zulässig wären. In Anlehnung an eine sogenannte Immissionstreppe findet somit ausgehend vom westlich im Plangebiet festgesetzten Industriegebiet eine Herabstufung der Störintensität zulässiger Nutzungen zum Schutz der östlich angrenzenden Wohnnutzungen statt.

Weitere Abweichungen von den in § 8 Abs. 2 allgemein und § 8 Abs 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgten auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO zur Berücksichtigung betroffener Belange. Hierzu wurde vorangegangen bereits eingegangen.

*Maß der baulichen
Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den unter § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswerten für GE und GI. Lediglich geringfügige Überschreitungen können in Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden. Dies ist in solchen Fällen möglich in denen die Überschreitung der GRZ zu keiner erheblichen Mehrbelastung für die natürlichen Bodenfunktionen führen würde oder eine zweckdienliche Grundstücksnutzung ungebührlich stark eingeschränkt werden würde.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante (GOK_{max}) definiert. Die Höhe orientiert sich dabei an

bereits bestehenden Anlagen sowie dem städtebaulichen Umfeld. Im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete, wird unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebiete eine entsprechend restriktive Höhenbegrenzung von 10m festgesetzt, um einer erdrückenden Wirkung vorzugreifen. Lediglich im Bereich des GEe2 wird aufgrund des im Bestand schon vorhandenen, acht Stockwerke umfassenden Bürogebäudes die Höhenbegrenzung auf 24m festgesetzt. Im Bereich der GI und der GE werden 21m bzw. 16m als GOK_{max} festgesetzt. Dies entspricht teilweise dem Gebäudebestand, lässt teilweise aber auch einen weiteren Spielraum für zukünftige Gebäudeentwicklungen zu. Ausgehend vom GI findet sowohl in Anlehnung an den Trennungsgrundsatz, als auch einer geordneten Entwicklung des Stadtbildes eine Staffelung der Höhenentwicklung statt. Als unterer Bezugspunkt wird die natürliche Geländeoberfläche definiert.

Bauweise

In den Baugebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass sowohl Gebäudelängen über als auch unter 50m zulässig sind.

*Überbaubare**Grundstücksflächen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzen dürfen nicht durch Gebäude oder Gebäudeteile überschritten werden. Lediglich Ausnahmen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Die Festlegung der Baugrenzen erfolgte unter der Maßgabe möglichst großer Flexibilität innerhalb der Baugebiete. Im Bereich der GEe1 ist bereits im Bestand eine Grenzbebauung vorhanden. Die Baugrenze ist hier entsprechend ohne Abstand zu den Verkehrsflächen festgesetzt, um hier auch weiterhin eine Grenzbebauung zu ermöglichen, damit Nachverdichtungen dazu beitragen können ein geschlossenes Stadtbild zu erwirken. Im nördlichen Bereich des GI fand zudem ein Festsetzen der Baugrenze auf den momentanen Gebäudebestand statt, um aus schalltechnischen Gründen ein Heranrücken an die nördlich der Bahngrenze vorhandene Wohnbebauung zu verhindern.

*Stellplätze, Garagen
und Nebenanlagen*

Gemäß §12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (auch innerhalb des Grenzabstandes) zulässig, auch wenn der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Das heißt gem. Gesetzestext: Außer den in den §§ 2 bis 13 genannten Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO (die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen) sind innerhalb des Baugebietes allgemein zulässig. Dies gilt ebenso für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Verkehrsflächen

Die bereits öffentlich gewidmeten Straßenzüge der Kahlenbergstraße, der Hans-Wilhelmi-Straße, der Ernst-Heckel-Straße, der Parallelstraße sowie der Güterbahnhofstraße, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden, werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die verkehrliche Anbindung an die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Heckelvilla“ festgesetzte Verkehrsfläche wird dabei berücksichtigt.

Die Wegeverbindung zwischen der Kahlenbergstraße und der südlich des Plangebietes verlaufenden Parallelstraße wird planungsrechtlich gesichert und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-/Radweg“ festgesetzt.

Die im nördlichen Bereich der Kahlenbergstraße nach Westen verlaufende private Strichstraße war ursprünglich als Ringstraße durch das nun festgesetzte Industriegebiet mit der Ernst-Heckel-Straße verbunden. Um die Erschließung des GI sowie der vorgelagert im GE liegenden Betriebe von dieser Seite aus zu sichern, wird der Straßenzug ebenfalls planungsrechtlich abgebildet und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Erschließungsstraße“ festgesetzt.

*Rückhaltung und
Versickerung von
Niederschlagswasser*

Zur Berücksichtigung des Grundwasserschutzes insbesondere aufgrund der Lage des Plangebietes im WSG St. Ingbert wird festgesetzt, dass das von Dachflächen und versiegelten Flächen (also potentiell kontaminierten Flächen) anfallende Niederschlagswasser der Kanalisation zuzuführen ist, d.h. nicht zur Versickerung gebracht werden darf.

Grünflächen

Es werden insgesamt drei Grünflächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ und „Strukturerhalt“ festgesetzt, um die darin bestandene Vegetation zugunsten des Landschaftsbildes, dem Naturschutz, der menschlichen Gesundheit sowie der Klimaanpassung zu sichern. Im Süden des Geltungsbereiches werden entsprechend des Bestandes zwei Grünflächen mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün festgesetzt. Die dort bestehenden Gehölze stellen eine grüne Einfassung des südlichen Geltungsbereiches dar, von der die angrenzenden Gewerbeflächen ökologisch und optisch profitieren. Des Weiteren befindet sich im Grenzbereich zwischen GI und östlich angrenzendem GE ein begrünter Bereich, der sich vermutlich sukzessiv auf brach gelegenen Randflächen der ehemaligen Industriebetriebe entwickelte. Er stellt eine der wenigen begrünten Bestandsflächen im Geltungsbereich dar und wird aus o.g. Gründen gesichert.

Waldflächen

Südlich des GEE2 befindet sich eine zusammenhängende, in sich geschlossene Waldzelle, die als solche erhalten bleiben soll und daher planungsrechtlich als Waldfläche gesichert wird.

*Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung
Von Boden, Natur
und Landschaft*

Im Hinblick auf den sich abzeichnenden Klimawandel und die damit verbundenen Auswirkungen auf Flora, Fauna und den Menschen, aber auch angesichts des Verlustes von Lebensräumen durch anthropogene Bautätigkeiten wurden in der vorliegenden Planung Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt.

Zur Berücksichtigung des artenschutzrechtlichen Beitrages sollen im Zuge der Bauausführung Maßnahmen durchgeführt werden, die eine Verträglichkeit künftiger Bautätigkeiten mit denen im Umfeld lebenden Arten zum Ziel hat. Daher wird die Anwendung reduzierter und insektenfreundlicher Beleuchtung, sowie ein Abstand zur Bodenkante bei Zäunen zur Reduzierung der Barrierewirkung für

Kleintiere festgesetzt. Des Weiteren ist zum Schutz der im Plangebiet potentiell vorkommenden Brutvögel und Fledermäuse eine Kontrolle von Bäumen/Gebäuden auf mögliche Quartiere vor Fällung/Abriss vorgesehen.

Zudem wurden Festsetzungen getroffen, die den Schutz und die nachhaltige Entwicklung des Bodens im Plangebiet zum Ziel haben. Dazu sollen Flächenversiegelungen möglichst minimiert werden sowie Stellplätze, Zufahrten und Wege nach Möglichkeit mit einem versickerungsfähigen Belag (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, o.ä.) versehen werden. Zu berücksichtigen sind hierbei jedoch die Vorgaben aus der Wasserschutzgebietsverordnung St. Ingbert vom 29.11.1991.

Anpflanzungen

Sowohl zur Aufwertung des Stadtbildes, als auch um naturschutzfachlichen Belangen Rechnung zu tragen werden einige Pflanzvorgaben für den Geltungsbe- reich festgesetzt.

So wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch mit Pflanzen (Gehölzen, Stauden, Gräser, etc) zu bepflanzen sind. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 entsteht somit eine Pflanzvorgabe von mindestens 20% der Grundstücksflächen. Konkretisiert wird die Pflanzfestsetzung zudem durch den Ausschluss von großflächig mit Steinen bedeckten Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung vorkommen und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten). Durch Anwendung dieser Festsetzung wird auch der Verbesserung des Mikroklimas Rechnung getragen, da der potentielle Anteil versiegelter oder sich stark aufheizender Flächen im Plangebiet damit minimiert werden kann.

Des Weiteren wird eine Fassadenbegrünung festgesetzt: Außenwände von Gebäuden deren Fensterabstand mehr als 5m beträgt, sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Insbesondere Gewerbe und Industriegebiete zeichnen sich oftmals durch geschlossene, ungegliederte Fassaden aus. Durch eine Begrünung der geeigneten Fassaden, kann somit nicht nur den mikroklimatischen Auswirkungen einer hohen baulichen Dichte entgegengewirkt werden, sondern auch das Stadtbild gestalterisch aufgewertet werden.

Zudem wird eine Dachbegrünung festgesetzt: Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15° Dachneigung) der Hauptgebäude sind extensiv zu begrünen. Dachflächen von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind grundsätzlich zu begrünen. Ausgenommen von der Dachbegrünungspflicht sind Dachterrassen und Dachaufbauten für erforderliche technische Aufbauten. Die Dachbegrünung ist mit einem mind. 5cm und max. 15cm starken Substrataufbau zu versehen. Im Bereich von Solaranlagen ist durch eine kleinwüchsige Bepflanzung sicherzustellen, dass der Bewuchs keinen Schattenwurf erzeugt. Dachbegrünungen stellen insbesondere in Standorten hoher baulicher Dichte eine Möglichkeit dar, der Aufheizung entgegenzuwirken, indem Niederschlagswasser gedrosselt wird und bereits auf den Dachflächen teilweise zur Verdunstung gebracht werden kann. Des Weiteren wird gewissermaßen eine Teilentsiegelung erreicht, indem auf Dächern bereits versiegelten Flächen neue Grünflächen entstehen, die auch als Ersatzlebensräume für Vogel- und Insektenarten bieten können.

Außerdem ist festgesetzt, dass innerhalb der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen Alleepflanzungen vorzusehen sind. Eine Konkretisierung dieser Festsetzung erfolgt im weiteren Verfahren.

Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).

Pflanzliste (nicht abschließend)

Bäume: Obstbäume i.S., Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Nussbaum), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia sp. (Linde)

Sträucher: Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa i.S., Obststräucher i.S., Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball), Crataegus monogyna (Eingriff. Weißdorn)

Empfohlene Pflanzqualität: Strauch: mind. 4-5 Tr., H. 60-100 cm; Heister: mind. 2xv., H. 125-150 cm; Hochstamm: mind. 2x v., StU 10-12 cm

Erhalt von Bäumen Unter Berücksichtigung des Artenschutzes und der Biodiversität ist festgesetzt, dass nicht unmittelbar von einer Baumaßnahme betroffene Bäume, die einen guten Erhaltungszustand aufweisen, zu erhalten sind.

*Schallschutz-
Festsetzungen*

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit ist in den Bereichen in denen am Tag eine Geräuschbelastung von über 70db(A) ermittelt wird, offenbare Fenster von Büronutzungen ausgeschlossen. Des Weiteren wird die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile) für schutzwürdige Aufenthaltsräume erforderlich. Die Festsetzung beruhen auf einer ersten gutachterlichen Einschätzung der Situation im Plangebiet und werden ggf. im Laufe des Verfahrens weiter ergänzt.

Geltungsbereich Die Grenzen des Plangebietes ergeben sich aus der Örtlichkeit und beschränken sich auf die zur Umsetzung des Planungskonzeptes notwendigen Flächen.

*Bauordnungsrechtliche
Festsetzung für Werbe-
Anlagen*

Zur Wahrung des Stadtbildes sowie zum Schutz der sich im Nahbereich des Bebauungsplans befindenden sensiblen Nutzungen werden ergänzende Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen festgesetzt: Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, akustische Werbung sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches. Die ausgeschlossenen Werbeanlagen haben störenden bis sehr störenden Charakter und sind mit einer geordneten und behutsamen Entwicklung des Stadtbildes nicht vereinbar.

Altlasten

Entsprechend dem Altlastenkataster der Stadt St. Ingbert werden die auf der Planzeichnung verorteten Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet: Ergänzend dazu wird darauf hingewiesen, dass bei jeglichem Eingriff in den vorhandenen Untergrund besonderes Augenmerk auf das mögliche Auftreten von Bodenverunreinigungen gerichtet werden muss. Aus diesem Grund sind Bauarbeiten im Bereich der gekennzeichneten Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen die mit einem Eingriff in den Untergrund verbunden sind jederzeit

fachgutachterlich zu überwachen. Im Falle des Auftretens von Altlasten sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Bodenschutzbehörde ist umgehend zu unterrichten.

Hinweise

Die Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

5 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Standortentscheidung Die Standortentscheidung begründet sich grundsätzlich in der planerischen Absicht eine geordnete Stadtentwicklung auf bereits bebauten Flächen im Innenbereich anzustoßen und bestehende sowie zukünftige städtebauliche Dysfunktionalitäten und Konfliktbereiche zu adressieren. Da die Standortentscheidung unmittelbar mit der Bestandssituation (s. Ausführungen in der Planungskonzeption) zusammenhängt, fallen Standortalternativen grundsätzlich weg.

Die Planung beabsichtigt sowohl Bestandsnutzungen zu sichern als auch den Nutzungskatalog dem städtebaulichen Umfeld entsprechend anzupassen.

0-Variante Die 0-Variante würde bedeuten, dass die Fläche in ihrem Zustand verbleiben würde und das geltende Planungsrecht gem. § 34 BauGB weiterhin Bestand hätte. Die in der Planungskonzeption angeführten städtebaulichen Zielsetzungen und Problemlagen könnten planungsrechtlich nicht adressiert werden.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Aufgrund des Planungskonzeptes und der vorgesehenen Festsetzungen lassen sich Auswirkungen erwarten, die im Rahmen der Abwägung zu betrachten und auf ihre Erheblichkeit hin zu bewerten sind:

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Aufgrund der Gemengelage zwischen historisch gewachsener Industrie- und Gewerbeflächen und angrenzender Wohnnutzungen ergeben sich Konfliktpotentiale die durch Festsetzung schallschutztechnischer Vorgaben adressiert werden müssen. Grundsätzlich sind durch die Festsetzung und Planungsabsicht zur Sicherung und Etablierung eines Industriegebietes innerhalb des Bebauungsplans auch höhere Anforderungen an den Außengebietsschutz zu stellen, als dies bei den aktuellen Nutzungen durch den Fall einer Innenbereichsentwicklung nach den Vorgaben von § 34 BauGB der Fall wäre. Dies wird zum einen durch eine Nutzungstreppe (GI; GE; GEe) erreicht, die das Störpotential der festgesetzten Gebietstypen in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung abmildert. Des Weiteren sind passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung von Außenbauteilen, Ausschluss öffentlicher Fenster bei Büronutzungen, etc.) vorgesehen. Betriebswohnungen sowie Betriebskindergärten sind als potentiell störanfällige Nutzungen ebenfalls innerhalb des GE und GI aus Gründen der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgeschlossen. Tiefergehende Untersuchungen mit ggf. weitergehenden Maßnahmen erfolgen im Laufe des Verfahrens durch die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens.

Weiterhin Berücksichtigung des o.g. Belanges erfolgte durch den Ausschluss verkehrsintensiver und in den Nachtstunden störintensiver Nutzungen wie bestimmten Vergnügungsstätten (Nacht- und Tanzbars, Swinger-Clubs, Sex-Kinos etc.). Diese Nutzungen bringen durch ihr Trading-Down-Potential zudem

mögliche soziale Verdrängungseffekte mit sich die sich im Weggang der angrenzenden sensiblen Nutzungen niederschlagen könnten und daher im Plangebiet unzulässig sind. Weitere potentiell störintensive Nutzungen, wie einige Sport- und Kulturanlagen, etc. sind nur ausnahmsweise zulässig, da hier je nach Störgrad in der Genehmigungsphase im Einzelfall entschieden werden muss.

Wohnbedürfnisse Eine Schaffung von Wohnraum ist innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen, da die Gesamtkonzeption aus den genannten Gründen eine andere Entwicklung vorsieht. Ein Ausschluss von Betriebswohnungen innerhalb des GE und GI erfolgte wie oben beschrieben aus Gründen des Schallschutzes. Grundsätzlich wäre die Anlage von Betriebswohnungen im GEE jedoch ausnahmsweise zulässig, da hier der Störgrad eines Mischgebietes angesetzt wird. Dies bedarf der Einzelfallprüfung in der Genehmigungsphase.

Soziale/kulturelle Bedürfnisse
- Freizeit und Erholung

Die nebenstehenden Belange sind nur bedingt von der Planung betroffen, da das Plangebiet bereits im Bestand keine Erholungs- und Freizeitfunktion erfüllt bzw. keinen sozialen und kulturellen Bedürfnissen dient. Durch die Festsetzung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen wird dies nun z.T. planungsrechtlich festgeschrieben. So sind kulturelle, soziale und sportliche Nutzungen in den Gebieten nur ausnahmsweise zulässig. Dies entspricht aber zum einen bereits den orientierenden Vorgaben der §§ 8 und 9 BauNVO, sondern vor allem der Planungskonzeption, die für den Geltungsbereich die Ansiedlung von klassischen produzierenden oder verarbeitenden Gewerbe- und Industriebetrieben vorsieht. Die Zulässigkeit muss im Einzelfall in der Genehmigungsphase geprüft werden.

Negative Auswirkungen der Planung auf die nebenstehenden Belange sind nicht zu erwarten.

Raumstruktur – Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
– Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche

Die vorliegende Planung beabsichtigt die Sicherung bzw. Entwicklung eines historischen Industrie- und Gewerbestandortes. Die Erhaltung und Fortentwicklung des Stadtteils Rohrbach ist durch die Planungskonzeption adressiert. Der Bebauungsplan sieht gem. der Einzelhandelskonzeption der Stadt St. Ingbert keine Zulässigkeiten für ausschließlich zentrenrelevante Sortimente (St. Ingberter Liste) vor. Der zentrale Versorgungsbereich der St. Ingberter Innenstadt wird somit nicht negativ beeinträchtigt.

Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege
Orts – und Landschaftsbild

Gem. vorliegender Kenntnis befinden sich keine Bau- und Naturdenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Sicherung vorhandener Grünstrukturen, der gestalterischen Vorgaben an Werbeanlagen, den Pflanzvorgaben für Fassaden, Dächer und den Straßenraum sowie durch die vorgegebenen maximalen Gebäudehöhen und die Baufenster adressiert. Durch die genannten Festsetzungen wird gewährleistet, dass die künftige Bebauung sich verträglich in das Umfeld einfügt.

Kirchliche Belange

Es sind keine Auswirkungen auf die Belange von Kirchen oder Religionsgesellschaften zu erwarten. Es sind keine betreffenden Einrichtungen innerhalb oder angrenzend vorhanden, die von der Planung negativ beeinträchtigt werden würden.

Belange gem.**§ 1 Nr. 7 a – j BauGB**

Die Belange des Umwelt- und Artenschutzes werden im Zuge der weiteren Planung detailliert abgehandelt. Auf Grundlage einer Vorabbegehung zur Potenzialabschätzung sind im Zuge des weiteren Verfahrens tiefergehende Kartierungen verschiedener planungsrelevanter Artgruppen in den jeweils relevanten Lebensräumen (Teilbereiche des Geltungsbereiches) vorgesehen. Neben der Erfassung von Biotoptypen und Höhlenbäumen werden Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, sowie Tag- und Nachtfalter erfasst. Dem grundsätzlichen Umfang der naturschutzfachlichen Untersuchungen wurde mit dem LUA bereits abgestimmt.

Faktoren	Auswirkungen
Flora / Fauna	<p>Durch die getroffenen Festsetzungen wird es zu Auswirkungen auf Flora und Fauna kommen. Die vorliegende Planung beansprucht größtenteils Flächen, die durch die bestehenden Nutzungen bereits stark anthropogen überprägt sind, sodass davon auszugehen ist, dass keine erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna zu erwarten sind.</p> <p>Im Bereich von Freiflächen wird es zu Eingriffen in den bestehenden Gehölzbestand und die Biotopstruktur kommen. Mögliche Auswirkungen dahingehend, als auch auf streng geschützte Arten des Anh. IV FFH-RL, werden im Zuge der noch durchzuführenden Kartierungen ermittelt und anschließend bewertet. Werden Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig, werden diese im Zuge des weiteren Verfahrens in den Festsetzungen ergänzt.</p> <p>Durch grünordnerische Festsetzungen wie der Sicherung von bestehenden Waldflächen und vegetationsbestandenen Bereichen, werden die wenigen größeren naturschutzfachlich relevanten Bereiche planungsrechtlich gesichert. Ergänzend wurden Festsetzungen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen, die neben artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen auch Vorgaben zur naturnahen bzw. gärtnerischen und unversiegelten Gestaltung der nicht baulich in Anspruch genommenen Teile der Baugrundstücke umfassen. Des Weiteren wurden Vorgaben zur Anlegung von Fassaden- und Dachbegrünungen getroffen, die dafür Sorge tragen können, Lebensräume zu erhalten, zu schaffen und die Biotopvernetzung auf langjährig bestehenden anthropogen überprägten Flächen in Teilen wiederherzustellen.</p>
Fläche	<p>Die vorliegende Planung findet weitestgehend auf Flächen statt, die bereits überwiegend langjährig anthropogen überformt sind. Diese Flächen stehen auch ohne die vorliegende Planung einer baulichen Nutzung zur Verfügung.</p> <p>Durch spätere Bautätigkeiten wird es teilweise zu Neuversiegelungen und Neuinanspruchnahme von Flächen kommen.</p> <p>Ein möglicher Ausgleich der beanspruchten Flächen wird nach erfolgten Kartierungen im weiteren Verfahren bewertet und in den Festsetzungen ergänzt werden.</p>
Boden / Wasser	<p>Die Böden im Plangebiet sind im aufgrund Vornutzungen anthropogen überprägt. Natürliche Böden sind nur noch vereinzelt (z.B. im Bereich der Waldfläche) vorhanden. Eine genaue Bewertung wird innerhalb des Umweltberichts im Zuge der weiteren Planung ergänzt.</p>

	Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes St. Ingbert. Durch die nachrichtliche Übernahme der Schutzgebietsverordnung wird sichergestellt, dass die Vorgaben des Grundwasserschutzes in der späteren Genehmigungsphase ihre Berücksichtigung finden.
Luft / Klima	Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sind als nicht erheblich zu bewerten, da der Großteil der Planung auf bereits bebauten innerstädtischen Flächen stattfindet. Vielmehr ist es Teil der Planungskonzeption klimarelevante Vorgaben zu treffen, um die anthropogen überformten Flächen im Plangebiet um eine Klimaanpassung und Klimavorsorge zu ergänzen. Dazu werden bereits begrünte/vegetationsbestandene Bereiche gesichert sowie umfangreiche Vorgaben zur Neubegrünung von Frei- und Dachflächen sowie Fassaden getroffen, um langfristig Verdunstungseffekte zu fördern und Hitzestau zu vermeiden.
Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen	Eine Aussage kann aufgrund der noch ausstehenden Kartierungen zum jetzigen Stand des Verfahrens nicht vollumfänglich getroffen werden und wird ergänzt.
Natura 2000 Gebiete	Erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000 Gebieten sind nicht zu erwarten.
Schwere Unfälle oder Katastrophen	Die vorliegende Planung induziert keine Zulässigkeit von Nutzungen, welche zu schweren Unfällen oder Katastrophen führen könnten.

*Belange (§ 1 Abs.1
Nr. 8 a – f BauGB)*

Die vorliegende Planung beabsichtigt einen bestehenden Industrie- und Gewerbestandort planungsrechtlich zu sichern bzw. zu entwickeln. Damit werden sowohl Arbeitsplätze gesichert und neue Arbeitsplätze geschaffen, als auch die Mittelstadt St. Ingbert in ihrer wirtschaftlichen Funktion gestärkt.

Weitere Belange die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 aufgeführt werden, sind nicht betroffen.

*Verkehr / Mobilität
Verteidigung*

Das Plangebiet ist vollumfänglich erschlossen. Die zur internen Erschließung erforderlichen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind entsprechend festgesetzt.

Das Plangebiet ist im Bestand bereits überwiegend bebaut und in laufendem Betrieb. Neuansiedlungen oder Nutzungsänderungen sind bereits auf Grundlage des § 34 BauGB möglich. Das bestehende Verkehrsnetz hat sich bereits auf den Status Quo eingestellt. Die vorliegende Planung trifft dahingehend innerhalb der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung Vorgaben zur Ansiedlung weiterer Betriebe. Offenkundig verkehrsentensive Nutzungen wie gewerbliche Stell- und Parkplatzanlagen, Tankstellen, innerstädtisch relevante Einzelhandelsbetriebe, etc. wurden ausgeschlossen. Sportliche und kulturelle Einrichtungen, etc. sind nur ausnahmsweise zulässig und daher auch auf Ihre Verkehrsintensität im Zuge der Genehmigungsphase zu prüfen. Es sind somit keine negativen Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz zu erwarten.

Weitere in § 1 Abs. 6 Nr. 9 und 10 BauGB aufgeführte Belange werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

*Belange eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen
Entwicklungskonzeptes*

Auswirkungen auf von der Mittelstadt St. Ingbert beschlossene städtebauliche Planungen sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten. Das Vergnügungsstättenkonzept sowie das Einzelhandelskonzept sind bei der Wahl der Festsetzungen bereits vollumfänglich berücksichtigt.

Belange von Flüchtlingen

Nebenstehende Belange sind von der Planung nicht betroffen.

Eine vollständige Behandlung der zu erwartenden Auswirkungen sowie Aussagen bezüglich von Maßnahmen, die zur Minderung oder Vermeidung von Auswirkungen geeignet sind, werden im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.

Gleiches gilt für den Umweltbericht, der im Wesentlichen die folgenden Inhalte umfassen wird:

7 GEPLANTE INHALTE DES UMWELTBERICHTES

7.1 Vorbemerkungen

Gesetzgrundlagen

Gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB i.V. m. § 17 UVPG ist im Aufstellungsverfahren zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen - auch in positivem Sinne - ermittelt und beschrieben werden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, über die Ziele und Zwecke der Planung frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Umweltbericht

Im Zuge der weiteren Planung wird gem. Anlage 1 des BauGB ein Umweltbericht (Ergebnisse der Umweltprüfung) gem. § 2a BauGB verfasst, der die „voraussichtlichen unmittelbaren und mittelbaren Umweltänderungen und Auswirkungen auf die Schutzgüter“ durch das vorgesehene Projekt bzw. Planung beschreibt und bewertet.

Die Inhalte des Umweltberichtes werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Spezielle Artenschutzprüfung

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Bei der Betroffenheit besonders geschützter Arten gem. BArtSchV liegt gem. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG kein Verstoß im Sinne des § 44 BNatSchG vor.

Eine erste Potentialabschätzung fand bereits statt. Die Aussagen sind Kapitel 7.3. zu entnehmen. Weitere Aussagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung

werden im Umweltbericht im weiteren Verfahren nach Abschluss weiterer örtlicher Kartierungen ergänzt.

7.2 Einleitung

7.2.1 Projektbeschreibung

Es erfolgt eine zusammenfassende Beschreibung der Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes im Zuge des weiteren Verfahrens.

7.2.2 Relevante Fachgesetze und Fachpläne

Das Baugesetzbuch enthält eine Reihe von naturschutzbezogenen Regelungen, Zielen und Vorgaben, die bei der Planung zugrunde zu legen sind. Darüber hinaus sind insbesondere werden die relevanten Fachgesetze und Fachpläne im Zuge der weiteren Planung behandelt.

7.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung / Prüfung (saP)

*rechtliche
Grundlagen*

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen (§ 18 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens zur Umsetzung eines Bebauungsplanes kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Datengrundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die öffentlich zugänglichen Internet-Quellen des GeoPortal Saarland, Daten des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz, weitere aktuelle Daten zum Vorkommen relevanter Arten im Saarland (u.a. Verbreitungsatlanten, ABSP), allgemein anerkannte wissenschaftliche Erkenntnisse zur Autökologie, zu den Habitatansprüchen und zur Lebensweise der Arten sowie eine Begehung vor Ort.

Prüfung

Der Prüfung müssen solche Arten nicht unterzogen werden, für die eine Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Bei der Prüfung werden die einzelnen relevanten Artengruppen der FFH-RL bzw. der VS-RL berücksichtigt und eine Betroffenheit anhand der derzeit bekannten Verbreitung, der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Habitatstrukturen und deren Lebensraumeignung für die jeweilige relevante Art einer Tiergruppe, einem konkreten Nachweis im Plangebiet sowie ggf. durchzuführender Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichmaßnahmen) bewertet.

Dazu reicht i.d.R. eine bloße Potenzialabschätzung aus (BayVerfGH, Entscheidung v. 03.12.2013 - Vf.8-VII-13, BayVBl. 2014, 237 (238)).

Hinweis

Die artenschutzrechtliche Bewertung bezieht sich grundsätzlich auf die ökologische Situation und Habitatausprägung zum Zeitpunkt der Datenauswertung oder der örtlichen Erhebung(en). Änderungen der vorhandenen ökologischen Strukturen des Untersuchungsgebietes, die im

Rahmen der natürlichen Sukzession stattfinden, können nicht abgeschätzt oder bei der Bewertung berücksichtigt werden. Natürliche Veränderungen der örtlichen Lebensraumstrukturen können in Einzelfällen dazu führen, dass sich neue Arten im Plangebiet einfinden, falls zwischen der artenschutzrechtlichen Prüfung und dem tatsächlichen Eingriff mehrere Vegetationsperioden vergehen.

Entsprechend wird durch die artenschutzrechtliche Prüfung der aktuelle ökologische Zustand des Plangebietes bewertet und nicht der ökologische Zustand zum Zeitpunkt des Eingriffs (z.B. Erschließung, Baufeldräumung, etc.)

Tabelle 1: kurze tabellarische artenschutzrechtliche Prüfung

Gruppen	Relevanz / Betroffenheit	Anmerkungen
<i>Gefäßpflanzen</i>	keine Betroffenheit	Keine geeigneten Standortbedingungen für Planungsrelevante Arten. Keine Funde der planungsrelevanten Arten bei dem Ortstermin.
<i>Weichtiere, Rundmäuler, Fische</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Käfer</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld
<i>Libellen</i>	eventuelle Betroffenheit	Im Plangebiet befinden sich temporäre, stehende Oberflächengewässer, in welchen planungsrelevante Libellenarten vorkommen können
<i>Schmetterlinge</i>	vermutlich keine Betroffenheit	Das Plangebiet weist offenen Wiesenflächen auf. Das Vorkommen planungsrelevanter Arten ist möglich
<i>Amphibien</i>	eventuelle Betroffenheit	Das Plangebiet weist für Amphibien geeignete Habitatstrukturen in Form von stehenden Oberflächengewässern, Steinhäufen und Totholzstrukturen auf. Das Vorkommen planungsrelevanter Arten ist möglich.
<i>Reptilien</i>	potenzielle Betroffenheit	Das Plangebiet weist optimale Lebensraumstrukturen für planungsrelevante Reptilienarten auf. Im Untersuchungsgebiet befinden sich sonnenexponierte Strukturen auf.
<i>Säugetiere (Fledermäuse)</i>	wahrscheinliche Betroffenheit	Die im Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen sind als Höhlenbäume geeignet. Eine Nutzung der Freifläche als Jagdgebiet ist anzunehmen. Die Fassaden der Gebäudestrukturen können ebenfalls geeignete Strukturen aufweisen
weitere Säugetierarten Anh. IV FFH-RL	vermutlich keine Betroffenheit	Vorkommen der Haselmaus sind unwahrscheinlich, aber nicht auszuschließen
<i>Geschützte Vogelarten Anh. 1 VS-RL</i>	keine Betroffenheit	keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Eingriffsbereich bzw. im direkten Umfeld für planungsrelevante Vogelarten
<i>Sonst. europäische Vogelarten</i>	keine erheblichen negativen Auswirkungen auf europäische Vogelarten	Im gesamten Plangebiet sind, in Mitteleuropa häufige Vogelarten zu erwarten. Die dem Planungsgebiet angrenzenden Strukturen können Verluste an Habitat Struktur leicht auffangen. Negative Auswirkungen sind zu erwarten, aber für die Populationen nicht unbedingt nennenswert.

Ergebnis

Nach Auswertung der Datenlage sind planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhang I der VS-Richtlinie im übergeordneten Planungsraum bekannt. Innerhalb des Plangebietes finden sich potenziell geeignete Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten des Anh. IV der FFH-RL sowie für Vogelarten des Anh. I der VS-RL.

Schmetterlinge

Die Trittrasenstrukturen und Saumbereiche weisen unter anderem, bedingt durch die permanente Störung, mittlere bis hoch diverse Blütenpflanzenbestände auf. Durch das wärmere Mikroklima sind Schmetterlingsvorkommen denkbar. Die Arten *Lycanea dispar* und *Euplagia quadripunctaria* sind im selben Minutenfeld bekannt.

Reptilien

Das Plangebiet weist geeignete Strukturen für planungsrelevante Arten wie die Mauereidechse (*Podacris muralis*) und die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) auf. Neben genannten Arten ist auch die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) im übergeordneten Planungsraum bekannt. Zu den geeigneten Strukturen zählen Totholzhaufen und Holz- und Metallabfälle, welche sich leicht erwärmen sowie sämtliche Saum und Gebüschstrukturen.

Fledermäuse

Das Plangebiet ist für Fledermäuse optimal geeignet. Es gibt zahlreiche potenzielle Höhlenbäume. Darüber hinaus weisen die Fassaden der Gebäudestrukturen ebenfalls geeignete Stellen für Tages- oder Winterquartiere, oder gar für Wochenstuben/Kolonien auf. Die Freiflächen sind aufgrund ihrer hohen Beutetierdichte sehr gut als Jagdhabitat geeignet, zudem sind zahlreiche Leitlinien bzw. Transferflugrouten vorhanden.

Avifauna

Innerhalb des Plangebiets sind die Gehölbereiche als potenzielle Habitate für die Avifauna hervorzuheben. Aufgrund der Siedlungsnähe sind hier allerdings vorwiegend störungstolerante Arten zu erwarten. Dabei handelt es sich in der Regel um allgemein häufige und nicht gefährdete Arten, deren Erhaltungszustand sich durch den Verlust einzelner Lebensräume nicht erheblich verschlechtert. Zudem sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes ausreichend vergleichbar strukturierte Flächen vorhanden, die potentiell vorkommenden Arten als Ersatzlebensräume dienen könnten. Eine erhebliche Betroffenheit kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Bei der Begehung wurde ein Grünspecht im Westen des Untersuchungsgebietes gesehen.

Maßnahmen/Hinweise

Folgende Maßnahmen sollten getroffen werden, um Konflikte zu vermeiden:

- Rodungs-/ Freistellungsarbeiten bzw. umfassender Rückschnitt an angrenzenden Bäumen dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.
- Gebäude sind vor Abriss auf das Vorhandensein von Fledermäusen bzw. Gebäudebrütern zu kontrollieren

- Örtliche Erhebungen zu Höhlenbäumen, zu Brutvögeln, Reptilien, Tag-/Nacht-
faltern und Fledermäusen werden empfohlen

Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die o.a. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population relevanter Arten zu erwarten, wenn die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten eingehalten werden.

Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Quellen- verzeichnis

- BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas, Passeres-Singvögel
- BOS, J.; BUCHHEIT, M.; AUSTGEN, M.; MARKUS AUSTGEN; ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes. Ornithologischer Beobachtungerring Saar (Hrsg.), Atlantenreihe Bd. 3
- BÜCHNER, S. & JUSKAITIS, R. (2010): Die Haselmaus
- DELATTINIA - ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR TIER- UND PFLANZENGEOGRAPHISCHE HEIMATFORSCHUNG IM SAARLAND E.V.: [http://www.delattinia.de/...](http://www.delattinia.de/)
- Faltblatt Heldbock: www.umwelt.sachsen.de/lfug
- FloraWeb: [http://www.floraweb.de/MAP/...](http://www.floraweb.de/MAP/)
- GeoPortal: Saarland [http://geoportal.saarland.de/portal/de/...](http://geoportal.saarland.de/portal/de/)
- HERRMANN, M. (1990): Säugetiere im Saarland; Verbreitung, Gefährdung, Schutz
- Hirschkaefer-Steckbrief der AGNU Haan e.V.: <http://www.agnu-haan.de/hirschkaefer/>
- insekten box: <http://www.insektenbox.de/kaefer/heldbo.htm>
- MINISTERIUM FÜR UMWELT DES SAARLANDES UND DELATTINIA: „Rote Listen gefährdeter Pflanzen und Tiere des Saarlandes“, Atlantenreihe Band 4, Saarbrücken 2008
- Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr (Hrsg.), Daten zum Arten- und Biotopschutz im Saarland (ABSP – Arten- und Biotopschutzprogramm Saarland unter besonderer Berücksichtigung der Biotopverbundplanung, Fachgutachten) + Gewässertypenatlas des Saarlandes, Saarbrücken 1999
- Moose Deutschland: [http://www.moose-deutschland.de/ \(...\)](http://www.moose-deutschland.de/)
- NABU Landesverband Saarland, Biber AG; Die Verbreitung des Bibers (Castor fiber albicus) im Saarland: [http://www.nabu-saar.de/...](http://www.nabu-saar.de/)
- SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes (mit Verbreitungskarten), Schriftenreihe „Aus Natur und Landschaft im Saarland“, Sonderband 5, MfU Saarland / DELATTINIA e.V. (Hrsg.)
- Steckbrief zur FFH-Art 1079, Copyright LUWG - Stand: 23.11.2010
- TROCKUR, B. et al. 2010, Atlas der Libellen, Fauna und Flora der Großregion, Bd. 1, Hrsg.: Zentrum f. Biodokumentation, Landsweiler-Reden
- WERNO, A. (2019): Lepidoptera-Atlas 2018. Verbreitungskarten Schmetterlinge (Lepidoptera) im Saarland und Randgebieten.

7.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)

7.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung sowie Maßnahmen zum Ausgleich

Eine Beschreibung und Bewertung des Bestandes und der umweltrelevanten Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes zu den Schutzgütern

- Mensch
- Flora, Fauna
- Landschaft
- Boden

- Wasser
- Klima, Luft
- Kulturgüter / Sachgüter

sowie zu den Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

Eine Ergänzung erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens.

7.5 Zusammenfassung

7.5.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Im Rahmen der weiteren Planung werden im weiteren Verfahren diesbezüglich Aussagen ergänzt.

7.5.2 Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)

Es erfolgt eine Ergänzung im weiteren Verfahren.

7.5.3 Nichttechnische Zusammenfassung

Im Rahmen der weiteren Planung werden im weiteren Verfahren Aussagen ergänzt.

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
---	-------------------------------------

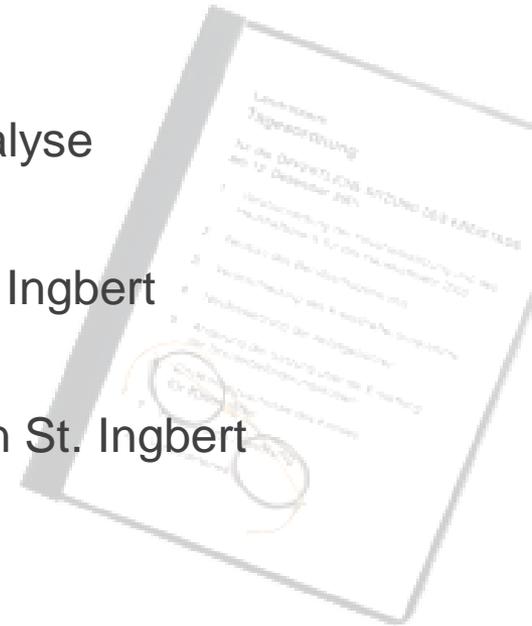


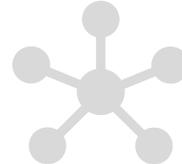
EINZELHANDELSKONZEPT FÜR DIE STADT ST. INGBERT _ FORTSCHREIBUNG



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

Quellen: Darstellung und Berechnung Junker + Kruse auf Basis Junker + Kruse Einzelhandelserhebung St. Ingbert 2022 und CIMA Beratung + Management GmbH, Einzelhandelskonzeption für die Stadt St. Ingbert, 2009; gerundete Werte

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

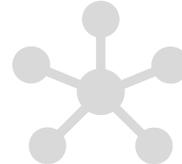


115 Mio. Euro 
 Umsatz
 2009: 111 Mio. Euro



1,18 
 Zentralität
 2009: 1,43

Quellen: Darstellung und Berechnung Junker + Kruse auf Basis Junker + Kruse Einzelhandelserhebung St. Ingbert 2022 und CIMA Beratung + Management GmbH, Einzelhandelskonzeption für die Stadt St. Ingbert, 2009; gerundete Werte



ENTWICKLUNGSSPIELRÄUME DES EINZELHANDELS IN ST. INGBERT

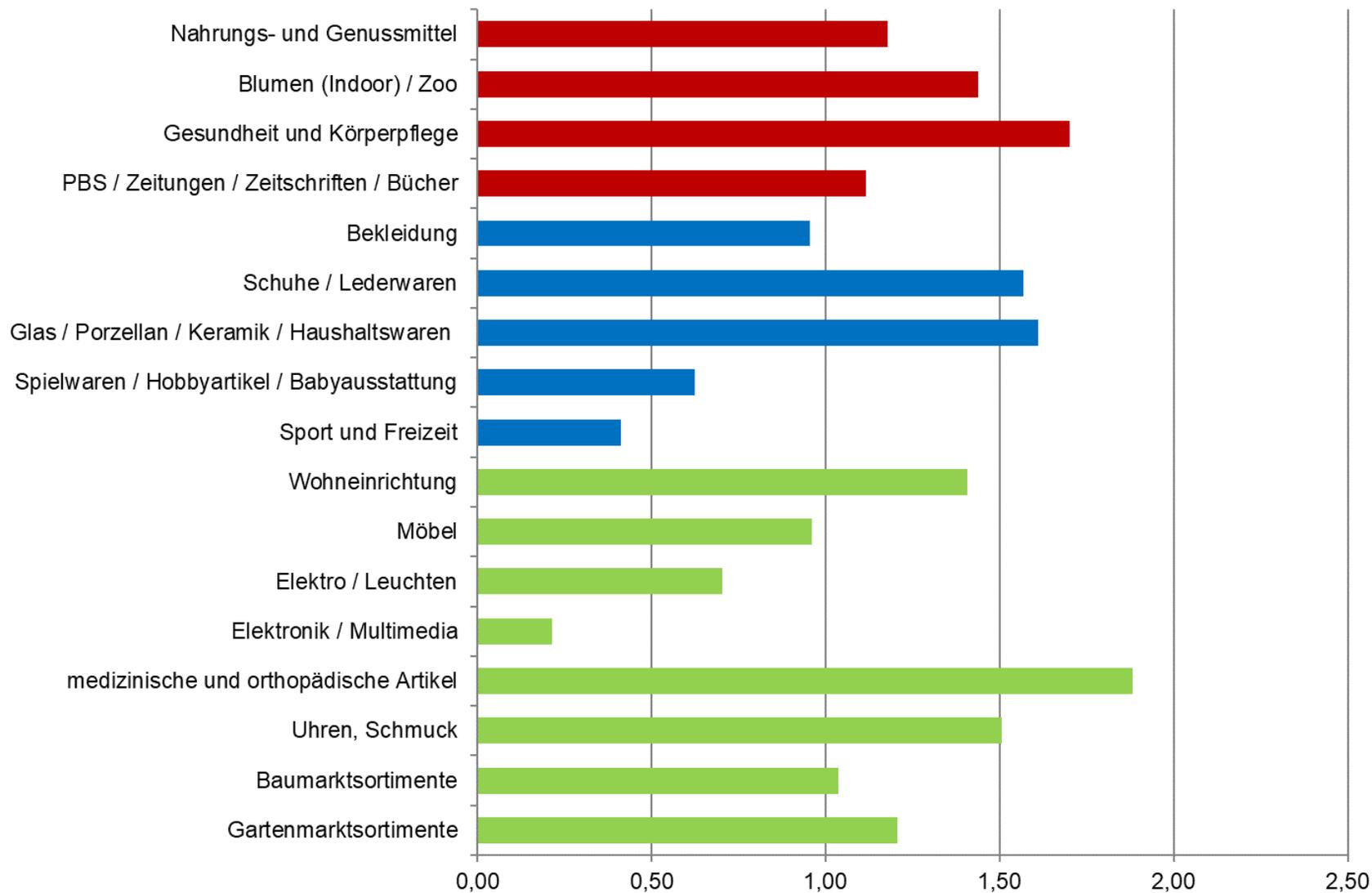
Entwicklungsspielräume in St. Ingbert

_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

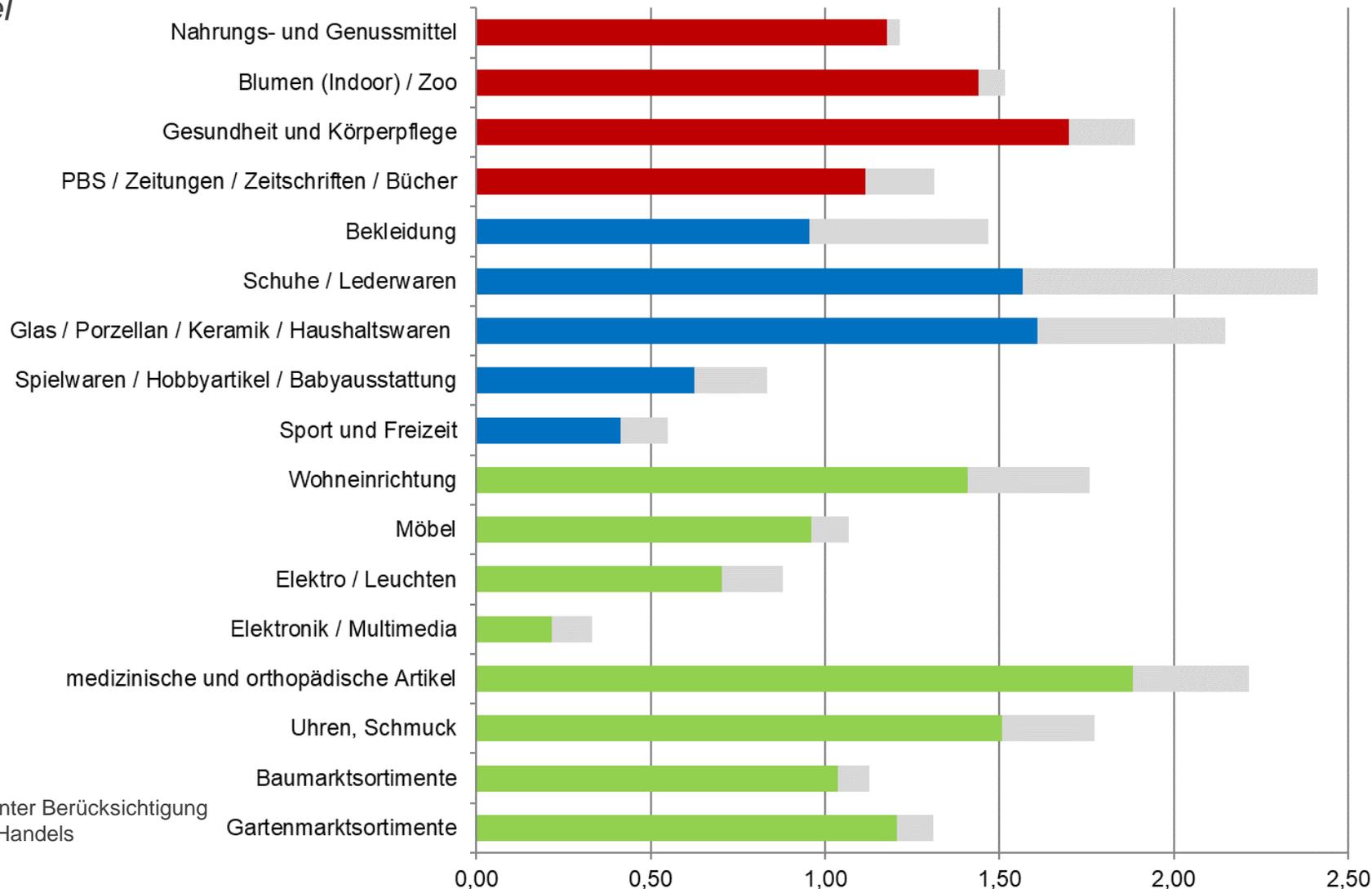
Zentralitäten



Quelle: Darstellung

Entwicklungsspielräume in St. Ingbert

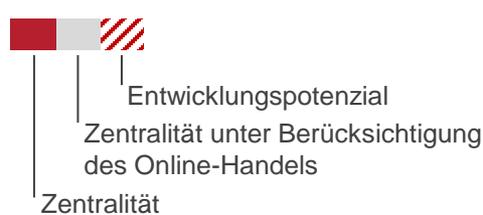
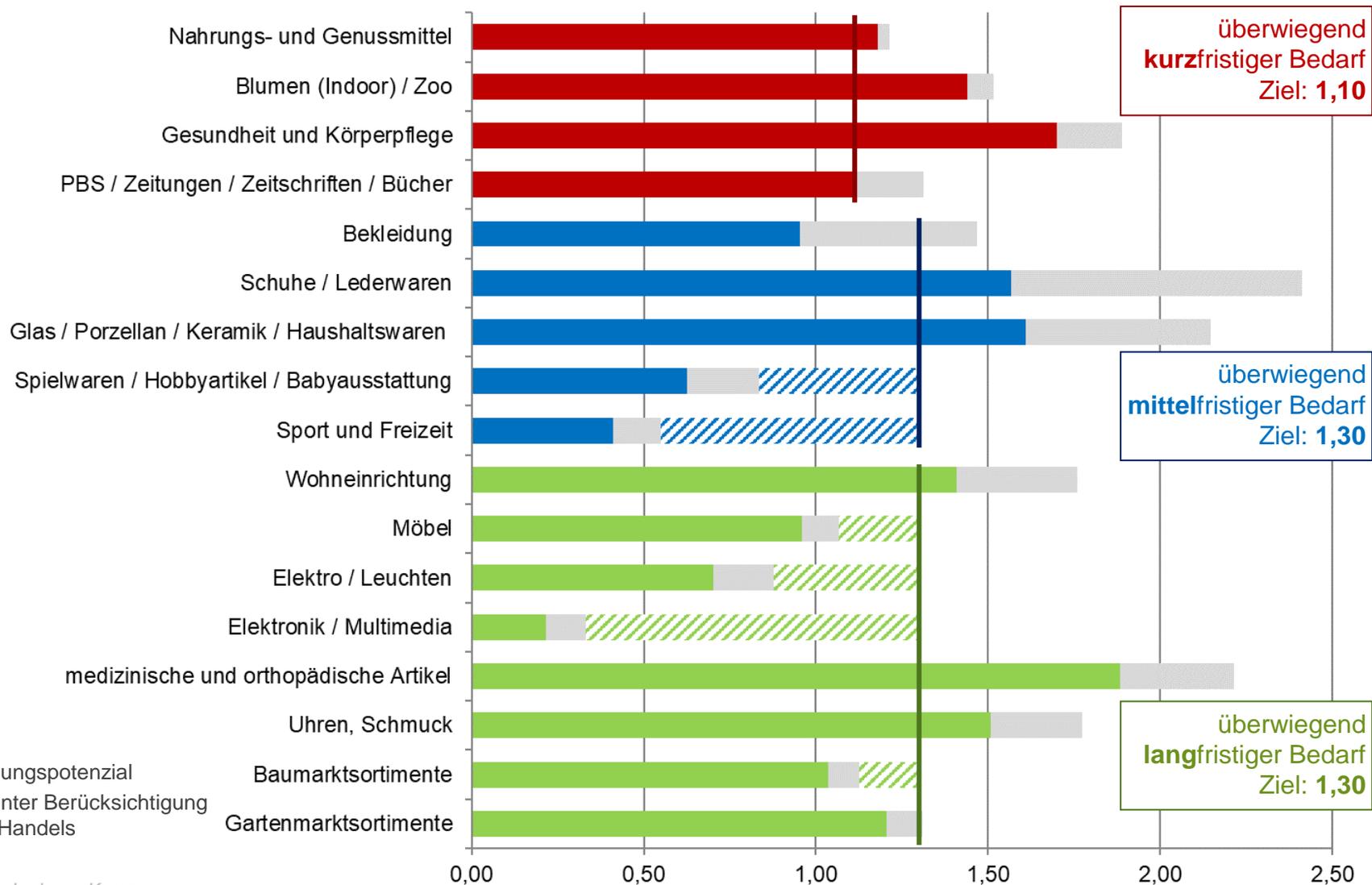
„Zentralitäten in St. Ingbert unter Berücksichtigung abfließender Kaufkraft durch den Online-Handel“



Quelle: Darstellung Junker + Kruse

Entwicklungsspielräume in St. Ingbert

_Ziel-Zentralitäten



Quelle: Darstellung Junker + Kruse

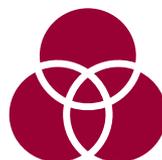
Zukünftige quantitative Entwicklungsspielräume

_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.

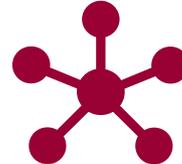
Zukünftige Einzelhandelsentwicklung in St. Ingbert

_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



Zentraler Versorgungsbereich in St. Ingbert

_Hauptzentrum Innenstadt

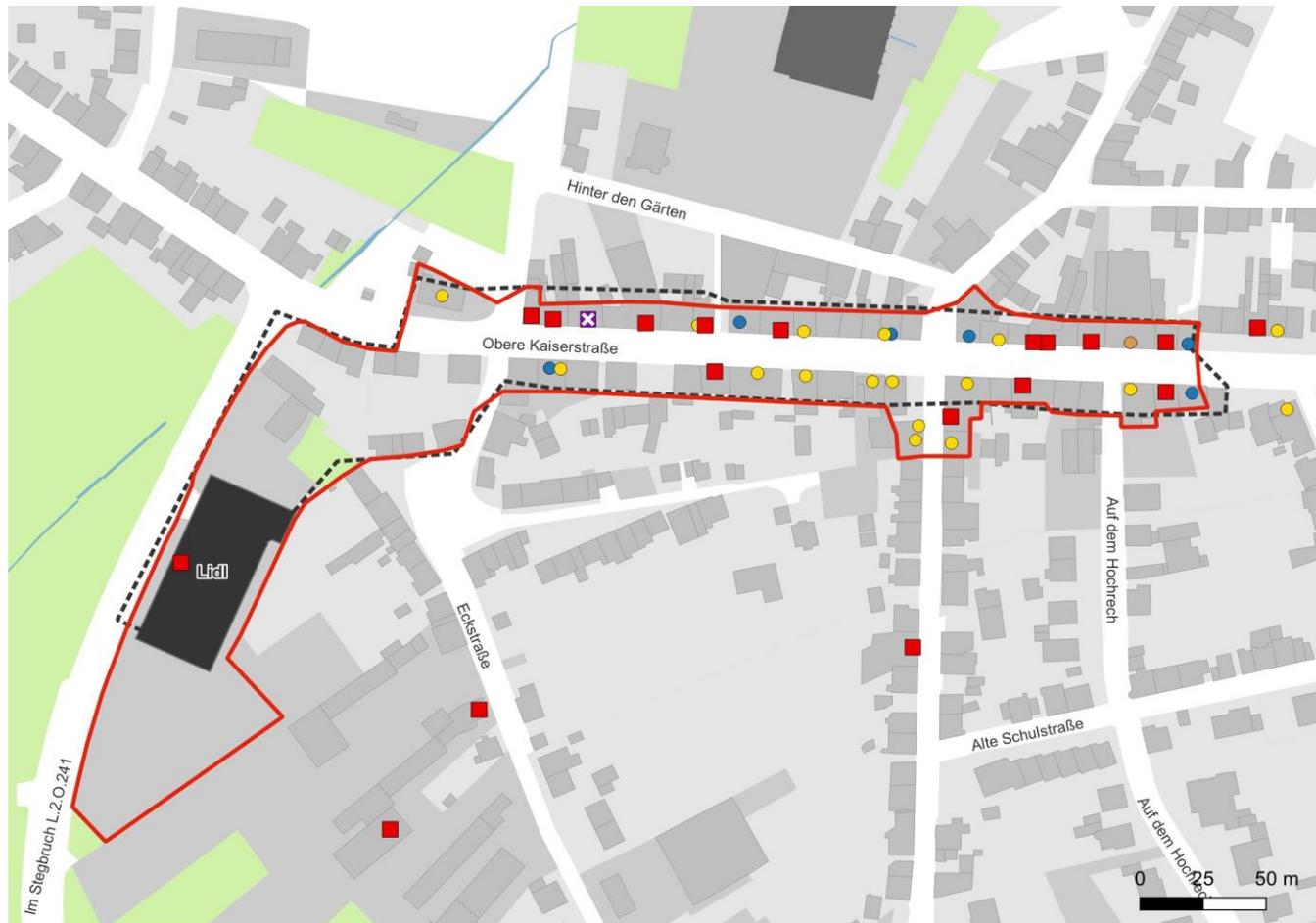
Entwicklungsziele und -empfehlungen

- ▶ 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



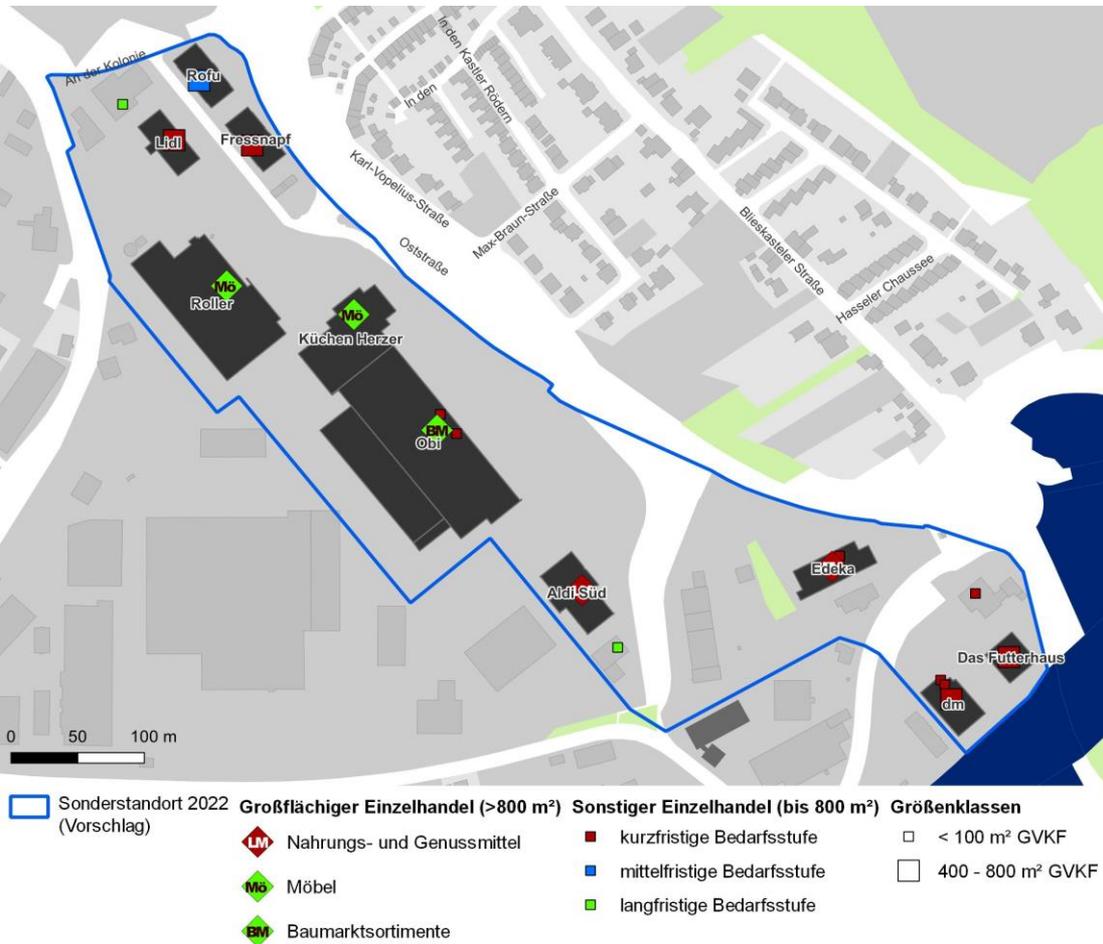
Entwicklungsziele und -empfehlungen

- ▶ 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



- 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

Sonderstandorte in St. Ingbert

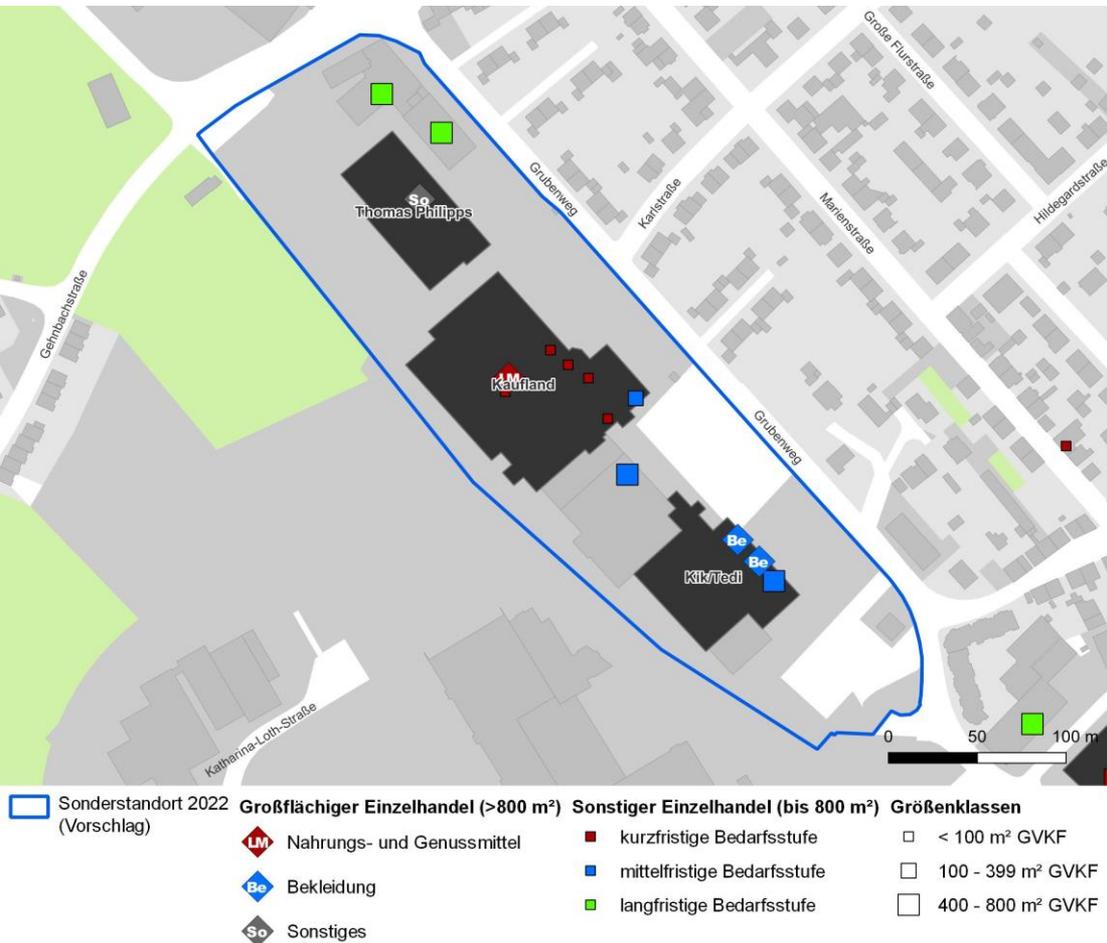
_Sonderstandort Dudweilerstraße



- 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

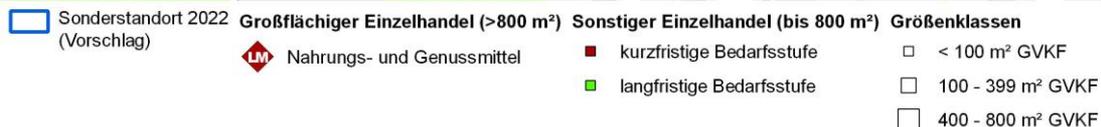
_Sonderstandort Grubenweg



- 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

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

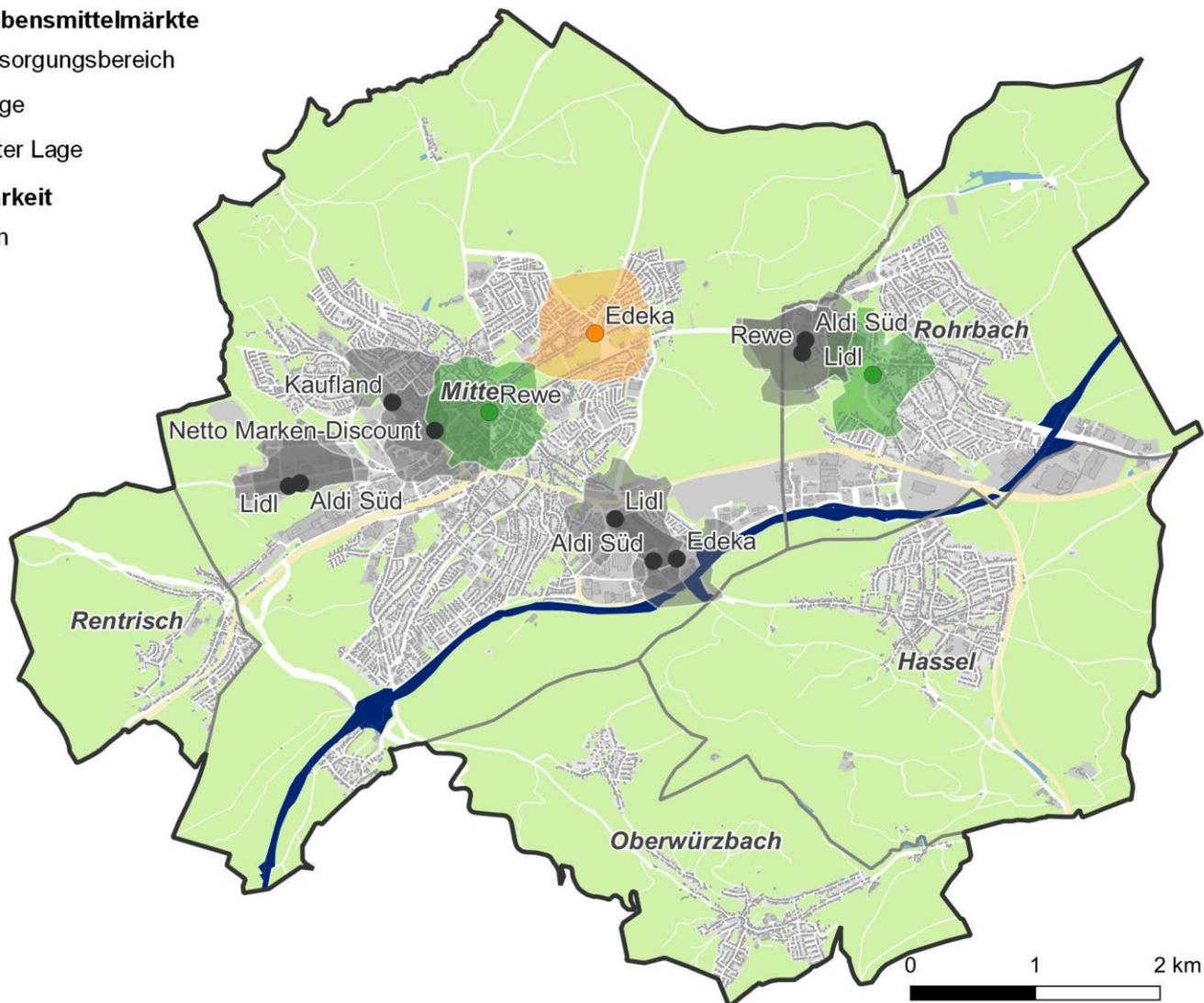
_Perspektiven

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

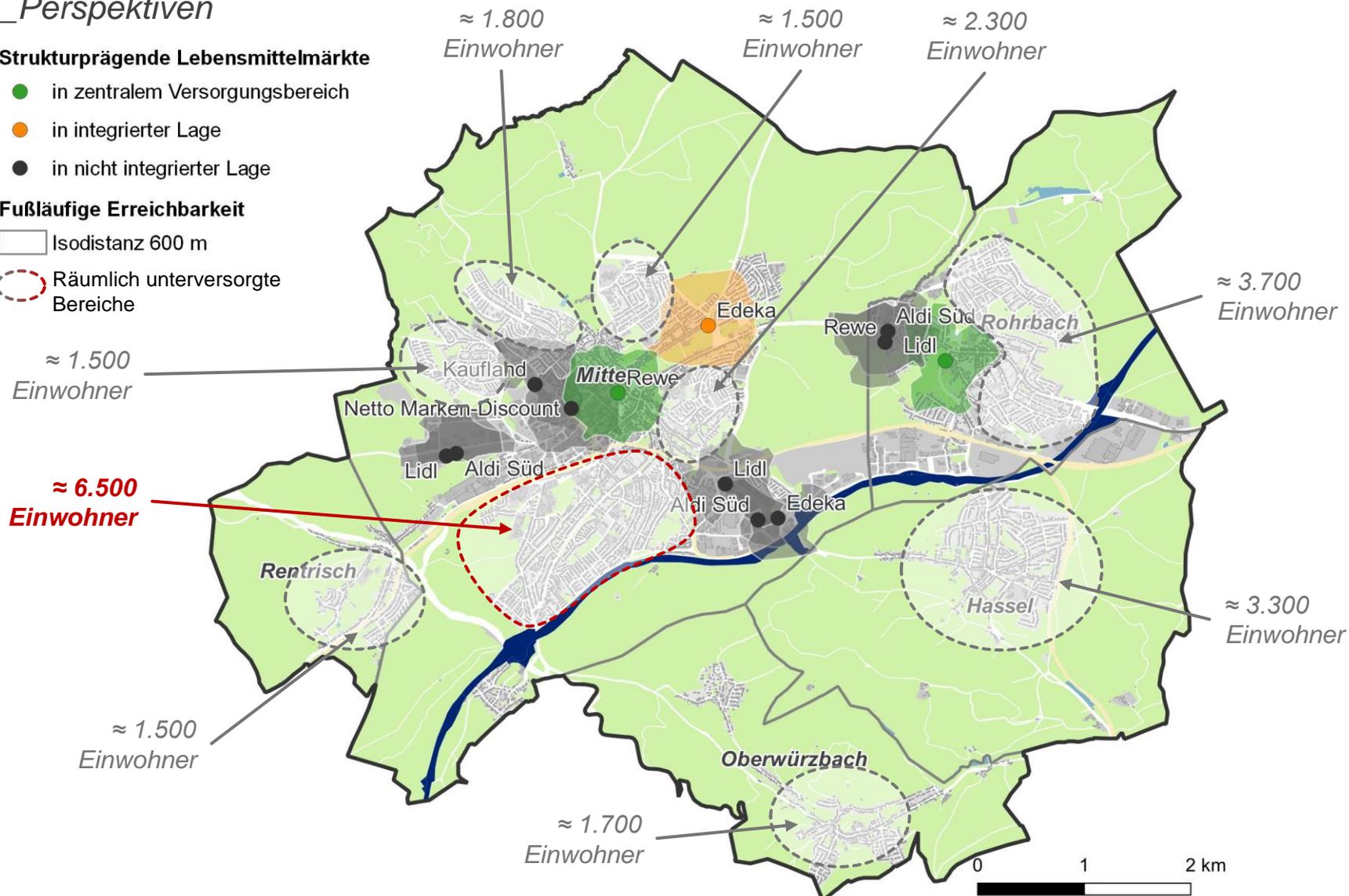
_Perspektiven

Strukturprägende Lebensmittelmärkte

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

Fußläufige Erreichbarkeit

- Isodistanz 600 m
- Räumlich unterversorgte Bereiche

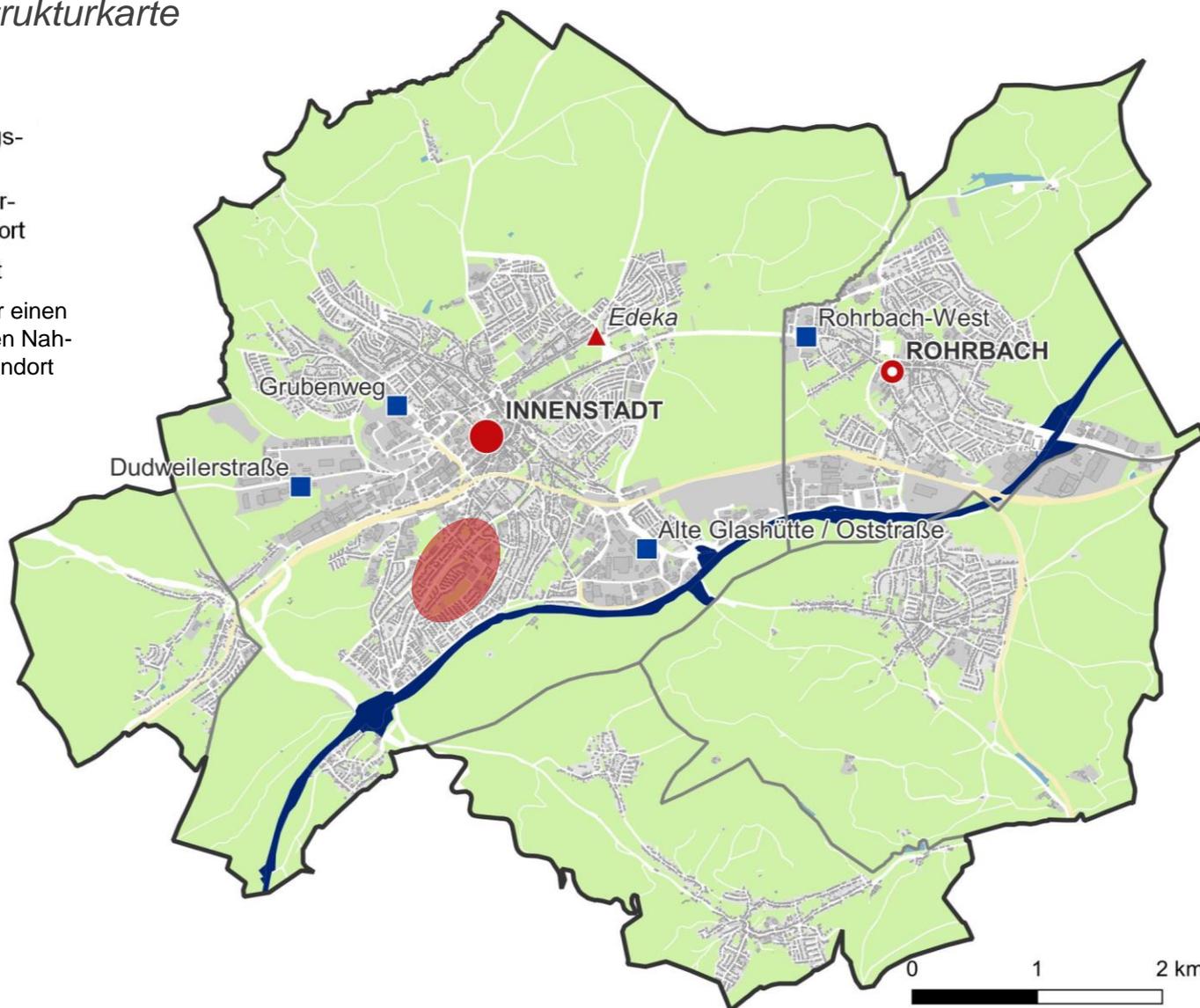


Quelle: Darstellung Junker + Kruse auf Basis von Kartengrundlagen St. Ingbert (2022)

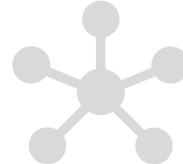
Räumliche Standortstruktur in St. Ingbert

_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

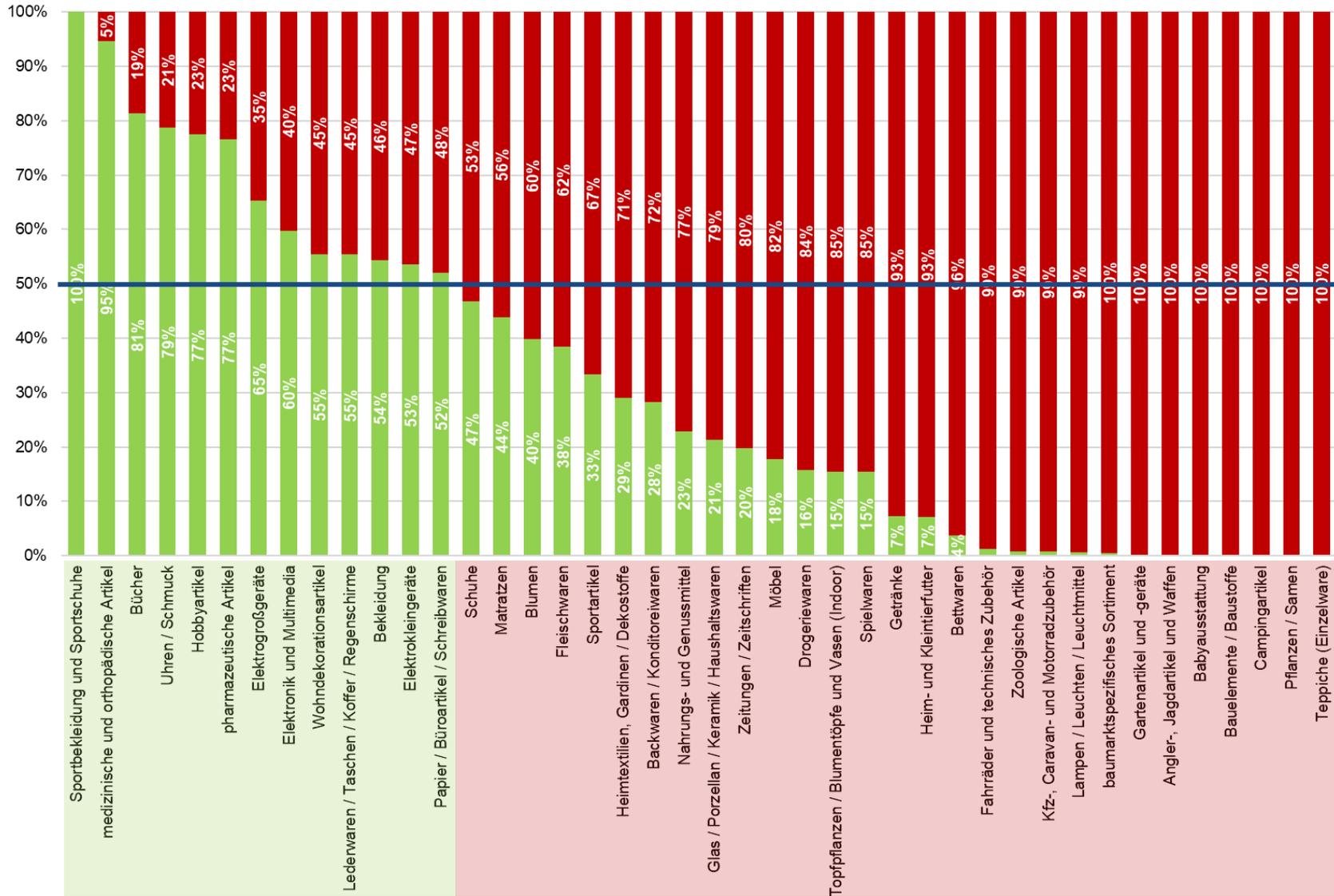
Die Zentrenrelevanz kann in Einzelfällen in Abhängigkeit von dem vorhandenen Angebotsbestand in den jeweiligen Zentren und in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien differieren:

- 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 sortimentenspezifischer 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 Gebrauchsgüter 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)	

2023/0797 OVOrtsratsvorlage
öffentlich

Ortsratsbudget

<i>Organisationseinheit:</i> Zentrale Dienste (10)	<i>Datum</i> 02.05.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Ortsrat St. Ingbert-Rohrbach	Entscheidung	10.05.2023	Ö

Beschlussvorschlag**Sachverhalt**

OV Weber hat um Aufnahme des Tagesordnungspunktes gebeten.

Finanzielle Auswirkungen**Anlage/n**