

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 308.01 "Ehemaliges Hallenbad - Änderung" - Änderung des Geltungsbereichs, Offenlage und Entwurfsannahme

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 07.09.2023
-------------------------------------------------------	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Ortsrat St. Ingbert-Mitte	Kenntnisnahme	26.09.2023	Ö
Ortsrat St. Ingbert-Mitte	Kenntnisnahme	26.09.2023	Ö
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	26.09.2023	N
Sondersitzung Stadtrat	Entscheidung	27.09.2023	Ö

Beschlussvorschlag

1. Der in der Stadtratssitzung vom 12. Oktober 2022 beschlossene Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 308.01 „Ehemaliges Hallenbad – Änderung“ wird gemäß beigefügtem Plan angepasst und kleinfügig vergrößert.
2. Die beigefügten Planunterlagen des Bebauungsplanentwurfes, bestehend aus der Planzeichnung einschließlich der textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden gebilligt.
3. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 308.01 „Ehemaliges Hallenbad – Änderung“ wird die Veröffentlichung im Internet und die Auslegung als Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die elektronische Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Sachverhalt

Die Victor's Bau + Wert AG beabsichtigt die Errichtung eines Gebäudekomplexes auf der Fläche des ehemaligen Hallenbades. Der Neubau soll zum einen bis zu 80 Wohneinheiten (Bauteil A) sowie einen eingeschossigen Verbindungsbau (Bauteil B) und ein Hotel (Bauteil C) beherbergen.

Für das Plangebiet gilt aktuell noch der Bebauungsplan Nr. 308 „Ehemaliges Hallenbad“. Anhand der dort getroffenen Festsetzungen ist das Vorhaben jedoch nicht realisierbar. Demnach ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss für den erforderlichen Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 12. Oktober 2022 gefasst. Eine genaue Baubeschreibung ist der Anlage zu entnehmen.

Die weiteren Planungen des Vorhabens haben ergeben, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenüber der Fassung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geringfügig angepasst werden muss. Die genauen Grenzen des aktuellen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ist im März 2023 erfolgt. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ist

ebenfalls der Anlage zu entnehmen.

In der nun nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden angepassten Planzeichnung sind detailliertere Festsetzungen getroffen worden, so z.B. zur Dach- und Fassadenbegrünung, hinsichtlich der öffentlichen Wegeführungen oder sonstigen Grünfestsetzungen.

Ebenso liegen zwischenzeitlich alle fachplanerischen Gutachten vor (siehe Anlage). Weder die Verschattungsstudie, noch das Lärm- oder Verkehrsgutachten sehen kritische Problemlagen.

Der seitens des Büros Firu mbH vorgelegte Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 308.01 "Ehemaliges Hallenbad – Änderung“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung sieht die Festsetzung eines Mischgebietes vor. Der Stadtrat billigt nun den vom Büro Firu vorgenannten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich aller dazugehörenden Anlagen.

Ferner beschließt der Stadtrat zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Internet, inklusive einer öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB auf elektronischem Weg.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), der Begründung sowie den dazugehörenden Gutachten, ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen im Internet zu veröffentlichen, zur Ansicht und zum Herunterladen bereit zu halten und zusätzlich auszulegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB von der Veröffentlichung im Internet / Auslegung zu benachrichtigen und zu beteiligen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch per Mail oder bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntzumachen.

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

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

In der öffentlichen Bekanntmachung ist auf die Merkmale des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB hinzuweisen. Der Beschluss, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen

Für die gesetzlich vorgeschriebenen amtlichen Veröffentlichungen stehen Mittel auf der HH. Stelle 5.1.10.01.553500 zur Verfügung.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes und der erforderlichen Fachgutachten waren im

Haushaltsjahr 2022 zunächst keine Mittel eingeplant. Auf der HH.Stelle 5.1.10.01.552500 stehen jedoch noch Mittel zur Verfügung, die Kosten sollen hierüber gedeckt werden.

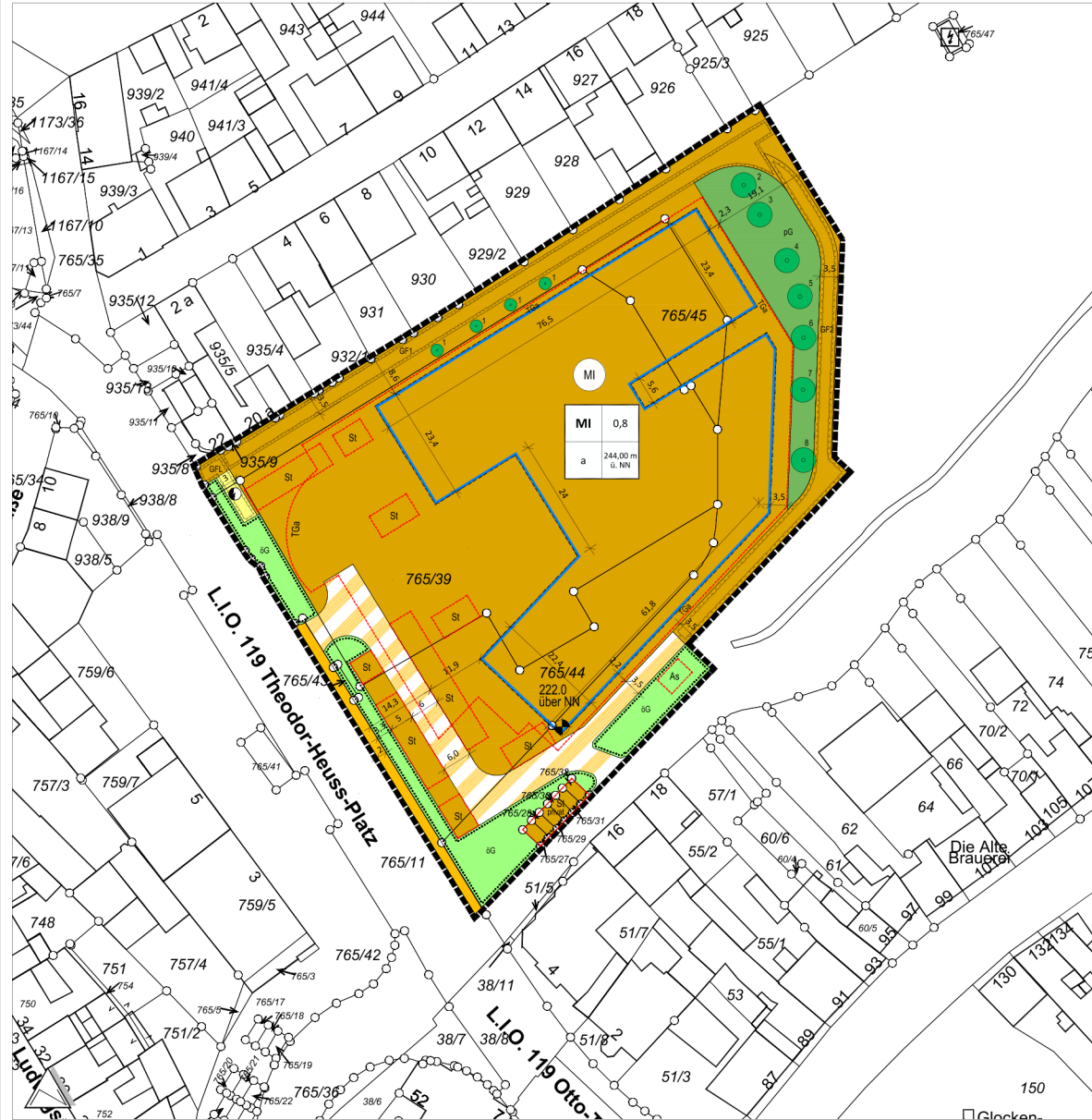
Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bauherr die anfallenden Kosten für das Bebauungsplanverfahren und für die Gutachten vollumfänglich übernehmen und die Kosten somit der Stadt rückerstatten.

Anlage/n

1	Planzeichnung
2	Textfestsetzungen
3	Begründung
4	Vorhaben-und Erschließungsplan I
5	Vorhaben- und Erschließungsplan II
6	Vorhaben- und Erschließungsplan III
7	Vorhaben- und Erschließungsplan IV
8	Baubeschreibung
9	Verkehrsuntersuchung
10	Faunistische Untersuchung
11	Verschattungsstudie
12	Schalltechnische Untersuchung
13	Abwägungssynopse

Mittelstadt St. Ingbert

Bebauungsplan Nr. 308.01 "Ehemaliges Hallenbad"



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI 1.2.3 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

— 3.5 Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■ 6.1 Öffentliche Verkehrsflächen (Fußweg)

▨ 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

■ 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

⦿ Elektrizität

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■ 9.1 Öffentliche Grünflächen

■ 9.2 Private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

● 13.2.1 Anpflanzen: Bäume

- 1 4 Stück Tilia cordata (Winterlinde) Hochstamm 6*v. Drahtballierung kastenförmig gezogen
- 2 1 Stück Liriodendron (Tulpenbaum) Hochstamm 4*v. mit Drahtballierung Stammumfang 20-25
- 3 1 Stück Amelanchier lamarckii (Kupferfelsenbirne) 4*v. mit Drahtballierung Kronenbreite 250cm-300cm
- 4 1 Stück Acer truncatum (chinesischer Waldahorn) Hochstamm 4*v. mit Drahtballierung Stammumfang 20-25
- 5 1 Stück Catalpa bignonioides (Trompetenbaum) Hochstamm 4*v. mit Drahtballierung Stammumfang 20-25
- 6 1 Stück Cornus kousa (Chinesischer Blumenhartriegel) 4*v. mit Drahtballierung Kronenbreite 250cm-300cm
- 7 1 Stück Liquidambar styraciflua (Amberbaum) Hochstamm 4*v. mit Drahtballierung Stammumfang 20-25
- 8 1 Stück Ginkgo biloba Hochstamm 4 *v. mit Drahtballierung Stammumfang 20-25

▭ 13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

▭ 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

TGa	Tiefgarage
As	Sammelanlagen für Abfall
15.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
GF	Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorger, der Öffentlichkeit und der Feuerwehr
GF1	Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit und der Feuerwehr
GF2	Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Feuerwehr
222,0 m über NN	Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
15.13	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Nutzungsschablone	
MI	0,8
a	244,00 m ü. NN
GRZ	Maximaler Gebäudehöhe
Bauweise	

Übersichtskarte (wird ergänzt)

unmaßstäblich

Kartendaten

Auftraggeber

Mittelstadt St. Ingbert

Projekt

Bebauungsplan Nr. 308.01 "Ehemaliges Hallenbad"

Bearbeitet	Name	Datum	Maßstab	1: 500	Planstand
Gezeichnet	rb	14.09.23	Blattgröße	500/841	Vorentwurf
	st	14.09.23	Projekt-Nr.	PK22-041	

FIRU

Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Raum- und Freizeitanlagen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22
67055 Kaiserslautern
Tel: +49 631 36245-0
Fax: +49 631 36245-99
www.firu-mbb.de

Berliner Straße 10
11187 Berlin
Tel: +49 30 288775-0
Fax: +49 30 288775-9
firu.berlin@firu-mbb.de

Mittelstadt St. Ingbert

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 308.01 "Ehemaliges Hallenbad-Änderung"

Textliche Festsetzungen

Entwurf

Stand: 14.09.2023

Bearbeitung:

FIRU - Forschungs- und Informations-Gesellschaft
für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern
Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Andreas Jacob · Prokurist: Dipl.-Ing. Agr. Detlef Lilier
Amtsgericht Kaiserslautern HRB 2275 · USt-IdNr.: DE 148634492 · Steuer-Nr. 19/650/0147/7
FIRU-mbH · Bahnhofstraße 22 · 67655 Kaiserslautern · Telefon 06 31 / 3 62 45-0
Fax 06 31 / 3 62 45-99 · E-Mail: FIRU-KL1@FIRU-mbh.de · Internet: www.FIRU-mbH.de

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.184).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S 1802)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S.354)

Landesbauordnung des Saarlandes (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.02.2004 (Amtsbl. S. 822), zuletzt geändert am 16.02.2022 (Amtsbl. I 456).

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.7.2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes am 08.12.2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.11.2010 (Amtsbl. S. 2599), zuletzt geändert durch Artikel 92 des Gesetzes am 08.12.2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz – SNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.04.2006 (Amtsbl. S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes am 08.12.2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchG SL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Abfallwirtschaftsgesetz (SAWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1997 (Amtsbl. S. 1352), zuletzt geändert durch Artikel 170 des Gesetzes am 08.12.2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz – SBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.03.2002 (Amtsbl. S. 990), zuletzt geändert am 21.11.2007 (Amtsbl. S. 2393)

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr 1 i.V.m §6 BauNVO und §1 Abs.5 BauNVO)

1.1 Mischgebiet MI⁴

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandels, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen und kirchliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 a BauNVO)

- 2.1 Für das Gebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen üNN festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen werden durch Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird dabei als Maximalhöhe der Oberkante Gebäude über der Bezugsebene festgesetzt. Als Oberkante gilt dabei der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand oder der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).
- 2.2 Die gem. Planzeichnung festgesetzte GRZ von 0,8 darf durch Stellplätze, Nebenanlagen sowie unterirdische bauliche Anlagen bis zu einer GRZ von 0,88 überschritten werden.
- 2.3 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans können um bis zu 3,50 m durch untergeordnete Bauteile wie beispielsweise

Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen überschritten werden.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 1 BauNVO)

- 3.1 Entsprechend den Eintragungen im Plan wird im MI eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Im Sinne einer offenen Bauweise unterliegen die Baukörper jedoch keiner Baulängenbegrenzung auf 50 m.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt.

5 Flächen für Nebenanlagen, für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)

- 5.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen, Zufahrten und Fußwege sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

- 6.1 Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gem. Planzeichnung festgesetzt.


7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 7.1 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind gem. Planzeichnung festgesetzt.
- 7.2 Die zur inneren Erschließung notwendigen Verkehrsflächen werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. Planzeichnung festgesetzt.

8 Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

- 8.1 Die zur Sicherstellung der Stromversorgung erforderliche Trafostation ist nur innerhalb der gem. Planeinschrieb festgesetzten Flächen zulässig.
- 8.2 Auf Dachflächen mit einer min. Ausdehnung von min. 1000 m² die zur Nutzung von Sonnenenergie herangezogen werden sollen, sind Kombinationssysteme aus Dachbegrünung / PV zu verwenden.

9 Öffentliche und Private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	
--------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

9.1 Gem. der Planzeichnung werden private Grünflächen festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünflächen sind zweckgebundene bauliche Anlagen, sowie Fußwege und Bewegungsf lächen zulässig.

9.2 Gemäß Planzeichnung werden öffentliche Grünfläche festgesetzt.

10 Mit Geh,- Fahr,- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

10.1 Die mit dem Geh,- Fahr,- und Leitungsrecht „GFL“ sind mit einem Geh,- Fahrrecht und Leitungsrecht für den Versorgungsträger, sowie einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit sowie die Feuerwehr zu belasten.

10.2 Die mit dem Geh,- und Fahrrecht „GF1 “ festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie der Feuerwehr zu belasten.

10.3 Die mit dem Gehrecht „GF2“ festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr zu belasten

11 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. *Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):*

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insb. Bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamt bewertete Bau-Schall-dämmmaße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.

12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1 Vorgaben der Rodungszeit

Die Fällung der Höhlen- und Spaltenbäume darf nur außerhalb der Fledermaus-Fortpflanzungszeit bzw. Vogelbrutzeit und nicht an Frosttagen erfolgen. Höhlenbäume sind vor der Fällung auf Besatz zu kontrollieren.

12.2 Die gem. Planzeichnung nördlich des Neubaus festgesetzten Bäume sind im Bestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

12.3 Ersatz von Baumhöhlen

Pro gefällttem Höhlenbaum ist mindestens 1 Nistkasten bzw. bei Bäumen mit mehreren Höhlen die entsprechende Anzahl Nistkästen aufzuhängen. Als Standort kann der Baumbestand des Stadtparkes genutzt werden. Die Aufhängung erfolgt auf der Südostseite in einer Höhe von 4 m und muss vor der nächsten Brut- bzw. Fortpflanzungszeit erfolgen.

12.4 Nisthilfen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind 10 Mauerseglerkästen an der Fassade oder Niststeine in das Dach einzubauen.

12.5 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Außenfassaden dürfen nicht direkt angestrahlt werden. Die verwendeten Lampen sind so auszurichten, dass ihr Licht nur auf ökologisch nicht sensiblen Bereichen nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht). Angrenzende Waldbereiche und Grünflächen sind als lichtarme Dunkelräume zu erhalten. Die Beleuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein. Die Leuchten sind waagrecht und so niedrig wie möglich zu installieren.

Zur Beleuchtung nicht überbauter Flächen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen –oder Leuchtmittel mit ähnlicher Wirkung zu verwenden. Großflächige Reklametafeln und Werbeflächen mit Lichtimmissionen sind nicht zulässig.

13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

13.1 Innerhalb der privaten Grünfläche sind gem. Planzeichnung acht Einzelbäume zu pflanzen.

13.2 Innerhalb des Mischgebiets MI sind gem. Planzeichnung 4 Einzelbäume zu pflanzen.

14 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)

14.1 Innerhalb des Mi sind innerhalb der gem. Planzeichnung definierten Fläche sind Bäume im Bestand zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

14.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Bäume im Bestand zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

15 Artenauswahlliste

Einzelbäume	
Winterlinde	Tilia Cordata
Tulpenbaum	Liriodendron
Kupferelsenbirne	Amelanchier lamarckii
Chiniesischer Waldahorn	Acer trunatum
Trompetenbaum	Catalpa bignoniodes
Chineischer Blumenhartriegel	Cornus kousa
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Fächerblattbaum	Ginko biloba
Heckenpflanzungen	
Hainbuchhecke	Carpinus Betulus

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Gestaltung der unbebauten Flächen (§85 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die unbebauten Flächen des Grundstücks sind mit Ausnahme der für den Verkehr benötigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) gärtnerisch anzulegen und in standzuhalten. Eine Schotterung der unbebauten Flächen, welche nicht für den Verkehr (Zufahrten, Stellplätze) benötigt werden, ist unzulässig.

2 Gestaltung der Standplätze für Abfall und Wertstoffbehälter (§85 Abs.1 Nr.3 LBO)

Müllsammelplätze sind unter der Verwendung von Heckenpflanzungen gem. der Artenauswahlliste (s. II.10) mit einer Höhe von 2 m einzugrünen.

3 Fassadenbegrünung (§85 Abs.1 Nr.1 LBO)

Zur Fassadenbegrünung sind an den westlichen Fassaden zum Theodor-Heuss-Platz sowie die zum Vorplatz des Gebäudes orientierten Fassaden insgesamt mindestens 15 Kletterpflanzen zu setzen. Es sind nicht selbst-klimmende Pflanzen unter der Verwendung einer vorgestellten Konstruktion zu verwenden. Die Vorgestellte Konstruktion ist auf eine max. Höhe von 12 m zu begrenzen.

4 Dachbegrünung (§85 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die Dachflächen mit einer Ausdehnung von mind. 1000 m² sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Eingrünung hat durch Ansaat einer Gras-Kräuter oder Sedum-Sprossensaat auf einer min. 8 cm starken Substratschicht zu erfolgen. Dachflächen mit einer Ausdehnung von min. 700 m² sind mit einer intensiven Dachbegrünung (Gräser, Sträucher, Kleingehölze, Blühpflanzen) zu versehen.

5 Werbeanlagen (§85 Abs.1 Nr.1 LBO)

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, akustische Werbung, sich selbst bewegende Werbeanlagen, Werbeanlagen über Gebäudeoberkante sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

IV. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen

Die Abdeckungen von erforderlichen Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt sind lärmarm auszubilden und vorgesehene Tiefgaragenrolltore entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszugestalten.

Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen

Im Weiteren Planungsverlauf, bzw. Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass die vorgesehene Gebäudetechnik nicht maßgeblich dazu beitragen kann, die Immissionsrichtwerte zu überschreiten. Dies ist der Fall, wenn die Gewerbelärmzusatzbelastung durch den Betrieb der vorgesehenen Anlagen an den bestehenden Gebäuden mit Wohnnutzung die Immissionsrichtwerte um mind. 10 dB(A) unterschreitet. Erforderlichenfalls sind Maßnahmen zur Reduzierung der Gewerbelärmeinwirkungen zu treffen. Hierzu gehören z.B.:

- Abschirmung durch z.B. Einhausung der Gebäudetechnik;
- Schallreduzierter (Nacht-)Betrieb.
- Angepasster Nachbetrieb der Außengastronomiebereiche
- Beschränkung des Zeitraums der LKW-Bewegungen

Bodenbelastungen:

Gemäß Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALKA) befindet sich ein Altstandort mit dem Kennzeichen "IGB_2697" und der Bezeichnung „Altablagerung Am Hallenbad“ im Plangebiet.

Eine altlastentechnische Untersuchung aus dem Jahr 1997 erbrachte keine Hinweise auf umweltrelevante Massen und ein Sanierungserfordernis, jedoch kann ein Auftreten von Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist die gutachterliche Begleitung und Dokumentation von Tiefbaumaßnahmen durch einen Bodensachverständigen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz erforderlich. Hierbei sind in den Baugruben sowohl Sohl- als auch Wandproben zu entnehmen und chemisch auf die Standardparameter von Altablagerungen zu untersuchen. Zusätzlich sind auch LHKW, BTEX und die deponiespezifischen Parameter (CH₄, O₂, N₂, CO₂, H₂S, schwefelorganische Verbindungen etc.) in die Untersuchung mit einzubeziehen. Eventuell verbleibende Restablagerungen sind in der Dokumentation des Sachverständigen in Text und Lageplan zu dokumentieren.

Gewässerschutz

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob das im Rahmen der Bauausführung zu fördernde Grundwasser in den Rohrbach eingeleitet werden kann oder ob vorab ggf. eine Behandlung durchgeführt werden muss. Daher ist im Vorfeld eine Beprobung des Grundwassers über die Messstellen BK 3 und BK 4 erforderlich. Grundwasserproben sind in Abstimmung mit dem Fachbereich 2.5 des Landesamtes für Umwelt- und Artenschutz (Gewässerökologie) auf folgende Parameter, unter Beachtung der jeweils geltenden Analyseverfahren, zu untersuchen.

- Parameterumfang gemäß Anhang 51 der Abwasserverordnung (Oberirdische Ablagerung von Abfällen), Kapitel C „Anforderungen an das Abwasser für die Einleitungsstelle“ (Hinweis zu Stickstoff, gesamt: Ammonium-, Nitrit- und Nitratstickstoff gesondert ausweisen)
- ergänzt um den Parameterumfang gemäß Tabelle 1 der Altlastenerkundung aus dem Jahr 1997 (Ingenieurbüro für Bauwesen Rogmann GmbH)
- H₂S (Schnelltest), Fluorid, Eisen, Mangan gemäß LAGA Merkblatt 28 „Technische Regeln für die Überwachung von Grund-, Sicker- und Oberflächenwasser sowie oberirdischer Gewässer bei Deponien“, Stand: 2019
- PAK
- Orthophosphat (Ionen).

Artenschutz

Vor Abriss des ehemaligen Hallenbads ist zu prüfen, ob gebäudebewohnende Arten vorhanden sind. Ein Abriss sollte außerhalb der Brut- und Setzzeit (Herbst/ Winter) stattfinden. Alternativ können ggf. vorhandene Bruthöhlen im Herbst/Winter verschlossen werden, damit bei einem Abriss zur Brutzeit ein Besatz mit Jungvögeln oder Eiern ausgeschlossen ist. Für ganzjährig geschützte Brutplätze ist vorab eine Ausnahmegenehmigung (Befreiung von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG) beim Landesamt für

Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wird die Anbringung von geeigneten Nisthilfen (mindestens 7 Meisen-, 5 Starennisthilfen und 3 3 Halbhöhlennisthilfen) als grundsätzliche Maßnahmen empfohlen.

Rodungszeiten

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG auf den Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar zu beschränken. Vor Fällung von Bäumen ist eine Umweltbaubegleitung zur Kontrolle von Höhlenbäumen mit Verdacht auf Brutvögel oder Fledermäusen, einzuschalten.

Umweltbaubegleitung

Es wird der Einsatz einer Umweltbaubegleitung im Rahmen der Umsetzung der Festsetzungen "Vorgaben der Rodungszeit" und "Ersatz von Baumhöhlen" empfohlen. Die Umweltbaubegleitung umfasst insbesondere die fachlich qualifizierte Betreuung der umzusetzenden genannten Maßnahmen zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen im räumlichen Geltungsbereich.

Ladeinfrastruktur (E-Mobilität)

Gem. der §§ 6 und 7 GEIG besteht sowohl für Gebäude mit Wohnnutzung als auch für Gebäude mit Nicht-Wohnnutzung die Verpflichtung zur Errichtung von E-Ladepunkten bzw. E-Ladesäulen.

Kampfmittel

Im Planungsbereich ist nicht mit Fundmunition zu rechnen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

Private PKW-Stellplätze

Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs befinden sich gem. Planzeichnung mehrere private PKW-Stellplätze. Deren jederzeitige Nutzung unterliegt einer vertraglichen Regelung zwischen der Stadt St. Ingbert und den jeweiligen Nutzern.

Denkmäler

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Mosaikstele, welche als Einzeldenkmal in der Denkmalliste des Saarlandes wie folgt eingetragen ist: „Theodor-Heuss-Platz 20 (bei) Flur 4, Flurstück 765/44, Mosaikstele mit Mariendarstellung, 1959 von August Deppe (Einzeldenkmal)“. Es wurde sich mit der Behörde auf eine Verlegung der Stele im Rahmen der Bvverständigt. Ggfs. Erforderliche Schutzmaßnahmen sind mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen. Sollten im Rahmen der Bauausführung Bodendenkmäler angetroffen werden, wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 16 Abs.1 und 2 SDschG hingewiesen.

Telekommunikationsleitungen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen verschiedener Netzbetreiber. Diese Anlagen sind im Rahmen der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut werden. Im Falle einer notwendigen Umlegung oder Baufeldfreimachung ist rechtzeitig vor Baubeginn bei dem jeweiligen Netzbetreiber anzuzeigen. Der ungehinderte Zugang zur Netzinfrastruktur ist jederzeit zu gewährleisten. Insbesondere sind oberirdische Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten in einer Art und Weise freizuhalten, dass eine gefahrlose Öffnung und ein Heranfahen mit Kabelziehfahrzeugen möglich ist.

Wasserversorgung /Löschwasserversorgung

Für den Löschwasserbedarf können 192 m³/h aus den, dem Baugebiet anliegenden Leitungen DN 200 sichergestellt werden. Die bestehenden Wasserleitungen DN 150 – Anschluss Hallenbad und DN 100 – Versorgungsleitung Otto-Toussaintstr. 4- 18 sind im Rahmen der Bauausführung, in Abstimmung mit den Stadtwerken, umzulegen.

Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch die, dem Baugebiet anliegenden Leitungen DN 200 Niederdruck sowie DN 200 Mitteldruck sichergestellt werden. Die bestehenden Gas-ND-Leitungen DN 200 - Anschluss Hallenbad und DN 100 - Versorgungsleitung Otto-Toussaintstr. 4-18 sind im Rahmen der Bauausführung, in Abstimmung mit den Stadtwerken, umzulegen.

Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz

Südöstlich des Geltungsbereichs verläuft der in diesem Bereich teilweise verrohrte Rohrbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Gem. § 56 Abs.3 Nr. 2 a) Saarl. Wassergesetz (SWG) ist bis zu 5 m gemessen von der Uferlinie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig. Der Gewässerrandstreifen ist naturnah zu bewirtschaften.

Die Grenzen des Geltungsbereichs des VBBPs (Vorhaben- und Erschließungsplanes) befinden sich in einem Abstand von 10 Metern zum oberirdischen Gewässer. Ab dem Punkt, an dem der Rohrbach verdolt ist kommt es zu einer Überschneidung des unterirdischen Verlaufs und der Geltungsbereichsgrenze. Im Rahmen der Bauausführung sowie des Betriebs des geplanten Vorhabens ist sicherzustellen, dass es durch die geplanten Nutzungen nicht zu einem Schadstoffeintrag in das Gewässer kommt. Auch befindet sich der Geltungsbereich außerhalb eines faktischen/festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

Mittelstadt St. Ingbert

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 308.01 "Ehemaliges Hallenbad-Änderung"

Begründung

Entwurf

Stand: 14.09.2023

Bearbeitung:

FIRU - Forschungs- und Informations-Gesellschaft
für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern
Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Andreas Jacob · Prokurist: Dipl.-Ing. Agr. Detlef Lilier
Amtsgericht Kaiserslautern HRB 2275 · USt-IdNr.: DE 148634492 · Steuer-Nr. 19/650/0147/7
FIRU-mbH · Bahnhofstraße 22 · 67655 Kaiserslautern · Telefon 06 31 / 3 62 45-0
Fax 06 31 / 3 62 45-99 · E-Mail: FIRU-KL1@FIRU-mbh.de · Internet: www.FIRU-mbh.de

I.	Rechtsgrundlagen	5
	Begründung	6
1	Plangebiet	6
1.1	Lage und Größe des Plangebietes	6
1.2	Geltungsbereich	6
1.3	Nutzungen im Plangebiet	7
1.4	Bestehendes Planungsrecht.....	8
2	Planungskonzeption	8
3	Erfordernis der Planung, Planungsziele und –Grundsätze	9
3.1	Planungsanlass und Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)	9
3.2	Ziel und Zweck der Planung	10
3.3	Planungsgrundsätze.....	10
3.4	Planungsalternativen.....	10
4	Verfahren	11
4.1	Verfahrenswahl	11
4.2	Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Aufstellung der Teiländerung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	15
4.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	15
4.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)	16
4.5	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	16
4.6	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)	16
4.7	Satzungsbeschluss	16
5	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	16
5.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	16
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB).....	17
6	Planinhalte	17
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	17
6.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	18
6.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	19
6.1.4	Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen	19
6.1.5	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	19
6.1.6	Flächen für Versorgungsanlagen	19
6.1.7	Private Grünfläche	19
6.1.8	Gerecht zugunsten der Öffentlichkeit	20
6.1.9	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	20

6.1.10	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	20
6.1.11	Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen.....	21
6.1.12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen.....	21
6.1.13	Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen.....	21
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	21
6.2.1	Gestaltung der unbebauten Flächen	21
6.2.2	Gestaltung der Standplätze für Abfall und Wertstoffbehälter	21
6.2.3	Fassadenbegrünung	21
6.2.4	Dachbegrünung	21
6.2.5	Werbeanlagen.....	22
6.3	Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	22
7	Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung.....	22
7.1	Artenschutzrechtliche Belange	22
7.2	Belange des Bodenschutzes	23
7.3	Auswirkungen der Planung auf die Verschattungssituation	25
7.4	Belange des Lärmschutzes	27
7.4.1	Verkehrslärmeinwirkungen.....	29
7.4.2	Gewerbelärmabschätzung	31
7.4.3	Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen	34
7.4.4	Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen.....	35
7.5	Belange der Erschließung	36
7.5.1	Verkehrerschließung / Belange des Verkehrs.....	36
7.5.2	Öffentlicher Nahverkehr	37
7.6	Technische Infrastruktur	37
7.6.1	Wasserversorgung.....	37
7.6.2	Abwasserentsorgung / Entwässerung	37
7.6.3	Stromversorgung	38
7.6.4	Gasversorgung / Wärmeversorgung	38
7.6.5	Telekommunikation.....	38
8	Literaturverzeichnis	38

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.184).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S 1802)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S.354)

Landesbauordnung des Saarlandes (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.02.2004 (Amtsbl. S. 822), zuletzt geändert am 16.02.2022 (Amtsbl. I 456).

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.7.2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes am 08.12.2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.11.2010 (Amtsbl. S. 2599), zuletzt geändert durch Artikel 92 des Gesetzes am 08.12.2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz – SNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.04.2006 (Amtsbl. S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes am 08.12.2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchG SL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Abfallwirtschaftsgesetz (SAWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1997 (Amtsbl. S. 1352), zuletzt geändert durch Artikel 170 des Gesetzes am 08.12.2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz – SBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.03.2002 (Amtsbl. S. 990), zuletzt geändert am 21.11.2007 (Amtsbl. S. 2393)

Begründung

1 Plangebiet

1.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Areal mit einer Fläche von ca. 1,2 ha (Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans) liegt zentral in innerstädtischer Randlage und verkehrsgünstig unmittelbar an der L 119 zwischen dem Theodor-Heuss-Platz, dem Stadtpark und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung in der Gartenstraße der Mittelstadt St. Ingbert. Der Bahnhof St. Ingbert befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung.

1.2 Geltungsbereich

ganz	teilweise
765-39	765-48
765-45	765-11
765-44	
765-43	
765-27	
765-28	
765-29	
765-30	
765-31	

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 308.01 "Ehemaliges Hallenbad-Änderung".

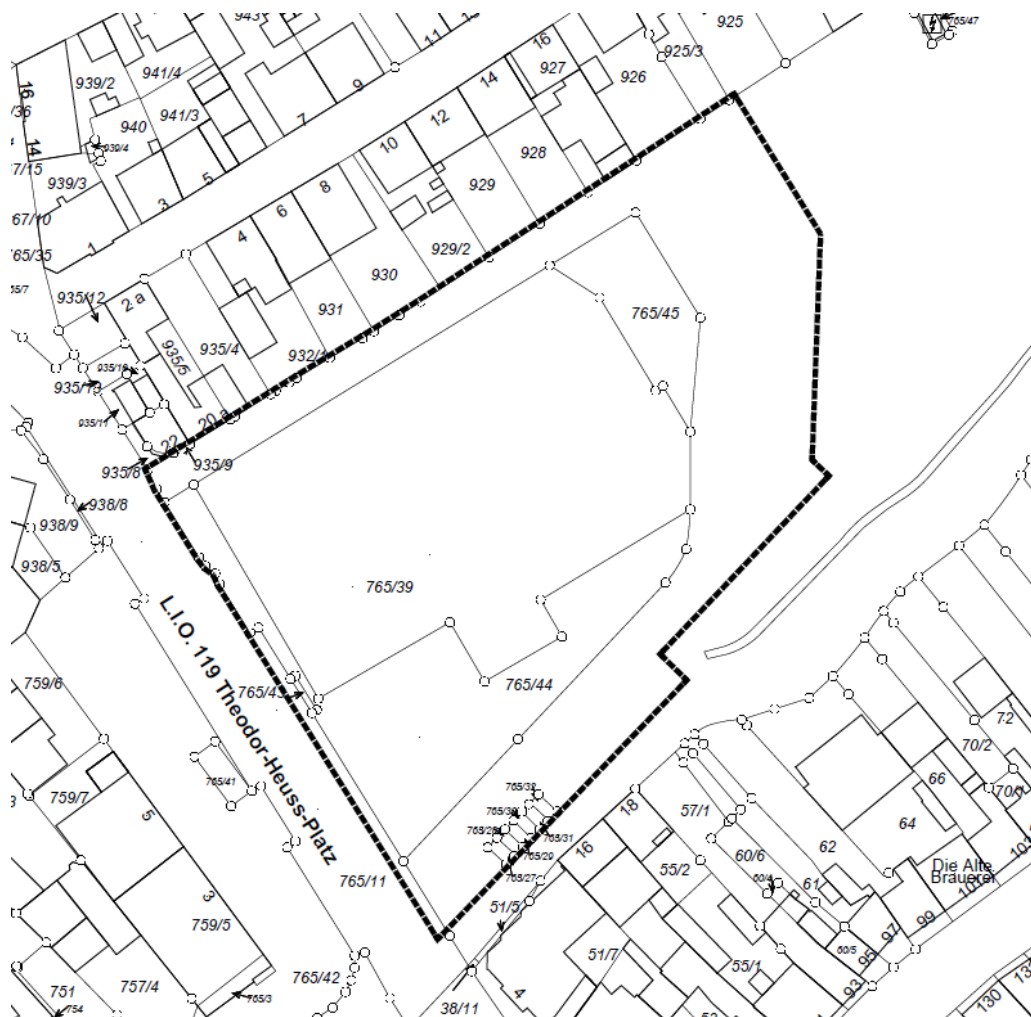


Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. §§ 3,4 Abs.1 und §§3,4 Abs.2 BauGB wurde der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erweitert. Die Erweiterung des Geltungsbereichs geschah vor allem mit Blick auf die inzwischen erfolgte Teilungsvermessung des Grundstücks, aus der ersichtlich wurde, dass das zukünftige Grundstück des Vorhabenträgers nicht gänzlich innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lag. Im Zuge der Erweiterung wurde auch die im städtebaulichen Konzept dargestellte Feuerwehrumfahrt mit einbezogen. Diese ist nicht durch den Vorhabenträger zu errichten, doch können auf Grundlage des §12 Abs.4 BauGB einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in den Bebauungsplan mit einbezogen werden. Von dieser Bestimmung wurde vorliegend Gebrauch gemacht.

1.3 Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet ist Standort des ehemaligen Hallenbades. Dieses war von 1956 bis zum 31.12.2000 genutzt. Seit Anfang 2001 stehen die Gebäude leer und es besteht eine innerörtliche Leerstandsituation. Der bestehende Parkplatz wird zurzeit als öffentlicher Parkplatz genutzt.

Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	
--------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

1.4 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht Planungsrecht aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 308 „Ehemaliges Hallenbad“. Dieser Bebauungsplan setzt Sondergebietsnutzungen im Sinne „Barrierefreies Wohnen / Hotel“ sowie den entsprechenden ergänzenden Nutzungen fest. Das Sondergebiet dient der Errichtung einer Wohnanlage für barrierefreies und betreutes Wohnen für Senioren und Personen mit Einschränkungen, einer Pflegestation und ergänzenden Nutzungen sowie einem Gesundheitszentrum. Des Weiteren dient das Sondergebiet der Unterbringung eines Hotels mit ergänzenden Nutzungen.

2 Planungskonzeption

Durch den Vorhabenträger Victor's Bau+Wert AG ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Errichtung einer Hotelanlage in Kombination mit Wohnnutzung sowie nicht störendem Gewerbe vorgesehen.

Für die oben beschriebene Nutzung sind folgende Nutzungen in Planung:

- a. Hotelnutzung mit
 - a. Konferenz- bzw. Tagungsbereich (bis zu 300 Personen)
 - b. Großküche
 - c. Restaurant
 - d. Empfang, Lobby
 - e. Verwaltung
 - f. ca. 100 Hotelzimmer
- b. Wohnnutzung mit:
 - a. gewerblich nutzbarer Fläche (1400 m²) im Erdgeschoss
 - b. ca. 60 Wohnungen in den darüberliegenden Geschossen

Hinzu kommt die Errichtung einer Tiefgarage mit ca. 116 Stellplätzen sowie die Umsetzung einer Außengastronomie mit Terrasse und Biergarten. Um die geplanten Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Mischgebiet MI ausgewiesen.

Abbildung 2: Lageplan (Arbeitskopie), Stand 20.06.2023



3 Erfordernis der Planung, Planungsziele und –Grundsätze

3.1 Planungsanlass und Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Stadt St. Ingbert beabsichtigt - aufgrund konkreter Ansiedlungsinteressen - eine Überplanung des Areals des ehem. Hallenbades.

Die unter Kapitel 1.4 beschriebenen Nutzungen entsprechen nicht mehr dem aktuellen Ansiedlungsinteresse.

Aufgrund der aktualisierten Planung ist durch den Vorhabenträger Victor's Bau+Wert AG die Errichtung eines Hotels ergänzt um wohnbauliche und ergänzende Nutzungen vorgesehen (siehe Kapitel 2)

Aufgrund der bereits sehr konkreten Planungen wird das Instrument des „vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ angewandt, um die Umsetzung der geplanten Nutzung im Detail regeln zu können und gleichzeitig sicherzustellen, dass die Umsetzung entsprechend vollzogen wird. Ergänzend zum Bebauungsplan werden durch den Vorhaben- und Erschließungsplan die städtebaulichen Ziele konkretisiert. Dieser ist gem. den Bestimmungen des § 12 Abs.1 BauGB dem Planwerk beigefügt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt St. Ingbert ist das Areal als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Mit der in Rede stehenden Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans soll aufgrund vorliegender Ansiedlungsinteressen den Erfordernissen der Erschließung und des Immissionsschutzes (Lärm, Verschattung) sowie naturschutzfachlichen Aspekten Rechnung getragen werden. Durch die Verwertung der Grundstücke erfolgt zudem eine städtebauliche und immobilienwirtschaftliche Aufwertung sowie die Nutzung innerörtlicher Potenziale. Daneben bietet es sich an, mit der nachhaltigen Nachnutzung einer Brache und leer stehenden Gebäuden, dem Grundsatz der Stärkung der Innenentwicklung zu entsprechen. Im Einklang mit den Zielen der Mittelstadt St. Ingbert ist es somit möglich, den Umfang der derzeitigen Flächeninanspruchnahme zu reduzieren und damit einhergehend auch dem Grundsatz der Landesplanung, Innenentwicklung vor Außenentwicklung nachzukommen.

Ferner können mit der Umsetzung des Geplanten folgende städtebaulich-gestalterische Missstände beseitigt werden:

- Negative Auswirkungen auf die Wohnqualität im Umfeld des Bebauungsplangebietes durch die bauliche Beschaffenheit der ehemaligen Hallenbadgebäude,
- Nur geringe - und sich im Zeitverlauf weiterhin verschlechternde - gestalterische Qualität.

Weiterhin besteht durch die Umsetzung des Geplanten die Möglichkeit, das Stadtimage von St. Ingbert zu stärken. Anstelle ungenutzter bzw. verfallender Gebäude, tritt eine innerstädtische, attraktive und an aktuelle / zukünftige Entwicklungen (z.B. demographischer Wandel) angepasste Bebauung. Dies erhöht die Wohn- und Lebensqualität.

3.3 Planungsgrundsätze

Der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 308.01 "Ehemaliges Hallenbad-Änderung" werden folgende Planungsgrundsätze zugrunde gelegt:

- Entwicklung des vorgesehenen Nutzungsspektrums mittels vorhabenbezogenen Bebauungsplans,
- Sicherung der Erschließung,
- Berücksichtigung der Anforderungen des Immissionsschutzes (Lärm / Verschattung) und artenschutzrechtlicher Belange.


Mit der Nutzung der in Rede stehenden Flächen erfolgt durch die Freilegung und Wiedernutzung eine Aufwertung des Stadtbildes.

Die Wiedernutzung ehemaliger Brachflächen / leer stehender Gebäude ist darüber hinaus ein aktiver Beitrag zum Ressourcen- und Umweltschutz gegenüber einer weiteren baulichen Inanspruchnahme von bislang unberührten Freiflächen (schonender Umgang mit Grund und Boden).

3.4 Planungsalternativen

Da es sich um eine innerstädtische Brachfläche / leer stehende Gebäude handelt und Nutzungen etabliert werden sollen, für die eine zentrumsnahe Lage vorteilhaft ist, ergeben sich keine Standortalternativen. Die Planung ist daher lagemäßig bestimmt. Alternativen bei der Nutzung bestehen aufgrund des vorhandenen Ansiedlungsinteresses ebenfalls nicht.

Es kommen daher nur die vorgesehenen Festsetzungen in Betracht.

Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	
--------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

4 Verfahren

4.1 Verfahrenswahl

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung soll von den Bestimmungen des § 13a Bau-gesetzbuch (BauGB) Gebrauch gemacht werden, da es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Sinne einer Innenentwicklung handelt. Damit kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn folgende Kriterien geprüft wurden:

1. Prüfung der Größe der zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO entsprechend des § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und damit ggf. Durchführung einer überschlägigen Prüfung, ob vom Bebauungsplan - unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien - erhebliche Umweltauswirkungen ausgehen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls)
2. Prüfung inwieweit die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
3. Prüfung inwieweit Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.


Die Beteiligung der Behörden und Bürger erfolgt zweistufig im Rahmen der Bestimmungen der §§ 3 Abs. 1 und 2 sowie 4 Abs. 1 und 2 BauGB.

Zu Pkt. 1:

Die zulässige Grundfläche im Plangebiet (Geltungsbereichsgröße ca. 10.000 m²) wird durch die GRZ festgelegt. Allein die Größe des Geltungsbereiches unterschreitet die in § 13 a Abs. 1 S. 1 genannten Schwellenwerte von 20.000 m² Grundfläche weit. Es wird somit keine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Es werden ebenfalls keine Bebauungspläne, in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, die mitzurechnen wären.

Zu Pkt. 2:

Die Bestimmungen des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG), sehen in der Liste der "UVP-pflichtigen Vorhaben" (Anlage 1 zum UVPG) unter Nr. 18.1.2 i.V.m. Nr. 18.8 für den Bau eines Hotels mit **einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200** eine **allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls** hinsichtlich möglicher Umweltauswirkungen gemäß § 3c UVPG unter Anwendung der Kriterien der Anlage 2 zum UVPG zwingend vor. Sofern in der Anlage 1 zum UVPG für ein Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 zu berücksichtigen wären. Bei den Vorprüfungen ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens **vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen** offensichtlich ausgeschlossen werden. Bei der allgemeinen Vorprüfung ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Prüfwerte für Größe oder Leistung, die die Vorprüfung eröffnen, überschritten werden. Nachstehende Kriterien sind anzuwenden, soweit in § 3c Satz 1 und 2 UVPG, auch in Verbindung mit §§ 3e und § 3f UVPG, auf Anlage 2 Bezug genommen wird.

Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	
--------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------


Nach derzeitigem Planungstand sind über 100 Zimmer / Suiten (ca. 111 Zimmer / Suiten) bzw. 218 Betten vorgesehen, so dass eine Vorprüfung durchzuführen ist.

Als Grundlage für die Prüfung wird der "größte anzunehmende Planfall" (GAP) definiert:


- Ca. 100 Zimmer
- GRZ: 0,8
- Max. Höhe: 23 m

Nr.	Prüfkriterien (gem. Anlage 2 zum UVPG)	Prüfergebnis	UVP-Erfordernis
1.	<ul style="list-style-type: none"> • Merkmale des Vorhabens Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
1.1	Größe des Vorhabens	<ul style="list-style-type: none"> - Ca. 100 Zimmer, damit deutlich unterhalb der Schwelle, über der sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer UVP ergibt - Wiedernutzung bisher bereits bebauter Flächen, bisher nahezu vollversiegelt durch Parkplatz und leerstehende Bausubstanz. 	nein
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung: überbaubare Grundstücksflächen, Stellplatzflächen, geringe weitergehende Eingriffe in Wasserhaushalt, Boden, Natur und Landschaft - Innerörtliche Lage - Gestaltung: Gebäudeneubau an gleicher Stelle 	nein
1.3	Abfallerzeugung	- gering	nein
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung der Verkehrsbelastung in geringem Maß - Lage des Vorhabens an durch Lärm und Emissionen vorbelastetem Standort (Hauptverkehrsstraße) 	nein
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	- gering	nein
2.	<ul style="list-style-type: none"> • Standort des Vorhabens Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:		

Nr.	Prüfkriterien (gem. Anlage 2 zum UVPG)	Prüfergebnis	UVP-Erforder- nis
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	<ul style="list-style-type: none"> - Leerstehendes, ehem. Hallenbad wird durch Hotel, barrierefreies / betreutes Wohnen ersetzt, Beseitigung von Gebäudeleerstand innerhalb des Siedlungsgebietes - bisher bereits z.T. vollversiegelte Fläche, teils Nutzung als öffentlicher Parkplatz - Stärkung der Funktion der Innenstadt von St. Ingbert. Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen	nein
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der bestehenden Vorbelastung und -nutzung keine Beeinträchtigung zu erwarten - weitgehende Beseitigung gering belasteter Böden - geringe Wertigkeit der vorhandenen Flora und Fauna bzw. ausreichend Ausweichquartiere vorhanden bzw. werden geschaffen - keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen	nein
2.3.	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
2.3.1	im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> - nicht betroffen Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen	nein
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	<ul style="list-style-type: none"> - nicht betroffen Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen	nein
2.3.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	<ul style="list-style-type: none"> - nicht betroffen Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen	nein
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25	<ul style="list-style-type: none"> - nicht betroffen Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen	nein

Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	FIRU 
--------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------

Nr.	Prüfkriterien (gem. Anlage 2 zum UVPG)	Prüfergebnis	UVP-Erforder- nis
	und 26 des Bundesnatur- schutzgesetzes	Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen	
2.3.5	gesetzlich geschützte Bi- otope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetz- es	- nicht betroffen Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen	nein
2.3.6	Wasserschutzgebiete ge- mäß § 19 des Wasser- haushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellen- schutzgebiete sowie Überschwemmungsge- biete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgeset- zes	- nicht betroffen Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen	nein
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvor- schriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	- nicht betroffen Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen	nein
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevöl- kerungsdichte, insbeson- dere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raum- ordnungsgesetzes	- Stadt St. Ingbert, keine negative Betrof- fenheit Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen	nein
2.3.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalen- sembles, Bodendenk- male oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmal- schutzbehörde als archä- ologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	- nicht betroffen Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen	nein
3.	<ul style="list-style-type: none"> • Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist folgendem Rechnung zu tragen:		
3.1	dem Ausmaß der Auswir- kungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	- nicht relevant, da keine erheblichen Aus- wirkungen festgestellt	nein

Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	FIRU 
--------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------

Nr.	Prüfkriterien (gem. Anlage 2 zum UVPG)	Prüfergebnis	UVP-Erforder- nis
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	- nicht relevant, da keine erheblichen Auswirkungen festgestellt	nein
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen	- nicht relevant, da keine erheblichen Auswirkungen festgestellt	nein
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	- nicht relevant, da keine erheblichen Auswirkungen festgestellt	nein
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	- nicht relevant, da keine erheblichen Auswirkungen festgestellt	nein

Im **Ergebnis** ist bezogen auf die Regelungen des Umweltverträglichkeits-Prüfungsgesetzes (UVPG), d.h. in Anwendung der hier maßgeblichen Nr. Nr. 18.1.2 i.V.m. Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG durchzuführenden Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zum UVPG, ein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für die als zulässig geplante Nutzungen **nicht festzustellen**.

Zu Pkt. 3.:

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

Fazit:

Der Bebauungsplan Nr. 308 „Ehemaliges Hallenbad“ kann dementsprechend im beschleunigten Verfahren (§ 13a Abs. 2 BauGB) aufgestellt werden. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.


Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4.2 Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Aufstellung der Teiländerung (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Mittelstadt St. Ingbert hat in seiner Sitzung vom 06.09.2022 der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 308 "Ehemaliges Hallenbad" zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

4.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Öffentlichkeit wurde durch Auslegung vom 27.02.2023 bis einschließlich 31.03.2023 anhand des Bebauungsplanvorentwurfs mit Begründung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Dabei war ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	FIRU 
--------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------

4.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 20.02.2023 unter Beifügung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 308 "Ehemaliges Hallenbad" mit Begründung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 31.03.2023 aufgefordert.

4.5 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Wird ergänzt.

4.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Wird ergänzt.

4.7 Satzungsbeschluss

Wird ergänzt.

5 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

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

Konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestehen zurzeit in Form von Aussagen des Landesentwicklungsplanes (LEP) Teilabschnitt "Siedlung" von 2006, sowie dem LEP Teilabschnitt "Umwelt" von 2004.

Die Mittelstadt St. Ingbert hat die Funktion eines Mittelzentrums. Für das Plangebiet bestehen keine weiteren räumlichen landesplanerischen Festlegungen.


Mit dem geplanten Vorhaben zur Errichtung einer Hotelnutzung und ergänzender Wohnbaunutzungen wird den Vorgaben des LEP Siedlung Rechnung getragen (Beschreibung des Konzeptes siehe auch Kapitel 2 und 6.1.1 dieser Begründung). Durch die Festsetzung von Wohnnutzung (nicht seniorengerecht) wird den Zielen des Landesentwicklungsplans entsprochen.

Durch die untenstehende Bilanzierung wird für das Mittelzentrum St. Ingbert ein entsprechender Wohneinheitenbedarf nachgewiesen.

Abbildung 3 Wohneinheitenbilanz

	Einwohner	Bedarfsfaktor	WE-Bedarf für 15 Jahre	verbleibende FNP-Rerserve-flächen in ha	Dichte LEP	Reserve-FNP in WE	Baulücken in Bplänen	Flächen lt. Konzept in ha (zusätzlich zu FNP)	WE gemäß Konzept	WE-Bedarf
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
			A/1000*B*15							C-F-G-I
St. Ingbert - Mitte	22.984	3,5	1.207	0	30	0	136	9,89	368	703
Rohrbach	6.118	1,5	138	7,8	25	195	92	4,63	111	-260
Hassel	3.302	1,5	74	0	20	0	56	2,50	32	-14
Oberwürzbach	2.190	1,5	49	1,93	20	38,6	35	2,30	30	-54
Rentrisch	1.521	1,5	34	13,19	25	329,75	8	0,59	15	-319
Gesamt	36.115		1.502	22,92		563,35	327	19,91	556	56

Quelle: Stadt Ingbert, 2023.

Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	
--------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Die Stadt Ingbert (Bezirk Mitte) weist einen Wohneinheitenbedarf von ca. 703 Wohneinheiten auf. Durch das Vorhaben werden zusätzliche 60 Wohneinheiten geschaffen. Eine Überschreitung der landesplanerischen Ziele findet nicht statt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird gemäß LEP Umwelt von 2004 als Siedlungsfläche überwiegender Wohnnutzung dargestellt.¹ Durch die Planung wird der nach LEP zu berechnende Maximalbedarf an Wohnbauflächen nicht tangiert. Die Sicherung dieser Wohnform erfolgt durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan und wird weiterhin im Rahmen der Teilungserklärungen festgeschrieben.

Es wird deshalb davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegensteht und somit den Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB entspricht.

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 1979 ist das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Das Areal ist aber bereits seit 1956 mit den Gebäuden des Hallenbades bebaut. Da es sich um ein Verfahren gem. § 13a BauGB handelt, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

6 Planinhalte

Die Nutzung des brachgefallenen Areals liegt im Interesse der Stadt St. Ingbert

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für

- die Realisierung eines Nutzungsspektrums mit Wohnnutzung und einem Hotel,
- die sachgerechte Berücksichtigung der umgebenden schutzbedürftigen Nutzung Wohnen (Lärmuntersuchung, Verschattung)

erreicht werden.

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten Gebietstypik und der geplanten Nutzungen wird im Plangebiet ein „Mischgebiet MI festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Gebietscharakter ist somit durch eine Mischung aus Wohnnutzung, gewerblicher Nutzung und einem Beherbergungsbetrieb gekennzeichnet. Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht gem. den umzusetzenden Nutzungen dem Gebietscharakter eines Mischgebiets

Im Mischgebiet werden aus besonderen städtebaulichen Gründen bestimmte Arten der allgemeinen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Im Einzelnen beinhaltet der Ausschluss Anlagen für Verwaltungen und kirchliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da zum einen der Vorhaben- und Erschließungsplan derartige Anlagen innerhalb des Plangebiets nicht vorsieht und zum anderen gerade die mit Gartenbaubetrieben und

¹ Ministerium für Umwelt Saarland (Hrsg.), Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Umwelt, Saarbrücken 2004

Tankstellen verbundenen Verkehrsbelastungen (Emissionen und Störungen) ausgeschlossen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 308.01 "Ehemaliges Hallenbad-Änderung" werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um den Interessenbekundungen eines Investors gerecht zu werden und dadurch die für den Standort erforderliche Umnutzung des Areals mit Nutzungsbausteinen im Bereich Wohnen, Hotel, und ergänzenden Nutzungen umzusetzen.

Vorgesehen ist die Realisierung eines Konzeptes aus verschiedenen Bausteinen zur Nutzung von Synergien. Dabei soll eine Hotelnutzung mit wohnbaulichen Nutzungen sowie ergänzenden Nutzungen (siehe Kapitel 2) kombiniert werden.

Die Kombination mit einem Hotel ermöglicht vielfältige Synergien, die die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Nutzungsbausteine erhöhen. Deshalb besteht ein weiterer Baustein aus einem Hotel mit gastronomischen Einrichtungen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Damit ist das Maß der baulichen Nutzung umfassend bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,8 festgesetzt, um eine möglichst wirtschaftlich nachhaltige Ausnutzung der Grundstücksfläche zu ermöglichen. Darüber hinaus gehend werden gem. § 19 Abs.4 S.2 BauNVO geringfügige Überschreitungen zugelassen. Aufgrund der geplanten Tiefgarage ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl über 0,8 hinaus angezeigt. Um mit ruhendem Verkehr den öffentlichen Raum nicht zu belasten, ist die Errichtung einer Tiefgarage angezeigt. Die geringfügige Überschreitung der GRZ ergibt sich zudem aus der bauplanungsrechtlichen Sicherung der gem. Planzeichnung definierten öffentlichen und privaten Grünfläche, die aufgrund ihrer definierten Art der Nutzung nicht in die GRZ-Bilanzierung eingerechnet werden können. Nicht zuletzt handelt es sich bei dem in Rede stehenden Areal um ein Gebiet mit anthropogener Vorprägung (Schwimmbad +Parkplatzflächen). Daher wird auch kein unbelasteter Grund und Boden versiegelt.

Es ist nicht zu besorgen, dass Wohnbaugrundstücke im Plangebiet oder an dieses angrenzend durch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig werdende Planvorhaben in einer Weise verschattet, mit Lichtimmissionen befrachtet oder durch nicht hinnehmbare Veränderungen der Windverhältnisse beeinträchtigt würden, die sich planungsrechtlich als rücksichtslos darstellten und mit den Wertungen des Abstandrechts nicht vereinbar sind. Dies resultiert insbesondere aus der letztlich gewählten Bebauungsstruktur unter Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände gemäß Landesbauordnung, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht beeinträchtigt werden und negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind. Im Zuge der Planaufstellung wird hierzu eine gesonderte Besonnungsstudie² erstellt.

Mit der durch den Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung, ist damit eine optimale Ausnutzung des Grundstückes zur Schaffung von neuem sowie einem Hotel in einem städtebaulich ansprechenden Umfeld gegeben. Damit wird die Realisierung eines städtebaulich

² (Ökoplana, 2023)

nachhaltigen und wirtschaftlich tragfähigen Raumprogramms auf einem kleinteiligen Baufeld ermöglicht. Die Höhe und Dichte der Bebauung ist auch erforderlich, damit einer innerstädtischen anspruchsvollen Bebauung entsprochen werden kann und eine tragfähige sowie auch wirtschaftlich nachhaltige Umsetzung des Geplanten erst ermöglicht wird.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend um eine innerstädtische Bebauung, handelt. Diese Lagen sind naturgemäß bereits heute, mit vergleichbaren, wie in der Planung vorgesehen Baukörpern, auch und gerade in Bezug auf die Baukörperhöhen und bauliche Dichte bebaut. Damit kann festgestellt werden, dass die Bebauungsstruktur diejenige eines Areals ist, in welchem Gebäude dichter und höher zueinanderstehen als beispielsweise in Einfamilienhausgebieten von Vorstädten. Angesichts dessen ist grundsätzlich nicht zu befürchten, dass benachbarte Grundstücke durch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Planvorhaben in einer Weise beeinträchtigt würden, die sich planungsrechtlich als rücksichtslos darstellt.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen in ihrer Lage und Größe den städtebaulichen Erfordernissen der vorgesehenen Nutzungen. Um eine größtmögliche Flexibilität für neue Ansiedlungen zu schaffen, werden ausschließlich Baugrenzen festgesetzt.

6.1.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung von Stellplätzen und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen dient der bauplanungsrechtlichen Vorbereitung des städtebaulichen Konzepts des Vorhabenträgers. Durch die Herstellung von Anlagen zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs wird der öffentliche Raum nicht zusätzlich belastet.

6.1.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Aus Gründen der verkehrstechnischen Erschließung innerhalb des Gebietes ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

6.1.6 Öffentliche Straßenverkehrsfläche


Die gem. Planzeichnung definierten Flächen dienen der bauplanungsrechtlichen Sicherung der Fußwegeerschließung des Plangebiets an das übergeordnete Erschließungsnetz der Stadt.

6.1.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Nordwestlichen Bereich des Gebietes befindet sich eine Umspannstation. Zur Sicherung der Versorgung ist diese im Bebauungsplan gem. Planzeichnung gesichert. Zur Substituierung fossiler Energieträger wird im Bebauungsplan die Errichtung von PV-Anlagen auf Dachflächen geregelt.

6.1.8 Öffentliche und Private Grünfläche

Zur Randeingrünung im Übergang zu östlich angrenzender Grünfläche wird im Bebauungsplan eine private Grünfläche festgesetzt.

Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	FIRU 
--------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------

Die Festsetzung öffentlicher Grünfläche verfolgt ebenso wie die Festsetzung zu privaten Grünflächen eine Randeingrünung und unterstützt den Erhalt von Bäumen und Sträuchern entlang der Straße „Theodor-Heuss-Platz“.

6.1.9 Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit

Das Geh, Fahr und Leitungsrecht dient der Sicherung der Erschließung von sich im Plangebiet befindlichen Versorgungsanlagen.

Das Geh- und Fahrrecht GF1 dient der Sicherung der Erschließung der Parkflächen innerhalb des Geltungsbereiches, der Aufrechterhaltung der Wegeführung in den angrenzenden Park sowie der Sicherung einer Feuerwehrezufahrt.

Das Geh- und Fahrrecht GF2 dient der Sicherung einer Feuerwehrezufahrt

6.1.10 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die schalltechnische Untersuchung zum Verkehrs- und Gewerbelärm kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen passive Schallschutzmaßnahmen, für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen erforderlich sind. Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gegenüber Verkehrsgereäuscheinwirkungen gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 betragen für die hier festgesetzte Art der baulichen Nutzung eines Mischgebiets 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht.


Aufgrund der berechneten Überschreitungen der Orientierungswerte ist die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erforderlich. r

Nach den Gewerbelärmprognosen werden die Überschreitungen an Immissionsorten am geplanten Hotelriegel und am geplanten Wohnriegel am Tag maßgeblich durch die angesetzten, von vergleichbaren Untersuchungen abgeleiteten Liefervorgängen verursacht. Konkrete Angaben zu den künftigen Liefervorgängen durch die Nutzung des Vorhabens liegen zum derzeitigen Planungsstand nicht vor.

Aufgrund fehlender Angaben zur genauen Lage und den technischen Kennwerten von geplanten Gebäudetechnischen Anlagen (Lüftungsanlagen, Trafo) ist eine konkrete Berechnung nicht möglich, Im weiteren Planungsverlauf ist daher sicherzustellen, dass die vorgesehene Gebäudetechnik nicht maßgeblich dazu beitragen kann, die Immissionsrichtwerte zu überschreiten. Dies ist dann der Fall, wenn die Gewerbelärmzusatzbelastung durch den Betrieb der vorgesehenen Anlagen an den bestehenden Gebäuden mit Wohnnutzung die Immissionsrichtwerte um mindestens 10 dB(A) unterschreitet. Erforderlichenfalls sind Maßnahmen zur Reduzierung der Gewerbelärmeinwirkungen zu treffen, wie z.B. Abschirmung durch z.B. Einhausung der Gebäudetechnik oder Schallreduzierter Nachtbetrieb.

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

Da es sich bei dem vorliegenden Planverfahren um einen Bebauungsplan der Innentwicklung handelt, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird von der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	
--------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Die getroffenen Festsetzungen basieren auf der durchgeführten artenschutzrechtlichen Betrachtung und entsprechen den dort gemachten Empfehlungen. Der Sachverhalt wird unter Pkt. 7.1 dieser Begründung ausgeführt

6.1.12 Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

Da es sich bei dem vorliegenden Planverfahren um einen Bebauungsplan der Innentwicklung handelt, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird von der Abhandlung der natur-schutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die getroffenen Festsetzungen basieren auf der durchgeführten artenschutzrechtlichen Betrachtung und entsprechen den dort gemachten Empfehlungen. Der Sachverhalt wird unter Pkt. 7.1 dieser Begründung ausgeführt.

6.1.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

Die getroffenen Festsetzungen dienen dem Erhalt der das Gebiet prägenden Durchgrünung sowie einer Abschirmung des Vorhabens gegenüber umliegenden Nutzungen.

6.1.14 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen

Mit den Vorgaben werden die städtebaulichen Gestaltungs- und Entwurfs-elemente des Vorhabens- und Erschließungsplans umgesetzt. Sie steigern, ebenso wie die Festsetzung gem. II.12.1, Wohn- und Aufenthaltsqualität im Freiraum im Baugebiet sowie in dessen Umgebung.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Durch die Festsetzung soll ein gewisses Maß an Durchgrünung erhalten werden und eine übermäßige Versiegelung von Flächen vermieden werden. Gemäß den Vorgaben des Vorhabens- und Erschließungsplans wird das Areal auch durch die Gestaltung und Begrünung des nicht bebauten Raumes geprägt.

6.2.2 Gestaltung der Standplätze für Abfall und Wertstoffbehälter

Zur Abschirmung der Flächen, auf denen sich Sammelstellen für Abfallbehälter befinden erfolgt eine Eingrünung dieser Nebenanlagen.


6.2.3 Fassadenbegrünung

Durch eine Begrünung der Fassade lassen zusätzliche positive Effekte für das Lokalklima erzielen. Darüber hinaus trägt sie zu einem Erhalt der Artenvielfalt bei.

Nicht zuletzt ergänzt die Fassadenbegrünung eine Durchgrünung des Quartiers.

6.2.4 Dachbegrünung

Sowohl durch eine intensive als auch eine extensive Dachbegrünung wird zusätzlicher Retentionsraum geschaffen. Dies dient auch einem Abmildern von Extremwetterereignissen. Durch die Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen lässt sich zudem der Wirkungsgrad von PV-Anlagen erhöhen bzw. verringert er sich bei hohen Außentemperaturen nicht mehr so stark.

Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	
--------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

6.2.5 Werbeanlagen

Um eine erdrückende Wirkung von Werbeanlagen im Mischgebiet zu verhindern, wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen eingeschränkt.

6.3 Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Die Hinweise tragen Anforderungen Rechnung, die im Allgemeinen an eine Planung zu stellen sind bzw. die aufgrund sonstiger Rechtsgrundlagen beachtenswert sind, im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans aber nicht abschließend geregelt werden können oder müssen. Hierbei werden die spezifischen, das Plangebiet betreffenden Gegebenheiten, wie z.B. bodenrechtliche, denkmalrechtliche und artenschutzrechtliche Belange aufgeführt, die bei der Verwirklichung zu beachten sind. Weiterhin ergingen Empfehlungen zur Umsetzung der Planung (zeitliche Regelungen, Maßnahmen, Umweltbaubegleitung).

Damit wird auch Hinweisen Rechnung getragen, die bei der Beteiligung der Behörden eingegangen sind. Sofern erforderlich können hierbei einzelne Sachverhalte auf der Stufe des Baugenehmigungsverfahrens etwa durch Nebenbestimmungen bzw. durch Abstimmung des Vorhabens sichergestellt werden.

7 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

7.1 Artenschutzrechtliche Belange

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Besatzkontrolle³ vor Beginn der Abbrucharbeiten erstellt. Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens sind die artenschutzfachlichen Aspekte des geplanten Vorhabens zu untersuchen.

Die Gebäude wurden deshalb im Vorfeld der geplanten Abbrucharbeiten am 24.11.2023 eingehend auf überwinternde und einquartierte nach § 44 BNatSchG artenschutzrelevante Arten kontrolliert; insbesondere auf Fledermäuse und deren Kolonien sowie Vögel.

Im Ergebnis stellt der Fachgutachter fest:

Die Untersuchung der Gebäude ergab, dass zum Zeitpunkt der Besatzkontrolle keine artenschutzrechtlich relevanten Arten dort ihr Quartier bezogen haben.

Spuren früherer Besiedlungen waren nicht erkennbar.

Vogel- bzw. Fledermausindividuen sind nach derzeitigem Kenntnisstand durch die geplanten Abbrucharbeiten nicht beeinträchtigt.

Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i.S.d. §44 BNatSchG ausgelöst.

Abbrucharbeiten sollten vor der Brutzeit (vor März) begonnen werden, damit sich zu Beginn keine Vögel (z.B. Hausrotschwanz, Haussperling) ansiedeln und deren Nester und Nachwuchs gefährdet werden.

Bei späterem Beginn, der in die Brutzeit reicht, sollte vorsorglich eine weitere Inspizierung durch eine Fachperson erfolgen, um das Risiko einer Besiedlung auszuschließen.

³ (PlanConsultUmwelt Partnerschaft, 2023)

7.2 Belange des Bodenschutzes

Altlastenerkundung 1997

Gemäß Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALKA) befindet sich ein Altstandort mit dem Kennzeichen IGB_2697 und der Bezeichnung „Altablagerung Am Hallenbad“ im Plangebiet.

Aus dem Jahr 1997 besteht eine Gutachterliche Stellungnahme zur Altlastenerkundung und Gefährdungsabschätzung für die Altablagerung D-5-2 "Am Hallenbad". Diese ist in der Basis-kartei zur Erfassung der Altablagerungen im Saarland beim Landesamt für Umweltschutz unter der genannten Bezeichnung registriert. Es handelt sich um eine Fläche, auf der zwischen 1948 und 1952 Ablagerung von Bauschutt, Hausmüll und Erdmassen erfolgte. Durch 5 Rammkern-sondierungen entnommene Proben wurden chemisch analysiert.

Als Untersuchungsergebnis konnte festgestellt werden, dass in den Proben keine Anteile von Hausmüll anzutreffen waren. Es überwogen Bauschutt und Schlackensand-ähnliche Auffüllungen. Schwerpunkt der Untersuchung war die Ermittlung der Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser und eine mögliche Gefährdung spielender Kinder.

Es wurden im Grundwasser erhöhte KW- und Cu-Werte festgestellt. Diesbezüglich wurde eine weitere Beobachtung eventueller Grundwasserkontaminationen angeregt. Die in den Bodenproben ermittelten Schadstoffkonzentrationen lieferten keine nennenswerte Belastung des Bodens unterhalb und östlich der Altablagerung. Es wurde insgesamt kein akuter Sanierungsbedarf gesehen.

Im Zuge des vorgesehenen Rückbaus und des Neubaus mit Tiefgarage wird ohnehin nur ein kleiner Teil des "leicht belasteten" Bodens verbleiben. Nach jetzigen Erkenntnissen liegen alle Werte unterhalb des Z2-Wertes.⁴

Vor diesem Hintergrund wurden vorgenannte Ergebnisse in die Planung eingestellt und mit dem Landesamt für Umweltschutz und Arbeitssicherheit folgendes vereinbart:

Da keine umweltgefährdenden Belastungen festgestellt wurden und auch die erhöhten Kohlenwasserstoffgehalte im Grundwasserschwankungsbereich unterhalb der Sanierungsgrenzwerte liegen, wird derzeit kein weiterer Untersuchungsaufwand für erforderlich gehalten. Nach heutigem Wissen und Erfahrungen sind weitere Erkenntnisse zur Bodenbelastung durch punktuelle Bohrungen nicht zu erwarten, jedoch kann ein Auftreten von Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Lt. § 18 BBodSchG wird im Rahmen der Baugenehmigung die gutachterliche Begleitung gefordert. Der Aushub ist schargenweise zu untersuchen. Das Risiko einer Belastung über LZ 2 ist als gering zu bezeichnen. Sofern nach Abschluss der Erdbaumaßnahme gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Altablagerungen ausgehoben wurden und die Belastung des übrigen Bodens gering ist, kann eine Löschung des Abfallstandortes aus dem Kataster beantragt werden. Bzgl. des Grundwassers waren 1997 Grundwassermessstellen eingerichtet worden und Analysen erfolgt. Die Kohlenwasserstoffbelastung lag seinerzeit über dem Wert der Trinkwasserverordnung (2,5fach), auch Schwermetalle wurden gefunden. Die Werte lagen aber unterhalb der Sanierungsgrenze. Die Messstellen sind nicht mehr auffindbar. Eine Neueinrichtung wird als unverhältnismäßig angesehen. Eine Kennzeichnung des Altlastenstandortes in der Planzeichnung ist aus den genannten Gründen nicht

⁴ Gesprächsvermerk vom 20.03.2014 bezüglich der Altlastensituation ehem. Hallenbad St. Ingbert

erforderlich, da keine erheblichen Bodenbelastungen dokumentiert sind. Der Altlastenstandort wird lediglich als Hinweis aufgenommen.⁵

Geotechnischer Bericht 2022

Im Zuge der aktuellen Planungen wurde zudem ein geotechnischer Bericht⁶ erstellt, um den Baugrund zu untersuchen und einen Bericht im Hinblick auf die Gründung des Gebäudes zu erstellen.

Auch im geotechnischen Bericht aus 2022 wird auf die bereits vorbenannte Altablagerung verwiesen. Hierzu stellt der Bericht wie folgt fest:

Bei dieser Altablagerung handelt es sich um eine Bauschutt / Hausmüll und Erdmassendepone, deren Gesamtablagerungszeitraum sich auf die Jahre 1948-1952 erstreckt.

Der östliche Teil des ehemaligen Deponiegeländes wird heute als Parkanlage genutzt (Gustav-Clauss-Anlage). Das alte Hallenbad wurde (zumindest teilweise) ebenfalls auf dem alten Deponiekörper errichtet. Die Altablagerung wurde durch mehrere Gutachten untersucht, zuletzt durch den Bericht des IB Rogmann aus dem Jahr 1997. Hierbei wurden Ablagerungsmächtigkeiten zwischen 2,3-3,6m festgestellt. Nach den aktuellen Baugrunduntersuchungen ist partiell sogar mit Mächtigkeiten bis über 5m zu rechnen. Nach dem Gutachten des IB Rogmann leitet sich aus den Untersuchungen des Jahres 1997 kein akuter Sanierungsbedarf ab. Die aktuellen Ergebnisse aus den Baugrundaufschlüssen für den geplanten Neubau haben diesbezüglich auch keine grundlegend abweichenden Ergebnisse erbracht, so dass im Rahmen des vorliegenden Gründungsgutachtens nicht weiter auf die umwelttechnischen Belange eingegangen wird. Dies sollte ggfs. Bestandteil einer eigenständigen umwelttechnischen Untersuchung sein.

Zusammengefasst kommt das Gutachten zum Ergebnis dass die Die Untergrundverhältnisse gemäß DIN 18.300: 2019-09 in sieben Homogenbereiche untergliedert werden:

- Homogenbereich O: Oberboden
- Homogenbereich B1: Auffüllung (alter Deponiekörper)
- Homogenbereich B2: Fluviale Sedimente, gemischtkörnig bis bindig, organisch
- Homogenbereich B3: Fluviale Sedimente, grobkörnig bis gemischtkörnig, organisch
- Homogenbereich B4: Torf
- Homogenbereich X1: verwitterter Fels
- Homogenbereich X2: fester Fels

Aufgrund der schwierigen Untergrundverhältnisse sind vorausgehend eingebrachte und waserrückhaltende Baugrubenumschließungen notwendig.

Die Gründung der Bauteile kann mittels Pfahlgründung erfolgen, die gleichzeitig für den Verbindungsbau als Auftriebssicherung fungiert.

⁵ Gesprächsvermerk vom 10.10.2014 der Besprechung am 02.10.2014, 9.00 Uhr beim Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz (LUA) in Saarbrücken

⁶ (Geotechnik Dr. Heer GmbH & Co. KG, 2022)

Die Entsorgung der überschüssigen Erdmassen und Wassermassen wurde abgehandelt. Dabei wurde explizit auf die Problematik des alten Deponiekörpers innerhalb des Baufeldes hingewiesen.

Weitergehende Untersuchungen sind ggfs. im Rahmen der Bauausführung erforderlich, so dass auf Ebene des Bebauungsplanes nicht anzunehmen ist, dass Gründe bestehen welche der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen.

7.3 Auswirkungen der Planung auf die Verschattungssituation

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist vorgesehen mit einer Verschattungsstudie den Nachweis zu erbringen, dass die planungsbedingten Verschattungseffekte der Forderung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB nach gesunden Wohnverhältnissen nicht entgegenstehen.

Hierzu wird ein geeignetes Fachgutachten⁷ erstellt, welches mit Fortschreitung der Planung in die Bauleitplanung eingestellt wird.

Vorgesehen ist, dass die Bestimmung der Besonnungs- bzw. Verschattungsverhältnisse mit Hilfe des Rechenmodells SHADOW Vers. 2.2a durchgeführt wird.

Bei den Berechnungen wird mit Hilfe des „Ray-Tracing-Verfahrens“ für jedes Rasterelement die Sichtbeziehung zur Sonnenbahn ermittelt und analysiert, ob durch dazwischen liegende Gebäude / Hindernisse ein Schattenwurf erfolgt.

Vegetationsbestände werden bei der Berechnung der Besonnungsverhältnisse auf Grund der jahreszeitlich wechselnden Vegetationsverhältnisse nicht berücksichtigt. Zudem kann der Bestand bei Bedarf im Vergleich zu Baukörpern vergleichsweise einfach modifiziert werden.

Im Rahmen der Modellrechnungen wird die Bebauung im Untersuchungsgebiet (Größe ca. 250 x 250 m) in Volumengitterzellen dreidimensional untergliedert - Rechenauflösung horizontal 1 x 1 m, vertikal 1 m. Höhen ab 0.5 m werden auf 1.0 m aufgerundet.

Zur Bewertung der Besonnungs- bzw. Verschattungsverhältnisse gibt es keine verbindlichen Grenzwerte, sondern lediglich verschiedene Empfehlungen (Richtwerte).

Die insoweit wichtigste landesrechtliche Vorschrift ist die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen, die allgemein als besondere Ausprägung des Rücksichtnahmegebots angesehen wird.

Im Ergebnis stellt der Fachgutachter im Rahmen der Verschattungsstudie wie folgt fest:

Aktuell existieren keine Rechtsvorschriften, die die Anforderungen an eine ausreichende Besonnung über die Abstandsflächen hinaus normativ regeln. Die Gerichte treffen in relevanten Fällen daher immer Einzelfallentscheidungen.

Nach DIN EN 17037:2022-05 „Tageslicht in Gebäuden“ ist die Besonnungsdauer ein wichtiges Qualitätskriterium für einen Innenraum / Aufenthaltsraum und kann zum menschlichen Wohlbefinden beitragen. Für gewerbliche Nutzungen wird eine Besonnung von Arbeitsräumen nicht als grundlegende Bedingung angesehen.

Die DIN EN 17037:2022-05 weist darauf hin, dass in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung an einem ausgewählten Datum zwischen dem 1. Februar und dem 21. März eine

⁷ (Ökoplana, 2023)

Mindestbesonnungszeit von länger als 1.5 Std. gegeben sein sollte. Damit wird eine minimale Besonnung gewährleistet. Wird eine mittlere oder intensive Besonnung gewünscht, so sollte die Besonnungsdauer am gewählten Untersuchungstag Werte von 3.0 Std bzw. über 4.0 Std. aufweisen.

Da bei der durchgeführten flächenhaften Modellierung nach DIN 5034-1 (2011) weder die Fensterlaibung noch der Fenstersturz die Besonnungsdauer einschränken, ist bei der Bewertung der nachfolgenden Modellergebnisse bei der Besonnungsdauer für den gewählten Untersuchungstag 21. März ein Zuschlag von ca. 1.5 Std. zu berücksichtigen. Dieses Maß kann einem Leitfaden zur DIN EN 17037 Tageslicht in Gebäuden (2019) entnommen werden. D.h. am gewählten Untersuchungstag 21. März ist anstelle dem Mindestbesonnungsmaß von 1.5 Std. (DIN EN 17037:2022-05) ein Wert von 3.0 Std. zu fordern.

Im Rahmen der deutschen Rechtsprechung wird des Öfteren auch ein Vorher-Nachher-Vergleich zur winterlichen Besonnung als Beurteilungsgrundlage herangezogen. Wann dabei die Grenze des Zumutbaren überschritten wird, ist regelmäßig von einer Einzelfallbetrachtung abhängig. Urteile des BVerwG, Urteil vom 23. Februar 2005 - 4 A 4.04 -, juris Rdnr. 58, des Hessischen VGH, Urteil vom 23.04.2015 – 4 C 567/13.N – Juris Rn. 81 und des OVG des Saarlandes, Ur. v. 17.12.2020 - 2 C 309/19 - <https://open-jur.de/u/2329959.html> lassen annehmen, dass die Grenze der Zumutbarkeit einer Verschattung dann überschritten wird, wenn die mittlere Besonnungsdauer in den Wintermonaten (Dezember – Februar) um ca. ein Drittel (ca. 33%) reduziert wird.

In der vorliegenden Studie finden demgemäß folgende Bewertungskriterien bzw. Untersuchungsansätze Anwendung:

- DIN EN 17037: Mindestbesonnungsdauer eines Aufenthaltsraumes einer Wohnung von 3.0 Std. an den ausgewählten Untersuchungstagen 21. März und 1. Februar.
- Einbuße an mittlerer Besonnungsdauer durch die Neubebauung in den Wintermonaten Dezember – Februar.

Die Modellergebnisse für den ausgewählten Untersuchungstag 21. März (DIN EN 17037:2022-05) dokumentieren, dass die geplante Bebauung im Planungsumfeld zu keinen gravierenden Zusatzverschattungen führt. Zusätzliche Richtwertunterschreitungen sind nicht zu bestimmen.

Im Bereich des geplanten Bauteils A sind die ausschließlich nach Nordwesten hin orientierten Wohnungen im 1. und 2. OG nicht ausreichend besonnt. Da die DIN EN 17037:2022-05 allerdings keine rechtsverbindliche Vorgabe darstellt, ist dies kein Hindernisgrund für deren Realisierung. Die nach Südosten hin ausgerichteten Wohnungen entsprechen hingegen bzgl. der maximal möglichen Besonnungsdauer den Empfehlungen der DIN EN 17037:2022-05. Die Wohnqualität ist entsprechen als sehr gut einzustufen.

Die Ergebnisse der vergleichenden Modellrechnungen zwischen Ist- und Plan-Zustand belegen, dass das geplante Neubauvorhaben auch am DIN-Stichtag 1. Februar in der benachbarten Bebauung keine relevanten Verschattungseffekte verursacht. Zusätzliche Richtwertunterschreitungen nach DIN EN 17037:2022-05 sind nicht festzustellen. Geringfügigen Einbußen an Besonnungsdauer an den Wohnhäusern Gartenstraße 14 und 16 stehen an den Wohnhäusern 2 – 12 Strahlungsgewinne gegenüber. In der Kaiserstraße und am Theodor-Heuss-Platz ergeben sich keine relevanten Strahlungsmodifikationen.

Im Rahmen der Analyse zur relativen Abnahme der mittleren winterlichen Besonnungsdauer durch das geplante Neubauvorhaben wird gezeigt, dass durch die Planung keine relevanten Zusatzverschattungen zu erwarten sind.

Laut vorliegenden Gerichtsurteilen ist die die Grenze der Zumutbarkeit einer planungsbedingten Verschattung dann überschritten, wenn die Besonnung in den Wintermonaten an Fassaden mit Fensterflächen großflächig um mehr als ein Drittel (33%) reduziert wird. Eine derartige Verschattungssituation ist nicht festzustellen.

7.4 Belange des Lärmschutzes

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 308 wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Hierbei werden die nachfolgenden Belange untersucht:

- die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Kfz-Verkehr auf der B 40 (Theodor-Heuss-Platz) auf der Grundlage aktueller Verkehrszahlen,
- die Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet und in der Umgebung durch die im Plangebiet geplanten gewerblichen Nutzungen (Hotel- und Gastronomienutzungen und die geplanten Pkw-Stellplätze).

Die Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet erfolgt nach

- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Juli 2022 (DIN 18005), i.V.m. Beiblatt 1 zur DIN 18005 Schalltechnische Orientierungswerte

Die Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen durch die Nutzung der Tiefgarage, der oberirdischen Stellplätze und der Gastronomienutzung erfolgt nach:

- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. S.503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 01. Juni 2017, in Kraft getreten am 09. Juni 2017 (TA-Lärm).

Für die Emissions- und Schallausbreitungsberechnungen werden die folgenden Berechnungsvorschriften und sonstigen Erkenntnisquellen herangezogen.

- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-19, Ausgabe 2019 (RLS-19)
- Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage 2007 (Parkplatzlärmstudie)
- VDI-Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien, März 1997 (VDI 2720)
- DIN ISO 9613 Teil 2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ „Allgemeines Berechnungsverfahren“, Oktober 1999 (DIN ISO 9613-2)
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Juli 2022 (DIN 18005)
- Hessisches Landesamt für Umwelt: Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche, Schriftenreihe Umwelplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Heft 192, Wiesbaden 1995 (Ladelärmstudie 1995)
- Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschimmissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Fachzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten, Wiesbaden 2005 (Ladelärmstudie 2005)

- DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Januar 2018 (DIN 4109-1)
- DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018 (DIN 4109-2)

Die **Verkehrslärmeinwirkungen** an der geplanten Wohnnutzung und dem Hotel werden anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur **DIN 18005** beurteilt. Nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist die Schutzbedürftigkeit bei sonstigen Sondergebieten entsprechend der Nutzungsart zu berücksichtigen. Als Orientierungswerte werden die Werte zwischen 45 dB(A) und 65 dB(A) am Tag und zwischen 35 dB(A) und 65 dB(A) in der Nacht angegeben. Geplant ist die Errichtung eines Gebäudeensembles mit Gesundheitszentrum, Seniorenresidenz und einer Hotelanlage mit variablen Konferenzbereichen. Im Erdgeschoss des nördlichen Wohnkomplexes sind Räumlichkeiten für Therapeuten (Physiotherapie, Ergotherapie, Massage, medizinische Fußpflege, Friseur) und eines ambulanten Dienstes geplant. Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen wird der vorgesehene Gebäudekomplex entsprechend der Schutzbedürftigkeit eines **Mischgebiets** eingestuft.

Mit der Einhaltung des Orientierungswerts soll nach Beiblatt 1 der DIN 18005 die „mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets oder Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen“ erfüllt werden. Da sich in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bei bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen die Orientierungswerte oft nicht einhalten lassen, kann im Rahmen der Abwägung beim Überwiegen anderer Belange von ihnen abgewichen werden. In diesem Fall soll ein Ausgleich durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorgesehen und planungsrechtlich gesichert werden. Im Rahmen der Abwägung sind Abweichungen von den Orientierungswerten bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV i.d.R. ohne weiteres möglich. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete betragen 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten betragen 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht.

Die Beurteilung der **Gewerbelärmeinwirkungen** erfolgt anhand der TA-Lärm und der DIN 18005. Die TA-Lärm dient dem Schutz vor sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm. Sie gilt für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen. Die Vorschriften der TA-Lärm sind u.a. zu beachten für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen bei der Prüfung der Einhaltung der Betreiberpflichten (§ 22 BImSchG) im Rahmen der Prüfung von Anträgen im Baugenehmigungsverfahren. Durch die Beurteilung von Gewerbelärm im Rahmen der Bebauungsplanung nach TA-Lärm kann sichergestellt werden, dass keine Nutzungen festgesetzt werden, die nach TA-Lärm nicht genehmigungsfähig wären. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Mischgebieten sind in der folgenden Tabelle angegeben. Der Immissionsrichtwert Nacht bezieht sich auf die ungünstigste (lauteste) Nachtstunde.

Abbildung 4 Immissionsrichtwerte TA Lärm

Gebietsart	Immissionsrichtwert in dB(A)	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
Mischgebiet (MI)	60	45

7.4.1 Verkehrslärmeinwirkungen

Emissionsberechnung

Durch die Verwirklichung der Planung werden sich die Verkehrsmengen auf der Straße Theodor-Heuss-Platz/Otto-Toussaint-Straße erhöhen. Die Berechnung der Straßenverkehrslärmemissionen durch den Kfz-Verkehr auf den relevanten Straßenabschnitten der Gartenstraße sowie des Theodor-Heuss-Platzes / Otto-Toussaint-Straße sind gemäß RLS-19 zu berechnen. Die Berechnung der Emissionspegel für die Straßen erfolgt auf Grundlage der vom Büro Habermehl+Follmann übermittelten Eingangsparametern (DTV Tag/Nacht [Kfz/16h bzw. Kfz/8h], Schwerverkehrsanteil p1% und p2% Tag/Nacht) nach RLS-19 für den Prognose-Planfall.

Immissionsberechnung


Die Berechnung der Verkehrslärmeinwirkungen erfolgt nach RLS-19 auf der Grundlage der o.a. Emissionspegel durch Simulation der Schallausbreitung in einem digitalen Geländemodell (DGM). Das DGM enthält alle für die Berechnung der Schallausbreitung erforderlichen Angaben (Lage von Schallquellen und Immissionsorten, Höhenverhältnisse, Schallhindernisse im Ausbreitungsweg, schallreflektierende Objekte usw.). Die Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Plangebiets werden unter Berücksichtigung des vorliegenden Baukonzepts geschossweise Einzelpunktberechnungen für den Tag- und Nachtzeitraum durchgeführt.

Die Karten zur Verkehrslärmeinwirkungen können der technischen Schalluntersuchung entnommen werden.

Beurteilung

An den dem Theodor-Heuss-Platz zugewandten Fassaden des geplanten **Hotelriegels** werden am **Tag** Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 65 dB(A) und an Teilen der Nord- und Südfassaden von bis zu 61 dB(A) bzw. 62 dB(A) prognostiziert. An allen anderen Fassaden und Fassadenabschnitten werden Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 60 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 wird an den dem Theodor-Heuss-Platz zugewandten Fassaden des geplanten Hotelriegels um bis zu 5 dB(A) und an Teilen der Nord- und Südfassaden um 1 dB(A) bzw. 2 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) wird an den dem Theodor-Heuss-Platz zugewandten Fassaden des geplanten Hotelriegels um bis zu 1 dB(A) überschritten und an allen anderen Fassaden und Fassadenabschnitten eingehalten.

In der **Nacht** werden an den dem Theodor-Heuss-Platz zugewandten Fassaden des geplanten **Wohnriegels** im lautesten Geschoss Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 54 dB(A) berechnet. An Teilen der Südfassade des geplanten Wohnriegels werden Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 51 dB(A) und an Teilen der Nordwestfassaden von bis zu 49 dB(A) berechnet. An allen anderen Fassadenabschnitten des geplanten Wohnriegels werden Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 45 dB(A) im lautesten Geschoss prognostiziert. An den dem Theodor-Heuss-Platz zugewandten Fassaden des geplanten Wohnriegels wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 50 dB(A) in der Nacht um bis zu 4 dB(A) überschritten und an Teilen der Südfassade wird der Orientierungswert geringfügig um bis zu 1 dB(A) überschritten. An allen anderen Fassaden und Fassadenabschnitten des geplanten Wohnriegels wird der Orientierungswert eingehalten. Der Immissionsgrenzwert

Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	
--------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

der 16. BImSchV von 54 dB(A) in der Nacht wird an allen Fassaden des geplanten Wohnriegels eingehalten.

An den dem Theodor-Heuss-Platz zugewandten Fassaden des geplanten **Hotelriegels** werden in der Nacht im lautesten Geschoss Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 55 dB(A), an den Nordfassaden zwischen 48 und 52 dB(A) und an den Südfassaden zwischen 44 und 51 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 wird an den dem Theodor-Heuss-Platz zugewandten Fassaden des geplanten Hotelriegels um bis zu 5 dB(A), an den Nordfassaden um bis zu 2 dB(A) dB(A) und an den Südfassaden um 1 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 54 dB(A) wird an den dem Theodor-Heuss-Platz zugewandten Fassaden des geplanten Hotelriegels um bis zu 1 dB(A) überschritten und an allen anderen Fassaden und Fassadenabschnitten eingehalten.

Abbildung 5 Verkehrslärmeinwirkungen lautestes Geschoss, Tag



Quelle: FIRU GFi, 2023

Abbildung 6 Verkehrslärmeinwirkungen lautestes Geschoss, Nacht



Quelle: FIRU GFi, 2023

Für die Auswirkungen auf die einzelnen Geschosse wird auf die Technische Schalluntersuchung verwiesen.

7.4.2 Gewerbelärmabschätzung

Zu prognostizieren und zu beurteilen sind die zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen durch die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen, schalltechnisch relevanten Nutzungen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 308 „Ehemaliges Hallenbad“ in St. Ingbert werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Gebäudeensembles mit Gesundheitszentrum, Wohnen und einer Hotelanlage geschaffen werden. Im Erdgeschoss des nördlichen Gebäuderiegels sind Räumlichkeiten für Dienstleistungen der Gesundheitsvorsorge (Krankengymnastik, Ergotherapie, Massage, medizinische Fußpflege, Friseur) vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass von diesen Einrichtungen keine relevanten Gewerbelärmeinwirkungen ausgehen. In den darüberliegenden Geschossen sind Wohnungen geplant. Das Hotel soll im südlichen Gebäudeteil untergebracht werden. Der Hauptzugang zum Hotel ist über den flachen Verbindungsbau, der Hauptzugang zum Wohnriegel an der

Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	FIRU
--------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------

Südwestfassade vorgesehen. Die Andienung des Hotels wird über die Zufahrt südlich des Hotels erfolgen. Östlich des Hotels in Richtung Park sind Außengastronomie und Biergarten vorgesehen. Gemäß den vorliegenden Angaben erfolgt der Betrieb des Hotels in drei Schichten mit insgesamt 37 Mitarbeitern, wovon in der stärksten Schicht 23 gleichzeitig arbeiten. Der Hotelbetrieb erfolgt durchgehend von 0.00 bis 24.00 Uhr. Relevante Geräuscheinwirkungen an den nächstgelegenen Immissionsorten werden durch Pkw-Fahrten von und zu den Parkplätzen und der Tiefgarage, den Pkw- Parkvorgängen auf den oberirdischen Stellplätzen, der Toröffnung der Tiefgarage, den Lkw-Fahrten zum Anlieferbereich der Großküche, den Lkw-Rangiervorgängen und Ladevorgängen am Anlieferbereich der Großküche und durch die Geräuscheinwirkungen der Außengastronomie (Terrasse, Biergarten) verursacht.


Zu den der Immissionsberechnung Gewerbelärm zugrunde liegenden Parametern wird auf die Technische Schalluntersuchung verwiesen.

Beurteilung Gewerbelärm

Im **Tagzeitraum** werden durch die geplanten Nutzungen gemäß den Emissionsansätzen in Kapitel 3 an den am stärksten betroffenen Immissionsorten an der Südfassade des geplanten **Hotelriegels** Gewerbelärmeinwirkungen zwischen 62 und 66 dB(A) prognostiziert. Diese Immissionsorte liegen unmittelbar an der Lieferzone. An allen anderen Immissionsorten am geplanten Hotelriegel werden Gewerbelärmeinwirkungen von weniger als 60 dB(A) berechnet. An den Immissionsorten unmittelbar im Bereich der Lieferzone wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) am Tag um 2 bis 6 dB(A) überschritten. An allen anderen Immissionsorten am geplanten Hotelriegel wird der Immissionsrichtwert eingehalten. An den am stärksten betroffenen Immissionsorten am geplanten **Wohnriegel** werden Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 60 dB(A) prognostiziert. Diese Immissionsorte liegen an der angenommenen Lieferzone des Wohnriegels. An allen anderen Immissionsorten am geplanten Wohnriegel werden Gewerbelärmeinwirkungen von weniger als 60 dB(A) berechnet.

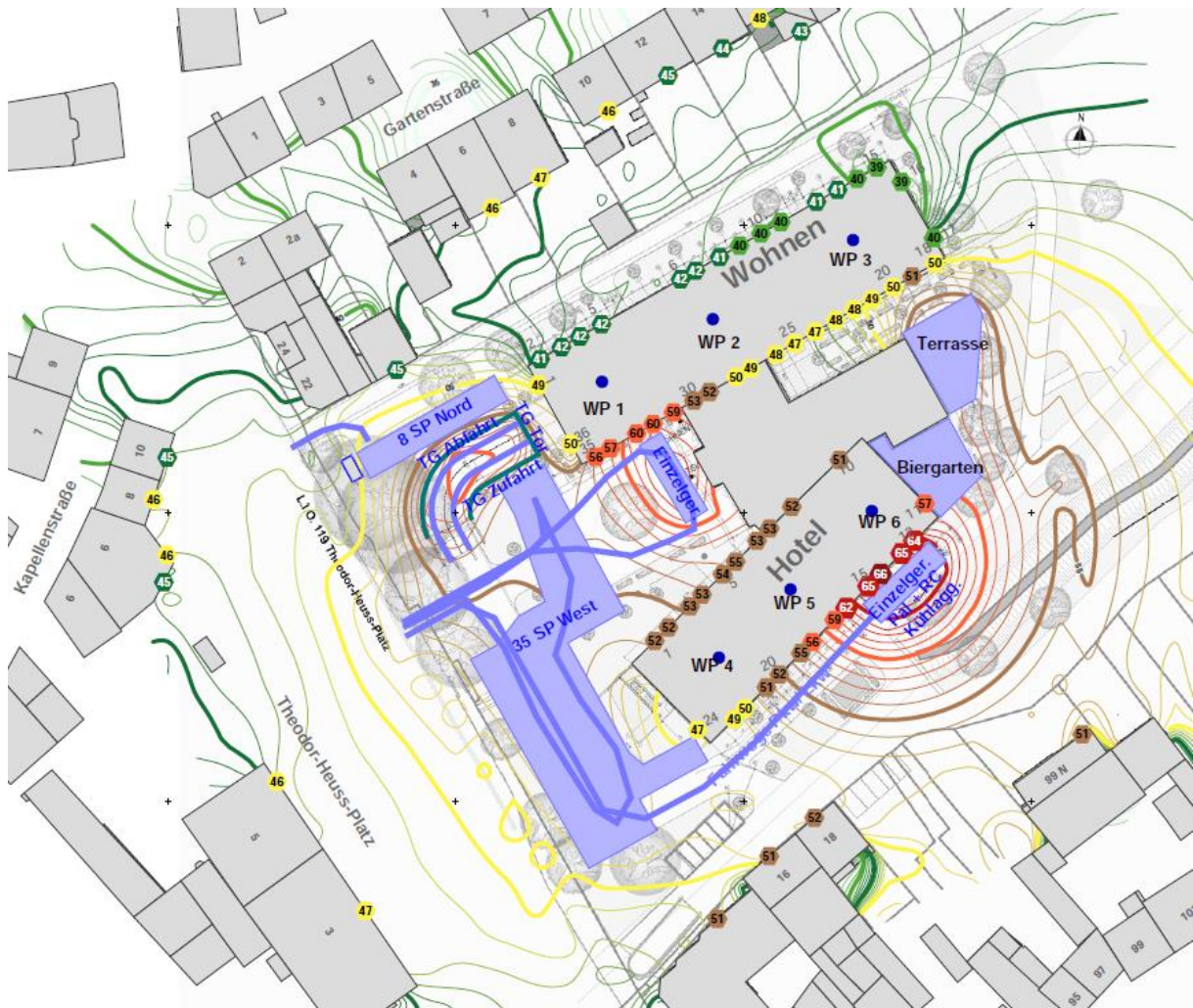
An den Immissionsorten an der Südfassade des geplanten Wohnriegels, die direkt an der Lieferzone liegen, wird der Immissionsrichtwert eingehalten. An allen anderen Immissionsorten wird der Immissionsrichtwert unterschritten. Die Gewerbelärmeinwirkungen am Tag werden maßgeblich durch die Verladevorgänge bestimmt. Es ist im weiteren Planungsverlauf zu prüfen und zu konkretisieren, welche Verladevorgänge tatsächlich stattfinden und welche bzw. wie viele Fahrzeuge für die Belieferung der Gebäuderiegel eingesetzt werden. An den bestehenden Gebäuden mit Wohnnutzung in der Umgebung des Plangebiets unterschreitet die prognostizierte Gewerbelärmzusatzbelastung durch das Vorhaben die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm um mindestens 6 dB(A).

In der **ungünstigsten Nachtstunde** werden die Gewerbelärmeinwirkungen durch die Pkw-Bewegungen und die Außengastronomie bestimmt. An der den Freisitzen zugewandten Nordostfassade des geplanten **Hotelriegels** verursacht die nächtliche Nutzung der Freisitze Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 58 dB(A). An allen anderen Immissionsorten am geplanten Hotelriegel werden Gewerbelärmeinwirkungen von weniger als 45 dB(A) prognostiziert. Der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) in der Nacht wird an Teilen der Nordostfassade durch die Nutzung der Freisitze um bis zu 13 dB(A) überschritten. An allen anderen Immissionsorten des geplanten Hotelriegels wird der Nacht-Immissionsrichtwert eingehalten. An den dem Parkplatz und der Tiefgarage zugewandten Immissionsorten an der Südwestfassade des geplanten **Wohnriegels** werden Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 45 dB(A) berechnet. Am östlichen, den Freisitzen zugewandten Teil der Südfassade werden Gewerbelärmeinwirkungen zwischen 47 dB(A) und 51 dB(A) berechnet. An allen anderen

Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	
--------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

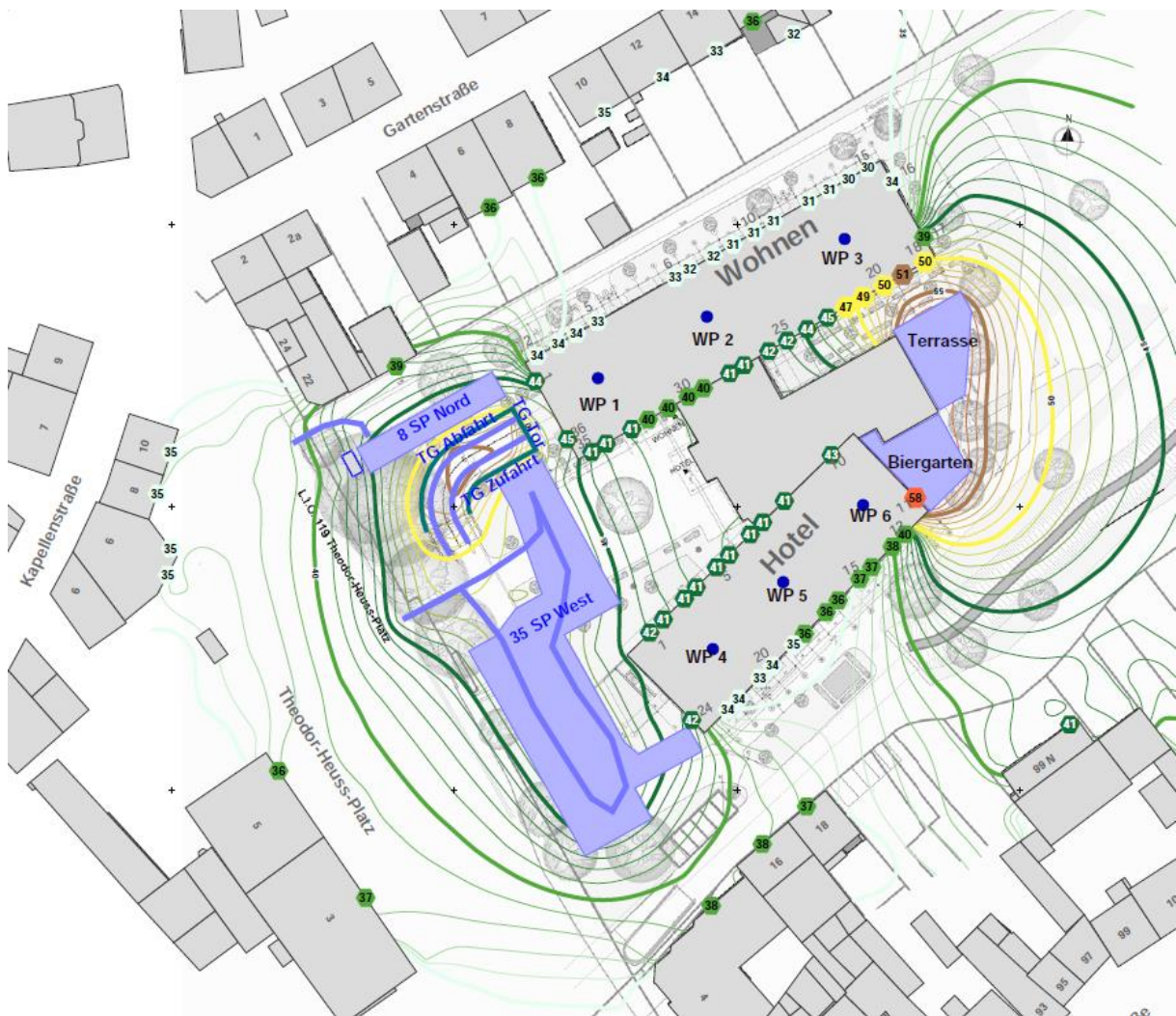
Immissionsorten werden Gewerbelärmeinwirkungen von weniger als 45 dB(A) berechnet. An den, den Freisitzen zugewandten Immissionsorten am östlichen Teil der Südfassade des geplanten Wohnriegels wird der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) in der Nacht um 1 bis 6 dB(A) überschritten. An allen anderen Immissionsorten des geplanten Wohnriegels wird der Nacht-Immissionsrichtwert am geplanten Wohnriegel eingehalten. An den bestehenden Gebäuden mit Wohnnutzung in der Umgebung des Plangebiets unterschreitet die prognostizierte Gewerbelärmzusatzbelastung durch das Vorhaben die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm um mindestens 4 dB(A). An den Immissionsorten in der Umgebung, an denen die Immissionsrichtwerte um weniger als 6 dB(A) unterschritten werden, liegt keine relevante Gewerbelärmvorbelastung vor.

Abbildung 7 Gewerbelärmeinwirkungen lautestes Geschoss, Tag



Quelle: FIRU GFi, 2023

Abbildung 8 Gewerbelärmeinwirkungen lautestes Geschoss, Nacht



Quelle: FIRU GF, 2023

7.4.3 Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen

Zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen sind für die von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 betroffenen Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (Januar 2018) definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten. Die Anforderungen sind abhängig von den maßgeblichen Außenlärmpegeln, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist gemäß Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“ (Januar 2018) unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u.a. Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu ermitteln. Bezogen auf den Schienen- und Straßenverkehrslärm (4.4.5.2 und 4.4.5.3 der DIN 4109-2) wird der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ermittelt, indem zu dem errechneten Verkehrslärmbeurteilungspegel 3 dB(A) zu addieren sind.

Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A). Bezogen auf den Gewerbelärm wird nach DIN 4109-2 im Regelfall als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ der nach der TA Lärm für die jeweilige Gebietskategorie geltende Tag-Immissionsrichtwert angesetzt. In dem im Bebauungsplan vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiet beträgt der Tag- Immissionsrichtwert der TA Lärm 55 dB(A). Bezogen auf die Nacht ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB. Von den Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß kann im Baugenehmigungsverfahren abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass zur Sicherstellung verträglicher Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen. Dies gilt beispielsweise für Außenbauteile an den lärmabgewandten Fassaden der geplanten Gebäude.

7.4.4 Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen

Nach den Gewerbelärmprognosen werden die Überschreitungen an Immissionsorten am geplanten Hotelriegel und am geplanten Wohnriegel am Tag maßgeblich durch die angesetzten, von vergleichbaren Untersuchungen abgeleiteten Liefervorgänge verursacht. Konkrete Angaben zu den künftigen Liefervorgängen durch die Nutzung des Vorhabens liegen zum derzeitigen Planungsstand nicht vor. Zum Schutz schutzbedürftiger Räume innerhalb des geplanten Hotelriegels und des geplanten Wohnriegels durch die Liefervorgänge sind voraussichtlich Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. Überdachungen, Teileinhausungen der Ladezonen erforderlich. Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen können ermittelt werden, wenn konkrete Angaben zu Art und Umfang der Ladevorgänge vorliegen. Die prognostizierten Überschreitungen des Immissionsrichtwerts in der Nacht an den, den Freisitzen zugewandten Immissionsorten am geplanten Hotelriegel und am geplanten Wohnriegel werden maßgeblich durch die nächtliche Nutzung der Freisitze verursacht. Eine nächtliche Nutzung der Freisitze nach 22.00 Uhr ist auszuschließen.

Aufgrund fehlender Angaben zur genauen Lage und den technischen Kennwerten von geplanten Gebäudetechnischen Anlagen (Lüftungsanlagen, Trafo) ist eine konkrete Berechnung nicht möglich. Im weiteren Planungsverlauf bzw. im Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass die vorgesehene Gebäudetechnik nicht maßgeblich dazu beitragen kann, die Immissionsrichtwerte zu überschreiten. Dies ist der Fall, wenn die Gewerbelärmzusatzbelastung durch den Betrieb der vorgesehenen Anlagen an den bestehenden Gebäuden mit Wohnnutzung die Immissionsrichtwerte um mindestens 10 dB(A) unterschreitet. Erforderlichenfalls sind Maßnahmen zur Reduzierung der Gewerbelärmeinwirkungen zu treffen. Hierzu gehören z.B.:

- Abschirmung durch zb. Einhausung der Gebäudetechnik
- Schallreduzierter (Nacht-)Betrieb

7.5 Belange der Erschließung

Die Verkehrstechnische Erschließung des Grundstücks erfolgt öffentlich über die Straße „Theodor-Heuss-Platz“ und die privaten Erschließungsstraßen auf dem Grundstück.

7.5.1 Verkehrserschließung / Belange des Verkehrs

Im Rahmen der geplanten Entwicklung auf dem Areal „Ehemaliges Hallenbad“ angrenzend an die Straße Theodor-Heuss-Platz und Otto-Toussaint-Straße, sind die Fragestellungen zu den verkehrlichen Auswirkungen der zu erwartenden zusätzlichen Verkehre im Untersuchungsraum zu betrachten. Hierzu wurde ein Fachgutachten erstellt, welches in die Bauleitplanung eingestellt wird⁸.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen über die B 40 (Straße Theodor-Heuss-Platz). Mit dem Anschluss an den Theodor-Heuss-Platz sind die Grundstücke im Rechtssinne erschlossen, da über diese öffentlichen Verkehrsflächen an die Grundstücke herangefahren werden kann. Damit ist gewährleistet, dass sie für Kraftfahrzeuge, auch solche der Polizei, der Feuerwehr, des Rettungswesens und der Ver- und Entsorgung, erreichbar sind.

Zur Anbindung des Grundstücks wurden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung 2 Varianten zugrunde gelegt. In Variante 1 erfolgt die Anbindung des Areals aus beiden Richtungen durch die Einrichtung eines Mischfahrstreifens. Eine Anpassung der Fahrstreifenaufteilung entlang des Theodor-Heuß-Platzes ist damit nicht notwendig. In Variante 2 erfolgt die Anbindung des Areals von Norden durch die Einrichtung eines separaten Linksabbiegerstreifens. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Aufstelllänge für den Andienungsverkehr sollte dieser eine Länge von 20 m nicht unterschreiten. Aufgrund des zusätzlichen Abbiegestreifens ist für eine Lösung im bestehenden Straßenraum die südliche Zufahrt um einen Fahrstreifen zu reduzieren. Dadurch mögliche Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit werden in den Szenarien überprüft.

Zur Ermittlung und Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Büro „Habermehl & Follmann“ erstellt. Hierbei sollte die verkehrliche Machbarkeit der geplanten Entwicklung grundsätzlich geprüft werden. Für die geplante Entwicklung wurde die Verkehrsnachfrage und deren Verkehrsverteilung im Quell- und Zielverkehr während der bemessungsrelevanten Hauptverkehrszeiten ermittelt. Für die Anbindung der geplanten Entwicklung an der Straße „Theodor-Heus-Platz“ wurden verschiedene Varianten betrachtet und eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung gem. dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) durchgeführt. Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte wurde durch eine mikroskopische Simulation der des Verkehrsablaufs geprüft. Mithilfe einer mikroskopischen Simulation lassen sich komplexe Verkehrsabläufe in hochausgelasteten Netzen mit dichter Knotenpunktfolge und bei verkehrabhängigen Lichtsignalsteuerungen untersuchen. Im Rahmen der Untersuchung wurden, aufgrund der Umgestaltung des Straßennetzes 2 Szenarien als Grundlage betrachtet (Szenario 1: ohne Öffnung Kohlenstraße (Bestand), Szenario 2: mit Öffnung Kohlenstraße). Für die rechnerische Planfallbetrachtung wurden beide Szenarien untersucht.

Die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte wird sowohl in Szenario 1 (ohne Öffnung Kohlenstraße) als auch in Szenario 2 (mit Öffnung Kohlenstraße) rechnerisch gewährleistet. Zwar verschlechtert sich in Szenario 1 der Knotenpunkt Otto-Toussaint- Straße /

⁸ Habermehl & Follmann, 2023

Kaiserstraße um eine Qualitätsstufe (C →D), ist mit einem Auslastungsgrad von 87 % dennoch weiterhin leistungsfähig. In Szenario 2 (mit Öffnung Kohlenstraße) verschlechtert sich am Knotenpunkt „Kohlenstraße / Neunkircher Weg zu Qualitätsstufe D.

Insgesamt ergibt sich beim Vergleich beider Varianten keine Vorzugsvariante. Für die Anbindung des Gebiets ergibt sich in beiden Szenarien die Qualitätsstufe B. Da die Auslastungsgrade der Hauptrichtungen in Szenario 2 jedoch an fast allen Einzelknoten höher als in Szenario 1 sind, was mit der Öffnung der Kohlenstraße in Szenario 2 zusammenhängt, wird das Szenario 2 als maßgebendes Szenario, zur Durchführung einer Simulation zur Bewertung der Verkehrsabläufe, identifiziert.

Zusammenfassend ergibt sich aus der durchgeführten mikroskopischen Simulation, dass bei Sicherstellung der äußeren verkehrlichen Erschließung alle Knotenpunkte im Untersuchungsraum leistungsfähig bleiben (Szenario 1 und Szenario 2). Der Anbindungsknotenpunkt kann vorfahrtsgeregelt betrieben werden. Die Leistungsfähigkeit des Anbindungsknotenpunkts ist sowohl mit als auch ohne separaten Linkabbiegerstreifen gewährleistet.

Aus Gründen des Verkehrsablaufs (Koordination) und der Verkehrssicherheit wird die Einrichtung eines separaten Linksabbiegerstreifens für die nördliche Zufahrt empfohlen.

Für weitere detailliertere Darstellungen wird auf das Verkehrsgutachten von Habermehl & Follmann (2023) verwiesen.

7.5.2 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist bereits an das öffentliche Personennahverkehrssystem angeschlossen.

7.6 Technische Infrastruktur

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans sind die nach „Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität“ erforderlichen Ladepunkte vorzuhalten.

7.6.1 Wasserversorgung

Auf dem Grundstück sind Grundleitungen der Stadtwerke St. Ingbert und des Abwasserbetriebs St. Ingbert verlegt. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz.

7.6.2 Abwasserentsorgung / Entwässerung

Der Entwässerungsantrag der Kuhn Ingenieure GmbH (Stand 2016) wird vollständig überarbeitet und nachgereicht. In den Grundzügen wird die Entwässerung nachstehend allgemein beschrieben:

7.6.2.1 Niederschlagswasser:

Die Flachdächer der Gebäudeteile „Wohnen“, „Hotel“ und „Verbinder werden begrünt. Die Entwässerung der Gründächer funktioniert über außenliegende Regenrinnen und Regenwasserfallrohre. Das Flachdach über dem KG zur Außenanlage wird als Verkehrsdach ausgeführt und über innenliegende Regenwasserabflussrohre entwässert.

Anfallendes Niederschlagswasser wird in 2 Brauchwassertanks mit einem Volumen von jeweils 10 m³ gesammelt und zur Bewässerung der Grünanlagen genutzt. Überschüssiges Wasser wird über Grundleitungen in den Rohrbach als Vorfluter geleitet.

7.6.2.2 Schmutzwasser

7.6.2.2.1 Schmutzwasser häuslich

In den Neubauten wird häusliches Schmutzwasser über Grundleitungen an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen. Schmutzwasser, welches in Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb anfällt (Küche) wird über einen Fettabscheider mit Schlammfang über Grundleitungen an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen.

7.6.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Neubaus mit elektrischer Energie erfolgt über den direkten Anschluss an die neu zu errichtende grundstückseigene Trafostation. Der neue Trafo wird über das Mittelspannungsnetz der Stadtwerke St. Ingbert versorgt.

Zusätzlich ist im Bebauungsplan die Errichtung einer PV Anlage mit einer Gesamtleistung von ca. 151 kWp vorgesehen.

7.6.4 Gasversorgung / Wärmeversorgung

Die technischen Konzepte werden erarbeitet. Es ist von einer ordnungsgemäßen technischen Ausführung auszugehen. Im Zuge der Herrichtung des Grundstücks und vor Ausführung der Tiefbauarbeiten zur Herstellung der Baugrube und der damit verbundenen Spundung ist die Umlegung im Gebiet verlaufender Versorgungsleitungen durch die Stadtwerke und den Abwasserbetriebs geplant.

Die Versorgung mit Wärmeenergie erfolgt über elektrische Wärmepumpen (Luft-Luft).

7.6.5 Telekommunikation

Die genauen technischen Konzepte werden erarbeitet. Es ist von einer ordnungsgemäßen technischen Ausführung auszugehen.

8 Literaturverzeichnis


Geotechnik Dr. Heer GmbH & Co. KG. (2022). *Geotechnischer Bericht Neubau Hotel / Seniorenresidenz St. Ingbert.*

Ökoplana. (2023). *Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308 "Ehemaliges Hallenbad" in der Mittelstadt St. Ingbert.*

PlanConsultUmwelt Partnerschaft. (2023). *Besatzkontrolle vor Beginn der Abbrucharbeiten - Bebauungsplan Nr. 308.*

Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH (2023), *Verkehrsgutachten B-Plan Nr. 308 "Ehemaliges Hallenbad" in St. Ingbert,*

Firu GFI 2023, *Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 308.01 "Ehemaliges Hallenbad" der Mittelstadt St. Ingbert*

Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de	
--------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

St. Ingbert, im August 2023

Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Umwelt

Abt. Stadtentwicklung und Demographie



22

20 a

43,85

72,69

Feuerwehrumfahrt

Feuerwehrumfahrt

WOHNEN

HOTEL

Terrasse

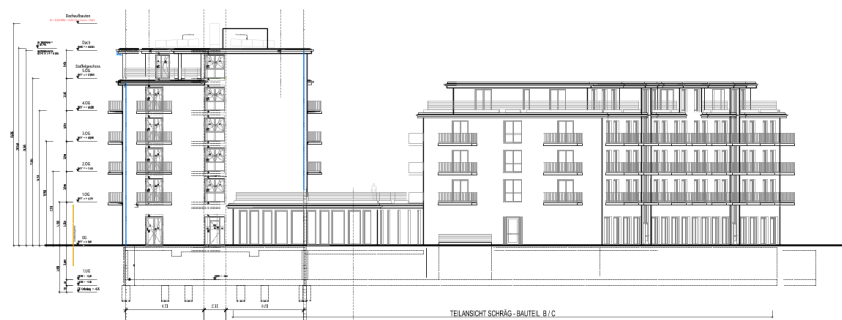
Biergarten

16

18



BT- C Hotel - ANSICHT-Nr.: 7 M 1:200



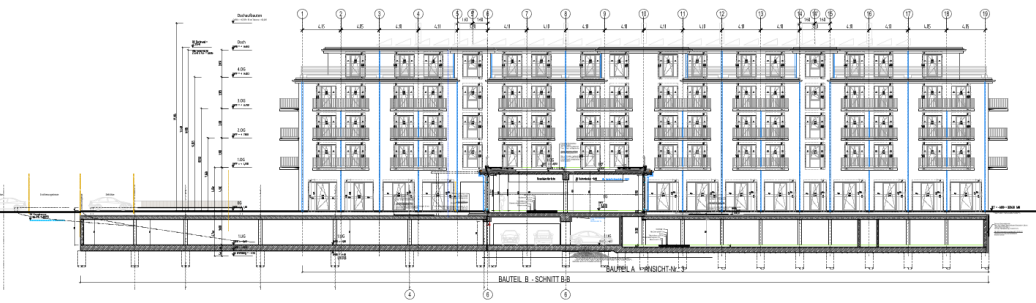
BT- C Hotel - ANSICHT-Nr.: 6 M 1:200



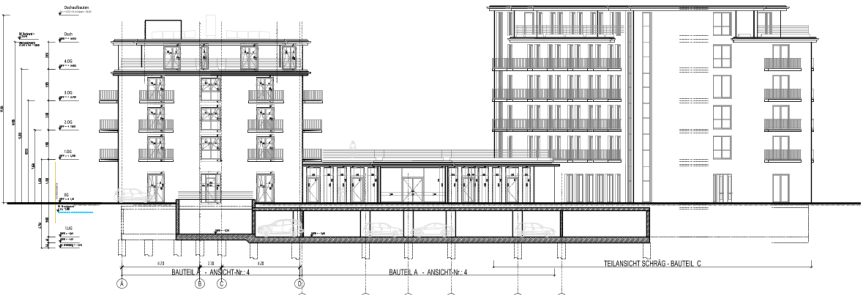
BT- C Hotel - ANSICHT-Nr.: 5 M 1:200



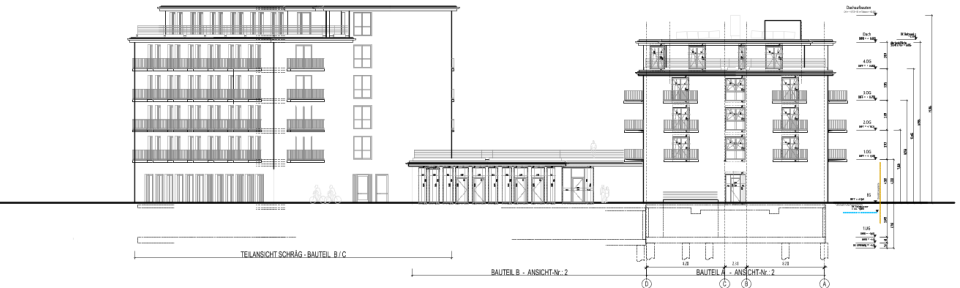
BT- C Hotel - ANSICHT-Nr.: 8 M 1:200



BT- B Verbinder - SCHNITT B-B M 1:100
BT- A Wohnen - ANSICHT-Nr.: 3



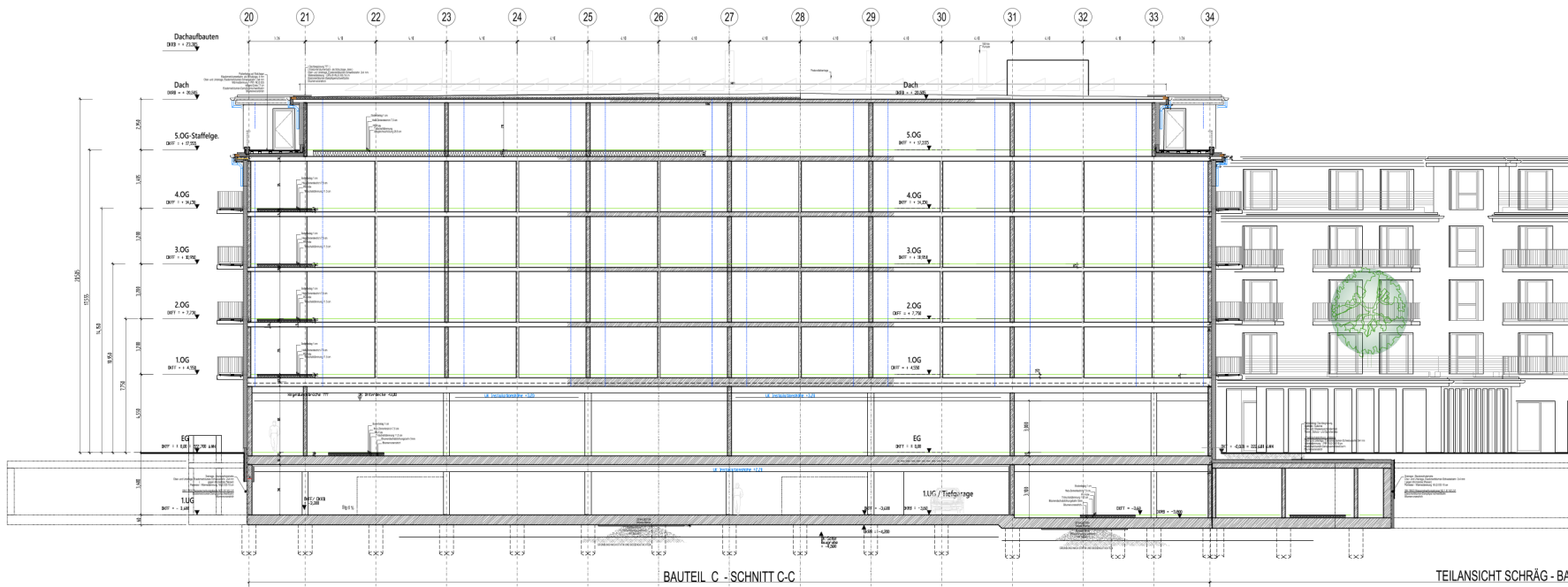
BT- A Wohnen - ANSICHT-Nr.: 4 M 1:200



BT- A Wohnen / BT- B Verbinder - ANSICHT-Nr.: 2 M 1:100



BT- A Wohnen - ANSICHT-Nr.: 1 M 1:200

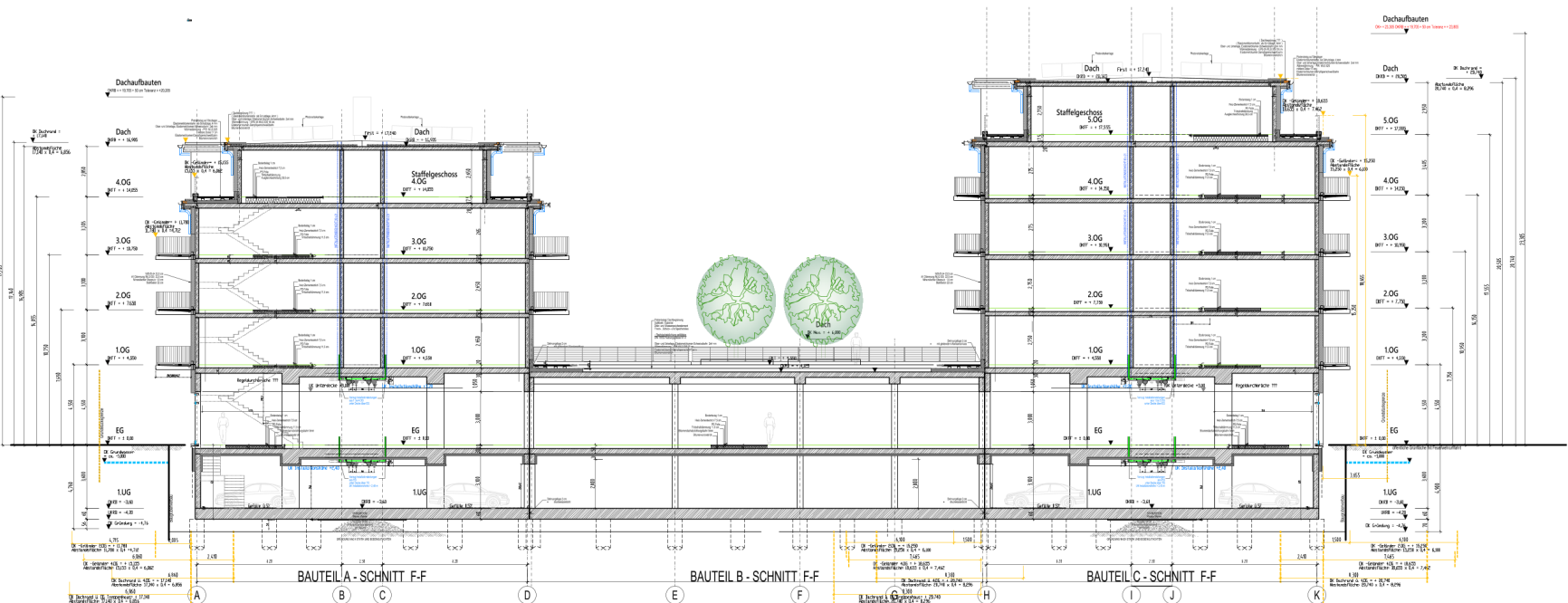


BAUTEIL C - SCHNITT C-C

TEILANSICHT SCHRÄG - BA

BT - C Hotel - SCHNITT C-C

M 1:100



BAUTEIL A - SCHNITT F-F

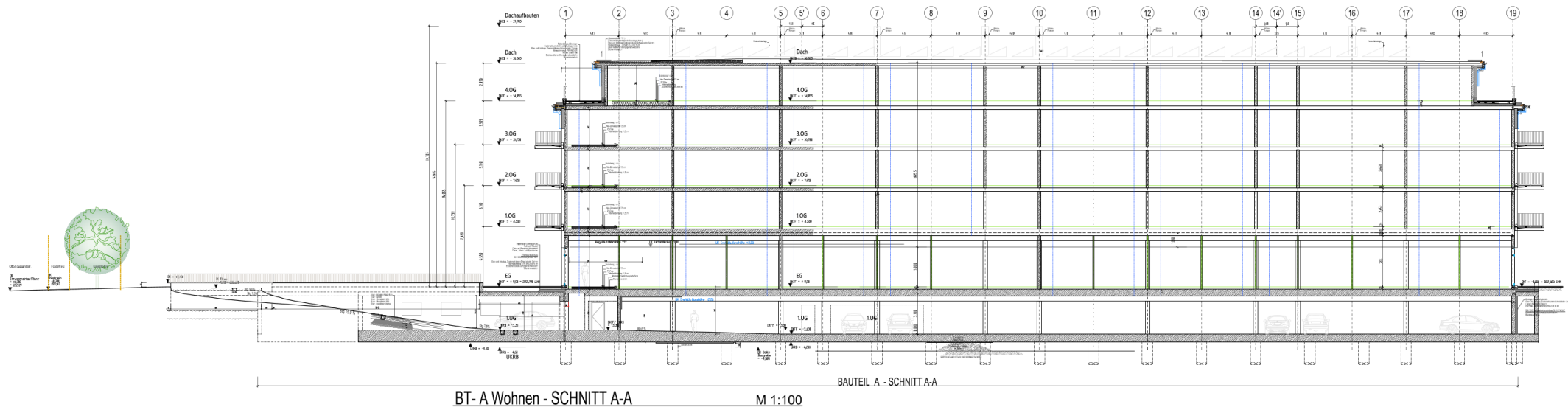
BAUTEIL B - SCHNITT F-F

BAUTEIL C - SCHNITT F-F

BT - A/B/C - SCHNITT F-F

M 1:100

57 von 242 in Zusammenstellung



Inhaltsverzeichnis

1	Beschreibung der Baumaßnahme	5
1.1	Baubeschreibung.....	5
1.1.1	Allgemeines	5
1.1.2	Grundstück – Änderung.....	5
1.1.3	Erschliessung	5
1.1.4	Baulasten	5
1.1.5	Grunddienstbarkeiten	5
1.1.6	Abweichung – zulässig.....	6
1.1.7	Entwurfsanordnung und wesentliche Änderungen	6
1.1.7.1	Bauteil A - Wohnen	7
1.1.7.2	Bauteil B - Verbinder	7
1.1.7.3	Bauteil C - Hotel.....	8
1.1.7.4	Bauteil D - Trafo.....	8
1.1.8	Bauweise – offen	9
1.2	B-Plan und Kennzahlen.....	9
1.3	Gebäudeklassen – Klasse 5, Sonderbau	9
1.4	Stellplätze	10
1.5	Barrierefreies Bauen.....	10
1.5.1	DIN 18040 T1 - Erschliessung	10
1.5.2	DIN 18040 T2 - Wohnungen/Appartments	10
1.6	Grünplanung.....	11
1.6.1	Begrünung - Flachdach	11
1.6.2	Begrünung – Fassade.....	11
1.6.3	Begrünung – Aussenanlage	11
2	Baukonstruktion	12
2.1	Baukonstruktion – Bauteile	12
2.2	Bodengutachten 25.11.2022 – Gründung	14
2.3	Statik A , B und C	14
2.3.1	Statik.....	14
2.3.2	Prüfstatik	14
2.4	Brandschutz.....	15

Victor's Bau + Wert Dienstleistungen GmbH & Co. KG

Anlage zum Bauantrag vom 29.06.2023 :

St.Ingbert: Neubau Hotel und Wohnen BT-A / B / C

2 von 21

2.4.1	Brandschutznachweis.....	15
2.4.2	Prüfung Brandschutznachweis	15
2.5	Schallschutz	15
2.6	Wärmeschutz – GEG.....	15
2.7	Entwässerung - Entwässerungsantrag	15
2.7.1	Niederschlagswasser – Einleitung Rohrbach.....	15
2.7.2	Schmutzwasser – öffentli. Mischwasserkanalisation	15
2.7.2.1	Schmutzwasser - häuslich.....	15
2.7.2.2	Schmutzwasser – Küche	15
2.8	Versorgungsleitungen Bestand – Umlegung	15
2.9	Versorgung - Trinkwasser	16
2.10	Energieversorgung - Strom.....	16
2.10.1	Trafostation	16
2.10.2	PV-Anlage	16
2.11	Wärmeversorgung – Heizung.....	16
2.11.1	Fernwärme – keine.....	16
2.11.2	Wärmepumpen Luft – Luft	16
3	Gebäudetechnische Ausstattung	17
3.1	BT A / C Aufzüge	17
3.2	Heizung	17
3.3	Lüftung.....	17
3.3.1	BT A, B + C - Lüftung innenliegende Räume	17
3.3.2	BT A - Lüftung Wohnungen	17
3.3.3	BT C - Lüftung Appartements	17
3.3.4	BT B - Lüftung Restaurant / Lobby.....	17
3.3.5	BT C – Lüftung Konferenzbereich	17
3.3.6	BT C - Lüftung Küche.....	17
3.3.7	BT A,B+C - Lüftung Tiefgarage	17
3.4	BT B + C Brandmeldeanlage.....	17
3.5	BT A + B + C Sicherheitsbeleuchtung.....	17
3.6	BT B + C Sicherheitsstromversorgung	17
3.7	BT A + B + C Blitzschutz.....	17
3.8	BT A +C Treppenhäuser - RWA	17
3.9	BT A + C Treppenhäuser – ortsfeste Feuerlöscheinrichtungen.....	17

Victor's Bau + Wert Dienstleistungen GmbH & Co. KG

Anlage zum Bauantrag vom 29.06.2023 :

St.Ingbert: Neubau Hotel und Wohnen BT-A / B / C

3 von 21

4	BT A, B, C - Übersicht Nutzungen und Kennzahlen	18
4.1	Bauteil A: Wohnen, Verwaltung, Praxen, Gewerbe	18
4.2	Bauteil B: Verbinder - KG bis EG + Dachterasse	18
4.3	Bauteil C: Hotel.....	19
4.4	Bauteil A + B + C GESAMT.....	19
5	Betriebsbeschreibung.....	19
5.1.1	Betriebsbeschreibung BT- A Verwaltung, Praxen, Gewerbe	19
5.1.2	Betriebsbeschreibung BT- A Wohnen	19
5.1.3	Betriebsbeschreibung BT- B + C Hotel.....	19
6	Flächen, Rauminhalte, Kostenberechnung	21
6.1	Flächen und Rauminhalte:.....	21
6.2	Kostenschätzung Rohbau:	21
6.3	Kostenschätzung Herstellung:	21

ANLAGE ZUM BAUANTRAG vom 29.06.2023

Bauvorhaben:

Neubau – HOTEL und WOHNEN

Bauteil A / B / C

Bauteil A – WOHNEN

Bauteil B/C – HOTEL

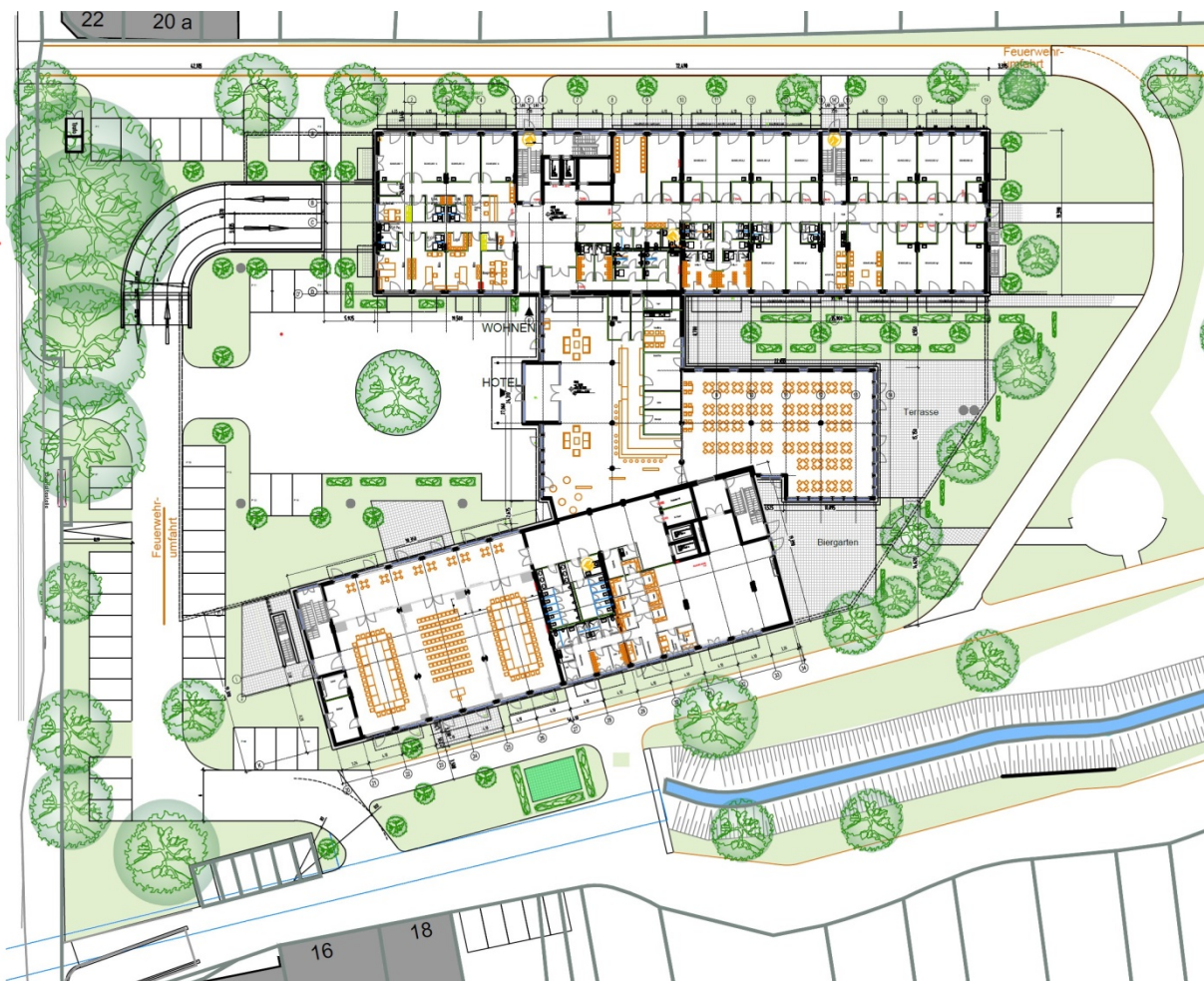
Grundstück: Theodor-Heuss-Platz , 66386 St. Ingbert

Gemarkung: St. Ingbert

Flur. 4

Flurstück: 765/11; 765/39; 765/43; 765/44; 765/45; 765/48

(Flurstücksbezeichnung vor neuer Teilung und Grenzabsteckung)



**Bau- und Nutzungsbeschreibung
der Baumaßnahme und Kostenschätzung**

1 Beschreibung der Baumaßnahme

1.1 Baubeschreibung

1.1.1 Allgemeines

Mit der Baugenehmigung vom 07.01.2020, AZ: 63/01/244/2016 wurde der Neubau eines Sonderbaues Hotel und Seniorenresidenz, Bauteile A /B und C, in St. Ingbert genehmigt. Grundlage dieser Baugenehmigung ist der Bebauungsplan Nr.308 „ Ehemaliges Hallenbad“ vom 10.11.2015

Im Zuge der Fortschreibung der gestalterischen, technischen, funktionalen und städtebaulichen Entwurfsanforderungen an das Bauvorhaben wurde die Entwurfsanordnung und die Lage der genehmigten Bauantragsunterlagen vollständig überarbeitet, ergänzt und geändert.

Auf Grund der Änderungen wird das Bauvorhaben in dem vorliegenden Bauantrag mit dem Titel „Hotel und Wohnen“ neu beantragt.

Parallel zu diesem Bauantrag wird der bestehende Bebauungsplan durch die Stadt St. Ingbert als vorhabenbezogener Bebauungsplan fortgeschrieben und geändert.

1.1.2 Grundstück – Änderung

Auf Grund der Änderungen wurde die Grundstücksgrenze am 04.05.2023 durch den öffentlich Bestellten Vermessungsingenieur, Dipl. Ing Peter Heinrich, neu abgesteckt - siehe Anlage: Skizze Grenzanzeige vom 04.05.2023. Die Grundstücksfläche des neuen Grundstücks beträgt ca. 9.231,41 m².

Der neue Katasterauszug der neuen Flurstücke liegt noch nicht vor, daher liegen diesem Bauantrag die Flurstücke aus dem Katasterauszug vom 15.12.2022 zugrunde. Die neuen Grundstücksgrenzen sind auf dem Lageplan-Grundstück, Blatt 3 und auf der Skizze Grenzanzeige vom 04.05.2023 dargestellt.

Der Neubau des Hotel- und Wohngebäudes ist daher auf den Grundstücken am Theodor-Heuss-Platz in 66386 St. Ingbert, Gemarkung: St. Ingbert, Flur 4, mit den alten Bezeichnungen der Flurstücke, Flurstück: 765/11; 765/39; 765/43; 765/44; 765/45; 765/48 (Bezeichnung gem. Katasterauszug vom 15.12.2023) geplant.

Neuer Grundstückseigentümer ist die:

Victor's Bau + Wert Dienstleistungen GmbH & Co. KG

1.1.3 Erschliessung

Die verkehrstechnische Erschließung des Grundstücks erfolgt öffentlich über die Straße „Theodor- Heuss-Platz“ und die privaten Erschließungsstraßen auf dem Grundstück.

1.1.4 Baulasten

Baulasten sind auf dem Grundstück gemäß der Grenzanzeige: Skizze Grenzanzeige vom 04.05.202 keine bekannt

1.1.5 Grunddienstbarkeiten

Die Grunddienstbarkeiten ergeben sich aus dem Grundstückskaufvertrag UVZ-Nr. 287/2023 J vom 8.03.

1.1.6 Abweichung – zulässig

Abstandsflächen LBO §7 Abs. 2 – öffentliche Grünfläche – zulässig

Die Abstandsflächen des geplanten Neubaus liegen bis auf die Abstandsflächen im Bereich des Bauteils C, an Achse K/20-34 auf dem Grundstück.

An Achse K/20-34 überschreitet die Abstandfläche die Grundstücksgrenze um ca. 4.0 m. Die Überschreitung der Abstandsflächen liegt im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Feuerwehrumfahrt. Nach LBO §7 Abs. 2 gilt: „Die Abstandsflächen sowie die Abstände nach § 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und § 32 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.“ Die überschreitenden Abstandsflächen an Achse K/20-34 überschreiten nicht die Mitte der öffentlichen Grünfläche und sind daher zulässig.

1.1.7 Entwurfsanordnung und wesentliche Änderungen

In der Entwurfsanordnung sind die Neubauten Bauteil A und C als freistehende Baukörper geplant, die durch das eingeschossige Bauteil B verbunden sind.

Im Vergleich zu der genehmigten Entwurfsanordnung vom 07.01.2020 ergeben sich folgende wesentliche Änderungen und Ergänzungen zu dem vorliegenden Bauantrag:

- Die Lage des Neubaus wurde zur Verbesserung der stadträumlichen Qualität zur Gustav-Klaus Anlage verschoben. Das Bauteil A wurde um ca. 12 m und die Bauteile B und C wurden um ca. 20 m zur Gustav-Klaus Anlage geschoben.
- Das 4.OG im Bauteil A wurde als Staffelgeschoss reduziert. Das Bauteil A ist mit vorliegender Bauantragsplanung als 4-geschossiges Gebäude mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss und einem Kellergeschoss mit Tiefgarage geplant
- Das Bauteil C wurde um 1 Geschoss reduziert und ist mit vorliegender Bauantragsplanung als 5-geschossiges Gebäude mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss und einem Kellergeschoss mit Tiefgarage geplant
- Die OKFF-Höhe wurde auf $OKFF\ EG \pm 0,000 = 222.700\ \text{ü.NN}$ geändert.
- Die Tiefgarage wurde im Bereich des Bauteils B und der Aussenanlage zwischen Bauteil A-B-C erweitert. Es entstehen insgesamt 116 Stellplätze in der Tiefgarage.
- Grundrisse allgemein: Die Grundrisse in allen Bauteilen und über alle Geschosse wurden überarbeitet und teilweise neu angeordnet.
- Im Bauteil A sind in den Geschossen 1.OG bis 4.OG-Staffelgeschoss Wohnungen angeordnet. Im Erdgeschoss sind Verwaltungsräume, Praxen und Gewerbe angeordnet.
- Die Nutzung des Bauteil B und C als Hotel mit Konferenzbereich, Restaurant und Biergarten bleibt erhalten. Die maximale Besucheranzahl des Konferenzbereichs wird auf 300 Besucher festgelegt. Die Sitzplätze im Restaurant werden auf 199 Sitzplätze festgelegt.
- Die Fassaden erhalten in Teilbereichen eine bodengebundene Begrünung, Begrünungshöhe beträgt max. ca. 8 bis 10 m
- Auf den Flachdächer des Bauteil A und C ist eine PV-Anlage geplant
- Die Flachdächer des Bauteil A und C sind als Solargründach geplant
- Das Flachdach des Bauteil B ist als Gartendach mit Dachterrasse geplant
- Das Flachdach über der Tiefgarage ist als Verkehrsdach in Verbindung mit einem Gartendach geplant.

- Die horizontale und vertikale Erschließung des Gebäudes ist nach DIN 18040 Teil1 barrierefrei geplant
- In der Aussenanlage wurde in der Nähe des Einfahrtsrampe der Tiefgarage ein Trafo als techn. Anlage in der Aussenanlage angeordnet.

1.1.7.1 Bauteil A - Wohnen

Das Bauteil A mit einer Grundfläche im EG von 1.405,58 m² ist ein 4-geschossiges Gebäude mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss und einem Kellergeschoss. Das Staffelgeschoss ist in der Regel mit einem Rücksprung von ca. 2,40 m in Bezug auf die aufgehende Aussenwand des 3.OG ausgebildet. Die Dachausbildung über dem Staffelgeschoss erfolgt als Flachdach mit einer Begrünung als Solargründach. In der Grundrissausbildung ist das Bauteil-A ein rechteckiger Baukörper, der einseitig in Achse D/6-10 an den 1-geschossigen Verbindungsbau des Bauteil B angebaut ist. Die Abmessungen betragen in der Länge in Achse A und D /1-19 ca. 72,50 m. Die Breite des Baukörpers Achse 1 und 19 /A-D ca. 19,40 m. Zusätzlich kragen die Balkone allseitig um ca. 2,0 m aus.

Die horizontale Erschließung des Gebäudes ist als zweihüftiger Grundriss mit einem Mittelflur und einem zentralen Haupteingang im Erdgeschoss angelegt. Die vertikale Erschließung erfolgt über 2 innenliegende Treppenhäuser. Zusätzlich sind für die barrierefreie Erschließung 2-Aufzüge im Bereich des Haupteingangs angeordnet. Die gesamte Grundrissgestaltung der Erschließung ist barrierefrei und folgt der DIN 18040 Teil 1. Die Baukonstruktion des Gebäudes erfolgt im Wesentlichen als Massivbau. Die Fassadengestaltung ist als Lochfassade mit auskragenden Balkonen angelegt. Die Wärmedämmung der Fassaden erfolgt mit einem Wärmedämmverbundsystem in der Klasse A1. Die Fassaden erhalten in Teilbereichen eine bodengebundene Begrünung, Die Begrünungshöhe beträgt max. ca. 8 bis 10 m. In der Aussenanlage entlang der Feuerwehrumfahrt an Achse A werden ca. 8 Stück mehrjährige Bäume im Zuge der Fertigstellung des Gebäudes neu angepflanzt.

Die Nutzung des Bauteil-A ist in den Geschossen mit folgenden Nutzungen geplant:

Kellergeschoss: Tiefgarage, Technik- und Lagerräume

Erdgeschoss: Verwaltung, Praxen, Gewerbe

1.OG bis 4.OG: Wohnen mit 81 Wohneinheiten

1.1.7.2 Bauteil B - Verbinder

Das Bauteil B mit einer Grundfläche im EG von 752,54 m² ist ein 1-geschossiges Gebäude mit einem Kellergeschoss. Die Dachausbildung über dem Erdgeschoss erfolgt als Flachdach mit einem begrünten Dachgarten und einer Dachterrasse. In der Grundrissausbildung ist das Bauteil-B ein polygonaler Baukörper, der in Achse D/6-10 an das Bauteil A und in Achse H/28-34 an das Bauteil C angebaut ist und das Bauteil A und C verbindet.

Die Fassadenlänge in Achse 6/D-H beträgt ca. 26,88 m. In der maximalen Tiefe misst der Baukörper in Achse E' / 6-13' ca. 39,75 m. Zwischen dem Baukörper A und B ist eine Zäsur im Bereich der Achsen D bis E' und 10 bis 13' angeordnet, es entsteht ein Innenhof mit einer Tiefe von ca. 22,65 m und einer Breite von ca. 8,55 m. Der Baukörper verbindet in der Erschließung die Baukörper A und C. In der zentralen Erschließung dient der Baukörper erdgeschossig als Hautzugang zu dem Bauteil A und C. Die gesamte Grundrissgestaltung der Erschließung ist

barrierefrei und folgt der DIN 18040 Teil 1. Die Baukonstruktion des Gebäudes erfolgt im Wesentlichen als Massivbau. Die Fassadengestaltung ist als Lochfassade angelegt. Die Wärmedämmung der Fassaden erfolgt mit einem Wärmedämmverbundsystem in der Klasse A1.

Das Bauteil B und C ist als funktionale Einheit als Hotel geplant. Die Nutzung des Bauteil-B ist in den Geschossen mit folgenden Nutzungen geplant:

Kellergeschoss: Tiefgarage, Technik- und Lagerräume

Erdgeschoss: Haupteingang, Verwaltung, Lobby,
Restaurant < 199 Sitzplätze

Flachdach: Dachgarten mit Dachterrasse

1.1.7.3 Bauteil C - Hotel

Das Bauteil C mit einer Grundfläche im EG von 1.093.79 m² ist ein 5-geschossiges Gebäude mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss und einem Kellergeschoss. Das Staffelgeschoss-5.OG ist in der Regel mit einem Rücksprung von ca. 2,40 m in Bezug auf die aufgehende Aussenwand des 4.OG ausgebildet. Die Dachausbildung über dem Staffelgeschoss erfolgt als Flachdach mit einer Begrünung als Solargründach. In der Grundrissausbildung ist das Bauteil-C ein rechteckiger Baukörper, der einseitig in Achse H/28-34 an den 1-geschossigen Verbindungsbau des Bauteil B unter einem Winkel von ca. 105° angebaut ist. Die Abmessungen betragen in der Länge in Achse H und K /20-34 ca. 56,41 m. Die Breite des Baukörpers beträgt in Achse 20 und 34 /H-K ca. 19,40 m. Zusätzlich kragen die Balkone allseitig um ca. 1,5 m aus.

Die horizontale Erschließung des Gebäudes ist als zweihüftiger Grundriss mit einem Mittelflur und einem zentralen Haupteingang im Erdgeschoss Bauteil B angelegt. Die vertikale Erschließung erfolgt über 2 innenliegende Treppenhäuser. Zusätzlich sind für die barrierefreie Erschließung 2-Aufzüge im Bereich der Achsen H-I/31-32 angeordnet. Die gesamte Grundrissgestaltung der Erschließung ist barrierefrei und folgt der DIN 18040 Teil 1. Die Baukonstruktion des Gebäudes erfolgt im Wesentlichen als Massivbau. Die Fassadengestaltung ist als Lochfassade mit auskragenden Balkonen angelegt. Die Wärmedämmung der Fassaden erfolgt mit einem Wärmedämmverbundsystem in der Klasse A1. Die Fassaden erhalten in Teilbereichen eine bodengebundene Begrünung, Die Begrünungshöhe beträgt max. ca. 8 bis 10 m.

Das Bauteil B und C ist als funktionale Einheit als Hotel geplant. Die Nutzung des Bauteil-C ist mit folgenden Nutzungen geplant:

Kellergeschoss: Tiefgarage, Technik- und Lagerräume

Erdgeschoss: Küche,
Restaurant max. 199 Sitzplätze
Konferenzbereich max. 300 Besucher

1.OG bis 5.OG: Hotel mit 96 Apartments

1.1.7.4 Bauteil D - Trafo

Zur Versorgung des Gebäudes mit elektrischer Energie aus dem Mittelspannungsnetz der Stadtwerke ist eine bauherreneigene Trafostation als Fertigteilstation in der Aussenanlage, nahe der Tiefgaragenrampe, als technische Anlage geplant.

1.1.8 Bauweise – offen

In Übereinstimmung mit dem B-Plan ist die Anordnung der neuen Gebäude, Bauteil A und C, räumlich als offene Bauweise angelegt, mit dem 1-geschossigen Bauteil B werden die Baukörper A und C erdgeschossig verbunden.

1.2 B-Plan und Kennzahlen

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr.308 „ Ehemaliges Hallenbad“ vom 10.11.2015. Der B-Plan wird gegenwärtig geändert

Bezogen auf den Bebauungsplan Nr. 308 ergeben sich für die Grundflächenzahl folgende Kennzahlen:

Grundstücksflächen:		9.231,41 m ²
GRZ zulässig gemäß Bebauungsplan : 0,80		7.385,13 m²
GRZ I (Bestand) :		-,-- m ²
GRZ II (Bestand) :		-,-- m ²
GRZ I+II (Bestand) Σ:	-,--	-,-- m ²
GRZ I (Neubau) :	0,384	3.546,52 m ²
GRZ II (Neubau) :	0,403	3.720,50 m ²
GRZ I+II (Neubau) Σ:		7.267,02 m ²
GRZ I (Bestand + Neubau) :	0,384	3.546,52 m ²
GRZ II (Bestand + Neubau) ::	0,403	3.720,50 m ²
GRZ I+II (Bestand + Neubau) Σ:	0,787	7.267,02 m²

(siehe detaillierte Berechnung in der Anlage)

1.3 Gebäudeklassen – Klasse 5, Sonderbau

Bezogen auf die Einstufung der Gebäude in Gebäudeklassen gemäß §2 der LBO Saarland ergeben sich folgende Kennzahlen

Bauteil A: Höhen höchste Fußbodenoberkante ü. Gelände:

Mittlere Geländehöhe Innenhof:	= - 0,020	= 222,68 ü. NN
OKF Höhe BT-B EG :	= +/- 0,000	= 220,70 ü. NN
OKF Höhe BT-B 4.OG-Staffelge.:	= + 14,055	= 234,755 ü. NN

Höchste Höhe Fußbodenoberkante über Gelände:
= 0,02 + 14,055 = 14,075 m

Bauteil C: Höhen höchste Fußbodenoberkante ü. Gelände:

Mittlere Geländehöhe Innenhof:	= - 0,020	= 222,680 ü. NN
OKF Höhe BT-C EG :	= +/- 0,000	= 220,700 ü. NN
OKF Höhe BT-C 5.OG-Staffelge.:	= + 17,555	= 238,255 ü. NN

Höchste Höhe Fußbodenoberkante über Gelände:
= 0,020 + 17,555 = 17,575 m

Gemäß § 2 LBO Saarland werden die Gebäude Bauteil-A, B und C in die Gebäudeklasse 5 und aufgrund der Nutzung als Sonderbau eingestuft.

1.4 Stellplätze

Folgende Stellplätze wurden als erforderlich ermittelt und geplant:

Bauteil A	1.OG bis 4.OG - Wohnungen	81,0 PKW Stellplätze
Bauteil A	EG - Verwaltung, Praxen	13,4 PKW Stellplätze
<u>Bauteil B, C</u>	<u>EG - Hotel</u>	<u>48,9 PKW Stellplätze</u>
Bauteil A, B, C gesamt erforderlich:		143,2 PKW Stellplätze

Geplant sind auf dem Grundstück:

Bauteil A, B, C	KG - Tiefgarage	116,0 PKW Stellplätze
<u>Aussenanlage</u>		<u>30,0 PKW Stellplätze</u>
Bauteil A, B, C gesamt auf dem Grundstück geplant:		146 PKW Stellplätze

Zusätzlich sind auf dem öffentlichen Gelände geplant:

<u>Öffentliches Grundstück</u>	<u>13,0 PKW Stellplätze</u>
--------------------------------	-----------------------------

Insgesamt sind im Rahmen

der Bauantragsplanung geplant: 159,0 PKW Stellplätze

(siehe Berechnung in der Anlage)

Von den vorgenannten Stellplätzen sind für die uneingeschränkte Rollstuhlnutzung geplant:

Tiefgarage	3,0 PKW Stellplätze barrierefrei R-Standard
<u>Aussenanlage auf dem Grundstück</u>	<u>4,0 PKW Stellplätze barrierefrei R-Standard</u>
Gesamt:	7,0 PKW Stellplätze barrierefrei R-Standard

1.5 Barrierefreies Bauen

1.5.1 DIN 18040 T1 - Erschliessung

Die gesamte Erschliessung des Gebäudes erfolgt nach DIN 18040 Teil 1. In dem Gebäudeteil A und C sind für die vertikale Erschliessung jeweils zwei Aufzüge angeordnet, die jedes Geschoss bedienen.

Die Kabinenabmessung betragen:

1 x Personenaufzug, Kabinenabmessung 1,20 x 2,30 m

1 x Personenaufzug Kabinenabmessung 1,20 x 2,30 m

Die Aufzüge sind uneingeschränkt für die Rollstuhlnutzung nutzbar.

1.5.2 DIN 18040 T2 - Wohnungen/Appartments

Die Wohnungen im Bauteil A sind nach DIN 18040 Teil 2 barrierefrei angelegt. 4 Wohnungen sind im 4.OG Staffelgeschoss barrierefrei im R-Standard angelegt.

Die Appartements im Bauteil C sind nach DIN 18040 Teil 2 barrierefrei angelegt. 1 Appartement im 1.OG ist barrierefrei im R-Standard geplant.

1.6 Grünplanung

Allgemein folgt die Grünplanung den nachstehenden Vorgaben.

1.6.1 Begrünung - Flachdach

Das Flachdach über dem Bauteil A, Decke über 4.OG- Staffelgeschoss erhält eine Solardachbegrünung.

Das Flachdach über dem Bauteil C, Decke über 5.OG- Staffelgeschoss erhält eine Solardachbegrünung

Das Flachdach über dem Bauteil B, Decke über EG erhält eine Gartendachbegrünung mit einer Dachterrasse

Die Flachdächer über dem Bauteil B, Decke über KG zur Aussenanlage, erhält ein Verkehrsdach in Verbindung mit einer Gartendachbegrünung

1.6.2 Begrünung – Fassade

Die Fassaden erhalten teilweise eine bodengebundene Begrünung mit einer Wuchshöhe von 8 bis 10 m.

1.6.3 Begrünung – Aussenanlage

Zur Wiederherstellung des Alleecharakters entlang dem Bauteil A, an Achse A, zur Feuerwehrumfahrt werden mehrjährige Bäume angepflanzt.

Die übrige Verteilung der Grünflächen und Begrünung der Aussenanlage folgt im Wesentlichen der schematischen Darstellung auf dem Übersichtsplan Lageplan – Blatt 1. Die detaillierte Grünplanung wird im Zuge der Baumassnahme abgestimmt, erstellt und nachgereicht.

2 Baukonstruktion

2.1 Baukonstruktion – Bauteile

Die Baukonstruktion des Neubaus. Bauteil A, B und C, werden in der gleichen Bauart errichtet, erfolgen in massiver Ausführung und ergibt sich im Wesentlichen wie folgt:

Aussenwand gegen Erdreich von innen nach aussen:

- WU - Stahlbeton 30,0 cm
 - Feuchtigkeitsabdichtung
 - Perimeterdämmung 16,0 cm
- Σ : 46,0 cm

Aussenwand gegen Aussenluft von innen nach aussen:

- Stahlbeton 22,0 cm
 - WDVS - Wärmedämmung Klasse A1 24,0 cm
- Σ : 46,0 cm

Innenwand tragend:

- Stahlbeton 22,0 cm
- beidseitig gespachtelt oder geputzt

Innenwand nicht tragend:

- Montageständerwand 10,0 bis 15,0 cm

Tragende Stützen:

- Stahlbeton 25,0 bis 40,0 cm

Bodenplatte gegen Erdreich von oben nach unten:

Bereich Lager-, Technikräume

- Schwimmender Bodenaufbau mit kombinierter Wärme- und Trittschalldämmung 20,0 cm
 - Feuchtigkeitsabdichtung
 - Stahlbeton WU 50,0 bis 60,0 cm
 - Pfahlgründung
 - Sauberkeitsschicht – Beton 6,0 cm
 - PE-Folie
 - gebrochenes Naturgestein - Schotter 50,0 cm
- Σ : 136 cm

Bodenplatte gegen Erdreich von oben nach unten:

Bereich Tiefgarage

- Stahlbeton WU – oberflächenfertig 50,0 bis 60,0 cm
 - Pfahlgründung
 - Sauberkeitsschicht – Beton 6,0 cm
 - PE-Folie
 - gebrochenes Naturgestein - Schotter 50,0 cm
- Σ : 116 cm

Decken über KG gegen genutzte Flächen im EG von oben nach unten:
Bereich: Tiefgarage

- Schwimmender Bodenaufbau
mit kombinierter Ausgleichs- und Trittschalldämmung 20,0 cm
 - Stahlbeton 30,0 cm
 - Wärmedämmung 6,0 cm
- Σ : 56,0 cm

Decken über KG gegen genutzte Flächen im EG von oben nach unten:
Bereich: Lager, Technikräume

- Schwimmender Bodenaufbau
mit kombinierter Ausgleichs- und Trittschalldämmung 20,0 cm
 - Stahlbeton 30,0 cm
- Σ : 50,0 cm

Decken von oben nach unten:

- Schwimmender Bodenaufbau
mit kombinierter Ausgleichs- und Trittschalldämmung 20,0 cm
 - Stahlbeton 25,0 bis 30,0 cm
- Σ : 45,0 bis 50,0 cm

Decke über BT-A 3.OG / BT-C 4.OG im Bereich Dachterrassen
von oben nach unten:

- Plattenbelag auf Stelzlager
 - Bitumendachabdichtungsbahnen bituminös
 - Wärmedämmung mit Gefälle 2,0 %
 - Dampfsperre bituminös Flachdachaufbau 37,5 cm
 - Stahlbeton 25,0 bis 28,0 cm
- Σ : 62,5 bis 65,5 cm

Decke über BT-A 3.OG / BT-C 4.OG im Bereich Wohnnutzung von oben nach unten:

- Schwimmender Bodenaufbau
mit kombinierter Ausgleichs-
und Trittschalldämmung 37,5 cm
 - Stahlbeton 25,0 bis 28,0 cm
- Σ : 62,5 bis 65,5 cm

Decke über BT-A 4.OG / BT-C 5.OG zu Flachdach von oben nach unten:

- Solardachbegrünung bis 20,0 cm
 - Bitumendachabdichtungsbahnen bituminös
 - Wärmedämmung mit Gefälle 2,0 % im Mittel 18,0 cm
 - Dampfsperre
 - Stahlbeton 20,0 cm
- Σ : 58,0 cm

Decke über BT-B über EG zu Flachdach von oben nach unten:

- Begrünung als Gartendach
in Teilbereichen mit Terrassenbelag 20,0 bis 40,0 cm
 - Bitumendachabdichtungsbahnen bituminös
 - Wärmedämmung mit Gefälle 2,0 % im Mittel 18,0 cm
 - Dampfsperre
 - Stahlbeton 20,0 cm
- Σ: 78,0 cm

Decke über KG zu Aussenanlage von oben nach unten:

- Verkehrsdach mit Begrünung als Gartendach
In Teilbereichen mit Terrassenbelag bis 20,0 bis 50,0 cm
 - Bitumendachabdichtungsbahnen bituminös
 - Wärmedämmung, Foamglas, ohne Gefälle 18,0 cm
 - Stahlbeton 30,0 cm
 - Wärmedämmung 6,0 cm
- Σ: 74,0 bis 104,0 cm

Innentreppen:

- Stahlbeton

Ausstentreppe an BT-A und C vom EG zur Tiefgarage:

- Stahlbeton

Balkone an BT-A und C: :

- Stahlbeton auskragend

2.2 Bodengutachten 25..11.2022 – Gründung

Das Bodengutachten der Geotechnik Dr. Heer GmbH & Co. KG, mit Datum vom 25.11.2022, ist in der Anlage beigefügt. Die Gründung folgt dem Bodengutachten als Pfahlgründung.

2.3 Statik A , B und C

2.3.1 Statik

Die Statik wird gegenwärtig erstellt und nachgereicht.

2.3.2 Prüfstatik

Nach Vorlage der Statik wird diese an den nachstehenden Prüfsachverständigen versendet:

Dipl. Ing. Harald Schmeer
Prüfingenieur für Baustatik
Gartenstraße 49
66132 Saarbrücken

2.4 Brandschutz

2.4.1 Brandschutznachweis

Der Brandschutznachweis der KMW Ingenieurgesellschaft vom 21.10.2019 wird vollständig überarbeitet und nachgereicht.

2.4.2 Prüfung Brandschutznachweis

Nach Vorlage des Brandschutznachweises wird dieser an den nachstehenden Prüfsachverständigen versendet:

Dipl. Ing. Enrico Dammköhler
Prüfingenieur für Brandschutz
Arnulfstraße 3
66119 Saarbrücken

2.5 Schallschutz

Der Schallschutznachweis wird gegenwärtig erstellt und wird nachgereicht

2.6 Wärmeschutz – GEG

Der Wärmeschutznachweis wird gegenwärtig erstellt und wird nachgereicht.

2.7 Entwässerung - Entwässerungsantrag

Der Entwässerungsantrag der Kuhn Ingenieure GmbH mit Stand 26.09.2016 / 10.10.2016 wird vollständig überarbeitet und nachgereicht. In den Grundzügen ist die Entwässerung des Neubaus wie nachstehend allgemein beschrieben, geplant.

2.7.1 Niederschlagswasser – Einleitung Rohrbach

Die Flachdächer über den Baukörper A, B und C werden begrünt, erhalten aussenliegende Regenrinnen und werden über aussenliegende Regenwasserfallrohre entwässert. Die Notentwässerung der Dächer erfolgt über die aussenliegenden Regenrinnen

Das Flachdach über dem KG zur Aussenanlage wird als Verkehrsdach ausgeführt bzw. als Dachgarten begrünt. Die Regenentwässerung erfolgt über innenliegende Regenwasserabflussrohre, die unter der Decke über KG im Freispiegel angeordnet sind.

Das anfallende Regenwasser wird über Grundleitungen in 2 unterirdische Brauchwassertanks mit einem Volumen von jeweils ca. 10 m³ Brauchwasser geleitet. Das Brauchwasser wird zur Bewässerung der Grünanlagen bevorratet und genutzt. Aus dem Brauchwassertank wird das überschüssige Regenwasser über Grundleitungen in die Rohrbach als Vorfluter geleitet.

2.7.2 Schmutzwasser – öffentli. Mischwasserkanalisation

2.7.2.1 Schmutzwasser - häuslich

In den Neubauten, Bauteil A, B und C, fällt häusliches Schmutzwasser an.

Das Schmutzwasser wird über Grundleitungen an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen.

2.7.2.2 Schmutzwasser – Küche

In Bauteil C fallen Küchenabwässer in der Hotelküche an.

Das Küchenabwasser wird über einen Fettabscheider mit Schlammfang und Grundleitungen an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen,

2.8 Versorgungsleitungen Bestand – Umlegung

Auf dem Grundstück sind Grundleitungen der Stadtwerke St. Ingbert und des Abwasserbetriebs St. Ingbert verlegt

Im Zuge der Herrichtung des Grundstücks und vor der Ausführung der Tiefbauarbeiten zur Herstellung der Baugrube und der damit verbundenen Spundung ist die Umlegung der nachstehenden Versorgungsleitungen durch die Stadtwerke und den Abwasserbetrieb geplant.

Erdkabel – Niederspannung + Beleuchtung
(siehe Umlegungsplan Stadtwerke vom 14.11.2022 – auf Lageplan Blatt 4)

Erdleitung - Gasleitung DN 110
(siehe Umlegungsplan Stadtwerke vom 14.11.2022 – auf Lageplan Blatt 4)

Erdleitung - Trinkwasser DN 110
(siehe Umlegungsplan Stadtwerke vom 14.11.2022 – auf Lageplan Blatt 4)

Grundleitung - Mischwasser
(in Abstimmung mit dem Abwasserbetrieb)

2.9 Versorgung - Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz.

2.10 Energieversorgung - Strom

2.10.1 Trafostation

Die Versorgung des Neubaus mit elektrischer Energie erfolgt über den direkten Anschluss an die neu zu errichtende grundstückseigene Trafostation. Der neue Trafo wird über das Mittelspannungsnetz der Stadtwerke St. Ingbert versorgt.

2.10.2 PV-Anlage

Für die Stromversorgung ist zusätzlich die Installation einer Photovoltaikanlage auf den Flachdächern der Baukörper A und C geplant.

Die Gesamtleistung der PV-Anlage ergibt sich wie folgt:

BT-A: ca. 198 PV-Module je 430 W = 85 kWp

BT-C: ca. 153 PV-Module je 430 W = 66 kWp

Gesamtleistung Σ : 151 kWp

2.11 Wärmeversorgung – Heizung

2.11.1 Fernwärme – keine

Nach bisheriger Aussage der Stadtwerke St. Ingbert liegt im Bereich des Baugebietes keine Fernwärme an und es ist bisher auch kein Fernwärmenetz geplant.

2.11.2 Wärmepumpen Luft – Luft

Die Wärmeenergie für die Beheizung des Neubaus wird über elektrische Wärmepumpen (Luft-Luft) erzeugt.

3 Gebäudetechnische Ausstattung

3.1 BT A / C Aufzüge

In jedem Gebäude sind jeweils zwei Aufzüge angeordnet mit den folgenden Kabinenabmessungen:

- 1 x Personen- und Bettenaufzug: 1,20 x 2,30 m
- 1 x Personenaufzug: 1,10 x 2,30 m

Die Aufzugsanlagen werden mit einer Evakuierungsschaltung ausgestattet. Die Aufzugschächte erhalten eine Schachtentrauchung mit ENEV-Kit.

3.2 Heizung

Elektrisch - Wärmepumpen Luft/ Luft

3.3 Lüftung

3.3.1 BT A, B + C - Lüftung innenliegende Räume

Die innenliegenden Räume werden mechanisch entlüftet.

3.3.2 BT A - Lüftung Wohnungen

Die Wohnungen erhalten eine dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung.

3.3.3 BT C - Lüftung Appartements

Die Appartements erhalten eine dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung

3.3.4 BT B - Lüftung Restaurant / Lobby

Das Restaurant und die Lobby erhalten eine mechanische Lüftungsanlage mit Zu- und Abluft

3.3.5 BT C – Lüftung Konferenzbereich

Der Konferenzbereich erhält eine mechanische Lüftungsanlage mit Zu- und Abluft

3.3.6 BT C - Lüftung Küche

Die Hotelküche erhält eine mechanische Lüftungsanlage mit Zu- und Abluft

3.3.7 BT A,B+C - Lüftung Tiefgarage

Die Hotelküche erhält eine mechanische Lüftungsanlage mit Zu- und Abluft

3.4 BT B + C Brandmeldeanlage

Die Gebäude werden flächendeckend mit automatischen Rauchmeldern überwacht.

3.5 BT A + B + C Sicherheitsbeleuchtung

Die Rettungswege werden mit einer Sicherheitsbeleuchtung ausgestattet.

3.6 BT B + C Sicherheitsstromversorgung

Die Gebäude erhalten jeweils eine Sicherheitsstromversorgung.

3.7 BT A + B + C Blitzschutz

Die Gebäude erhalten eine Blitzschutzanlage.

3.8 BT A +C Treppenhäuser - RWA

Die Treppenhäuser erhalten jeweils eine Rauchabzugseinrichtung.

3.9 BT A + C Treppenhäuser – ortsfeste Feuerlöscheinrichtungen

Die Gebäude erhalten ortsfeste Feuerlöscheinrichtungen. An den Treppenhäuser werden Entnahmestellen in den Fluren angeordnet. Die Einspeisung in die ortsfeste Feuerlöscheinrichtung erfolgt jeweils ebenerdig am Zugang zu dem jeweiligen Treppenhaus.

Victor's Bau + Wert Dienstleistungen GmbH & Co. KG

Anlage zum Bauantrag vom 29.06.2023 :

St.Ingbert: Neubau Hotel und Wohnen BT-A / B / C

18 von 21

4 BT A, B, C - Übersicht Nutzungen und Kennzahlen

In der Übersicht ergeben sich für das Bauteil A, B und C folgende Nutzungen und Kennzahlen

4.1 Bauteil A: Wohnen, Verwaltung, Praxen, Gewerbe

Nutzung:

1.OG bs 4.OG	Wohneinheiten 1-Raum	51
	Wohneinheiten 2-Raum	22
	Wohneinheiten 3-Raum	8
	<hr/>	
	Wohneinheiten gesamt Σ :	81

EG	Verwaltung	ca. 120 m ²
	Praxen, Gewerbe	ca. 900 m ²
KG	Tiefgarage	35 Stellplätze

Kennzahlen:

Geschosse: Kellergeschoss
IV Vollgeschosse
+ Staffelgeschoss (74,5 % \leq 75%)

BGF (R+S) DIN 277:	9.073,59 m ²
NRF (R+S) DIN 277:	8.185,00 m ²
BRI (R+S) DIN 277:	30.073,59 m ³

4.2 Bauteil B: Verbinder - KG bis EG + Dachterasse

Nutzung:

1.OG Flachdach	Dachgarten mit Dachterasse	
EG	Restaurant,	< 199 Sitzplätze
	Empfang, Lobby Verwaltung	ca. 399,00 m ²
KG	Tiefgarage	56 Stellplätze
	Technik, Lagerräume	ca. 1.058 m ²

Kennzahlen:

Geschosse: Kellergeschoss
I Vollgeschoss
+ Dachterasse 1.OG

BGF (R+S):	4.317,48 m ²
NRF (R+S):	3.952,69 m ²
BRI (R+S):	19.676,00 m ³

4.3 Bauteil C: Hotel

Nutzung:

1.OG bis 5.OG	Appartements 1-Raum	89
	Appartements 2-Raum	7
	Appartements 3-Raum	-
	<hr/> Appartements gesamt Σ : 96	
EG	Konferenz	max. 300 Besucher
	Küche	ca. 265 m ²
KG	Tiefgarage	28 Stellplätze

Kennzahlen:

Geschosse:	Kellergeschoss
	V Vollgeschosse
	+ Staffelgeschoss (75 % \leq 75%)

BGF (R+S) DIN 277:	8.100,61 m ²
NRF (R+S) DIN 277:	7.244,99 m ²
BRI (R+S) DIN 277:	27.674,91 m ³

4.4 Bauteil A + B + C GESAMT

Kennzahlen:

BGF (R+S) DIN 277:	21.491,69 m ²
NRF (R+S) DIN 277:	19.382,68 m ²
BRI (R+S) DIN 277:	77.682,52 m ³

5 Betriebsbeschreibung

5.1.1 Betriebsbeschreibung BT- A Verwaltung, Praxen, Gewerbe

Die Nutzung des Bauteil A im EG ist für Verwaltungs-, Praxis- und Gewerberäume vorgesehen. Die Sozialräume für die Mitarbeiter dieser Bereiche sind entsprechend der Arbeitsstättenrichtlinie geplant.

Verwaltung ca. 120 m²

Praxen, Gewerbe ca. 900 m²

5.1.2 Betriebsbeschreibung BT- A Wohnen

Die Nutzung des Bauteil A 1.OG bis 4.OG Staffelgeschoss erfolgt als mehrgeschossiges Wohnhaus mit 81 Wohneinheiten. Die Abstellräume für die Wohnungen sind im Bauteil B, KG in ausreichender Anzahl und Fläche eingeplant.

5.1.3 Betriebsbeschreibung BT- B + C Hotel

Die Nutzung des Bauteil B +C erfolgt als Hotel mit Hotelküche, Restaurant und Konferenzbereich.

Das Hotel wird im gehobenen 3 Sterne Standard angesiedelt sein.

Es werden 81 Appartements, teilweise mit Balkon oder Dachterrasse, errichtet. Diese befinden sich im Bauteil C rechts vom Haupteingang vom 1. bis 5 OG.

Über die großzügig angelegte Hotellobby gelangt der Gast an die Rezeption, die Bar und von hier aus in das Restaurant, das auch von der Parkseite einen

separaten Eingang erhält. Das Restaurant ist mit maximal 199 Sitzplätzen geplant. Durch das Restaurant mit Terrasse und Biergarten wird der Park für Gäste und Besucher zu jeder Jahreszeit erlebbar.

Die Hotellobby wird als Begegnungsstätte auch für Geschäftsleute zu einem ungestörten Gespräch ganztägig gastronomisch betreut zur Verfügung stehen. Hier steht auch im Foyer ein hotelüblicher Einzelhandel zur Verfügung, über einen integrierten Shop oder Vitrinenverkauf.

Die Verwaltung, von der Hotellobby zugänglich, hat ihren Sitz im Erdgeschoss. Der Konferenzsaal im EG mit ca. 440 m² ist in drei kleinere Konferenzbereiche mit einer jeweiligen Teilfläche von ca. 110 m² geteilt und somit nicht nur für Großveranstaltungen nutzbar, sondern auch für externe Schulungen, kulturelle Angebote, Hochzeiten und private Veranstaltungen. Die maximale Besucheranzahl des Konferenzbereiches beträgt 300 Personen.

Die sozialen Einrichtungen für das Betriebspersonal des Hotels und der Großküche sind entsprechend der Arbeitsstättenrichtlinie vorhanden. Die Räume für die Lagerung von Frisch- und Schmutzwäsche, ebenso Räume für die Unterbringung von Putzmitteln und Geräten sind in den Plänen jeweils ausgewiesen und in ausreichender Zahl vorhanden.

Die Hotelküche wird nach dem neuesten Stand der Technik eingerichtet. Die Ver- und Entsorgung des Hotels und der Großküche findet über die Zufahrt auf der Süd-Ost Seite statt.

6 Flächen, Rauminhalte, Kostenberechnung

6.1 Flächen und Rauminhalte:

Gemäß der Berechnungen in der Anlage ergeben sich folgende Flächen und Rauminhalte für den Bauteil B:

BT-A BRI (R+S):	30.073,59 m ³
BT-B BRI (R+S):	19.934,01 m ³
BT-C BRI (R+S):	27.674,91 m ³
Der Bruttorauminhalt der Gebäude betragen:	BRI = 77.682,52 m³

BT-A BGF (R+S):	9.073,59 m ²
BT-B BGF (R+S):	4.317,48 m ²
BT-C BGF (R+S):	8.100,61 m ²
Die Bruttogrundfläche der Gebäude betragen::	BGF = 21.491,69 m²

BT-A NRF (R+S):	8.185,00 m ²
BT-B NRF (R+S):	3.952,69 m ²
BT-C NRF (R+S):	7.244,99 m ²
Die Nettoraumfläche der Gebäude betragen:	NRF = 19.382,68 m²

6.2 Kostenschätzung Rohbau:

Die Kostenberechnung für den Rohbau ergibt gemäß Berechnung in der Anlage eine Gesamtsumme in Höhe von:

BT-A Baukosten Rohbau netto:	3.668.978,42 €
BT-B Baukosten Rohbau netto:	2.431.949,15 €
BT-C Baukosten Rohbau netto:	3.376.339,62 €
Baukosten Rohbau gesamt netto:	9.477.267,20 €
19 % Mwst:	1.800.680,77 €
Baukosten Rohbau gesamt brutto:	11.277.947,97 €

6.3 Kostenschätzung Herstellung:

Die Kostenberechnung für die Herstellung, Kostengruppe 300 + 400, ergibt gemäß Berechnung in der Anlage eine Gesamtsumme in Höhe von:

BT-A Baukosten Herstellung, KG 300+400 netto:	11.427.965,57 €
BT-B Baukosten Herstellung, KG 300+400 netto:	7.574.923,59 €
BT-C Baukosten Herstellung, KG 300+400 netto:	10.516.467,68 €
Baukosten Herstellung KG 300 + 400 gesamt netto:	29.519.356,85 €
19 % Mwst:	5.608.677,80 €
Baukosten Herstellung KG 300 + 400 gesamt brutto:	35.128.034,65 €

Aufgestellt: Saarbrücken den 29.06.2023

Entwurfsverfasser:

Dipl. Ing. W. Kläser
Architekt AKS BA 1132

Bauherr:

Victor's Bau + Wert Dienstleistungen GmbH Co.KG
vertreten durch den Vorstand: Hartmut Ostermann

Präsentation 22.03.2023

Verkehrsuntersuchung

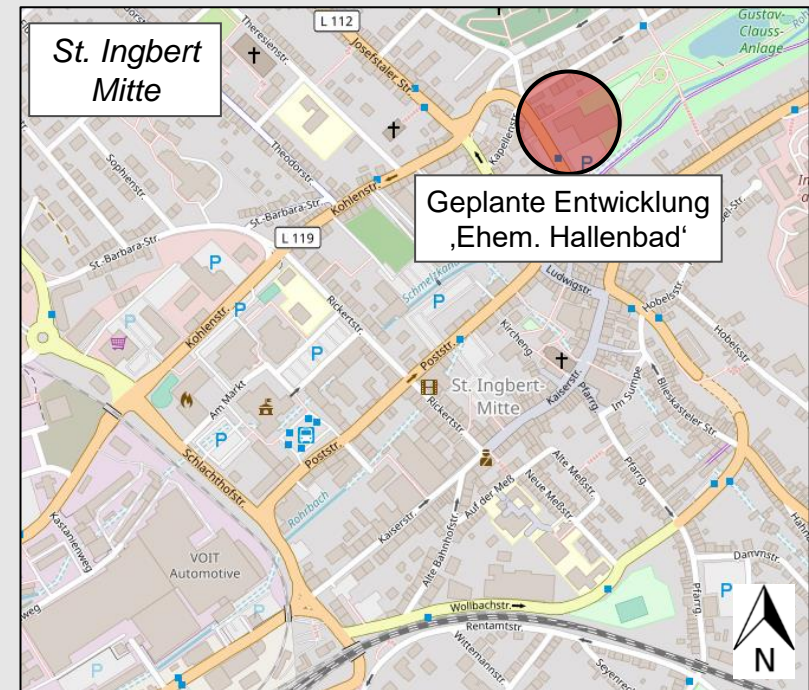
B-Plan 308 ‚Ehemaliges Hallenbad‘ in St. Ingbert

Auftraggeber:



Ausgangssituation

- Geplante Entwicklung auf dem Areal des ehemaligen Hallenbads.
- Anbindung in alle Richtungen über Otto-Toussaint-Straße.
- Berücksichtigung der geplanten/ möglichen Änderungen im Grundnetz.
 - Szenario ohne Öffnung Kohlenstraße
 - Szenario mit Öffnung Kohlenstraße



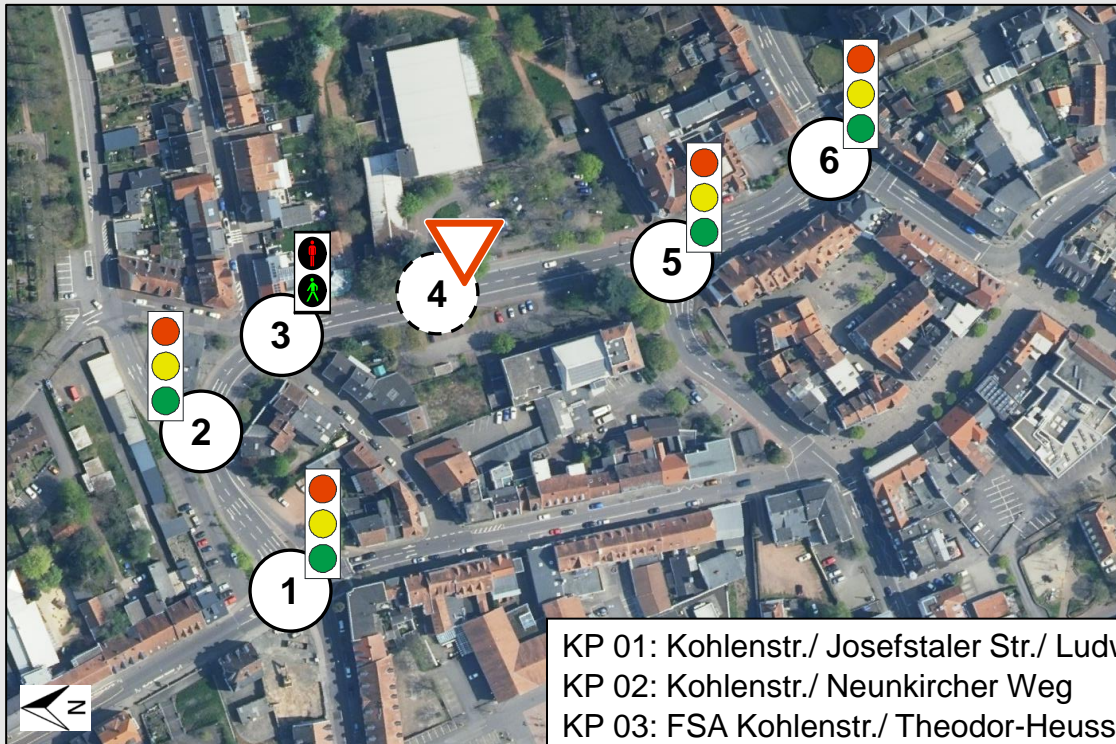
Aufgabenstellung:

- Ermittlung/ Verteilung induzierte Neuverkehre auf das angrenzende Grundnetz.
- Bewertung der Leistungsfähigkeit mit Variantenbetrachtung Anbindungsknoten.
- Wirkungsanalyse Verkehrsablauf im Netzzusammenhang mittels Verkehrssimulation.

Verkehrsuntersuchung ‚Ehemaliges Hallenbad‘

- Ausgangssituation -

Untersuchungsraum - Knotenpunkte

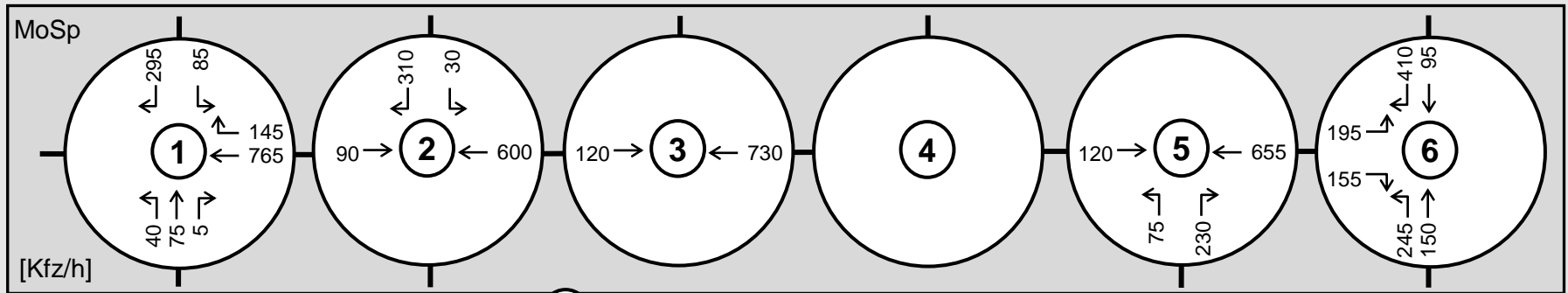


- Länge Netzabschnittes 330m
- 6 Knotenpunkte
 - 4 signalisierte KP
 - 1 Fußgängerschutzanlage
 - 1 vorfahrts geregelter KP (geplanter Anbindungsknoten)

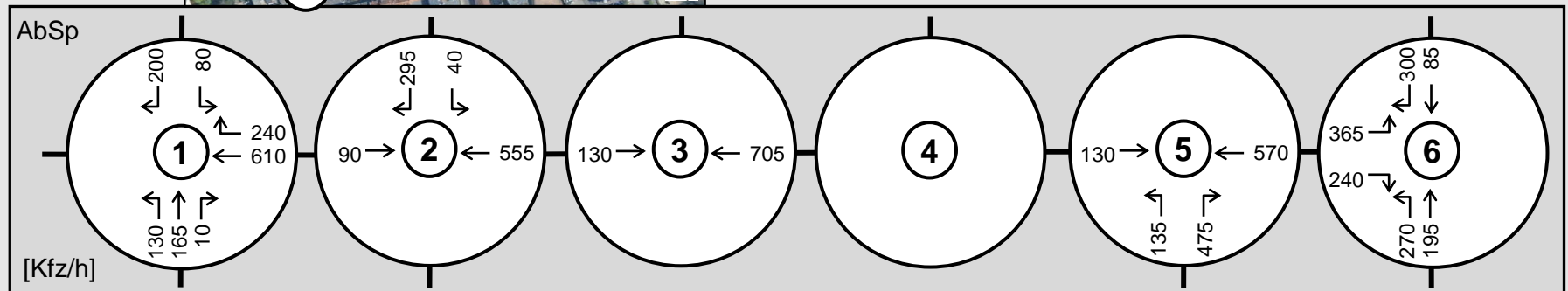
KP 01: Kohlenstr./ Josefstaler Str./ Ludwigstraße
KP 02: Kohlenstr./ Neunkircher Weg
KP 03: FSA Kohlenstr./ Theodor-Heuss-Platz/ Gartenstr.
KP 04: Theodor-Heuss-Str./ Anb. geplante Entwicklung
KP 05: Otto-Toussaint-Str./ Poststr.
KP 06: Otto-Toussaint-Str./ Kaiserstr.

Bestandsanalyse

Verkehrsbelastungen Status Quo (Netzabgleich)



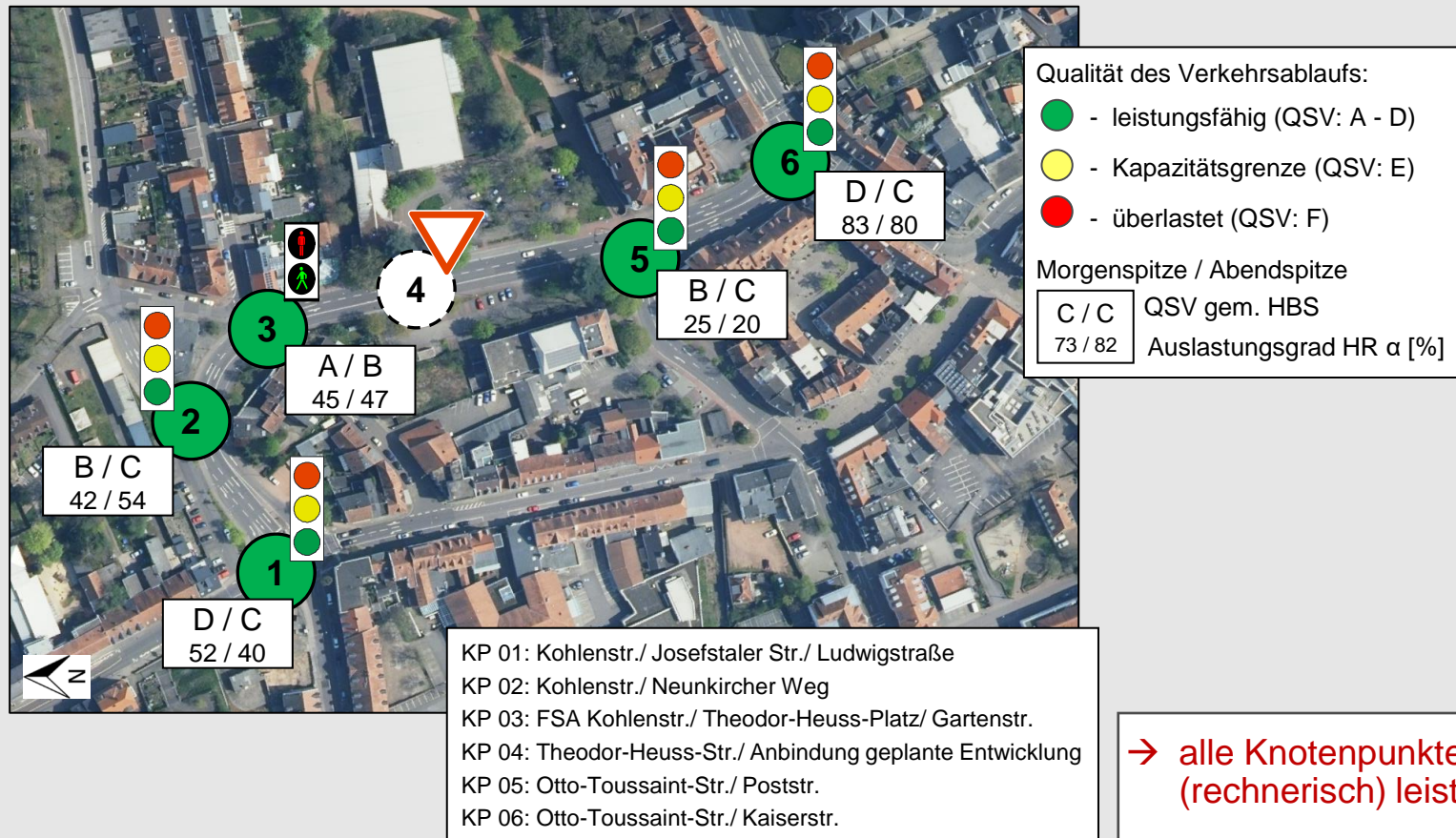
- Belastungen gemäß VU Öffnung Poststraße Radverkehr (2022)



Verkehrsuntersuchung ‚Ehemaliges Hallenbad‘

- Bestandsanalyse -

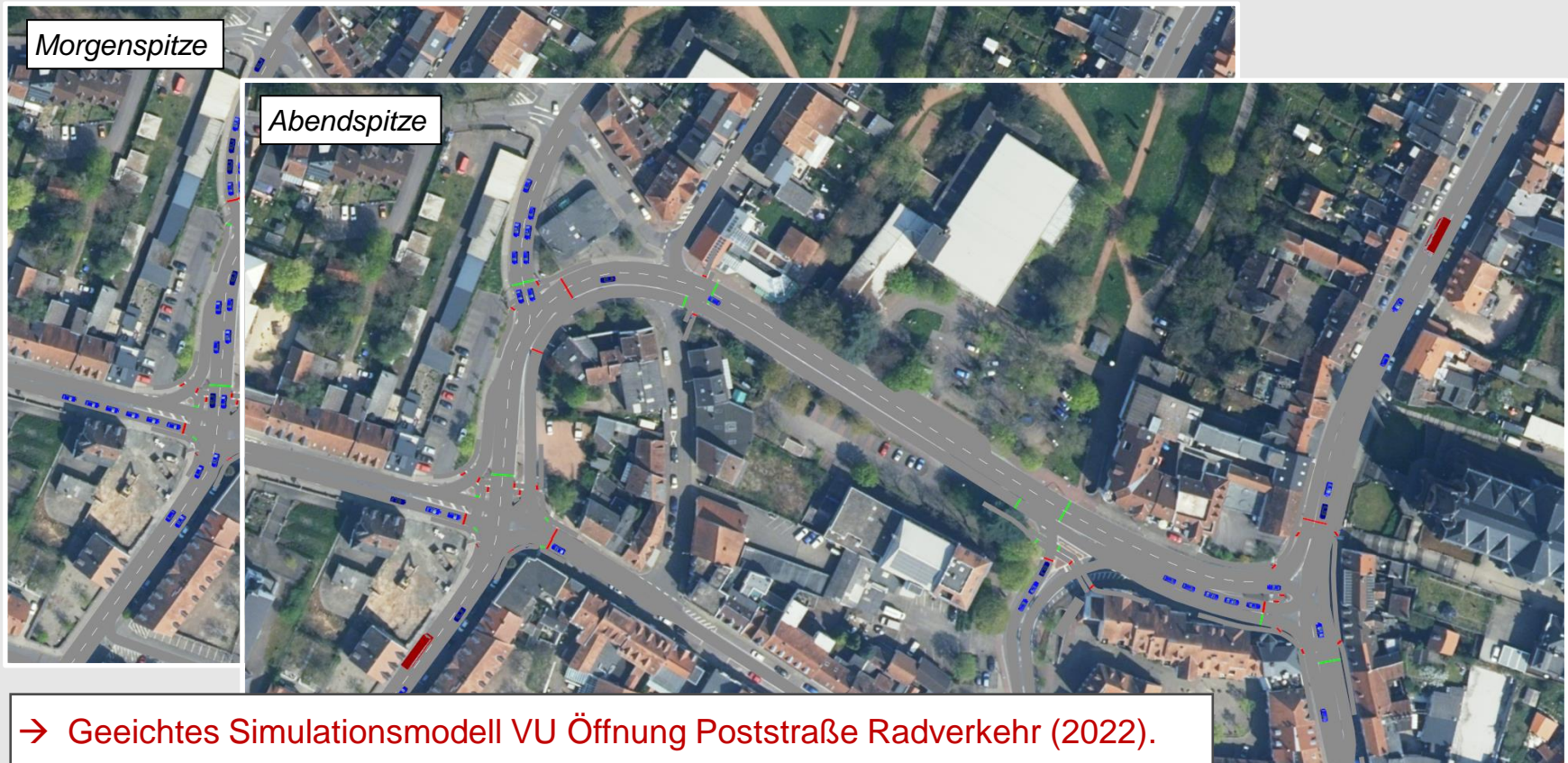
Leistungsfähigkeit Einzelknoten Status Quo (rechnerische Betrachtung nach HBS)



Verkehrsuntersuchung ‚Ehemaliges Hallenbad‘

- Bestandsanalyse -

Simulation des Verkehrsablaufs - Status Quo



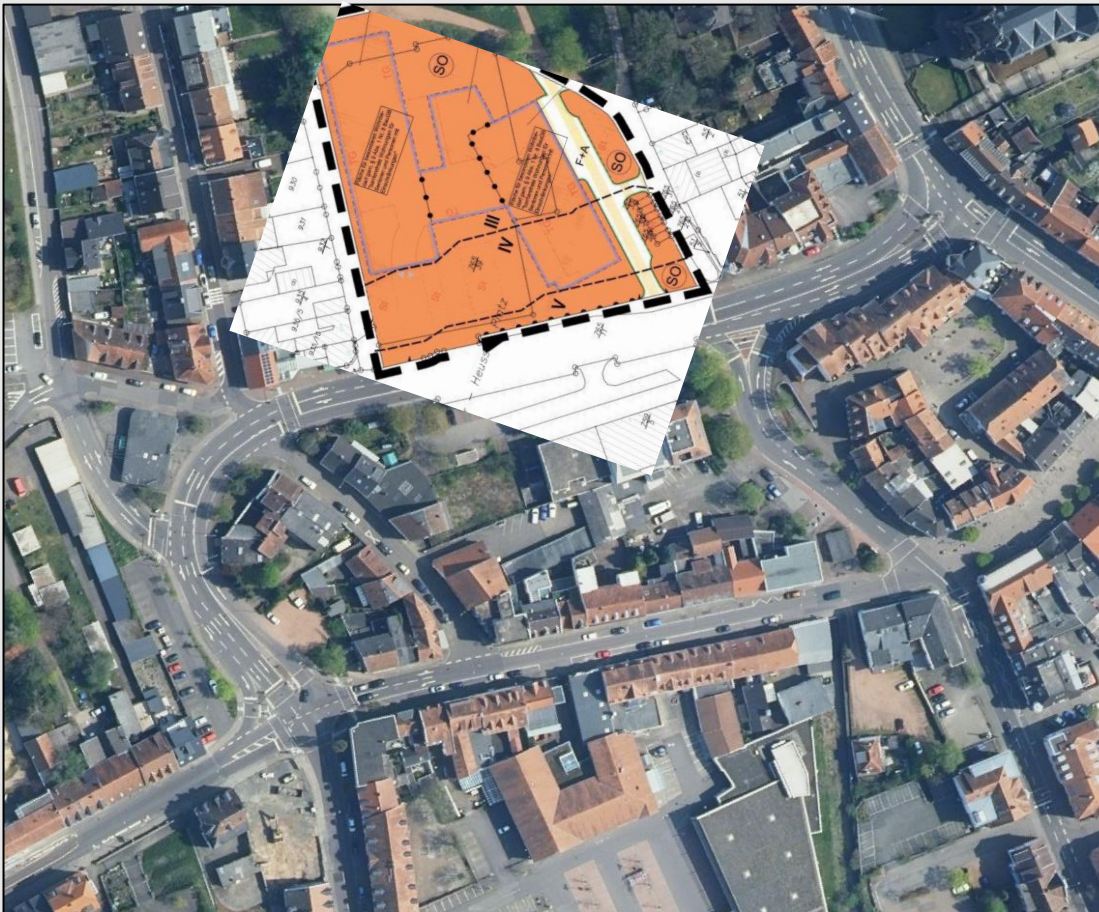
- Geeichtes Simulationsmodell VU Öffnung Poststraße Radverkehr (2022).
- Verkehrsablauf Status Quo in beiden Spitzenstunden leistungsfähig.

Verkehrsprognose

Verkehrsuntersuchung ‚Ehemaliges Hallenbad‘

- Verkehrsprognose -

Geplante Entwicklung ‚Ehemaliges Hallenbad‘



- 60 Wohneinheiten
→ *ca. 190 Fahrten/ Tag*
- 1.400 m² Gewerbe
(kundenintensiv)
→ *ca. 460 Fahrten/ Tag*
- 100 Zimmer Hotel mit
Gastronomie
→ *ca. 650 Fahrten/ Tag*

→ **Verkehrsprognose**
~1.300 Fahrten/ 24h

Quelle der Eingangsgrößen:
Stadt St. Ingbert 02/2023

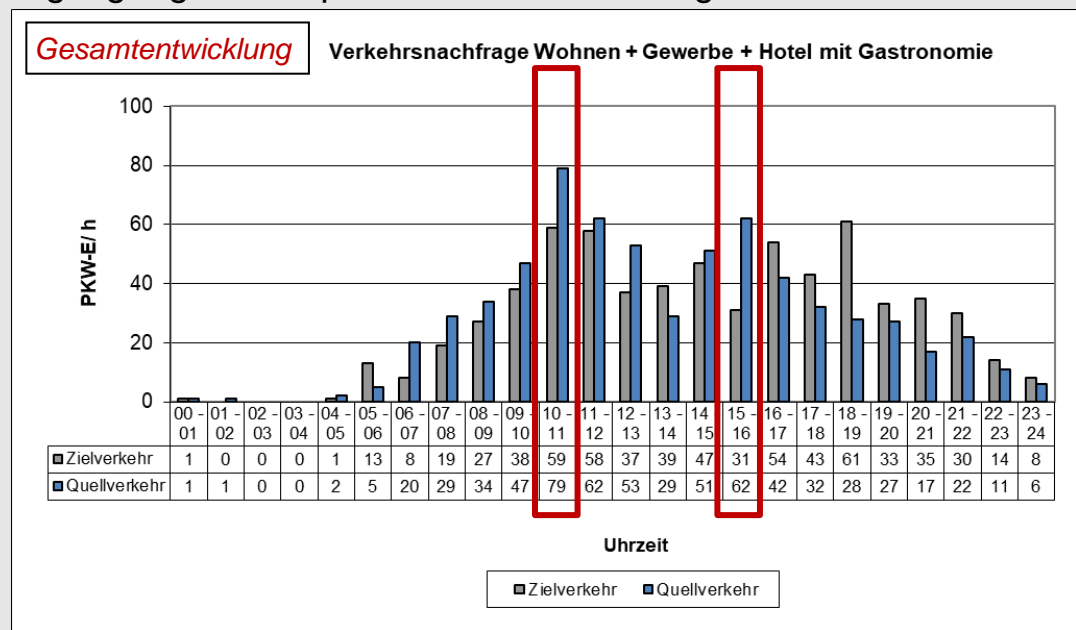
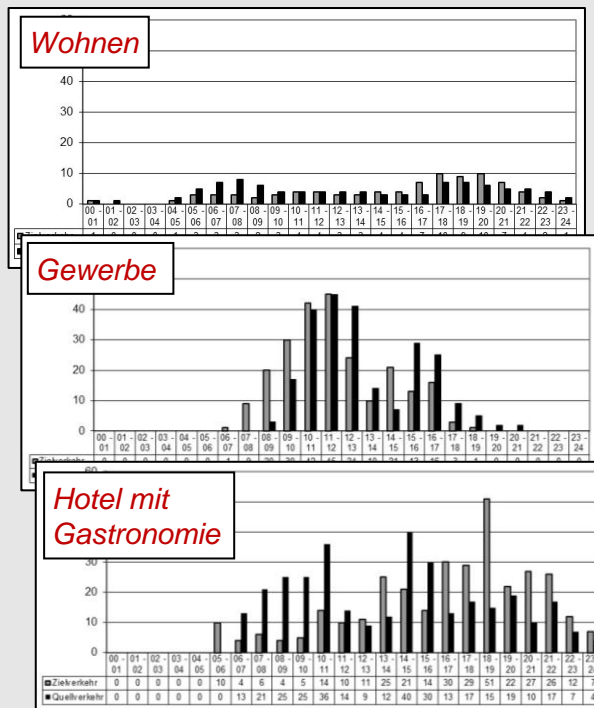
Ermittlung Neuverkehre gemäß FGSV

Verkehrsuntersuchung ‚Ehemaliges Hallenbad‘

- Verkehrsprognose -

Zeitliche Verkehrsverteilung der Neuverkehre

Tagesganglinien/ Spitzenstundenbelastungen



Neuverkehre [in Pkw-E/h]:
 → 'Morgenspitze': Zielverkehr 59 / Quellverkehr 79
 → Abendspitze: Zielverkehr 31 / Quellverkehr 62

* Morgenspitze: zeitliche worst case-Betrachtung

Räumliche Verteilung der Neuverkehre



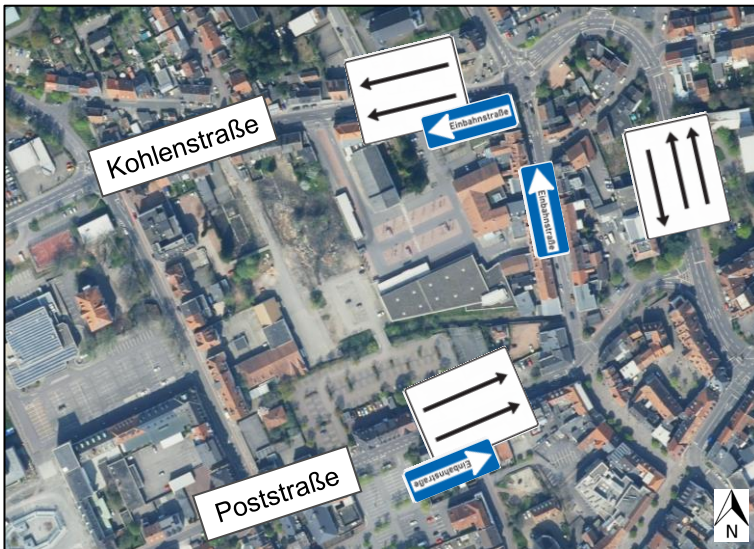
hier:
Szenario mit Öffnung Kohlenstr.

Verkehrsuntersuchung ‚Ehemaliges Hallenbad‘

- Verkehrsprognose -

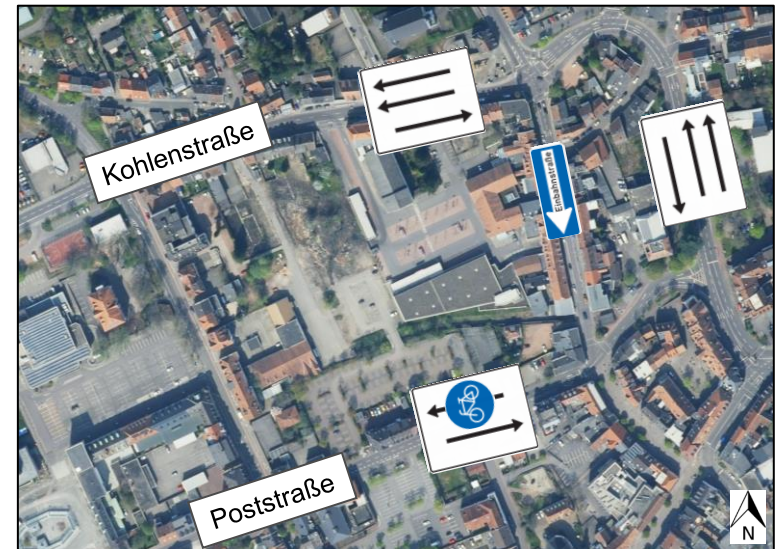
Betrachtete Verkehrsszenarien

Szenario ohne Öffnung Kohlenstr.



- Verkehrsführung gemäß Bestand

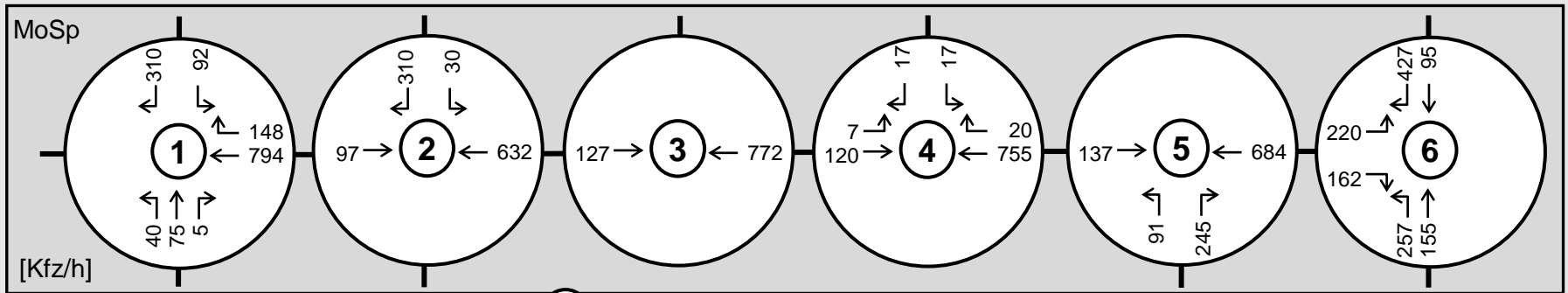
Szenario mit Öffnung Kohlenstr.



- Spurreduktion Poststraße
- Öffnung Kohlenstraße mit LA in Josefstaler Str.
- Drehung der Einbahnstraße Ludwigstraße

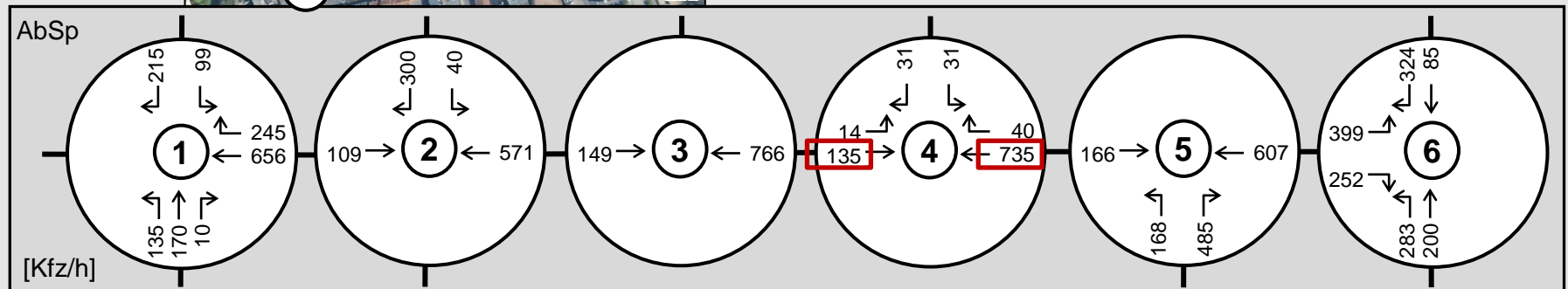
→ Beide Verkehrsszenarien Grundlage für rechnerische Planfallbetrachtungen.
→ Rechnerisch maßgebendes Verkehrsszenario Grundlage für Simulation.

Verkehrsbelastungen Prognose Planfall Szenario 1 (ohne Öffnung Kohlenstraße)



Verkehrsbelastungen unter Berücksichtigung:

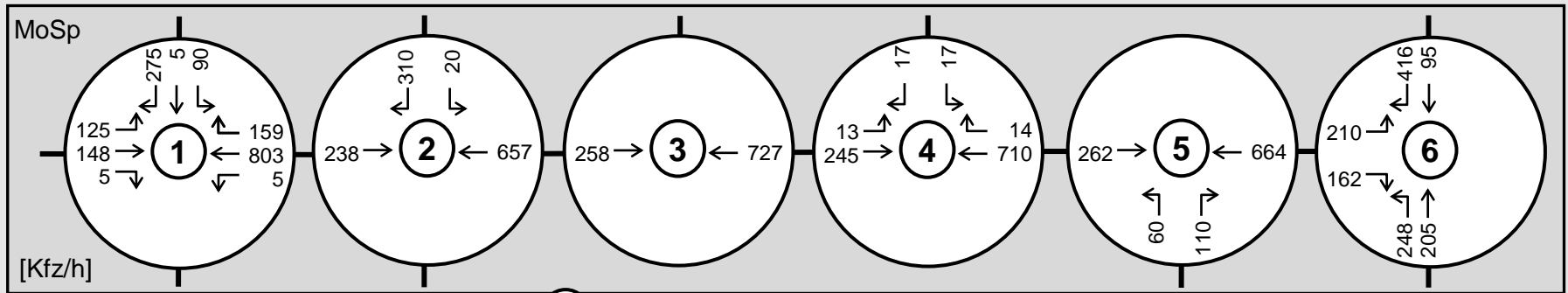
- allg. Prognose gemäß Verkehrsmodell (+2%)
- Entwicklung WVD-Gelände
- Neuverkehre geplante Entwicklung ‚Ehem. Hallenbad‘



Verkehrsuntersuchung ‚Ehemaliges Hallenbad‘

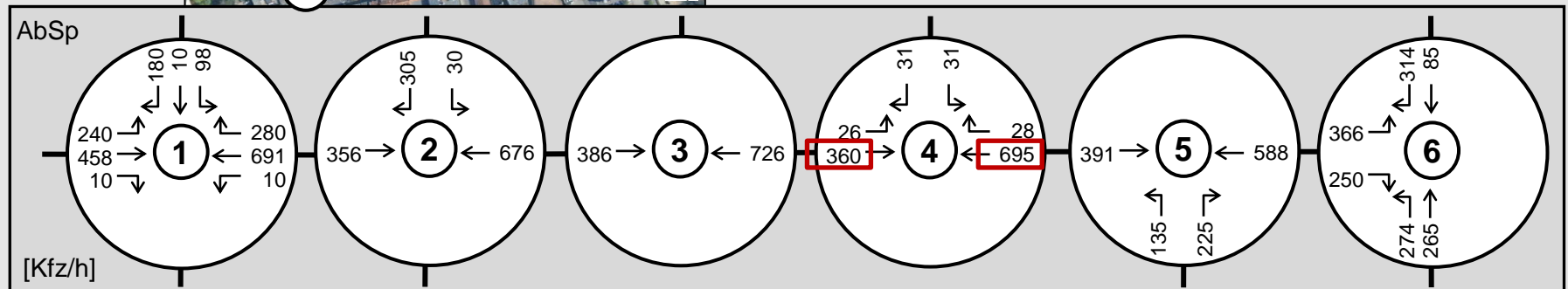
- Verkehrsprognose -

Verkehrsbelastungen Prognose Planfall Szenario 2 (mit Öffnung Kohlenstraße)



Verkehrsbelastungen unter Berücksichtigung:

- allg. Prognose gemäß Verkehrsmodell (+2%)
- Entwicklung WVD-Gelände
- Verkehrsverlagerungen Öffnung Kohlenstraße
- Neuverkehre geplante Entwicklung ‚Ehem. Hallenbad‘



Leistungsfähigkeit / Simulation

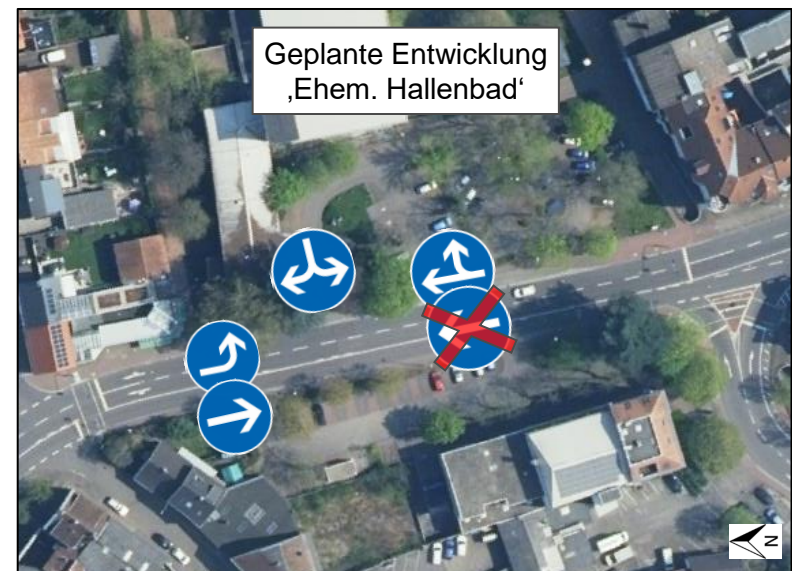
Anbindungsvarianten geplante Entwicklung

Variante 1: ohne Linksabbiegespur



- Zufahrt Nord: Mischspur Geradeaus/ Links
- Zufahrt Süd: 2-spurig Geradeaus gemäß Bestand

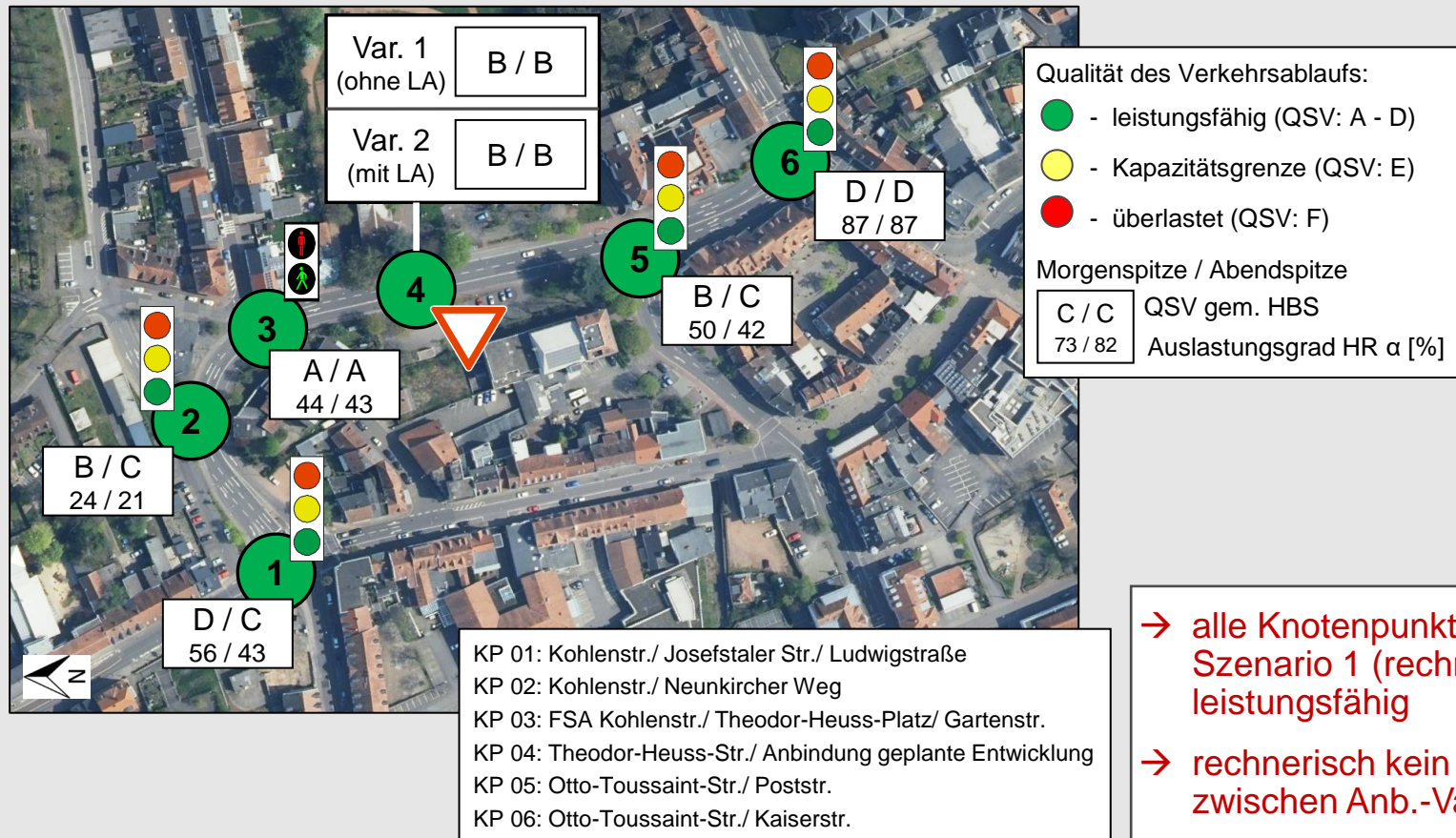
Variante 2: mit Linksabbiegespur



- Zufahrt Nord: separate Linksabbiegespur (Länge ca. 20m)
- Zufahrt Süd: Reduktion 1-spurig Geradeaus

→ Bewertung der geplanten Anbindung für beide Varianten mittels HBS und Simulation.

Leistungsfähigkeit Planfall - Verkehrsszenario 1 (ohne Öffnung Kohlenstraße)



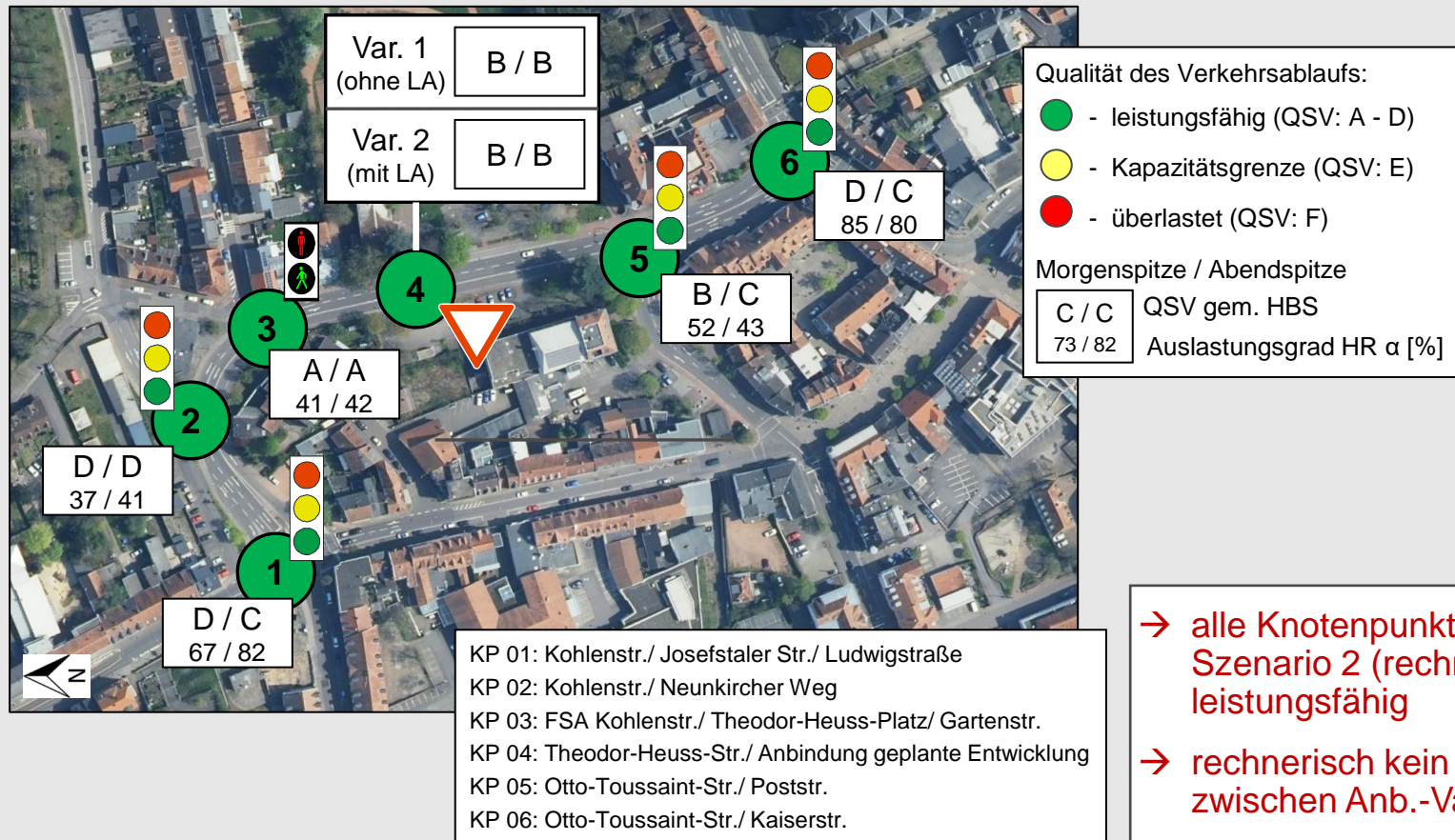
→ alle Knotenpunkte im Szenario 1 (rechnerisch) leistungsfähig

→ rechnerisch kein Unterschied zwischen Anb.-Variante 1 + 2

Verkehrsuntersuchung ‚Ehemaliges Hallenbad‘

- Leistungsfähigkeit -

Leistungsfähigkeit Planfall - Verkehrsszenario 2 (mit Öffnung Kohlenstraße)



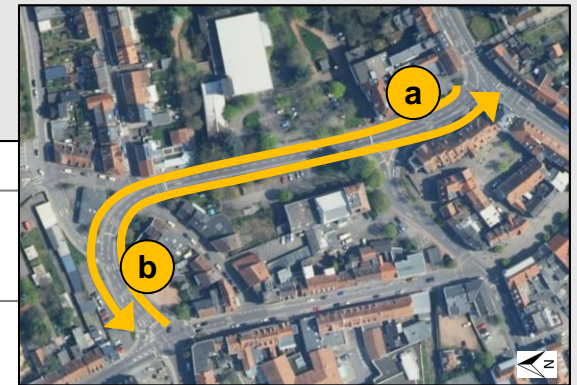
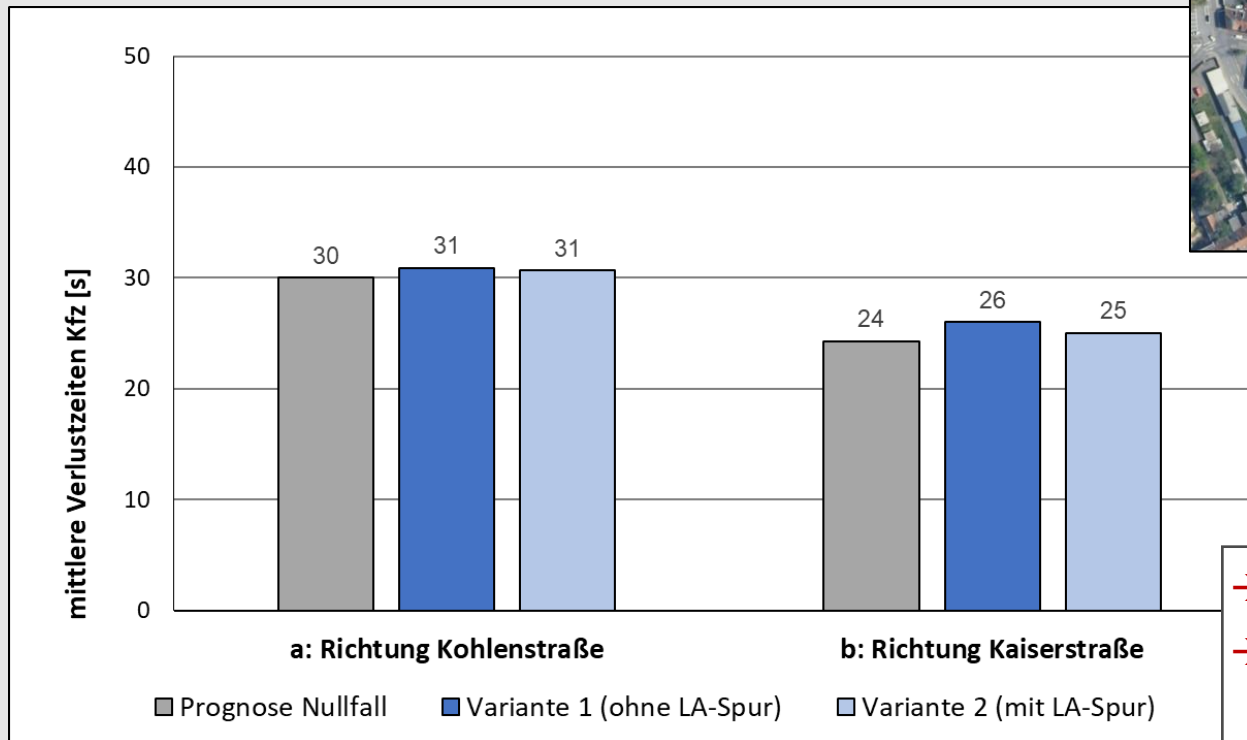
Simulation des Verkehrsablauf Prognose Planfall





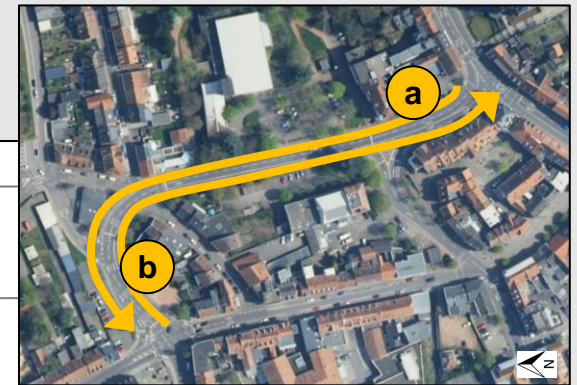
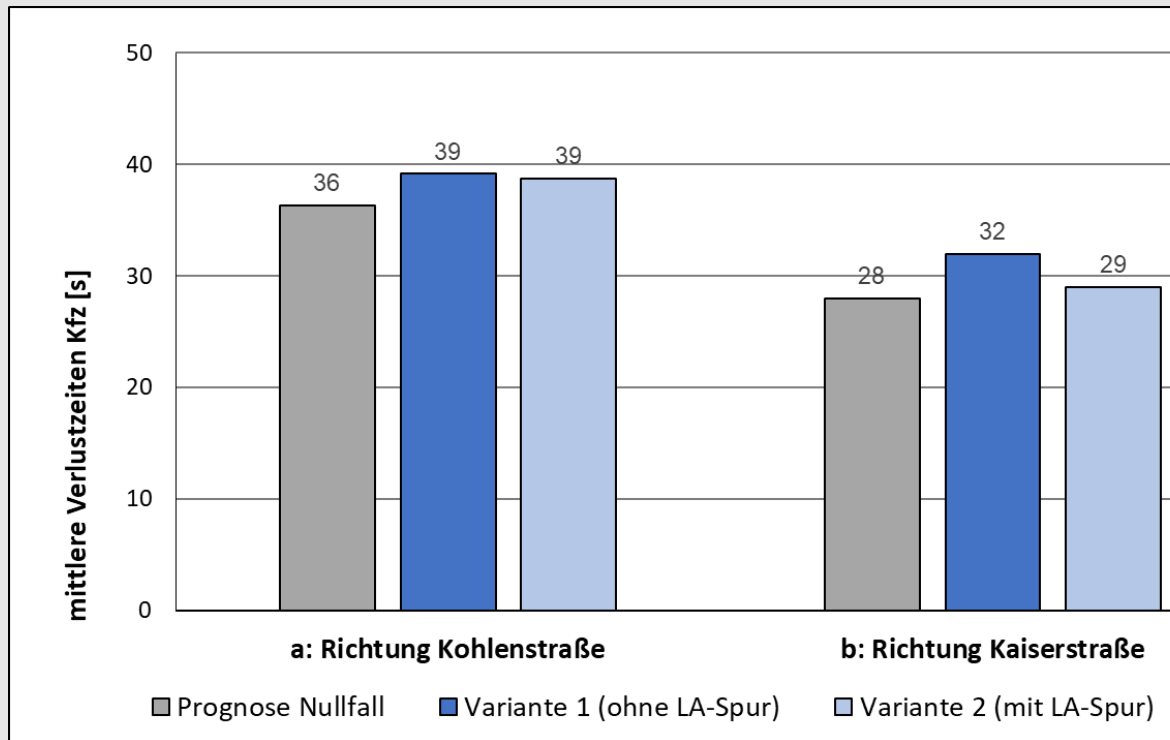


Kenngroößen der Simulation – Verlustzeiten Morgenspitze
(mit Öffnung Kohlenstraße)



→ Verlustzeiten sehr gering.
→ Keine relevanten Unterschiede zwischen den Anbindungsvarianten.

Kenngroößen der Simulation – Verlustzeiten Abendspitze
(mit Öffnung Kohlenstraße)



→ Verlustzeiten sehr gering.
→ Keine relevanten Unterschiede zwischen den Anbindungsvarianten.

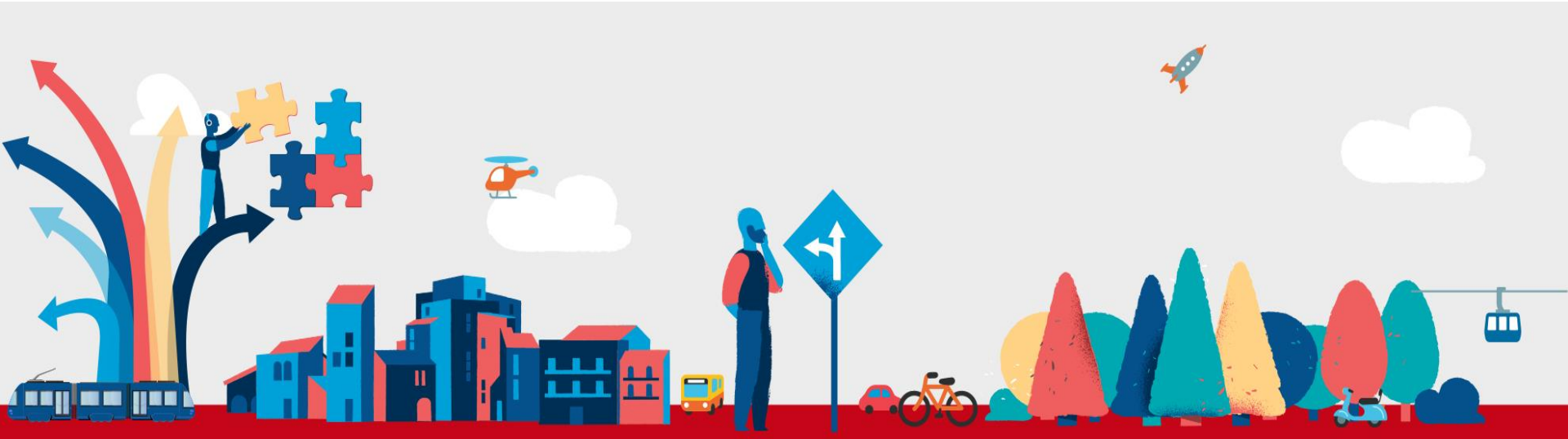
Zusammenfassung

Kernaussagen

- Die äußere verkehrliche Erschließung der geplanten Entwicklungen ‚Ehemaliges Hallenbad‘ ist sichergestellt.
- Alle Knotenpunkte im Untersuchungsraum bleiben leistungsfähig, sowohl im Szenario mit der bestehenden Verkehrsführung als auch im Szenario mit Öffnung der Kohlenstraße.
- Der Anbindungsknotenpunkt kann vorfahrtsgeregelt betrieben werden. Die Leistungsfähigkeit ist mit und ohne Linksabbiegespur gegeben. Aus Gründen des Verkehrsablaufs (Kordinierung) und der Verkehrssicherheit wird die Einrichtung einer Linksabbiegespur empfohlen.

HABERMEHL FOLLMANN

I N G E N I E U R G E S E L L S C H A F T M B H



Standorte Rhein-Main

Frankfurter Straße 79

63110 Rodgau

Telefon 06106 8525 -50

Telefax 06106 8525 -95

info@habermehl-follmann.de

Heidelberger Straße 44

64285 Darmstadt

Telefon 06151 39458 -10

Telefax 06151 39458 -95

info@habermehl-follmann.de

Standort Rhein-Neckar

Mallaustraße 57

68219 Mannheim

Telefon 0621 3915872 -0

Telefax 0621 3915872 -19

mannheim@habermehl-follmann.de

Bebauungsplan Nr. 308
„Ehemaliges Hallenbad“
in St. Ingbert

Besatzkontrolle vor Beginn der Abbrucharbeiten

5. Februar 2023

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung.....	2
2. Untersuchungszeiten, Material und Methoden	6
2.1 Untersuchungszeit	6
2.2 Material und Methoden	6
3. Ergebnis der Inspizierung der Gebäude.....	6
4. Fazit	16

1. Vorbemerkung

In der Stadt St. Ingbert ist auf dem Gelände des ehemaligen Hallenbads ein Neubauvorhaben geplant. Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens sind die artenschutzfachliche Aspekte des geplanten Vorhabens zu untersuchen.

Die Gebäude wurden deshalb im Vorfeld der geplanten Abbrucharbeiten am 24.11.2023 eingehend auf überwinternde und einquartierte nach § 44 BNatSchG artenschutzrelevante Arten kontrolliert; insbesondere auf Fledermäuse und deren Kolonien sowie Vögel.

Abb. 1-1: Geltungsbereich des B-Plans

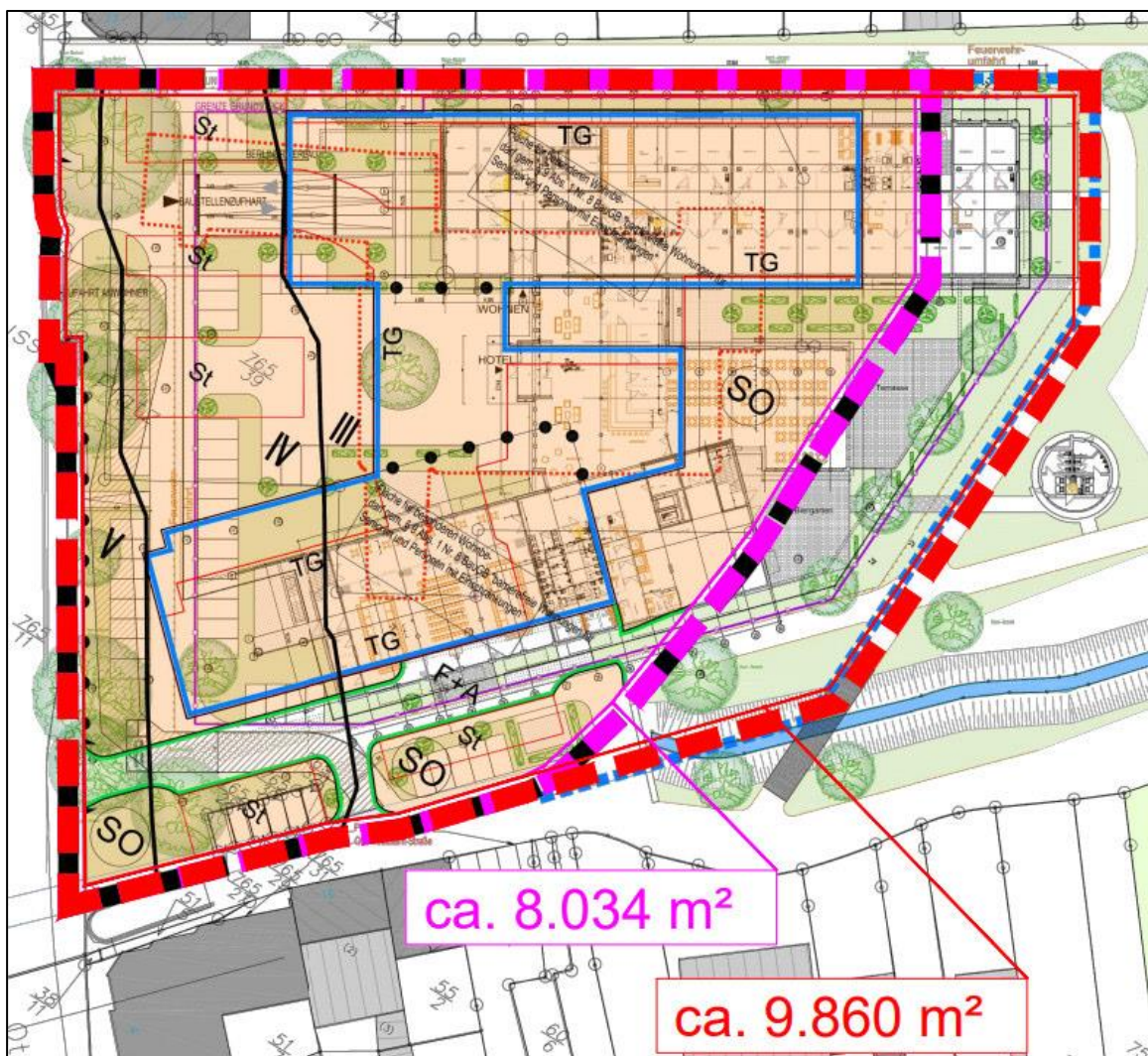


Abb. 1-2: Luftbild des ehemaligen Hallenbads

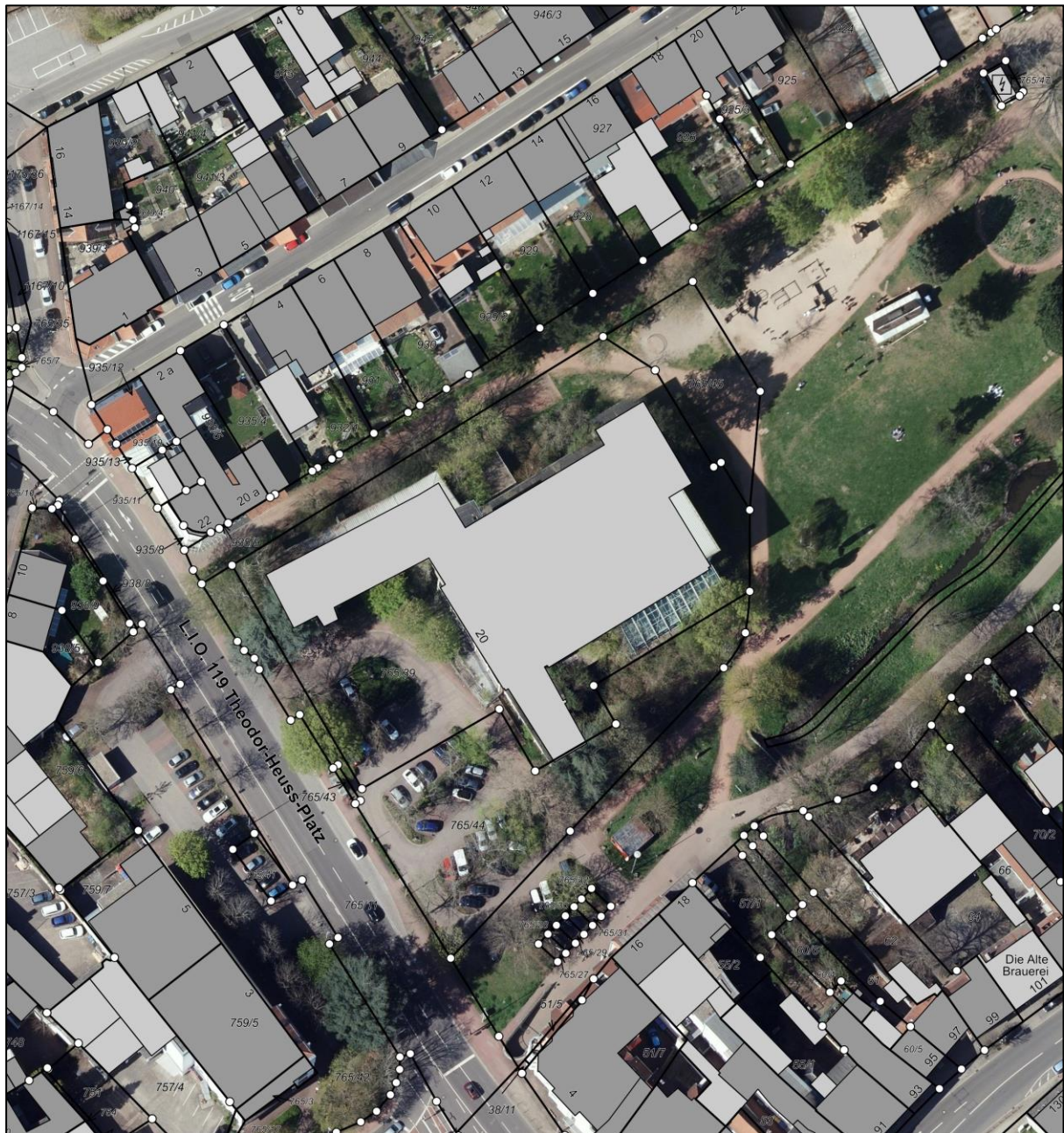
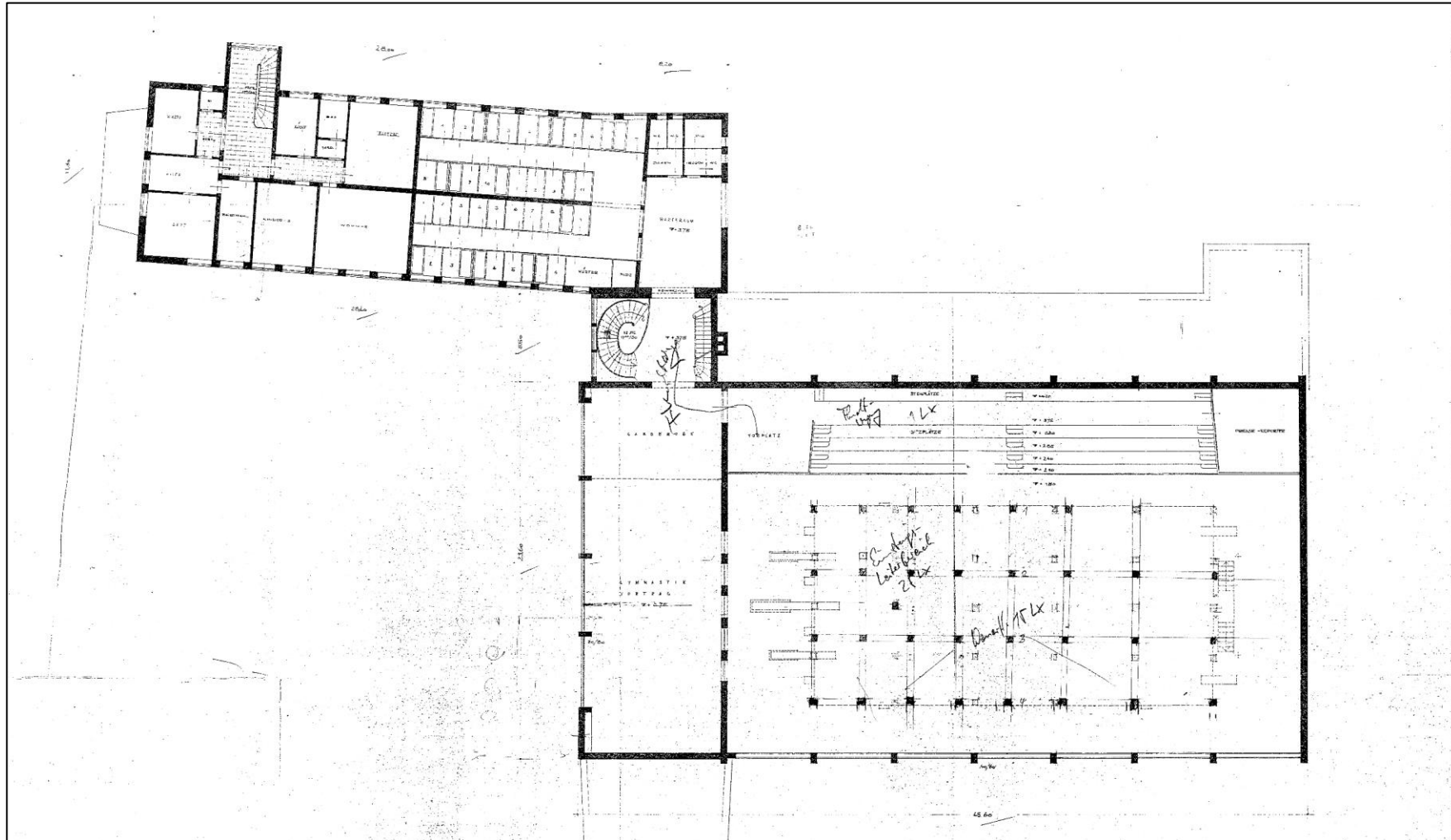


Abb. 1-3: Lageplan des ehemaligen Hallenbads



2. Untersuchungszeiten, Material und Methoden

2.1 Untersuchungszeit

Die Inspizierung erfolgte ganztägig am 24.11.2022 durch 2 Personen.

2.2 Material und Methoden

Das eingesetzte Material beinhaltete Taschen- und Kopflampen, eine Kamera (mit verschiedenen Objektiven), Handykameras, ein Fernglas sowie ein Pancelet Endoskop (for Android) mit Aufzeichnungsfunktion. Zuerst wurde das Gebäude mehrfach umrundet, um die Außenfassaden und außenliegende Bauteile auf Öffnungen ins Gebäudeinnere zu untersuchen. Im Anschluss wurden alle Räume auf allen Geschossen auf überwinternde / einquartierte nach §44 BNatSchG artenschutzrelevante Arten kontrolliert (besonders Fledermäuse und deren Kolonien sowie Vögel).

3. Ergebnis der Inspizierung der Gebäude

Nachfolgende Abbildungen geben einen Eindruck der untersuchten Gebäude.

Abb. 3-1: Unterhalb Kellergeschoss



Die Gebäude liegen innerhalb einer wasserdichten Grundwasserwanne aus Beton, um das Eindringen von Grundwasser aus dem nahegelegenen Rischbach zu verhindern.

Abb. 3-2: Kellergeschoss



Abb. 3-4: Umkleide im Erdgeschoss



Die Fenster der Gebäude sind weitgehend intakt.
Es gibt keine Rollladenkästen als möglichen Unterschlupf.

Abb. 3-5: Schwimmhalle



Abb. 3-6: Decke / Außenwand der Schwimmhalle



Die Außenhülle ist in einem guten Zustand.
Einflugmöglichkeiten waren keine erkennbar.

Abb. 3-7: Betondecke des Dachgeschoss des Hauptgebäudes



Die Außenhülle ist in einem guten Zustand.
Einflugmöglichkeiten waren keine erkennbar.

Abb. 3-8: Ansicht Seitengebäude



Fassaden und Fenster verschlossen.
Keine Rollladenkästen als Unterschlupf.

Abb. 3-8: Innenansicht des Seitengebäudes



Abb. 3-9: Innenansicht des Seitengebäudes



Abb. 3-10: Blick vom Turm auf das Dach des Seitengebäudes



4. Fazit

Die Untersuchung der Gebäude ergab, dass zum Zeitpunkt der Besatzkontrolle keine artenschutzrechtlich relevanten Arten dort ihr Quartier bezogen haben.

Spuren früherer Besiedlungen waren nicht erkennbar.

Vogel- bzw. Fledermausindividuen sind nach derzeitigem Kenntnisstand durch die geplanten Abbrucharbeiten nicht beeinträchtigt.

Es werden **keine** artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i.S.d. §44 BNatSchG ausgelöst.

Die Abbrucharbeiten sollten vor der Brutzeit (vor März) begonnen werden, damit sich zu Beginn keine Vögel (z.B. Hausrotschwanz, Haussperling) ansiedeln und deren Nester und Nachwuchs gefährdet werden.

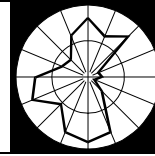
Bei späterem Beginn, der in die Brutzeit reicht, sollte vorsorglich eine weitere Inspizierung durch eine Fachperson erfolgen, um das Risiko einer Besiedlung auszuschließen.

Saarbrücken, den 5. Februar 2023



Guido Jost

PCU Partnerschaft



ÖKOPLANA

KLIMAÖKOLOGIE
LUFTHYGIENE
UMWELTPLANUNG

**VERSCHATTUNGSSTUDIE ZUM BEBAUUNGSPLAN
NR. 308 „EHEMALIGES HALLENBAD“
IN DER MITTELSTADT ST. INGBERT**

Auftraggeber:



Stadtverwaltung St. Ingbert
Stadtentwicklung und Bauen
Rathaus – Am Markt 1
66386 St. Ingbert

Bearbeitet von:

Dipl.-Geogr. Achim Burst
Dr. Wolfgang Lähne

Mannheim, 14. Februar 2023

ÖKOPLANA
Seckenheimer Hauptstraße 98
D-68239 Mannheim
Telefon: 0621/474626 · Telefax 475277
E-Mail: info.oekoplana@t-online.de
www.oekoplana.de

Geschäftsinhaber:
Dipl.-Geogr. Achim Burst

Gemeinsam engagiert in der



Deutsche Bank Mannheim
IBAN:
DE73 6707 0024 0046 0600 00
BIC: DEUTDE3333

Steuernummer: 37137/44979

Inhalt		Seite
1	Aufgabenstellung	1
2	Planungsstandort und Planungsentwurf	3
3	Untersuchungsmethodik	4
4	Besonnung / Verschattung - Bewertungsgrößen	6
5	Numerische Modellrechnungen zur Bestimmung von Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die örtlichen Besonnungsverhältnisse	10
5.1	Untersuchungstag 21. März (DIN EN 17037:2022-05)	12
5.2	Untersuchungstag 1. Februar (DIN EN 17037:2022-05)	13
5.3	Untersuchungszeitraum Dezember - Februar	15
5.4	Punktuelle Analyse der Verschattungsverhältnisse an ausgewählten Standorten	15
6	Kurzzusammenfassung und abschließende Bewertung	18
	Quellenverzeichnis / weiterführende Schriften	21

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1:** Lage des Bebauungsplangebiets Nr. 308 „Ehemaliges Hallenbad“ in Std. Ingbert
- Abb. 2:** Luftbild vom Bebauungsplangebiet Nr. 308 „Ehemaliges Hallenbad“ und von dessen Umgebung
- Abb. 3:** Fotografische Dokumentation – Bestand „Ehemaliges Hallenbad“
- Abb. 4:** Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 308 „Ehemaliges Hallenbad“. Stand: 28.08.2015
- Abb. 5:** Lage- und Abstandsflächenplan, Planungsentwurf für das Bauvorhaben Hotel und Wohnen in St. Ingbert
- Abb. 6:** Querschnitt BT-A-B-C, Planungsentwurf für das Bauvorhaben Hotel und Wohnen in St. Ingbert
- Abb. 7.1:** Ist-Zustand - Max. mögliche Sonnenscheindauer am 21. März / klarer Frühlingstag. Bezugshöhe: 2 m ü.G. (~ EG)
- Abb. 7.2:** Ist-Zustand - Max. mögliche Sonnenscheindauer am 21. März / klarer Frühlingstag. Bezugshöhe: 5 m ü.G. (~ 1. OG)
- Abb. 7.3:** Ist-Zustand - Max. mögliche Sonnenscheindauer am 21. März / klarer Frühlingstag. Bezugshöhe: 8 m ü.G. (~ 2. OG)
- Abb. 8.1:** Plan-Zustand - Max. mögliche Sonnenscheindauer am 21. März / klarer Frühlingstag. Bezugshöhe: 2 m ü.G. (~ EG)
- Abb. 8.2:** Plan-Zustand - Max. mögliche Sonnenscheindauer am 21. März / klarer Frühlingstag. Bezugshöhe: 5 m ü.G. (~ 1. OG)
- Abb. 8.3:** Plan-Zustand - Max. mögliche Sonnenscheindauer am 21. März / klarer Frühlingstag. Bezugshöhe: 8 m ü.G. (~ 2. OG)
- Abb. 9.1:** Vorher-Nachher-Vergleich. Planungsbedingte Zu- bzw. Abnahme der max. möglichen Sonnenscheindauer am 21. März / klarer Frühlingstag. Bezugshöhe: 2 m ü.G. (~ EG)
- Abb. 9.2:** Vorher-Nachher-Vergleich. Planungsbedingte Zu- bzw. Abnahme der max. möglichen Sonnenscheindauer am 21. März / klarer Frühlingstag. Bezugshöhe: 5 m ü.G. (~ 1. OG)
- Abb. 9.3:** Vorher-Nachher-Vergleich. Planungsbedingte Zu- bzw. Abnahme der max. möglichen Sonnenscheindauer am 21. März / klarer Frühlingstag. Bezugshöhe: 8 m ü.G. (~ 2. OG)
- Abb. 10.1:** Ist-Zustand - Max. mögliche Sonnenscheindauer am 01. Februar / klarer Wintertag. Bezugshöhe: 2 m ü.G. (~ EG)

- Abb. 10.2:** Ist-Zustand - Max. mögliche Sonnenscheindauer am 01. Februar / klarer Wintertag. Bezugshöhe: 5 m ü.G. (~ 1. OG)
- Abb. 10.3:** Ist-Zustand - Max. mögliche Sonnenscheindauer am 01. Februar / klarer Wintertag. Bezugshöhe: 8 m ü.G. (~ 2. OG)
- Abb. 11.1:** Plan-Zustand - Max. mögliche Sonnenscheindauer am 01. Februar / klarer Wintertag. Bezugshöhe: 2 m ü.G. (~ EG)
- Abb. 11.2:** Plan-Zustand - Max. mögliche Sonnenscheindauer am 01. Februar / klarer Wintertag. Bezugshöhe: 5 m ü.G. (~ 1. OG)
- Abb. 11.3:** Plan-Zustand - Max. mögliche Sonnenscheindauer am 01. Februar / klarer Wintertag. Bezugshöhe: 8 m ü.G. (~ 2. OG)
- Abb. 12.1:** Vorher-Nachher-Vergleich. Planungsbedingte Zu- bzw. Abnahme der max. möglichen Sonnenscheindauer am 01. Februar / klarer Wintertag. Bezugshöhe: 2 m ü.G. (~ EG)
- Abb. 12.2:** Vorher-Nachher-Vergleich. Planungsbedingte Zu- bzw. Abnahme der max. möglichen Sonnenscheindauer am 01. Februar / klarer Wintertag. Bezugshöhe: 5 m ü.G. (~ 1. OG)
- Abb. 12.3:** Vorher-Nachher-Vergleich. Planungsbedingte Zu- bzw. Abnahme der max. möglichen Sonnenscheindauer am 01. Februar / klarer Wintertag. Bezugshöhe: 8 m ü.G. (~ 2. OG)
- Abb. 13.1:** Ist-Zustand - Max. mögliche mittlere Sonnenscheindauer im Zeitraum Dezember – Februar / klare Wintertage. Bezugshöhe: 2 m ü.G. (~ EG)
- Abb. 13.2:** Ist-Zustand - Max. mögliche mittlere Sonnenscheindauer im Zeitraum Dezember – Februar / klare Wintertage. Bezugshöhe: 5 m ü.G. (~ 1. OG)
- Abb. 13.3:** Ist-Zustand - Max. mögliche mittlere Sonnenscheindauer im Zeitraum Dezember – Februar / klare Wintertage. Bezugshöhe: 8 m ü.G. (~ 2. OG)
- Abb. 14.1:** Plan-Zustand - Max. mögliche mittlere Sonnenscheindauer im Zeitraum Dezember – Februar / klare Wintertage. Bezugshöhe: 2 m ü.G. (~ EG)
- Abb. 14.2:** Plan-Zustand - Max. mögliche mittlere Sonnenscheindauer im Zeitraum Dezember – Februar / klare Wintertage. Bezugshöhe: 5 m ü.G. (~ 1. OG)
- Abb. 14.3:** Plan-Zustand - Max. mögliche mittlere Sonnenscheindauer im Zeitraum Dezember – Februar / klare Wintertage. Bezugshöhe: 8 m ü.G. (~ 2. OG)

- Abb. 15.1:** Vorher-Nachher-Vergleich. Planungsbedingte relative Abnahme der max. möglichen mittleren Sonnenscheindauer im Zeitraum Dezember - Februar / klare Wintertage. Bezugshöhe: 2 m ü.G. (~ EG)
- Abb. 15.2:** Vorher-Nachher-Vergleich. Planungsbedingte relative Abnahme der max. möglichen mittleren Sonnenscheindauer im Zeitraum Dezember - Februar / klare Wintertage. Bezugshöhe: 5 m ü.G. (~ 1. OG)
- Abb. 15.3:** Vorher-Nachher-Vergleich. Planungsbedingte relative Abnahme der max. möglichen mittleren Sonnenscheindauer im Zeitraum Dezember - Februar / klare Wintertage. Bezugshöhe: 8 m ü.G. (~ 2. OG)
- Abb. 16:** Standorte von Punktanalysen zu den ganzjährigen Besonnungsverhältnissen
- Abb. 17:** Punktanalyse – Standort S1, Gartenstraße 12, Freisitz im Souterrain. Vergleich der ganzjährigen Besonnungsverhältnisse zwischen Ist- und Plan-Zustand
- Abb. 18:** Punktanalyse – Standort S2, Gartenstraße 14, Balkon im EG. Vergleich der ganzjährigen Besonnungsverhältnisse zwischen Ist- und Plan-Zustand
- Abb. 19:** Punktanalyse – Standort S3, Gartenstraße 16, Fenster im EG. Vergleich der ganzjährigen Besonnungsverhältnisse zwischen Ist- und Plan-Zustand

1 Aufgabenstellung

In der Mittelstadt St. Ingbert ist östlich des Theodor-Heuss-Platzes auf dem Gelände des ehemaligen Hallenbads (Bebauungsplangebiet Nr. 308 „Ehemaliges Hallenbad“) ein Neubauvorhaben geplant. Die Lages des Planungsgebiets kann der **Abbildung 1** entnommen werden.

Der vorgelegte Planungsentwurf sieht für den angedachten Gebäudekomplex, der sich aus drei Gebäudeteilen zusammensetzt, die Nutzungen Wohnen und Hotel vor. Zur besseren Gestaltung des Vorbereichs in Richtung Theodor-Heuss-Platz und der Erschließung¹ ist eine Verschiebung der im aktuellen Bebauungsplan Nr. 308 „Ehemaliges Hallenbad“ festgesetzten Baufelder nach Nordosten vorgesehen.

Im anstehenden Planungsprozess ist zu prüfen, ob die vorgesehene Bebauung dazu führt, dass im Bereich der benachbarten Wohnbebauung die nach DIN EN 17037:2022-05 „Tageslicht in Gebäuden“ empfohlenen Besonnungsdauern nicht mehr eingehalten werden können. Die Nichteinhaltung lässt wohngyienische Mängel erwarten.

Die DIN EN 17037:2022-05 weist darauf hin, dass in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung an einem ausgewählten Datum zwischen dem 1. Februar und dem 21. März eine Mindestbesonnungszeit von länger als 1.5 Std. gegeben sein sollte. Damit wird eine minimale Besonnung gewährleistet. Wird eine mittlere oder intensive Besonnung gewünscht, so sollte die Besonnungsdauer am gewählten Untersuchungstag Werte von 3.0 Std. bzw. über 4.0 Std. aufweisen.

Als Nachweisort gilt der Bezugspunkt in der Mitte der Fensterbreite und an der Innenfläche der Blende (Fassade und/oder Dach). Der Bezugspunkt befindet sich zudem mindestens 1.2 m über dem Fußboden.

Dass bei Einhaltung der Richtwerte nach DIN EN 17037:2022-05 keine wohngyienischen Beeinträchtigungen drohen, genügt jedoch nicht, um die Zumutbarkeit einer Verschattung zu bejahen (OVG des Saarlandes, Urt. V. 17.12.2020 - 2 C 309/19 OVG des Saarlandes - <https://openjur.de/u/2329959.html>).

Im Rahmen der deutschen Rechtsprechung wird daher des Öfteren auch ein Vorher-Nachher-Vergleich zur Beurteilung herangezogen, da die DIN-Vorschriften keine rechtlich verbindlichen Normen darstellen. Wann dabei die Grenze des Zumutbaren erreicht wird, ist regelmäßig von einer Einzelfallbetrachtung abhängig.

¹ Vgl. Stadt St. Ingbert (2022): 2022/0389 BV – Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 308 „Ehemaliges Hallenbad“. St. Ingbert.

Diese hat auch zu prüfen, ob sich die geplante Bebauung in angemessenem Umfang an die angrenzende Bebauung anpasst.

Der Hessische Verwaltungsgerichtshof hält es für unzumutbar, wenn die Besonnung einer Bestandsbebauung durch eine Neubebauung in der Nachbarschaft in den Wintermonaten um mehr als ein Drittel reduziert wird (Urt. v. 23.04.2015 – 4 C 567/13.N – Juris Rn. 81). Er orientiert sich dabei an einem Urteil des BVerwG vom 23.02.2005 – 4 A 4.04-, juris Rdnr. 58. Dem schließt sich auch das OVG des Saarlandes, Urt. v. 17.12.2020 - 2 C 309/19 an.

2 Planungsstandort und Planungsentwurf

In der Mittelstadt St. Ingbert ist östlich des Theodor-Heuss-Platzes auf dem Gelände des ehemaligen Hallenbads (Bebauungsplangebiet Nr. 308 „Ehemaliges Hallenbad“) die Errichtung eines Wohnbau- und Hotelbaukomplexes geplant. Wie die **Abbildungen 2** und **3** dokumentieren, befindet sich das Planungsgebiet am Südwestrand der Gustav-Clauss-Anlage, die sich entlang des Rohrbachs zwischen der Kaiserstraße im Süden und der Gartenstraße im Norden in nordöstliche Richtung erstreckt.

Der aktuelle Bebauungsplan Nr. 308 „Ehemaliges Hallenbad“ (**Abbildung 4**) setzt im Planungsgebiet max. Gebäudehöhen von 6 m, 17 m und 23 m fest. Die GRZ ist mit 0.8 angegeben. Die GFZ beläuft sich auf 2.4. Die Art der baulichen Nutzung ist mit barrierefreies Wohnen / Hotel (SO) angegeben.

Die Geländehöhe am Planungsstandort beläuft sich auf ca. 222 m ü. NN. Die Kaiserstraße im Süden verläuft in einer Höhenlage von 229 – 230 m ü. NN und die Gartenstraße im Norden zwischen ca. 223 und 224 m ü. NN.

Das geplante Neubauvorhaben (**Abbildungen 5** und **6**) umfasst nach Abbruch des alten Hallenbads drei Gebäudeteile. Bauteil A dient überwiegend dem Wohnen. Nur im Erdgeschoss sind gewerbliche Nutzungen vorgesehen (u.a. Praxisräume). Im 1. – 4. Obergeschoss sind insgesamt 59 Wohnungen (1- bis 3- Zimmerwohnungen) geplant. Die Oberkante Dachrand liegt bei ca. +17.1 m. Die Firsthöhe beträgt ca. +17.2 m. Mit einzelnen Dachaufbauten wird eine max. Gebäudehöhe von ca. +19.7 m erreicht.

Das Bauteil B umfasst Hotelnutzung. Die Firsthöhe liegt bei ca. +20.9 m und die OK Dachrand bei ca. +20.7 m. Mit Dachaufbauten sieht die Planung einem max. Höhe von ca. 23.3 m vor.

Für das mittig angeordnete Bauteil C ist eine max. Gebäudehöhe von +6.0 m möglich.

Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen zur Nachbarbebauung werden eingehalten.

Die Planung orientiert sich damit bzgl. der Gebäudekubatur am bestehenden Bebauungsplan. Lediglich die räumliche Verortung weicht davon ab. So rückt bspw. das Bauteil A um ca. 11.5 m weiter nach Nordosten, um die Ausformung und die Erschließung in Richtung Theodor-Heuss-Platz planerisch zu optimieren

3 Untersuchungsmethodik

Zur Bewertung der Folgeerscheinungen des geplanten Gebäudekomplexes im Bebauungsplangebiet Nr. 308 „Ehemaliges Hallenbad“ bezüglich der Besonnungs- bzw. Verschattungsverhältnisse werden flächenhafte numerische Modellrechnungen durchgeführt.

Die Bestimmung der Besonnungs- bzw. Verschattungsverhältnisse wird in der vorliegenden Studie mit Hilfe des Rechenmodells SHADOW Vers. 2.2a (BRUSE 1997) durchgeführt.

Bei den Berechnungen wird mit Hilfe des „Ray-Tracing-Verfahrens“ für jedes Rasterelement die Sichtbeziehung zur Sonnenbahn ermittelt und analysiert, ob durch dazwischen liegende Gebäude / Hindernisse ein Schattenwurf erfolgt.

Vegetationsbestände werden bei der Berechnung der Besonnungsverhältnisse auf Grund der jahreszeitlich wechselnden Vegetationsverhältnisse nicht berücksichtigt. Zudem kann der Bestand bei Bedarf im Vergleich zu Baukörpern vergleichsweise einfach modifiziert werden.

Im Rahmen der Modellrechnungen wird die Bebauung in Volumengitterzellen dreidimensional untergliedert - Rechenauflösung horizontal 1 x 1 m, vertikal 1 m. Maße ab 0.5 m werden aufgerundet.

Insgesamt erstreckt sich das Modellgebiet über einen Geländeausschnitt von 250 m in West-Ost-Richtung und 250 m in Süd-Nord-Ausdehnung. Die erforderlichen Gebäude- und Geländedaten wurden von der Stadtverwaltung St. Ingbert zur Verfügung gestellt (siehe **Grafik 1**).

Grundlagen zur Beschreibung der Verschattungs- bzw. der Besonnungsverhältnisse sind die flächenhafte Darstellung der maximal möglichen Sonnenscheindauer im Verlauf klarer Winter- und Frühlingstage (drei Höhengschichten - Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss). Die gewählten Höhen beziehen sich jeweils auf das örtliche Gelände-/Straßenniveau.

Dem Plan-Zustand mit dem angestrebten Bauvorhaben wird dabei der Ist-Zustand gegenübergestellt. Dieser beschreibt eine Bebauung, die gemäß aktuellem Bebauungsplan maximal ausgeformt ist.



Grafik 1: Ausschnitt aus dem Plan „Gelände und Gebäudehöhen“ der Stadt St. Ingbert

4 Besonnung / Verschattung - Bewertungsgrößen

Durch die angestrebte Verschiebung der Baufelder nach Nordosten ist nicht auszuschließen, dass sich in Teilbereichen der Nachbarbebauung veränderte Besonnungsverhältnisse einstellen, die den Forderungen des § 1 (6) BauGB nach gesunden Wohnverhältnissen entgegenstehen.

Zur Bewertung der Besonnungs- bzw. Verschattungsverhältnisse gibt es keine verbindlichen Grenzwerte, sondern lediglich verschiedene Empfehlungen (Richtwerte).

Die insoweit wichtigste landesrechtliche Vorschrift ist die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen, die allgemein als besondere Ausprägung des Rücksichtnahmegebots angesehen wird.

Demgemäß soll sich ein Nachbar regelmäßig nicht auf eine unzumutbare Beeinträchtigung durch eine Verschattung berufen können, wenn das Bauvorhaben die Abstandsflächenvorschriften der Landesbauordnung einhält². Bei einer Einhaltung der Abstandsflächen ist eine verschattungsbedingte Nachbarrechtsverletzung damit in den meisten Fällen ausgeschlossen.

Auf der Ebene technischer Regelwerke gibt es Normierungen zur Besonnungsdauer. Hier ist insbesondere die DIN EN 17037:2022-05 zu nennen, die indes im Saarland - soweit ersichtlich - bislang nicht als technische Baubestimmung in der LBO eingeführt worden ist. Nach DIN EN 17037:2022-05 „Tageslicht in Gebäuden“ ist die Besonnungsdauer ein wichtiges Qualitätskriterium für einen Innenraum / Aufenthaltsraum³ und kann zum menschlichen Wohlbefinden beitragen. Eine Mindestbesonnungsdauer sollte in Wohnungen in mindestens einem Aufenthalts- / Wohnraum sichergestellt werden. Für gewerbliche Nutzungen wird eine Besonnung von Arbeitsräumen / Hotelzimmern nicht als grundlegende Bedingung angesehen.

² BVerwG, Urt. v. 16.05.1991 – 4 C 17.90 – NJW 1991, 3293; BVerwG, Urt. v. 16.09.1993 – 4 C 28/91 – BVerwGE 94, S. 151 ff.; VGH Kassel, Beschl. v. 20.11.2006 – 4 TG 2391/06 – BeckRS 2007, 20148.

³ Als Aufenthaltsraum ist ein Raum definiert, der zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet ist (§ 2 Abs. 10 HBO). Er umfasst bei Wohnungen das Wohnzimmer, das Schlafzimmer, das Arbeitszimmer und das Kinderzimmer oder einen Aufenthaltsraum in einer Einrichtung, der Zwecken dient, die dem Wohnen vergleichbar sind (z.B. Aufenthaltsräume zur Kinderbetreuung in Kitas). Küchen, Flure und andere Räume, die primär nicht zum mehr als vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind, gelten auch dann nicht als Wohn-/Aufenthaltsräume, wenn sie bspw. durch Einrichten von Ess- und Ruheplätzen zum zeitweiligen Aufenthalt genutzt werden (DIN 5034-1, 2011).

Die DIN EN 17037:2022-05 empfiehlt, dass in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung an einem ausgewählten Datum zwischen dem 1. Februar und dem 21. März eine Mindestbesonnungszeit von 1.5 Std. und länger gegeben sein sollte (siehe **Tabelle 1**), damit ein wohngygienisch ausreichender Standard angenommen werden kann.

Empfehlungsstufe für die Besonnungsdauer	Besonnungsdauer
Gering	1,5 h
Mittel	3,0 h
Hoch	4,0 h

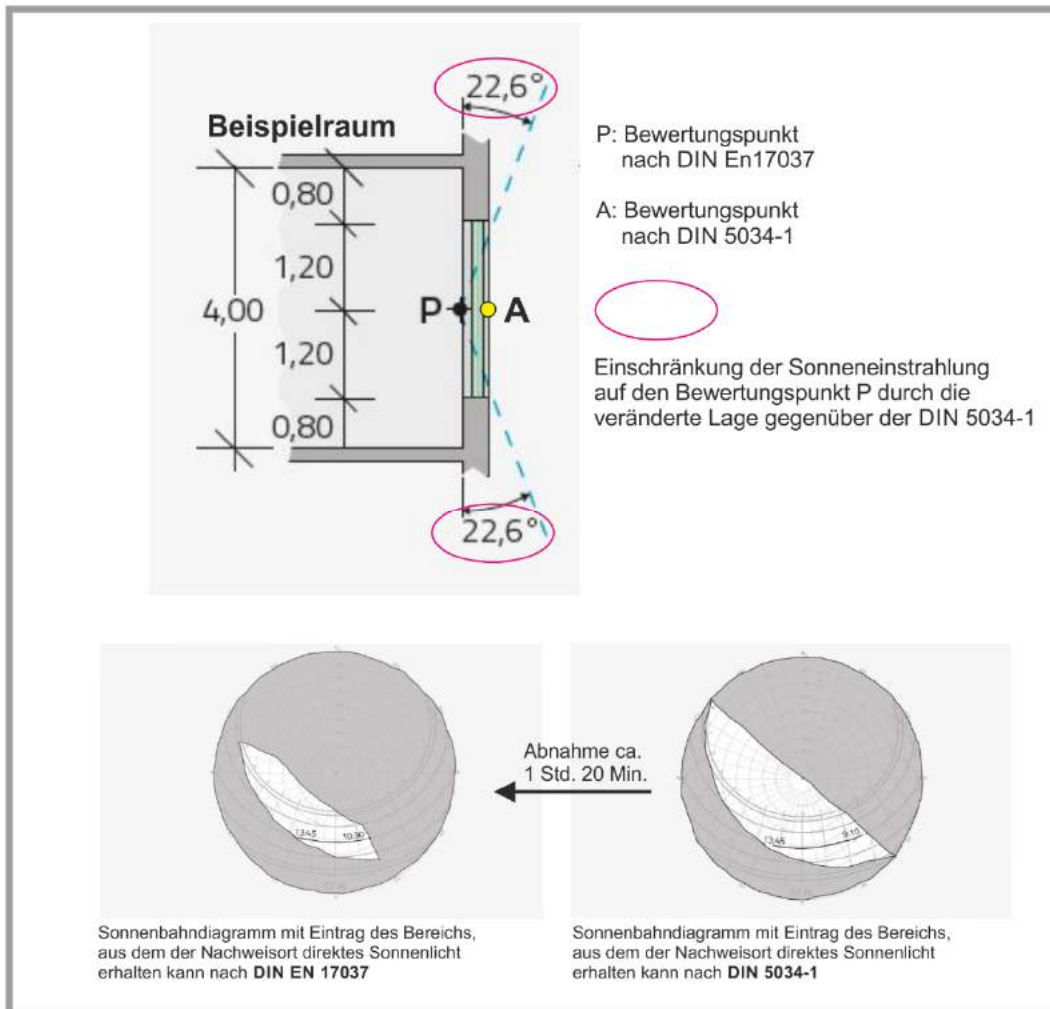
Tabelle 1: Empfehlung für die tägliche Besonnungsdauer im Zeitraum 01. Februar bis 21. März (aus: DIN EN 17037:2022-05)

In Deutschland sollen dabei nur Zeiten angerechnet werden, in denen der Sonnenwinkel (Azimut) einen Wert von mindestens 11° aufweist.

Als Nachweisort gilt der Bezugspunkt in der Mitte der Fensterbreite und an der Innenfläche der Blende (Fassade und/oder Dach). Der Bezugspunkt befindet sich zudem mindestens 1.2 m über dem Fußboden bzw. 0.3 m über der Brüstung der Tageslichtöffnung, sofern vorhanden.

Im Rahmen der Studie werden zur Analyse der Verschattungsverhältnisse flächenhafte Berechnungen durchgeführt, die eine Bestimmung der Besonnungsdauern innerhalb der Wohnungen nicht exakt ermöglichen, da die Besonnungsverhältnisse in der Fassadenebene berechnet werden. Bei der Bewertung der nachfolgenden Modellergebnisse wird daher bei der Besonnungsdauer für die gewählten Untersuchungstage 21. März und 1. Februar ein Zuschlag von 1.5 Std. berücksichtigt (siehe **Grafik 2**). Dieses Maß kann einem Leitfaden zur DIN EN 17037 Tageslicht in Gebäuden (2019)⁴ entnommen werden und ist aus gutachterlicher Sicht auch im vorliegenden Fall ein realitätsgetreuer Ansatz. D.h. an den gewählten Untersuchungstagen 21. März und 1. Februar ist anstelle dem Mindestbesonnungsmaß von 1.5 Std. (DIN EN 17037) ein Wert von 3.0 Std. anzusetzen.

⁴ **BUNDESVERBAND FLACHGLAS (2019):** Leitfaden zur DIN EN 17037 Tageslicht in Gebäuden“. Der Leitfaden wurde von nachfolgenden Autoren erarbeitet: daylighting.de, Roman A. Jakobiak, jakobiak@daylighting.de, Berlin, www.daylighting.de | Signify GmbH, Dirk Seifert, dirk.seifert@signify.com, Hamburg, www.signify.com | VELUX Deutschland GmbH, Detlev von See, detlev.von.see@velux.com, Hamburg, www.velux.de | Peter Andres Beratende Ingenieure für Lichtplanung GbR, Arne Huelsmann, a.huelsmann@andres-lichtplanung.de, Hamburg, www.andres-lichtplanung.de | Technische Universität Berlin, Martine Knoop, martine.knoop@tu-berlin.de, Berlin, www.li.tu-berlin.de | BLP Ingenieurbüro Bind, Oliver Bind, o.bind@ingenieurbuero-bind.de Oberursel (Taunus), www.ingenieurbuero-bind.de



Grafik 2: Darstellung der Auswirkungen der unterschiedlichen Nachweisortlagen für die direkte Besonnung DIN EN 17037 / Bewertungspunkt in Fassadenebene (DIN 5034-1 2011). Grafiken aus: JAKOBIAK, R. A. ET AL. (2019)

Im Rahmen der deutschen Rechtsprechung wird insbesondere bei Planfeststellungsverfahren auch ein Vorher-Nachher-Vergleich zur Beurteilung herangezogen. Wann dabei die Grenze des Zumutbaren überschritten wird, ist regelmäßig von einer Einzelfallbetrachtung abhängig und kann nicht verallgemeinert werden.

Urteile des BVerwG, Urteil vom 23. Februar 2005 - 4 A 4.04 -, juris Rdnr. 58, des Hessischen VGH, Urteil vom 23.04.2015 – 4 C 567/13.N – Juris Rn. 81 und des OVG des Saarlandes, Urt. v. 17.12.2020 - 2 C 309/19 - <https://openjur.de/u/2329959.html> lassen annehmen, dass die Grenze der Zumutbarkeit einer Verschattung dann überschritten wird, wenn die mittlere Besonnungsdauer in den Wintermonaten (Dezember – Februar) um ca. ein Drittel (33%) reduziert wird.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei dem Fall vor dem Hessischen VGH 2015 das von Zusatzverschattungen betroffene Grundstück im Winter (Monat Januar) bereits zu $\frac{3}{4}$ ganztägig verschattet war. Also eine hohe „Vorbelastung“ vorlag.

In der vorliegenden Studie finden demgemäß folgende Bewertungskriterien bzw. Untersuchungsansätze Anwendung:

- DIN EN 17037:2022-05: Mindestbesonnungsdauer eines Aufenthaltsraumes einer Wohnung von 3.0 Std. am 21. März und 1. Februar.
- Relative Einbuße an mittlerer Besonnungsdauer durch die Neubebauung in den Wintermonaten Dezember – Februar (= Vorher-Nachher-Vergleich) max. 33%.

5 Numerische Modellrechnungen zur Bestimmung von Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die örtlichen Besonnungsverhältnisse

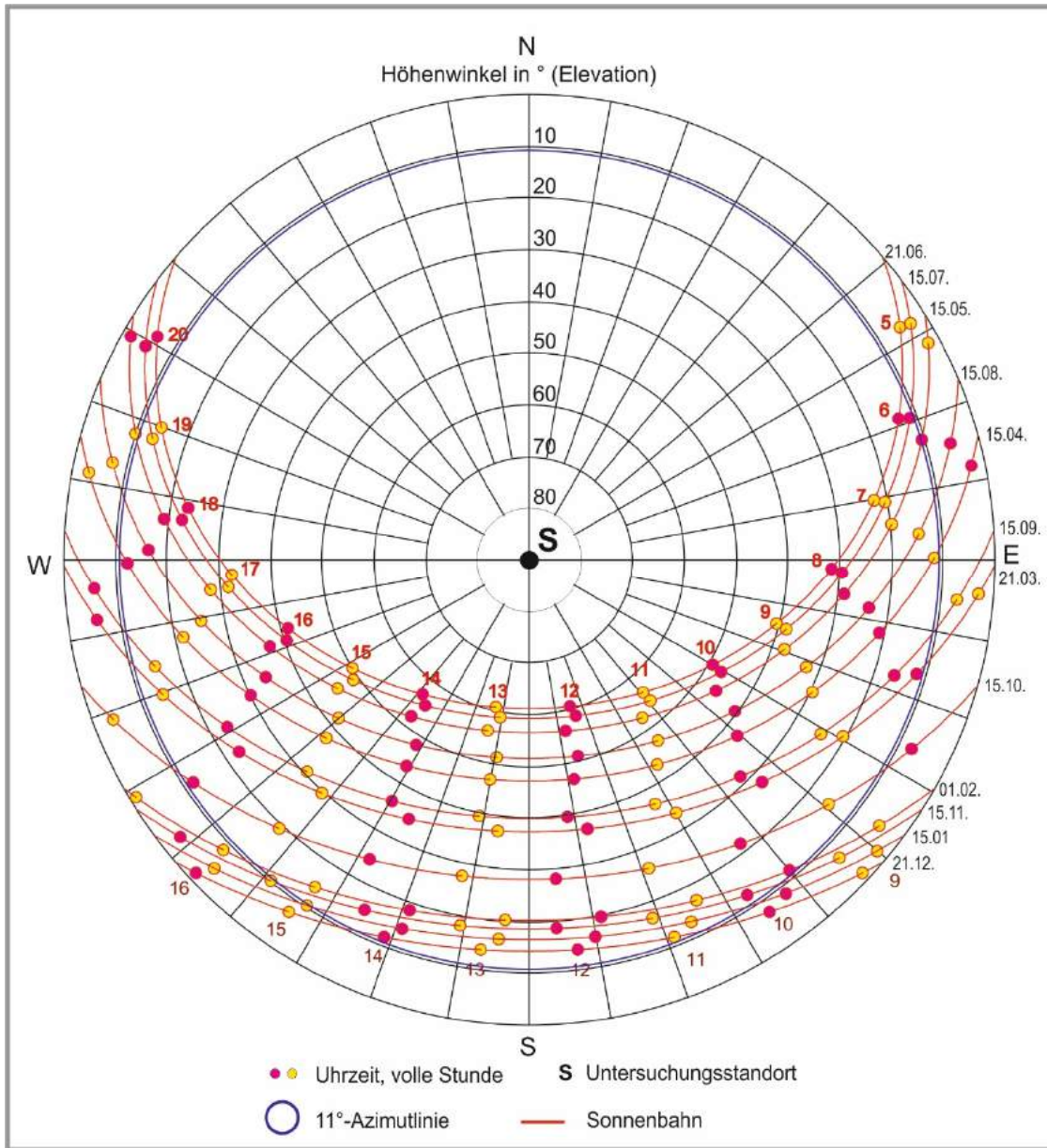
Der Anteil besonnener Flächen ist in bebauten Gebieten äußerst heterogen und einem kleinräumigen Wandel unterzogen. Ein Hauptfaktor ist die durch die Bebauung hervorgerufene periodische Abschattung und die damit verbundene Verminderung der absoluten Strahlungsintensität, die nachfolgend analysiert und bewertet wird.

Die erforderlichen Gebäude- und Geländehöhen wurden anhand von Plänen / Daten des Auftraggebers ermittelt. Ergänzend fand eine Vor-Ort-Begehung statt.

Zur Darstellung der direkten Strahlungsverhältnisse wird für die Stichtage 21. März, 1. Februar sowie für den Zeitraum Dezember – Februar (Wintermonate) die maximal mögliche (mittlere) Besonnungsdauer für drei Höhenschichten (2 m ü.G. ~ EG, 5 m ü. G. ~ 1. OG und 8 m ü.G. ~ 2. OG) bestimmt.

Die flächenhafte grafische Darstellung erfolgt in Form von Farbstufen, denen bestimmte Stundenwerte zugeordnet sind.

Der ungefähre Verlauf der Sonnenbahnen an den o.a. Stichtagen kann der **Grafik 3** entnommen werden.



Grafik 3: Jahresverlauf der Sonnenbahnen am Planungsstandort (Grafik: ÖKOPLANA)

5.1 Untersuchungstag 21. März (DIN EN 17037:2022-05)

- **21.3.:** Sonnenaufgang: 06:33 Uhr (MEZ), 88°41'
Sonnenuntergang: 18:45 Uhr (MEZ), 271°19'
Sonnenscheindauer: 12 Std. 12 Min.

In den wärmeren Übergangsjahreszeiten bestimmt die Verteilung und die Andauer der bebauungsbezogenen Verschattung die Wohnqualität.

Als Nachweisort gilt bei den nachfolgenden Berechnungen die ungefähre Fenstermitte in Fassadenebene (DIN 5034-1 [2011], S. 13).

Da bei einer Berechnung nach DIN 5034-1 (2011) im Gegensatz zur DIN EN 17037:2022-05 weder die Fensterlaibung noch der Fenstersturz die Besonnungsdauer einschränken, ist bei der Bewertung der nachfolgenden Modellergebnisse bei der Besonnungsdauer für den gewählten Untersuchungstag ein Abschlag von ca. 1.50 Std. zu berücksichtigen (siehe Kap. 4). D.h. am gewählten Untersuchungstag 21. März sollte eine Mindestbesonnungszeit von 3.00 Std. gegeben sein.

Die Rechenergebnisse für den **Ist-Zustand (Abbildungen 7.1 - 7.3)** dokumentieren, dass in der Höhenschicht 2 m ü.G. (~EG) im Bereich der Wohnbebauung entlang der Gartenstraße (nördlich des Planungsgebiets) die Wohnhäuser über die südostexponierten Fensterflächen ausreichend besonnt sind. In diesen Bereichen werden am Stichtag 21. März Besonnungsdauern von ca. 5.00 - 8.00 Std. bestimmt. Gleiches gilt für die Bebauung entlang der Kaiserstraße im Süden des Planungsgebiets.

In der darüber liegenden Geschossebenen (1. und 2. OG) steigt die Besonnungsdauer durch die nachlassende Horizonteneigung weiter an.

Im **Plan-Zustand (Abbildungen 8.1 – 8.3)** bleiben im Bereich der Wohnbebauung an der Gartenstraße ausreichende Besonnungsverhältnisse gesichert. Zwar sind an den Südostfassaden der Wohnhäuser Gartenstraße 10 und 12 in Teilbereichen des Erdgeschosses / Souterrains – 2 m ü.G.) kurzzeitige planungsbedingte Zusatzverschattungen (ca. 0.50 – 0.99 Std., siehe **Abbildung 9.1**) zu bilanzieren, es verbleiben an diesen Stellen jedoch noch Besonnungsdauern von ca. 7.00 – 8.00 Std. Die Mindestbesonnungszeit an den Fensterflächen in Fassadenebene von 3.00 Std. wird sicher eingehalten.

Durch die geplante Verschiebung der Baufelder Nordosten stellen sich im Bereich der Wohnbebauung Gartenstraße 2 – 8, Kapellenstraße 6 – 10 und Kaiserstraße 101 sogar verbesserte Besonnungsverhältnisse ein.

Auch in den Geschossebenen 1. und 2. OG führt der geplante Wohn-/Hotelbaukomplex in der Nachbarbebauung zu keinen kritischen Zusatzverschattungen (siehe **Abbildungen 9.2** und **9.3**).

Kurzfasit:

Die Modellergebnisse für den ausgewählten Untersuchungstag 21. März (DIN EN 17037:2022-05) dokumentieren, dass die geplante Bebauung im Planungsumfeld zu keinen gravierenden Zusatzverschattungen führt. Zusätzliche Richtwertunterschreitungen sind nicht zu bestimmen.

Im Bereich des geplanten Bauteils A sind die ausschließlich nach Nordwesten hin orientierten Wohnungen im 1. und 2. OG nicht ausreichend besontt. Da die DIN EN 17037:2022-05 allerdings keine rechtsverbindliche Vorgabe darstellt, ist dies kein Hindernisgrund für deren Realisierung.

5.2 Untersuchungstag 1. Februar (DIN EN 17037:2022-05)

- **1.2.:** Sonnenaufgang: 08:03 Uhr (MEZ), 115°44'
Sonnenuntergang: 17:27 Uhr (MEZ), 244°16'
Sonnenscheindauer: 9 Std. 24 Min.

Im Rahmen der vorliegenden Verschattungsstudie wird neben dem Stichtag 21. März auch der Stichtag 01. Februar analysiert. Bei niedrigstehender Wintersonne ist eine entsprechende Besonnungsdauer ein Maß für die wohnhygienischen Verhältnisse (siehe Kap. 4).

In **Abbildung 10.1** ist für den **Ist-Zustand** die Verteilung der maximal möglichen Sonnenscheindauer an einem klaren Wintertag (01. Februar) für die Höhenschicht 2.0 m ü.G. (~ EG) dargestellt. Typischerweise wird an den nord- bzw. nordwestexponierten Fassaden der Richtwert (mind. 3-stündige Besonnung in Fassadenebene) unterschritten. Die zum Planungsgebiet benachbarten Wohnhäuser entlang der Gartenstraße (Hausnr. 2 – 20) zeigen an den Südostfassaden aber größtenteils Besonnungsdauern von mindestens 3.00 Std. und erfüllen damit den empfohlenen Besonnungsstandard nach DIN EN 17037:2022-05. Allein am Wohnhaus Gartenstraße 10 sind im Fassadenbereich vermehrt Besonnungsdauern von unter 3.00 Std. zu bestimmen.

Im Bereich der Kaiserstraße sind die Wohnhäuser über die Fensterflächen an der Südostfassade weitgehend ausreichend besontt.

In den Höhenschichten 5 m ü.G. (~1. OG) und 8 m ü.G. (~2. OG) werden in Nachbarschaft zum Planungsgebiet ausreichende Besonnungsdauern bilanziert.

Die Ergebnisse für den **Plan-Zustand (Abbildungen 11.1 – 11.3)** dokumentieren, dass das Neubauvorhaben am Stichtag „1. Februar“ an den Südostfassaden der unmittelbar benachbarten Wohnhäuser Gartenstraße 2 – 20 zu keine zusätzlichen Richtwertunterschreitungen führt. Zwar zeigen sich in allen Gesschossebenen an der Südostfassade des Wohnhauses Gartenstraße 14 gegenüber dem Ist-Zustand Einbußen an Besonnungsdauern (ca. 0.50 – 1.49 Std.), der Richtwert von 3.00 Std. wird mit ca. 4.00 – 4.99 Std. jedoch weiterhin sicher erreicht (siehe **Abbildungen 12.1 – 12.3**). Die berechneten Zusatzverschattungen am Wohnhaus Gartenstraße 16 sind ebenfalls unproblematisch.

Im Bereich der Bestandsbebauung Gartenstraße 2 – 12 sind durch die Verschiebung der Baufelder nach Nordosten gegenüber dem Ist-Zustand sogar Strahlungsgewinne zu erwarten (0.50 – 1.49 Std.).

Im Bereich der Kaiserstraße und am Theodor-Heuss-Platz sind keine nennenswerten Modifikationen bzgl. der Besonnungsdauer zu bilanzieren.

Kurzfasit:

Die Ergebnisse der vergleichenden Modellrechnungen zwischen Ist- und Plan-Zustand belegen, dass das geplante Neubauvorhaben auch am DIN-Stichtag 1. Februar in der benachbarten Bebauung keine relevanten Verschattungseffekte verursacht. Zusätzliche Richtwertunterschreitungen nach DIN EN 17037:2022-05 sind nicht festzustellen. Geringfügigen Einbußen an Besonnungsdauern an den Wohnhäusern Gartenstraße 14 und 16 stehen an den Wohnhäusern 2 – 12 Strahlungsgewinne gegenüber. In der Kaiserstraße und am Theodor-Heuss-Platz ergeben sich keine relevanten Strahlungsmodifikationen.

Im Bereich des geplanten Bauteils A, der überwiegend die Nutzung Wohnen aufweist, verbleiben die ausschließlich nach Nordwesten exponierten Wohnungen ganztägig im Schatten. Die Wohnqualität ist reduziert. Die nach Südosten hin ausgerichteten Wohnungen entsprechen hingegen bzgl. der maximal möglichen Besonnungsdauer den Empfehlungen der DIN EN 17037:2022-05. Die Wohnqualität ist entsprechen als sehr gut einzustufen.

5.3 Untersuchungszeitraum Dezember – Februar

Wie bereits erwähnt, ist insbesondere im Winter eine ausreichende Besonnung von Wohnräumen wohnhygienisch wünschenswert. Dies gilt vor dem Hintergrund, dass in diesem Zeitraum eine geringe meteorologische Sonnenscheindauer mit geringer Strahlungs- und Lichtintensität zusammenfällt.

In Kap. 4 wird angeführt, dass in den Wintermonaten Dezember - Februar eine planungsbedingte Zusatzverschattung problematisch sein kann, wenn sich die Besonnung einer Wohnung gegenüber dem Ist-Zustand oder einer Planung nach geltendem Baurecht markant vermindert. Ab wann die Grenze der Unzumutbarkeit erreicht wird, ist im Abwägungsprozess einzelfallbezogen zu klären.

Als Orientierungsmaßstab kann das Urteil des BVerwG, Urteil vom 23. Februar 2005 - 4 A 4.04 -, juris Rdnr. 58 herangezogen werden. Demnach ist die Grenze der Zumutbarkeit einer Verschattung dann überschritten, wenn die Besonnung in den Wintermonaten um mehr als ein Drittel (ca. 33%) reduziert wird.

Daher wird nachfolgend die relative Einbuße an mittlerer Besonnungsdauer im Zeitraum Dezember – Februar durch die geplante Bebauung gegenüber einer maximal ausgeformten Bebauung nach aktuellem Bebauungsplan untersucht.

Die **Abbildungen 13.1 - 13.3** zeigen für den **Ist-Zustand** die mittlere maximale Sonnenscheindauer im Zeitraum Dezember bis Februar.

Die Modellergebnisse für den gewählten Gebietsausschnitt dokumentieren, dass typischerweise vor allem die nach Norden und Nordwesten hin orientierten Fensterflächen lang andauernd verschattet sind. Die Besonnungsdauer beträgt zu meist weniger als 1.00 Std.

Im Bereich Südostfassaden der Wohnhäuser Gartenstraße 2 – 20, die sich in direkter nordwestlicher Nachbarschaft zum Planungsgebiet befinden, werden in der Höhenschicht 2 m ü.G. (~ EG / Souterrain) mittlere Besonnungsdauern von ca. 2.00 bis über 6.00 Std. berechnet. In den Höhenschichten 5 m ü.G. (~1. OG) und 8 m ü.G. (~2. OG) nimmt die maximal mögliche mittlere Besonnungsdauer weiter zu.

In den **Abbildungen 14.1 – 14.3** sind die Ergebnisse der Modellrechnungen für den **Plan-Zustand** (2 m ü.G, 5 m ü.G. und 8 m ü.G.) dargestellt. Die relativen planungsbedingten Abnahmen der möglichen mittleren Sonnenscheindauern im Zeitraum Dezember – Februar ist anhand der **Abbildungen 15.1 - 15.3** dokumentiert.

Es wird deutlich, dass allein im Bereich der Wohngebäude Gartenstraße 14 und 16 (Südostfassade) eine relative Einbuße an mittlerer winterlicher Besonnungsdauer von mindestens 10% zu verzeichnen ist. Mit Werten zwischen ca. 10 und 20% bleiben die planungsbedingten Zusatzverschattungen aber auch dort deutlich unter dem Richtwert von 33%. Laut vorliegenden Gerichtsurteilen liegt damit kein unzumutbarer Rückgang an Wohnqualität vor.

Kurzfasit:

Im Rahmen der Analyse zur relativen Abnahme der mittleren winterlichen Besonnungsdauer durch das geplante Neubauvorhaben kann gezeigt werden, dass durch die Planung keine relevanten Zusatzverschattungen zu erwarten sind.

Laut Gerichtsurteilen des BVerwG, Urteil vom 23. Februar 2005 - 4 A 4.04 -, juris Rdnr. 58 und des Hessischen VGH, Urteil vom 23.04.2015 – 4 C 567/13.N – Juris Rn. 81, dem sich auch das OVG des Saarlandes, Urt. v. 17.12.2020 - 2 C 309/19 anschließt, ist die die Grenze der Zumutbarkeit einer planungsbedingten Verschattung dann überschritten, wenn die Besonnung in den Wintermonaten an Fassaden mit Fensterflächen großflächig um mehr als ein Drittel reduziert wird. Eine derartige Verschattungssituation ist nicht festzustellen.

5.4 Punktuelle Analyse der Verschattungsverhältnisse an ausgewählten Standorten

Zur vertiefenden Analyse der Verschattungsverhältnisse werden für ausgewählte Standorte im Bereich der Gartenstraße (**Abbildung 16**) Punktanalysen durchgeführt.

Unter Zuhilfenahme von Diagrammen können an den Standorten die Besonnungs- bzw. Verschattungsverhältnisse für das ganze Jahr stundengenau ermittelt und bewertet werden

Bei den Diagrammen ist zu beachten, dass nur ganze Stunden dargestellt werden. Die Genauigkeit der flächenhaften Ergebnisdarstellung (minutengenau) wird nicht erreicht !

Abbildungen 16 und 17

Standort S1, Gartenstraße 12 / Freisitz im Souterrain:

Im Souterrainbereich (Freisitz unterhalb des Balkonrandes) des Wohnhauses Gartenstraße 12 werden alle Richtwerte sowohl im Ist- als auch im Plan-Zustand sicher eingehalten. Planungsbedingte Zusatzverschattungen bleiben zwischen Ende Januar und Mitte März und im Oktober auf die frühen Morgenstunden (08:00 – 09:00 Uhr) begrenzt.

Dem stehen Strahlungsgewinne von ca. 1 Std. im Dezember bis Anfang Januar (14:00 – 15:00 Uhr) gegenüber. Die Besonnungsqualität wird demnach am Untersuchungsstandort S1 nicht gravierend beeinträchtigt.

Abbildungen 16 und 18

Standort S2, Gartenstraße 14 / Balkon im EG:

Im Souterrainbereich (Freisitz unterhalb des Balkonrandes) des Wohnhauses Gartenstraße 14 ist auch bei Realisierung des geplanten Wohn-/Hotelbaukomplexes mit keiner grundlegenden Veränderung der Sonneneinstrahlung zu rechnen. Allein von Mitte Dezember bis Anfang Februar ist am Morgen (ca. 08:00 – 10:00 Uhr) mit einer kurzzeitigen Zusatzverschattung zu rechnen. Diese schränkt die Aufenthaltsqualität nur sehr bedingt ein.

Zwischen 12:00 und 13:00 Uhr ist im Januar und im Dezember an einigen Tagen durch die Verschiebung der Baugrenze nach Nordosten sogar ein Strahlungsgewinn zu bilanzieren.

Abbildungen 16 und 19

Standort S3, Gartenstraße 16 / Fenster im EG:

Der Untersuchungsstandort S3 beschreibt die solare Einstrahlungssituation an einem südostorientierten Fenster im EG des Anwesens Gartenstraße 16.

Das Diagramm dokumentiert, dass durch die Planung von November bis Ende Januar am Morgen (10:00 – 11:00 / 12:00 Uhr) kurzzeitige Zusatzverschattungen auftreten. Dem stehen von Dezember bis Mitte Januar am Nachmittag (14:00 – 16:00 Uhr) zusätzliche Besonnungszeiten gegenüber, so dass auch an diesem Standort aus der Planung keine unzumutbaren Verschattungsverhältnisse resultieren.

In der wärmeren Jahreszeit sind keine Strahlungsmodifikationen zu bestimmen.

6 Kurzzusammenfassung und abschließende Bewertung

In der Mittelstadt St. Ingbert ist östlich des Theodor-Heuss-Platzes auf dem Gelände des ehemaligen Hallenbads (Bebauungsplangebiet Nr. 308 „Ehemaliges Hallenbad“) die Errichtung eines neuen Wohnbau- und Hotelbaukomplexes geplant. Er umfasst nach Abbruch des alten Hallenbads drei Gebäudeteile. Bauteil A dient überwiegend dem Wohnen. Nur im Erdgeschoss sind gewerbliche Nutzungen vorgesehen (u.a. Praxisräume). Die Oberkante Dachrand liegt bei ca. +17.1 m. Die Firsthöhe beträgt ca. +17.2 m. Mit einzelnen Dachaufbauten wird eine max. Gebäudehöhe von ca. +19.7 m erreicht. Das Bauteil B umfasst Hotelnutzung. Die Firsthöhe liegt bei ca. +20.9 m und die OK Dachrand bei ca. +20.7 m. Mit Dachaufbauten sieht die Planung eine max. Höhe von ca. 23.3 m vor.

Für das mittig angeordnete Bauteil C ist eine max. Gebäudehöhe von +6.0 m möglich. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen zur Nachbarbebauung werden eingehalten.

Die Planung orientiert sich damit bzgl. der Gebäudekubatur am bestehenden Bebauungsplan. Lediglich die räumliche Verortung weicht davon ab. So rückt bspw. das Bauteil A um ca. 11.5 m weiter nach Nordosten, um die Ausformung und die Erschließung in Richtung Theodor-Heuss-Platz planerisch zu optimieren

Im Rahmen des eingeleiteten Planungsprozesses ist mit einer Verschattungsstudie der Nachweis zu erbringen, dass die planungsbedingten Verschattungseffekte der Forderung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB nach gesunden Wohnverhältnissen nicht entgegenstehen. Eine ausreichende Besonnung stellt ein wesentliches Merkmal von gesunden Wohnverhältnissen dar⁵.

Aktuell existieren keine Rechtsvorschriften, die die Anforderungen an eine ausreichende Besonnung über die Abstandsflächen hinaus normativ regeln. Die Gerichte treffen in relevanten Fällen daher immer Einzelfallentscheidungen.

Nach DIN EN 17037:2022-05 „Tageslicht in Gebäuden“ ist die Besonnungsdauer ein wichtiges Qualitätskriterium für einen Innenraum / Aufenthaltsraum und kann zum menschlichen Wohlbefinden beitragen. Für gewerbliche Nutzungen wird eine Besonnung von Arbeitsräumen nicht als grundlegende Bedingung angesehen.

⁵ Nach repräsentativen Bewohnerbefragungen bilden „Licht und Sonne“ zusammen mit „Lage und Aussicht“ und „ausreichend Platz“ die wichtigsten Kriterien für die Beurteilung der Wohnqualität einer Wohnung. Dem Einfluss der Besonnung kommt hierbei größere Bedeutung zu als der Wärme und der Helligkeit allein (WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG 2007).

Die DIN EN 17037:2022-05 weist darauf hin, dass in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung an einem ausgewählten Datum zwischen dem 1. Februar und dem 21. März eine Mindestbesonnungszeit von länger als 1.5 Std. gegeben sein sollte. Damit wird eine minimale Besonnung gewährleistet. Wird eine mittlere oder intensive Besonnung gewünscht, so sollte die Besonnungsdauer am gewählten Untersuchungstag Werte von 3.0 Std bzw. über 4.0 Std. aufweisen.

Da bei der durchgeführten flächenhaften Modellierung nach DIN 5034-1 (2011) weder die Fensterlaibung noch der Fenstersturz die Besonnungsdauer einschränken, ist bei der Bewertung der nachfolgenden Modellergebnisse bei der Besonnungsdauer für den gewählten Untersuchungstag 21. März ein Zuschlag von ca. 1.5 Std. zu berücksichtigen. Dieses Maß kann einem Leitfaden zur DIN EN 17037 Tageslicht in Gebäuden (2019) entnommen werden. D.h. am gewählten Untersuchungstag 21. März ist anstelle dem Mindestbesonnungsmaß von 1.5 Std. (DIN EN 17037:2022-05) ein Wert von 3.0 Std. zu fordern.

Im Rahmen der deutschen Rechtsprechung wird des Öfteren auch ein Vorher-Nachher-Vergleich zur winterlichen Besonnung als Beurteilungsgrundlage herangezogen. Wann dabei die Grenze des Zumutbaren überschritten wird, ist regelmäßig von einer Einzelfallbetrachtung abhängig.

Urteile des BVerwG, Urteil vom 23. Februar 2005 - 4 A 4.04 -, juris Rdnr. 58, des Hessischen VGH, Urteil vom 23.04.2015 – 4 C 567/13.N – Juris Rn. 81 und des OVG des Saarlandes, Urt. v. 17.12.2020 - 2 C 309/19 - <https://openjur.de/u/2329959.html> lassen annehmen, dass die Grenze der Zumutbarkeit einer Verschattung dann überschritten wird, wenn die mittlere Besonnungsdauer in den Wintermonaten (Dezember – Februar) um ca. ein Drittel (ca. 33%) reduziert wird.

In der vorliegenden Studie finden demgemäß folgende Bewertungskriterien bzw. Untersuchungsansätze Anwendung:

- DIN EN 17037: Mindestbesonnungsdauer eines Aufenthaltsraumes einer Wohnung von 3.0 Std. an den ausgewählten Untersuchungstagen 21. März und 1. Februar.
- Einbuße an mittlerer Besonnungsdauer durch die Neubebauung in den Wintermonaten Dezember – Februar.

Die Modellergebnisse für den ausgewählten Untersuchungstag 21. März (DIN EN 17037:2022-05) dokumentieren, dass die geplante Bebauung im Planungsumfeld zu keinen gravierenden Zusatzverschattungen führt. Zusätzliche Richtwertunterschreitungen sind nicht zu bestimmen.

Im Bereich des geplanten Bauteils A sind die ausschließlich nach Nordwesten hin orientierten Wohnungen im 1. und 2. OG nicht ausreichend besonnt. Da die DIN EN 17037:2022-05 allerdings keine rechtsverbindliche Vorgabe darstellt, ist dies kein Hindernisgrund für deren Realisierung.

Die nach Südosten hin ausgerichteten Wohnungen entsprechen hingegen bzgl. der maximal möglichen Besonnungsdauer den Empfehlungen der DIN EN 17037:2022-05. Die Wohnqualität ist entsprechen als sehr gut einzustufen.

Die Ergebnisse der vergleichenden Modellrechnungen zwischen Ist- und Plan-Zustand belegen, dass das geplante Neubauvorhaben auch am DIN-Stichtag 1. Februar in der benachbarten Bebauung keine relevanten Verschattungseffekte verursacht. Zusätzliche Richtwertunterschreitungen nach DIN EN 17037:2022-05 sind nicht festzustellen. Geringfügigen Einbußen an Besonnungsdauern an den Wohnhäusern Gartenstraße 14 und 16 stehen an den Wohnhäusern 2 – 12 Strahlungsgewinne gegenüber. In der Kaiserstraße und am Theodor-Heuss-Platz ergeben sich keine relevanten Strahlungsmodifikationen.

Im Rahmen der Analyse zur relativen Abnahme der mittleren winterlichen Besonnungsdauer durch das geplante Neubauvorhaben wird gezeigt, dass durch die Planung keine relevanten Zusatzverschattungen zu erwarten sind.

Laut vorliegenden Gerichtsurteilen ist die die Grenze der Zumutbarkeit einer planungsbedingten Verschattung dann überschritten, wenn die Besonnung in den Wintermonaten an Fassaden mit Fensterflächen großflächig um mehr als ein Drittel (33%) reduziert wird. Eine derartige Verschattungssituation ist nicht festzustellen.



.....
gez. Achim Burst (Dipl.-Geogr.)
ÖKOPLANA

Mannheim, den 14. Februar 2023

Quellenverzeichnis / weiterführende Schriften

BRUSE, M. (1997): SHADOW 2.2. Computergestütztes Rechenmodell zur Ermittlung des Strahlungshaushaltes. Ruhr-Universität Bochum.

DIN 5034-1 (2011): Tageslicht in Innenräumen. Teil 1: Allgemeine Anforderungen. Berlin.

DIN EN 17037: 2022-05 (2022): Tageslicht in Gebäuden. Deutsche Fassung. Berlin.

GORETZKI, P. (2014): Ableitung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich Besonnung aus den Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach §17(1) BauNVO. Stuttgart.

JAKOBIAK, R. A. ET AL. (2019): Leitfaden zu DIN EN 17037. Tageslicht in Gebäuden. Erläuterungen und Anwendungsbeispiele zu DIN EN 17037, Vergleich mit DIN 5034 und Hinweise zur Restnorm. Berlin.

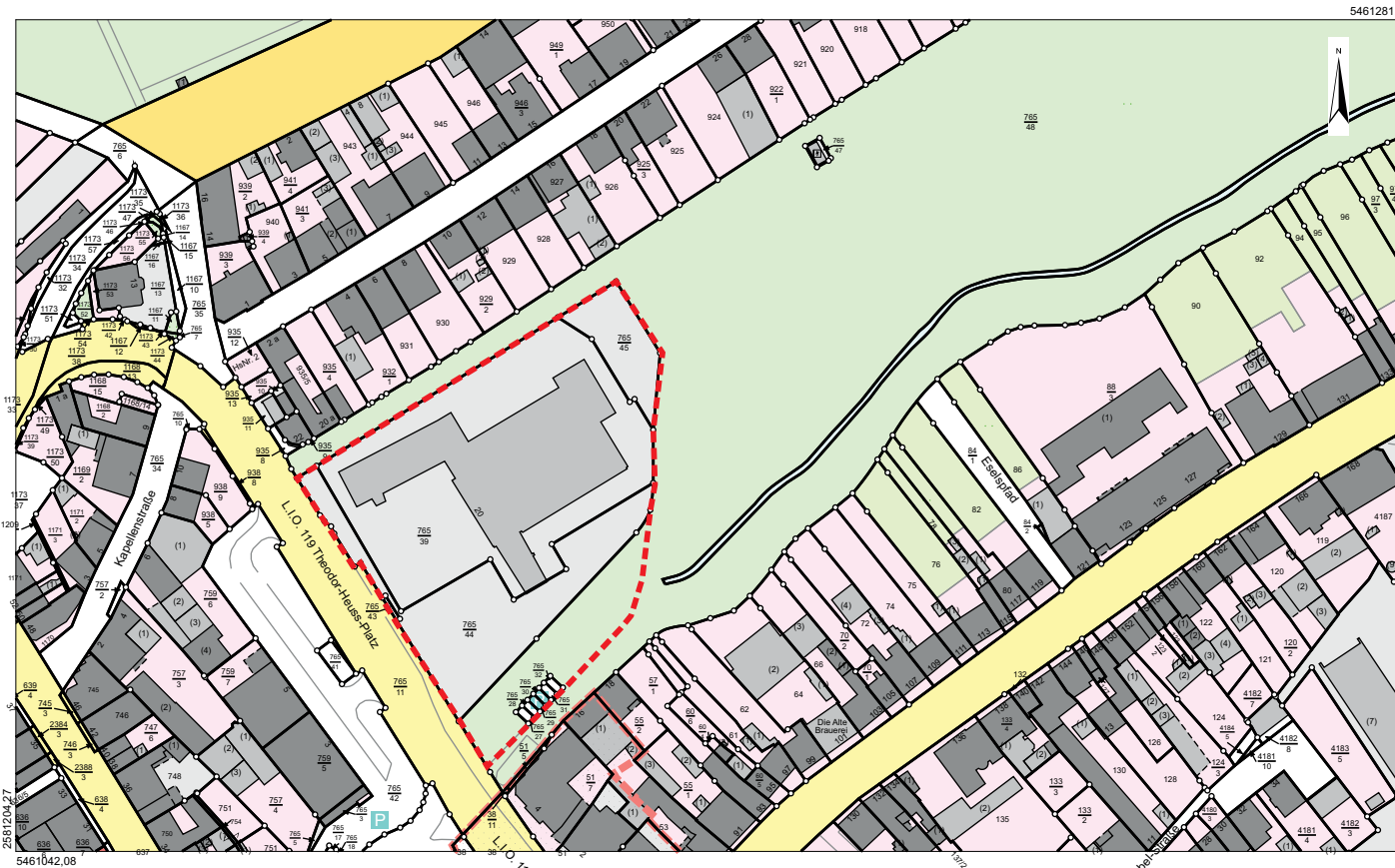
STADT ST. INGBERT (2022): 2022/0389 BV – Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 308 „Ehemaliges Hallenbad“. St. Ingbert.

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (2007): Solarfibel. Städtebauliche Maßnahmen, energetische Wirkungszusammenhänge und Anforderungen. Stuttgart.

Internetinformationen:

<https://www.openjur.de>

Abb. 1 Lage des Bebauungsplangebiets Nr. 308 „Ehemaliges Hallenbad“ in St. Ingbert



Maßstab: 0 10 20 30 Meter

Gesetzlich geschützt gemäß § 16 Abs. 7 Saarländisches Vermessungs- und Katastergesetz.
 Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung
 vervielfältigt, veröffentlicht und verbreitet werden.
 Jeder Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden.
 Die Übereinstimmung des örtlichen Gebäudebestandes mit der Karte wurde nicht geprüft.

Grafik bereitgestellt von: Stadtverwaltung St. Ingbert

 Planungsgebiet



Landesamt für Vermessung,
 Geoinformation und Landentwicklung
 Zentrale Außenstelle
 Kalbstrasse 4-6, 66740 Saarouis
 Tel. 0681 9312-400
 Fax. 0681 9312-480
 e-mail: zaeg@vgl.saarland.de

Flurstück: 765/45
 Flur: 4
 Gemarkung: St. Ingbert
 Gemeinde: St. Ingbert
 Kreis: Saarpfalz-Kreis

Auszug aus dem
 Liegenschaftskataster
 Liegenschaftskarte 1:1000

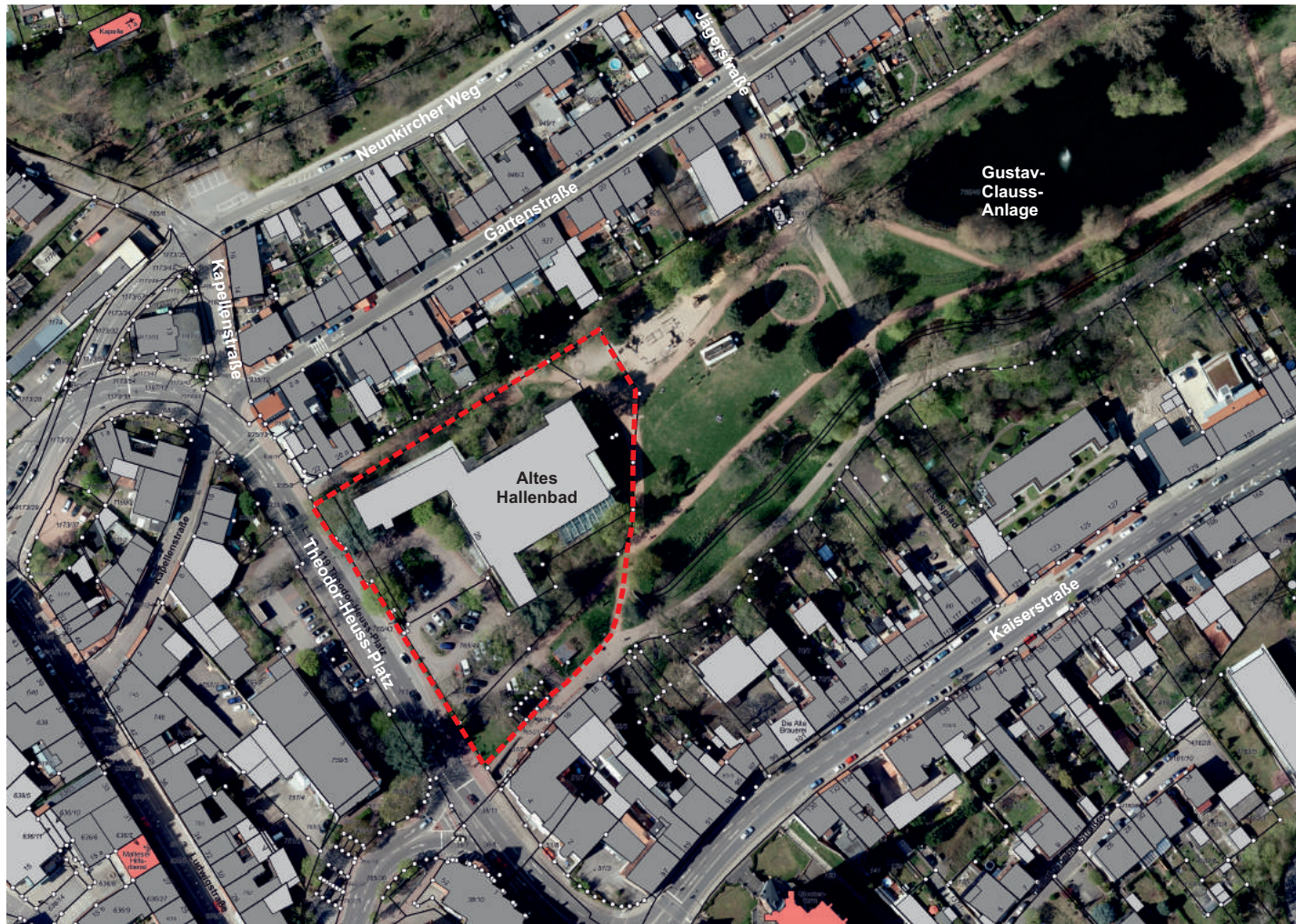
Erstellt am 15.12.2022
 Auftragsnummer: ONL 33502/2022

Projekt:
 Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
 „Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
 St. Ingbert



ÖKOPLANA

Abb. 2 Luftbild vom Bebauungsplangebiet Nr. 308 „Ehemaliges Hallenbad“ und von dessen Umgebung



 Planungsgebiet

Projekt:
Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
„Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
St. Ingbert



M.:
0 20 80 m

Luftbild bereitgestellt von: Stadtverwaltung St. Ingbert

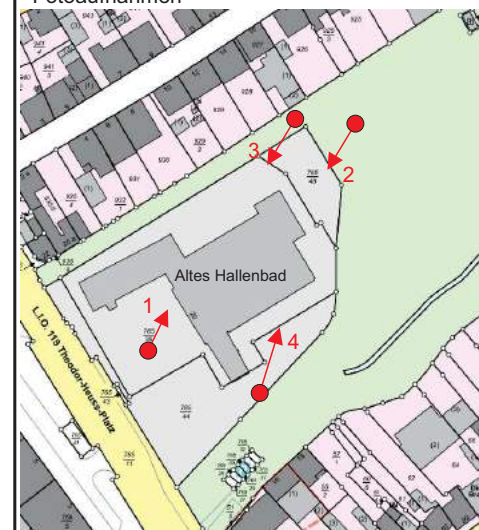
ÖKOPLANA

Abb. 3 Fotografische Dokumentation - Bestand „Ehemaliges Hallenbad“



Fotografien: ÖKOPLANA (Nov. 2022)
 Liegenschaftskarte: Stadtverwaltung St. Ingbert

Standorte und Blickrichtung der
 Fotoaufnahmen



Auszug aus dem
 Liegenschaftskataster
 Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 15.12.2022
 Auftragsnummer: ONL 33502/2022



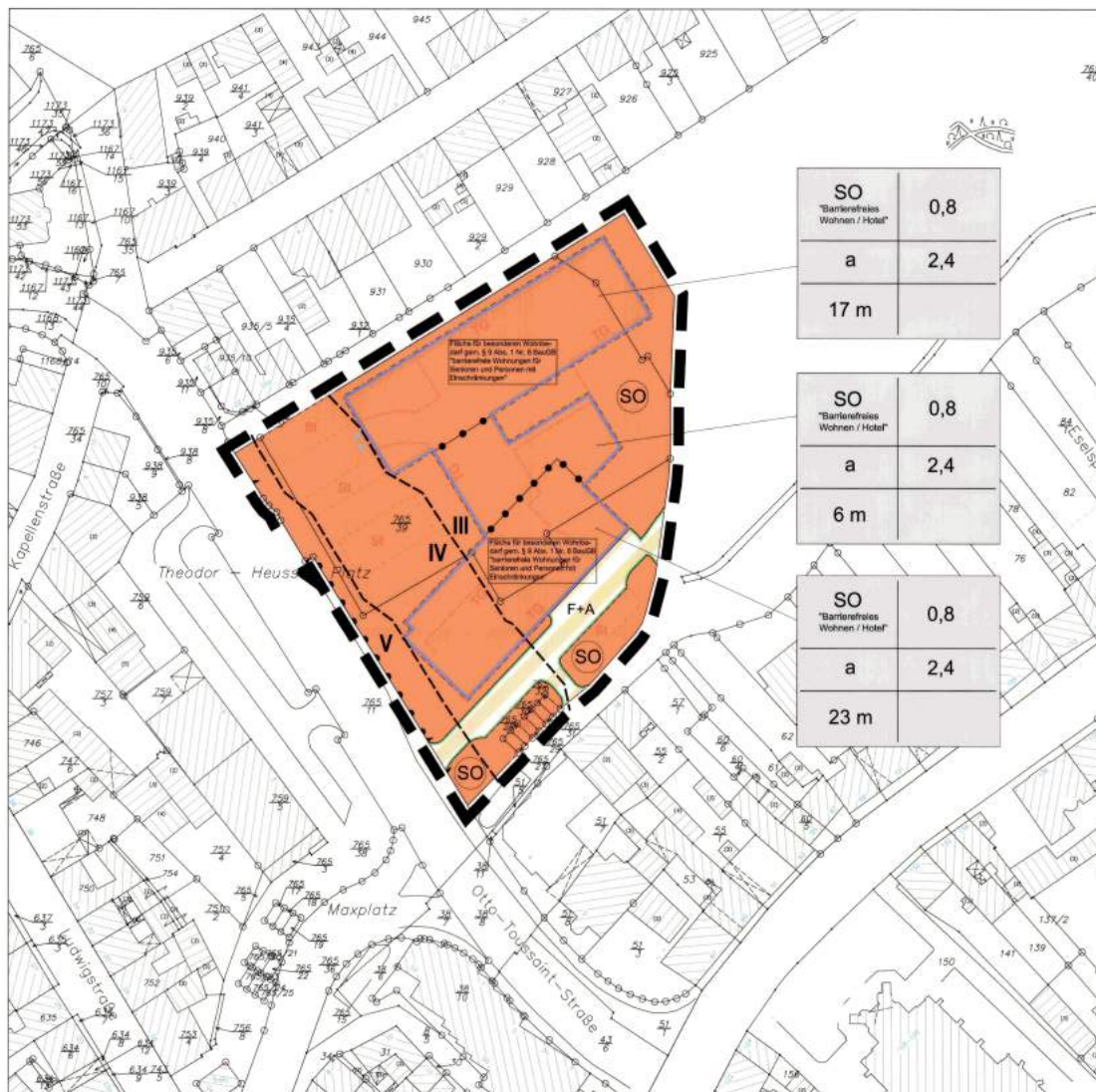
Landesamt für Vermessung,
 Geoinformation und Landentwicklung
 Zentrale Außenstelle
 Hohenstraße 4-6, 66240 Saarbrücken
 Tel.: 069 1 97 12 400
 Fax: 069 1 97 12 480
 e-mail: zas@lvgl.saarland.de

Projekt:
 Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
 „Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
 St. Ingbert



ÖKOPLANA

Abb. 4 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 308 „Ehemaliges Hallenbad“. Stand: 28.08.2015



SO "Barrierefreies Wohnen / Hotel"	0,8
a	2,4
17 m	

SO "Barrierefreies Wohnen / Hotel"	0,8
a	2,4
6 m	

SO "Barrierefreies Wohnen / Hotel"	0,8
a	2,4
23 m	

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO Sondergebiet

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage

15. Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplatzflächen

Tiefgarage

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Schallschutzwand mit Lärmpegelbereich

IV III

Kataster

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

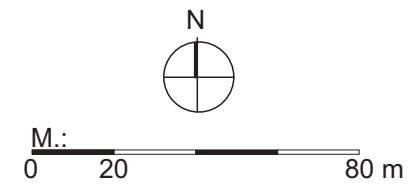
Gebäude mit Hausnummer

Hausnummer

Füllschema der Nutzungsschablone

SO "Barrierefreies Wohnen / Hotel"	0,8	Art der baulichen Nutzung	Grund- flächen- zahl
a	2,4	Bauweise	Geschö- ßhöhen- zahl
6 m		maximale Bauhöhe	

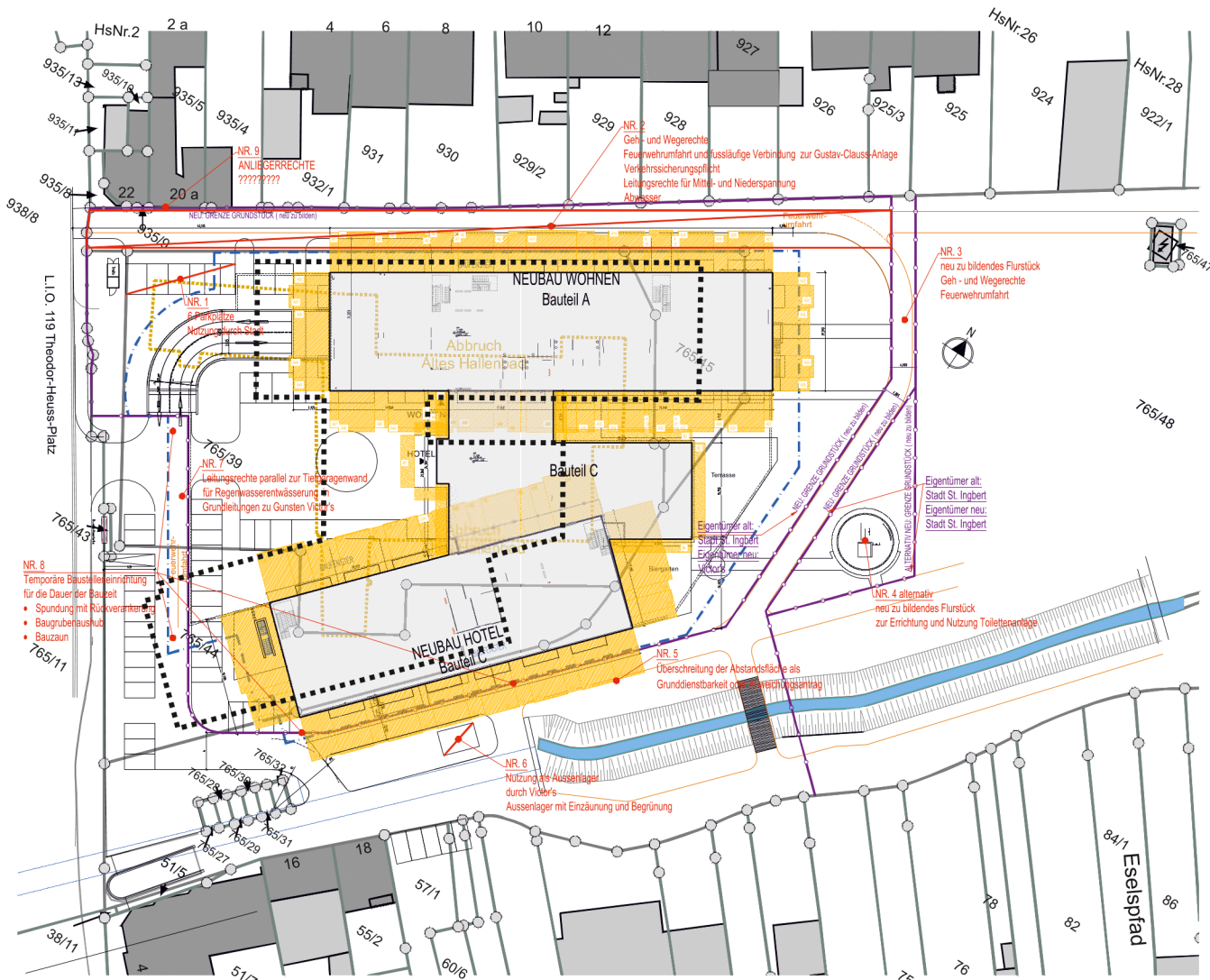
Projekt:
Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
„Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
St. Ingbert



Grafik bereitgestellt von: Stadtverwaltung St. Ingbert

ÖKOPLANA

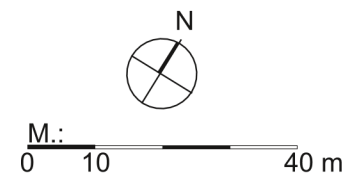
**Abb. 5 Lage- und Abstandsflächenplan,
Planungsentwurf für das Bauvorhaben Hotel und Wohnen in St. Ingbert**



LEGENDE

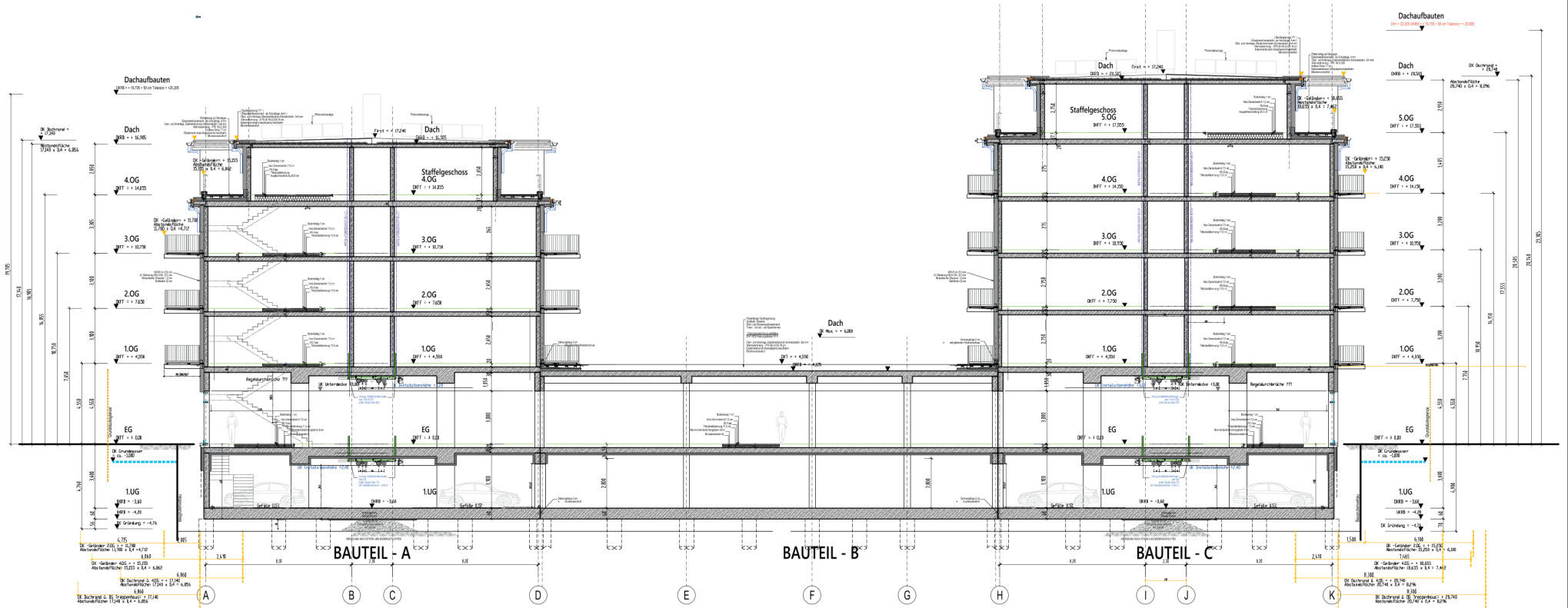
- Grenze Flurstück
- Grenze Flurstück (neu zu bilden)
- Grenze Baufeld
- Baugrenze bisheriger B-Plan
- Abstandsflächen

Projekt:
Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
„Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
St. Ingbert



Grafik bereitgestellt von: Stadtverwaltung St. Ingbert

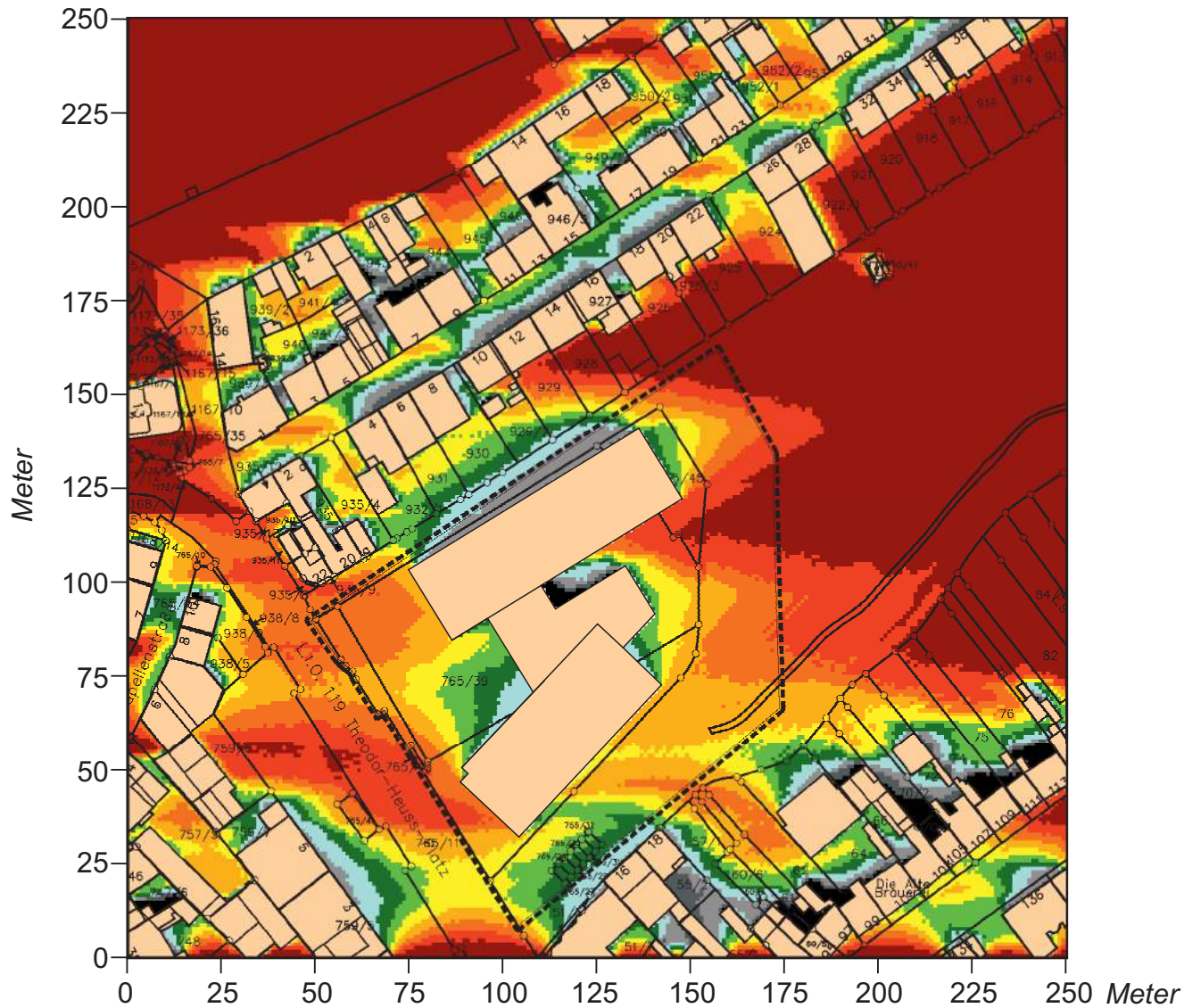
Abb. 6 Querschnitt BT-A-B-C, Planungsentwurf für das Bauvorhaben Hotel und Wohnen in St. Ingbert



QUERSCHNITT BT-A-B-C M 1:100

Projekt:
 Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
 „Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
 St. Ingbert

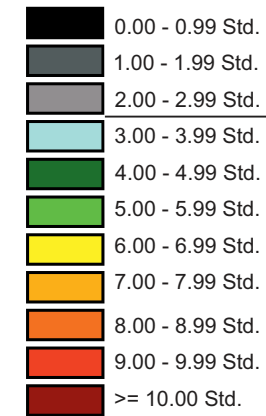
**Abb. 7.1 Ist-Zustand - Max. mögliche Sonnenscheindauer am 21. März / klarer Frühlingstag
Bezugshöhe 2 m ü.G. (~ EG)**



Gundkarte bereitgestellt von:
Stadtverwaltung St. Ingbert

 Baukörper - Ist-Zustand

Max. mögliche
Sonnenscheindauer



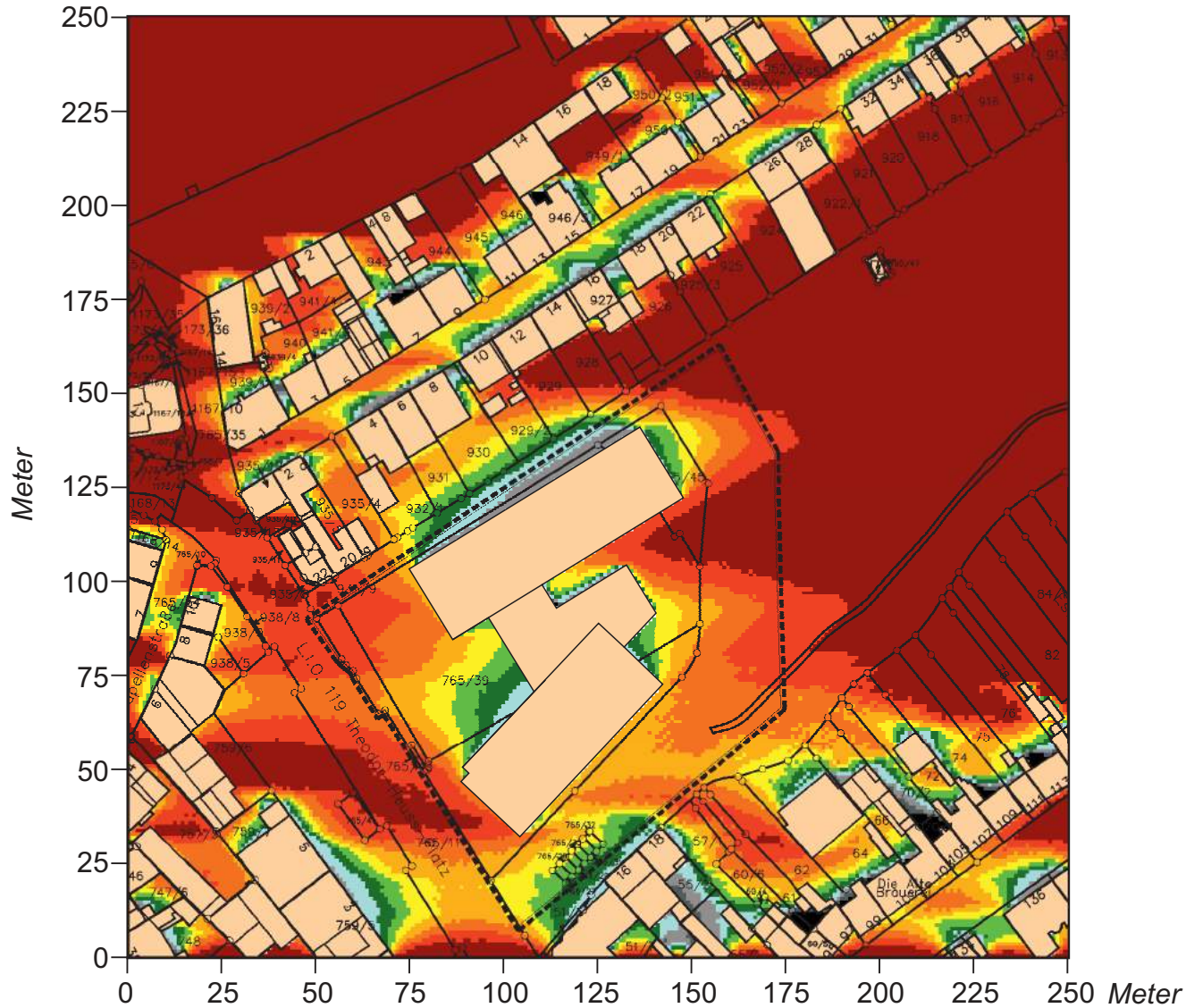
↑
Richtwert nicht
eingehalten

Projekt:
Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
„Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
St. Ingbert



ÖKOPLANA

**Abb. 7.2 Ist-Zustand - Max. mögliche Sonnenscheindauer am 21. März / klarer Frühlingstag
Bezugshöhe 5 m ü.G. (~ 1. OG)**



Gundkarte bereitgestellt von:
Stadtverwaltung St. Ingbert

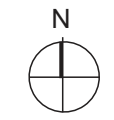
Baukörper - Ist-Zustand

Max. mögliche
Sonnenscheindauer

- 0.00 - 0.99 Std.
- 1.00 - 1.99 Std.
- 2.00 - 2.99 Std.
- 3.00 - 3.99 Std.
- 4.00 - 4.99 Std.
- 5.00 - 5.99 Std.
- 6.00 - 6.99 Std.
- 7.00 - 7.99 Std.
- 8.00 - 8.99 Std.
- 9.00 - 9.99 Std.
- >= 10.00 Std.

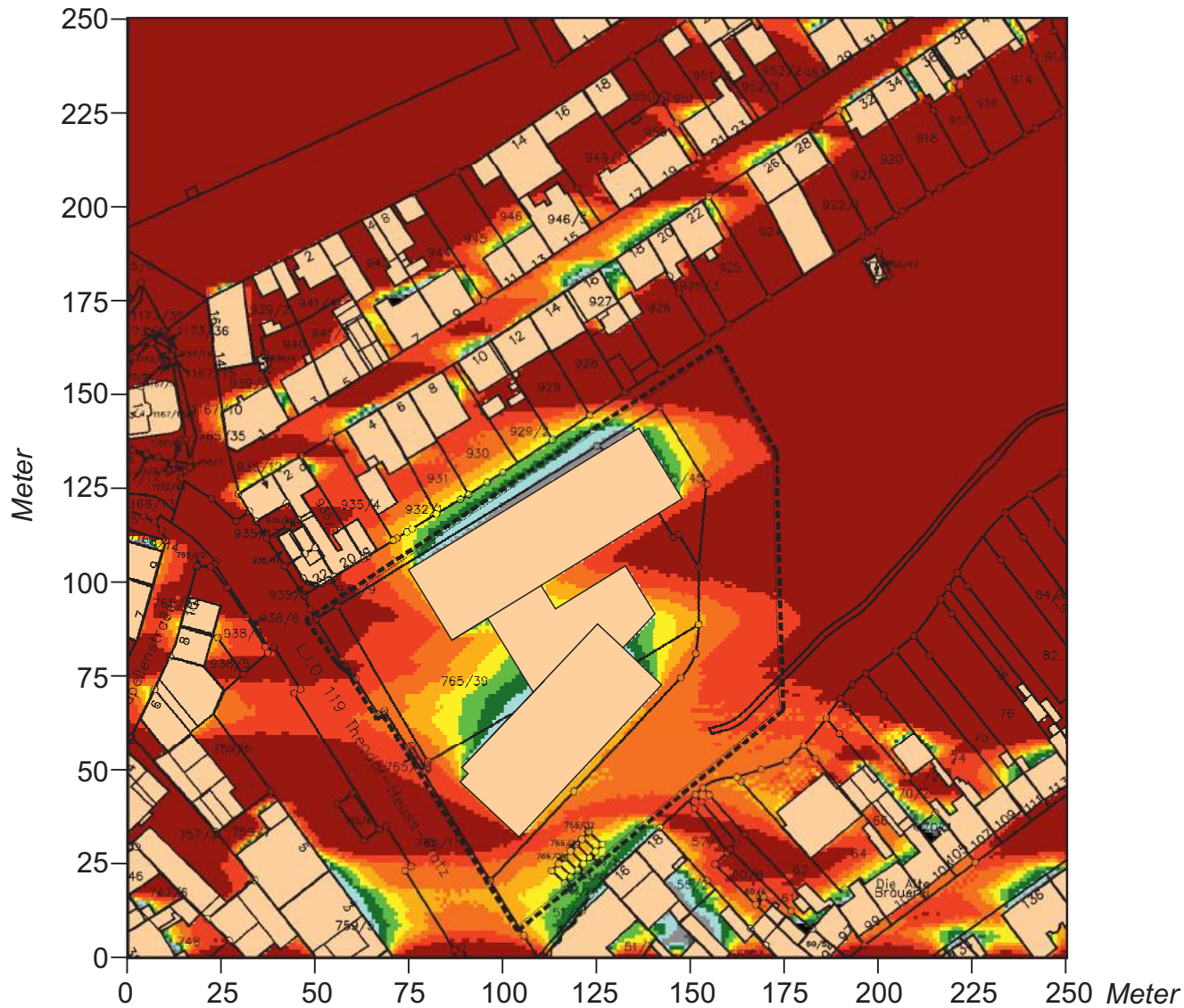
↑
Richtwert nicht
eingehalten

Projekt:
Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
„Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
St. Ingbert



ÖKOPLANA

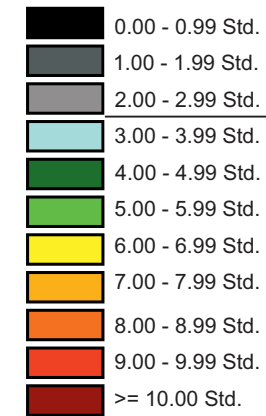
**Abb. 7.3 Ist-Zustand - Max. mögliche Sonnenscheindauer am 21. März / klarer Frühlingstag
Bezugshöhe 8 m ü.G. (~ 2. OG)**



Gundkarte bereitgestellt von:
Stadtverwaltung St. Ingbert

 Baukörper - Ist-Zustand

Max. mögliche
Sonnenscheindauer



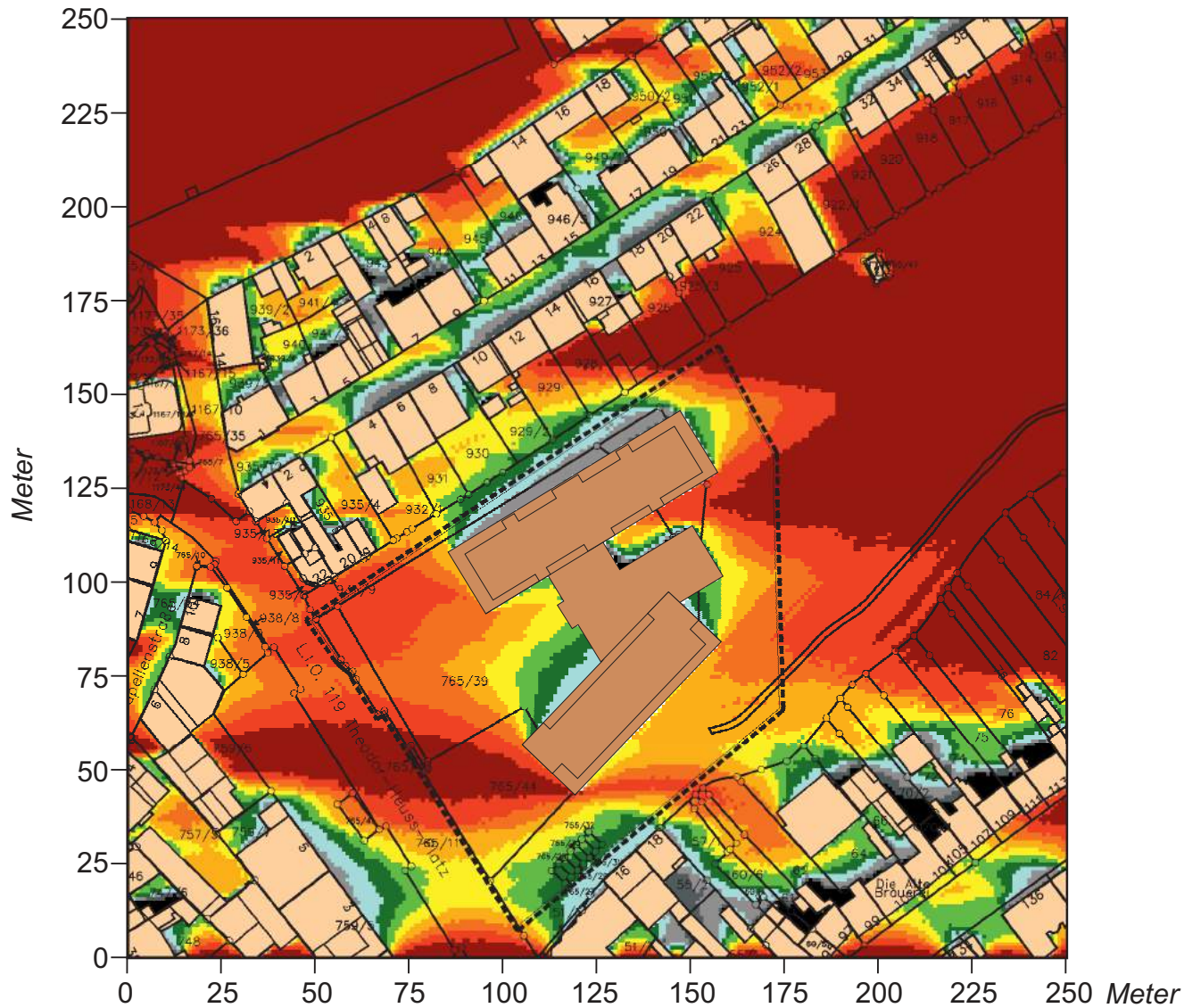
↑
Richtwert nicht
eingehalten

Projekt:
Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
„Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
St. Ingbert



ÖKOPLANA

**Abb. 8.1 Plan-Zustand - Max. mögliche Sonnenscheindauer am 21. März / klarer Frühlingstag
Bezugshöhe 2 m ü.G. (~ EG)**



Gundkarte bereitgestellt von:
Stadtverwaltung St. Ingbert

- Baukörper - Ist-Zustand
- Baukörper - Planung

Max. mögliche
Sonnenscheindauer

- 0.00 - 0.99 Std.
- 1.00 - 1.99 Std.
- 2.00 - 2.99 Std.
- 3.00 - 3.99 Std.
- 4.00 - 4.99 Std.
- 5.00 - 5.99 Std.
- 6.00 - 6.99 Std.
- 7.00 - 7.99 Std.
- 8.00 - 8.99 Std.
- 9.00 - 9.99 Std.
- ≥ 10.00 Std.

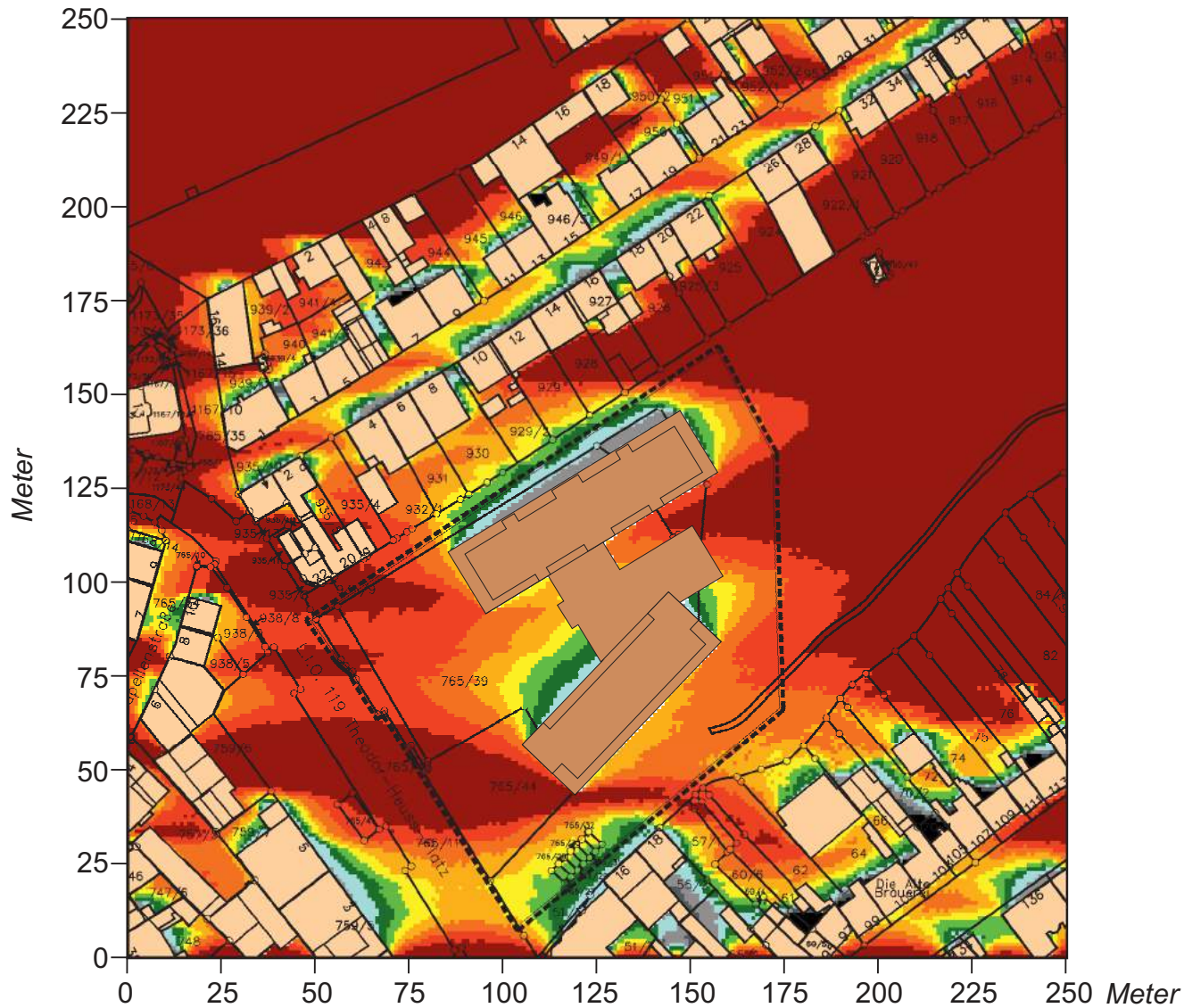
Richtwert nicht eingehalten

Projekt:
Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
„Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
St. Ingbert





ÖKOPLANA











Abb. 8.2 Plan-Zustand - Max. mögliche Sonnenscheindauer am 21. März / klarer Frühlingstag
Bezugshöhe 5 m ü.G. (~1. OG)



Gundkarte bereitgestellt von:
Stadtverwaltung St. Ingbert

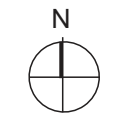
-  Baukörper - Ist-Zustand
-  Baukörper - Planung

Max. mögliche Sonnenscheindauer

-  0.00 - 0.99 Std.
-  1.00 - 1.99 Std.
-  2.00 - 2.99 Std.
-  3.00 - 3.99 Std.
-  4.00 - 4.99 Std.
-  5.00 - 5.99 Std.
-  6.00 - 6.99 Std.
-  7.00 - 7.99 Std.
-  8.00 - 8.99 Std.
-  9.00 - 9.99 Std.
-  >= 10.00 Std.

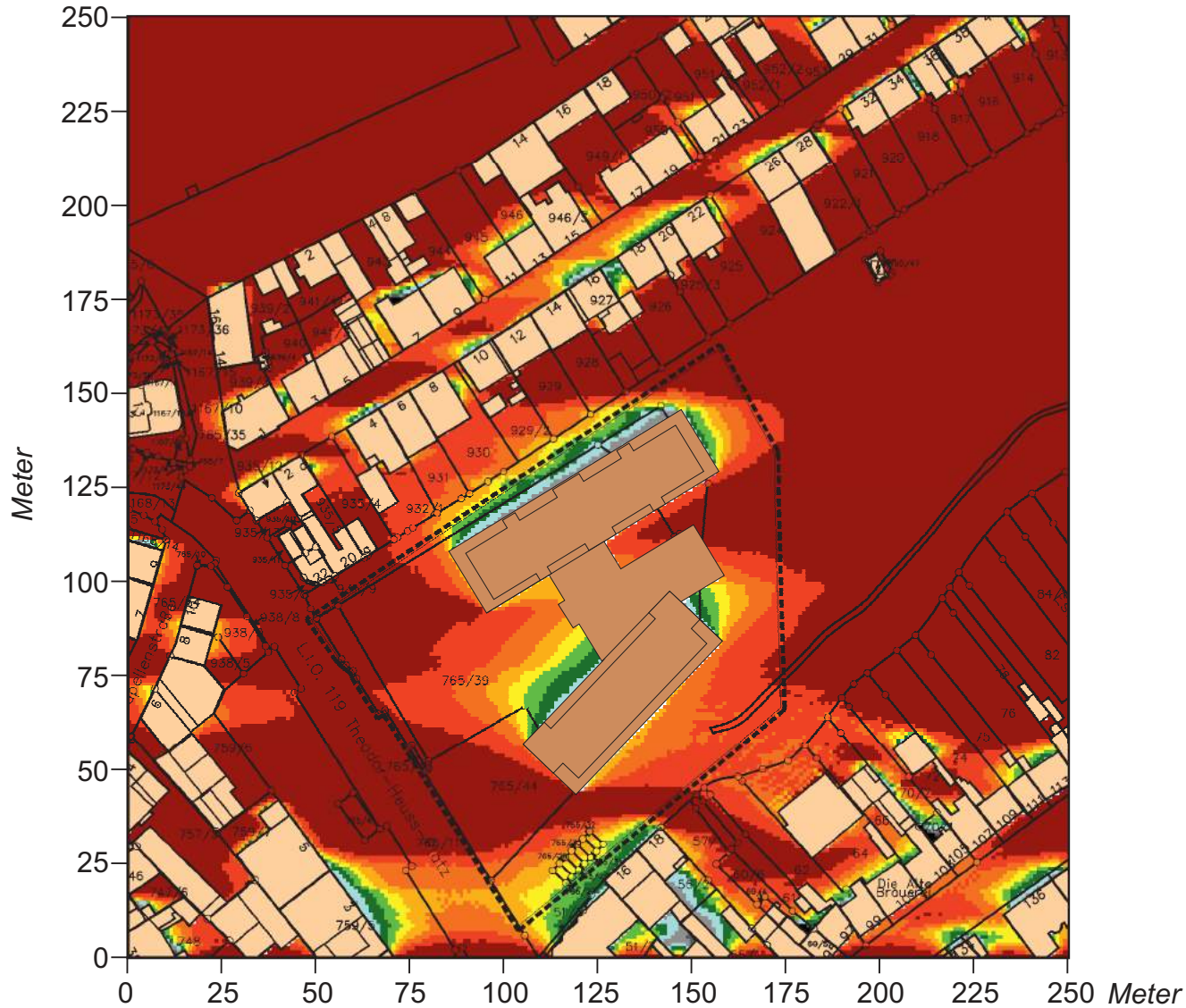
↑
Richtwert nicht eingehalten

Projekt:
Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
„Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
St. Ingbert



ÖKOPLANA

**Abb. 8.3 Plan-Zustand - Max. mögliche Sonnenscheindauer am 21. März / klarer Frühlingstag
Bezugshöhe 8 m ü.G. (~2. OG)**



Gundkarte bereitgestellt von:
Stadtverwaltung St. Ingbert

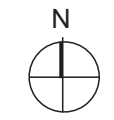
- Baukörper - Ist-Zustand
- Baukörper - Planung

Max. mögliche
Sonnenscheindauer

- 0.00 - 0.99 Std.
- 1.00 - 1.99 Std.
- 2.00 - 2.99 Std.
- 3.00 - 3.99 Std.
- 4.00 - 4.99 Std.
- 5.00 - 5.99 Std.
- 6.00 - 6.99 Std.
- 7.00 - 7.99 Std.
- 8.00 - 8.99 Std.
- 9.00 - 9.99 Std.
- >= 10.00 Std.

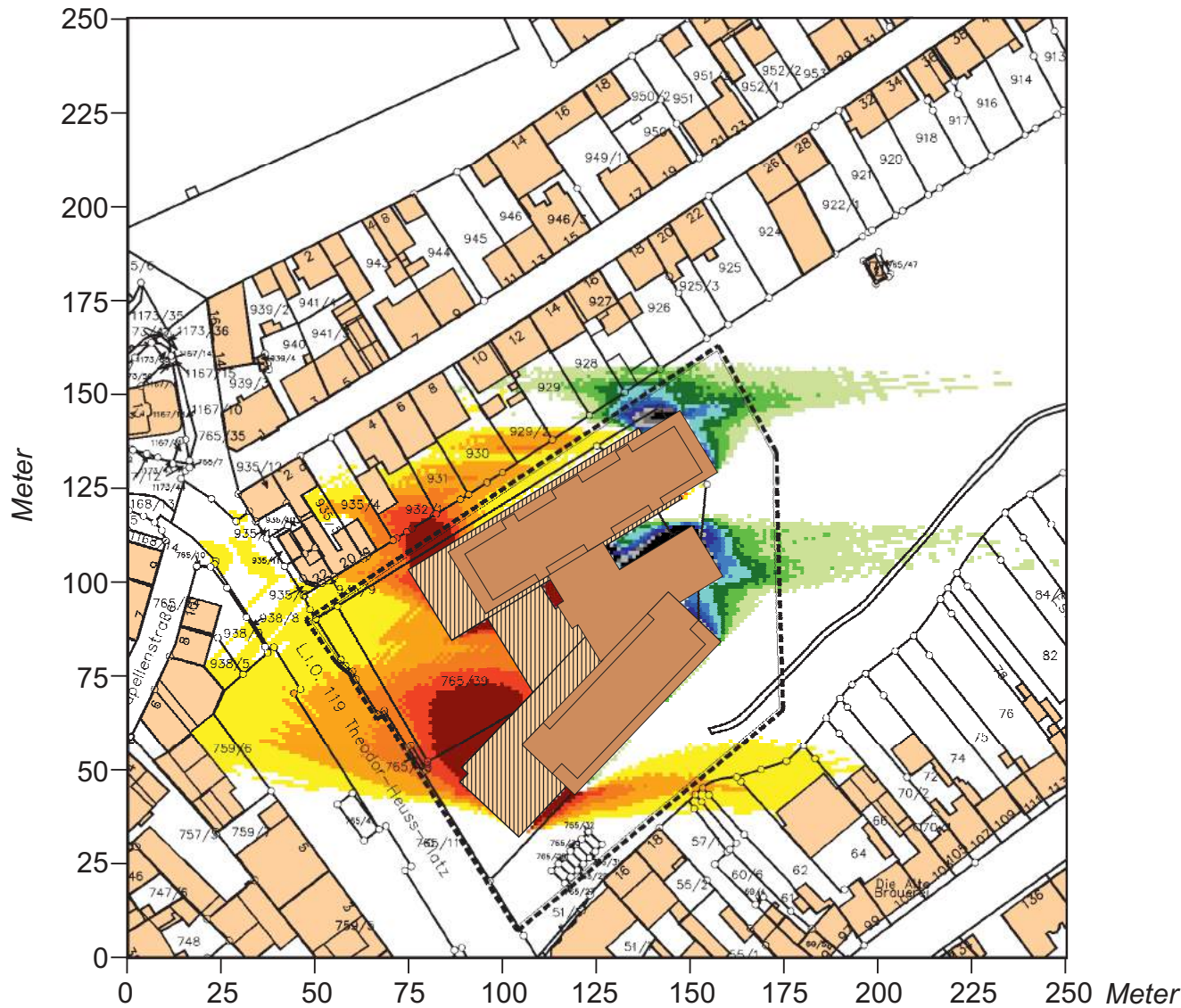
Richtwert nicht
eingehalten

Projekt:
Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
„Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
St. Ingbert



ÖKOPLANA

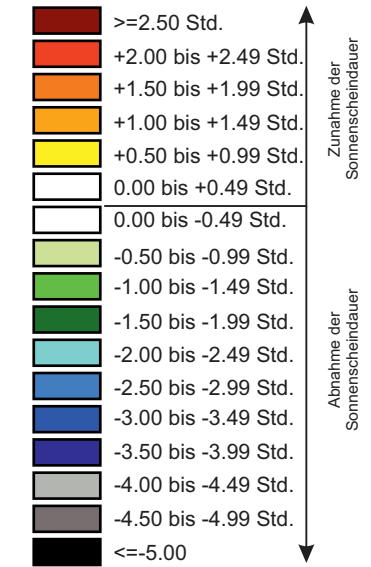
Abb. 9.1 Vorher-Nachher-Vergleich. Planungsbedingte Zu- bzw. Abnahme der max. möglichen Sonnenscheindauer am 21. März / klarer Frühlingstag. Bezugshöhe 2 m ü.G. (~ EG)



Gundkarte bereitgestellt von:
Stadtverwaltung St. Ingbert

- Baukörper - Ist-Zustand
- Baukörper - Planung
- Baukörper - Wegfall

Max. mögliche
Sonnenscheindauer

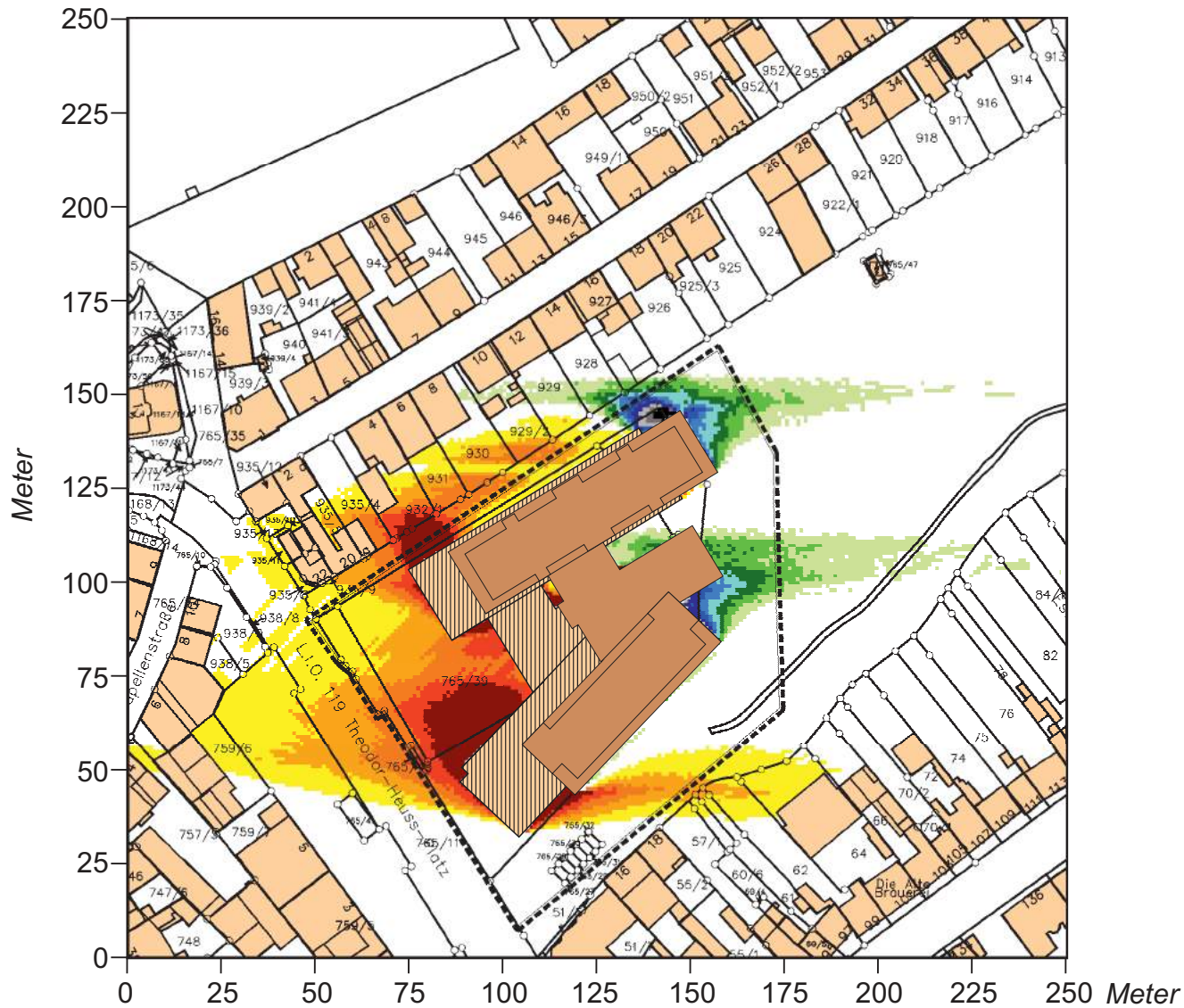


Projekt:
Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
„Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
St. Ingbert



ÖKOPLANA

Abb. 9.2 Vorher-Nachher-Vergleich. Planungsbedingte Zu- bzw. Abnahme der max. möglichen Sonnenscheindauer am 21. März / klarer Frühlingstag. Bezugshöhe 5 m ü.G. (~ 1. OG)



Gundkarte bereitgestellt von:
Stadtverwaltung St. Ingbert

- Baukörper - Ist-Zustand
- Baukörper - Planung
- Baukörper - Wegfall

Max. mögliche
Sonnenscheindauer

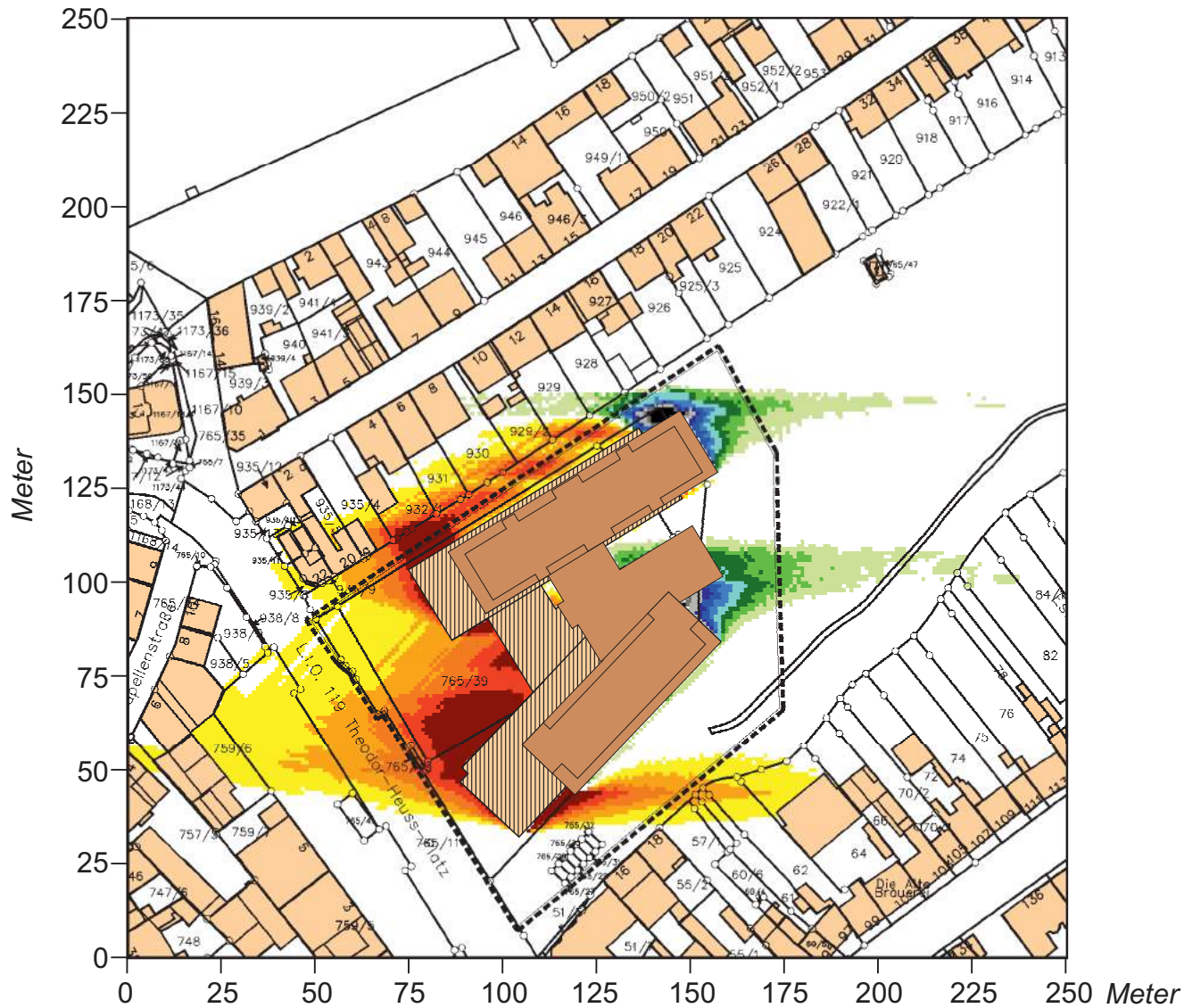
- | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| | >=2.50 Std. | ↑
Zunahme der
Sonnenscheindauer |
| | +2.00 bis +2.49 Std. | |
| | +1.50 bis +1.99 Std. | |
| | +1.00 bis +1.49 Std. | |
| | +0.50 bis +0.99 Std. | |
| | 0.00 bis +0.49 Std. | ↓
Abnahme der
Sonnenscheindauer |
| | 0.00 bis -0.49 Std. | |
| | -0.50 bis -0.99 Std. | |
| | -1.00 bis -1.49 Std. | |
| | -1.50 bis -1.99 Std. | |
| | -2.00 bis -2.49 Std. | |
| | -2.50 bis -2.99 Std. | |
| | -3.00 bis -3.49 Std. | |
| | -3.50 bis -3.99 Std. | |
| | -4.00 bis -4.49 Std. | |
| | -4.50 bis -4.99 Std. | |
| | <=-5.00 | |

Projekt:
Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
„Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
St. Ingbert



ÖKOPLANA

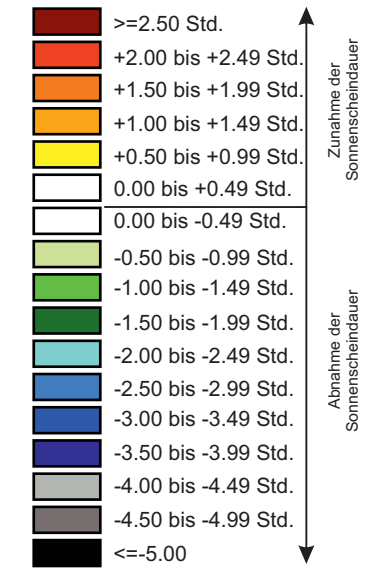
Abb. 9.3 Vorher-Nachher-Vergleich. Planungsbedingte Zu- bzw. Abnahme der max. möglichen Sonnenscheindauer am 21. März / klarer Frühlingstag. Bezugshöhe 8 m ü.G. (~ 2. OG)



Gundkarte bereitgestellt von:
Stadtverwaltung St. Ingbert

- Baukörper - Ist-Zustand
- Baukörper - Planung
- Baukörper - Wegfall

Max. mögliche
Sonnenscheindauer

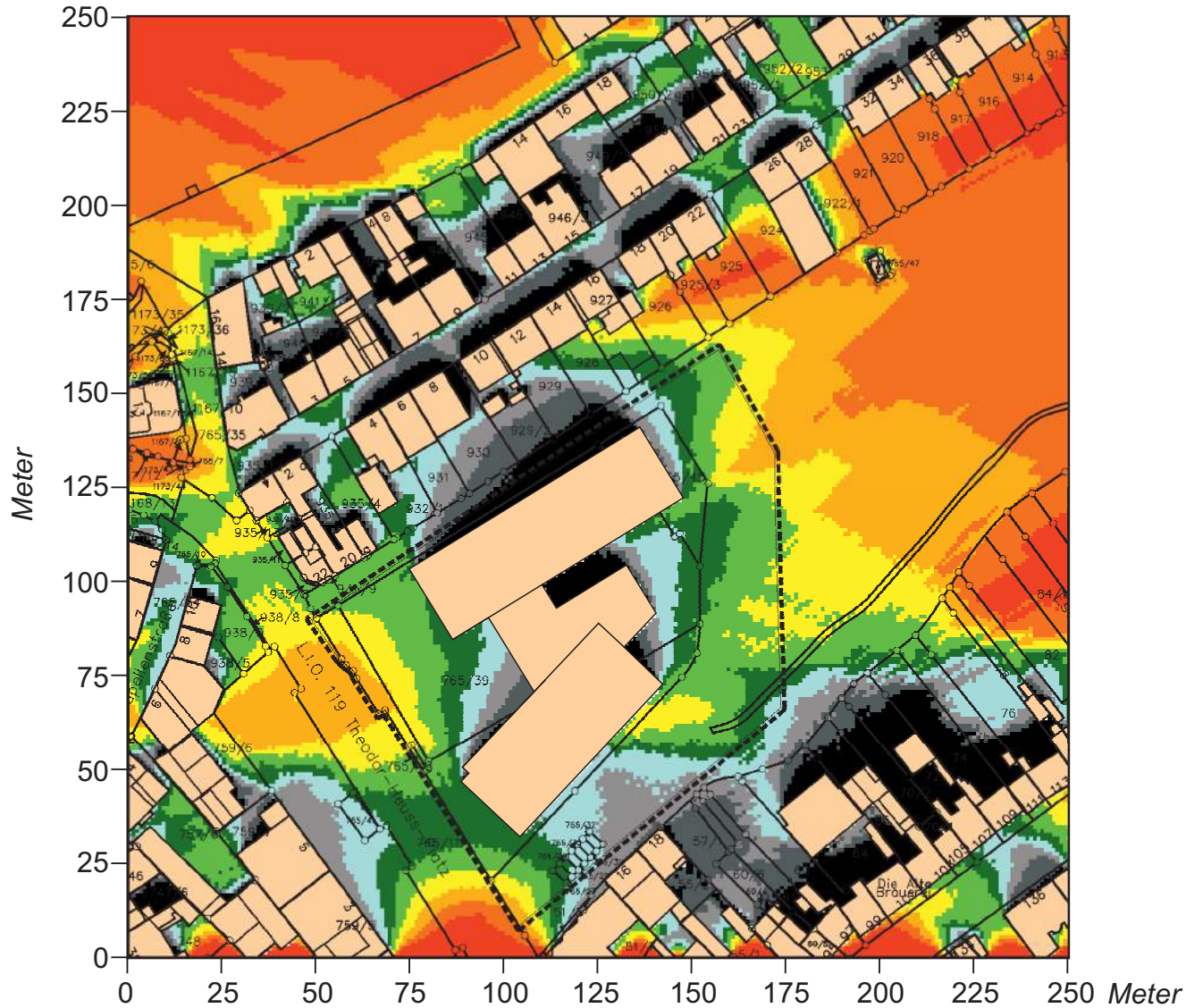


Projekt:
Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
„Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
St. Ingbert



ÖKOPLANA

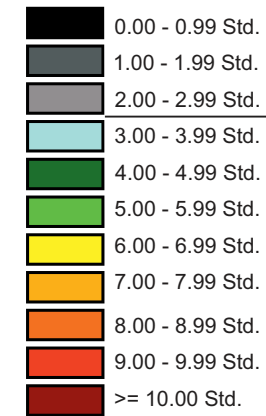
**Abb. 10.1 Ist-Zustand - Max. mögliche Sonnenscheindauer am 01. Februar / klarer Wintertag
Bezugshöhe 2 m ü.G. (~ EG)**



Gundkarte bereitgestellt von:
Stadtverwaltung St. Ingbert

 Baukörper - Ist-Zustand

Max. mögliche
Sonnenscheindauer



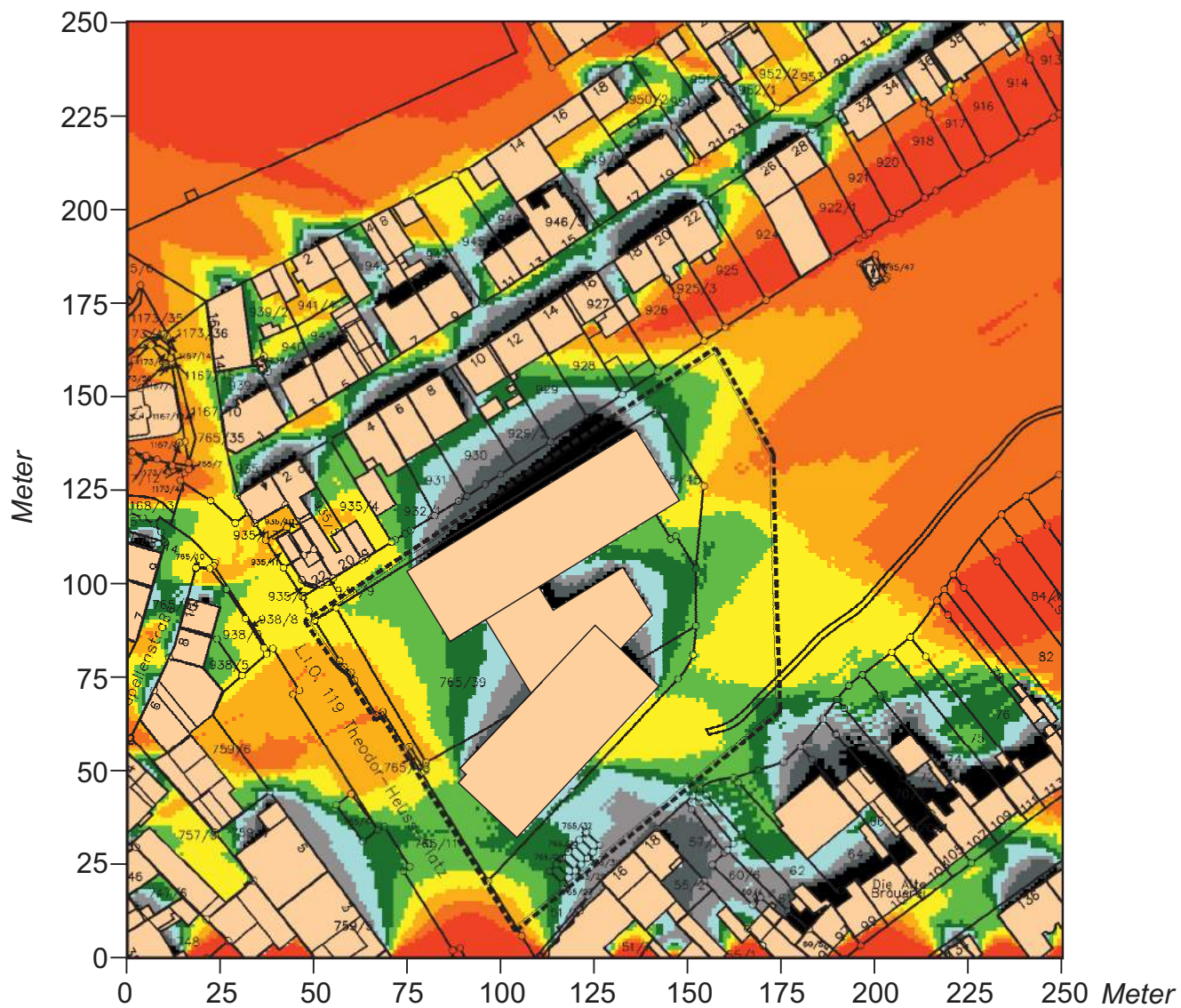
↑
Richtwert nicht
eingehalten

Projekt:
Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
„Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
St. Ingbert



ÖKOPLANA

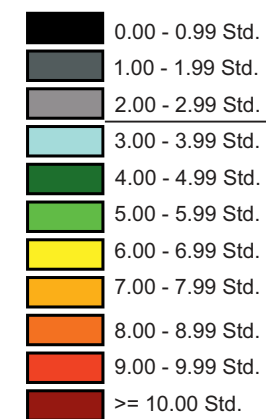
Abb. 10.2 Ist-Zustand - Max. mögliche Sonnenscheindauer am 01. Februar / klarer Wintertag
 Bezugshöhe 5 m ü.G. (~ 1. OG)



Gundkarte bereitgestellt von:
 Stadtverwaltung St. Ingbert

 Baukörper - Ist-Zustand

Max. mögliche
 Sonnenscheindauer



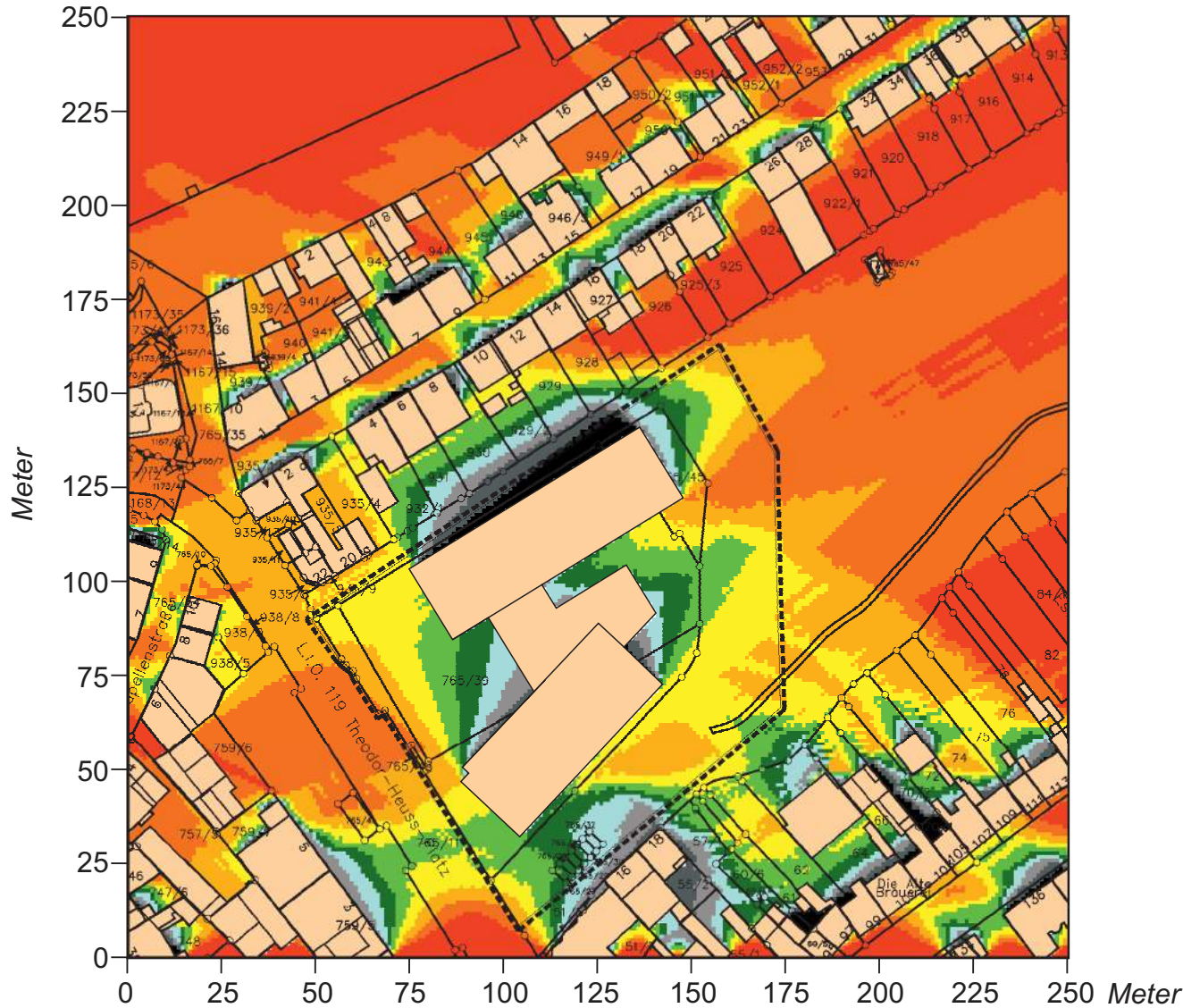
↑
 Richtwert nicht
 eingehalten

Projekt:
 Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
 „Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
 St. Ingbert



ÖKOPLANA

Abb. 10.3 Ist-Zustand - Max. mögliche Sonnenscheindauer am 01. Februar / klarer Wintertag
 Bezugshöhe 8 m ü.G. (~ 2. OG)



Gundkarte bereitgestellt von:
 Stadtverwaltung St. Ingbert

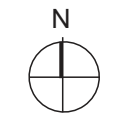
Baukörper - Ist-Zustand

Max. mögliche
 Sonnenscheindauer

- 0.00 - 0.99 Std.
- 1.00 - 1.99 Std.
- 2.00 - 2.99 Std.
- 3.00 - 3.99 Std.
- 4.00 - 4.99 Std.
- 5.00 - 5.99 Std.
- 6.00 - 6.99 Std.
- 7.00 - 7.99 Std.
- 8.00 - 8.99 Std.
- 9.00 - 9.99 Std.
- >= 10.00 Std.

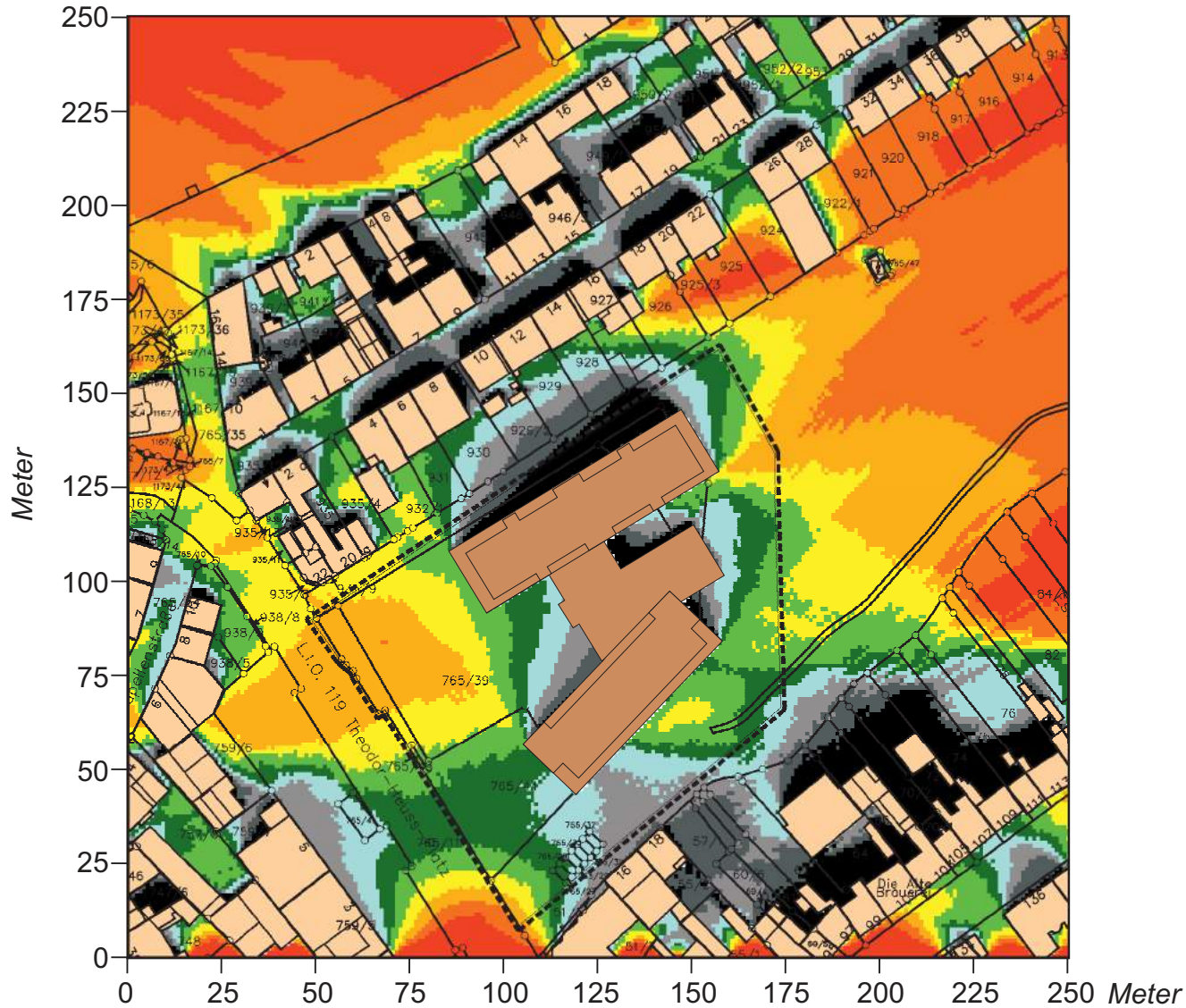
Richtwert nicht eingehalten

Projekt:
 Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
 „Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
 St. Ingbert



ÖKOPLANA

Abb. 11.1 Plan-Zustand - Max. mögliche Sonnenscheindauer am 01. Februar / klarer Wintertag
 Bezugshöhe 2 m ü.G. (~ EG)



Gundkarte bereitgestellt von:
 Stadtverwaltung St. Ingbert

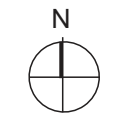
- Baukörper - Ist-Zustand
- Baukörper - Planung

Max. mögliche
 Sonnenscheindauer

- 0.00 - 0.99 Std.
- 1.00 - 1.99 Std.
- 2.00 - 2.99 Std.
- 3.00 - 3.99 Std.
- 4.00 - 4.99 Std.
- 5.00 - 5.99 Std.
- 6.00 - 6.99 Std.
- 7.00 - 7.99 Std.
- 8.00 - 8.99 Std.
- 9.00 - 9.99 Std.
- >= 10.00 Std.

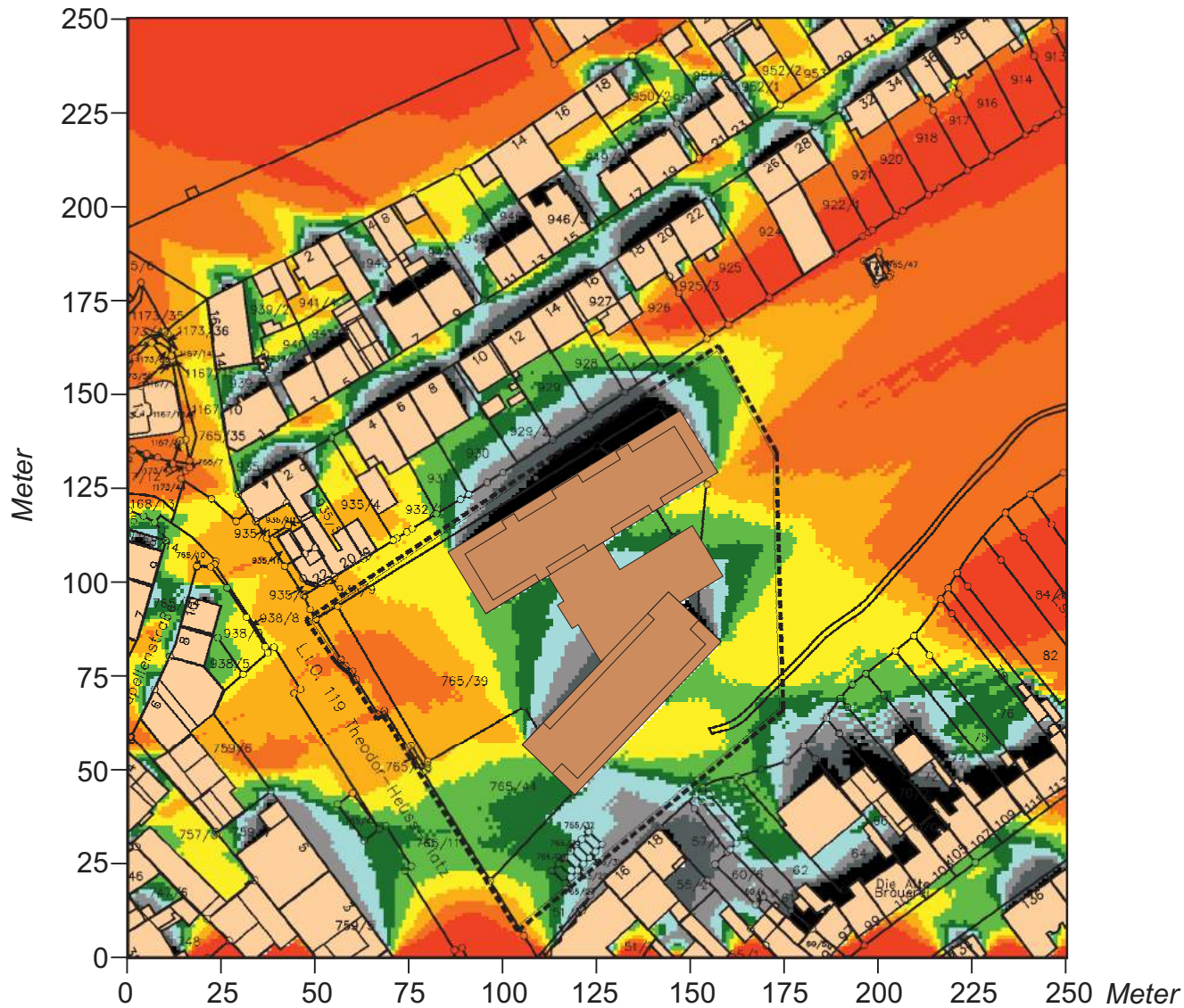
Richtwert nicht eingehalten

Projekt:
 Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
 „Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
 St. Ingbert



ÖKOPLANA

Abb. 11.2 Plan-Zustand - Max. mögliche Sonnenscheindauer am 01. Februar / klarer Wintertag
 Bezugshöhe 5 m ü.G. (~ 1. OG)



Gundkarte bereitgestellt von:
 Stadtverwaltung St. Ingbert

- Baukörper - Ist-Zustand
- Baukörper - Planung

Max. mögliche
 Sonnenscheindauer

- 0.00 - 0.99 Std.
- 1.00 - 1.99 Std.
- 2.00 - 2.99 Std.
- 3.00 - 3.99 Std.
- 4.00 - 4.99 Std.
- 5.00 - 5.99 Std.
- 6.00 - 6.99 Std.
- 7.00 - 7.99 Std.
- 8.00 - 8.99 Std.
- 9.00 - 9.99 Std.
- >= 10.00 Std.

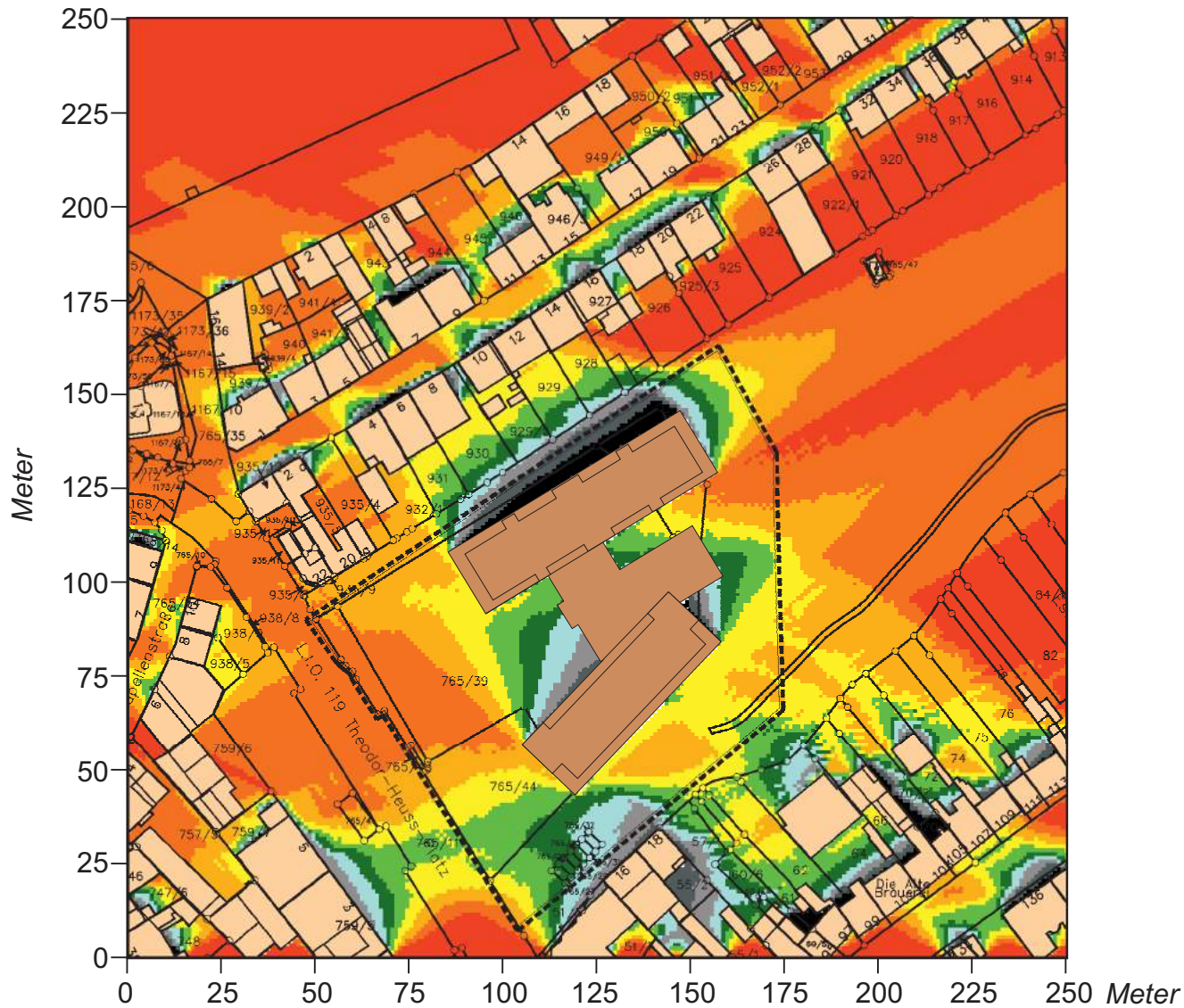
Richtwert nicht
 eingehalten

Projekt:
 Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
 „Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
 St. Ingbert



ÖKOPLANA

Abb. 11.3 Plan-Zustand - Max. mögliche Sonnenscheindauer am 01. Februar / klarer Wintertag
 Bezugshöhe 8 m ü.G. (~ 2. OG)



Gundkarte bereitgestellt von:
 Stadtverwaltung St. Ingbert

- Baukörper - Ist-Zustand
- Baukörper - Planung

Max. mögliche
 Sonnenscheindauer

- 0.00 - 0.99 Std.
- 1.00 - 1.99 Std.
- 2.00 - 2.99 Std.
- 3.00 - 3.99 Std.
- 4.00 - 4.99 Std.
- 5.00 - 5.99 Std.
- 6.00 - 6.99 Std.
- 7.00 - 7.99 Std.
- 8.00 - 8.99 Std.
- 9.00 - 9.99 Std.
- ≥ 10.00 Std.

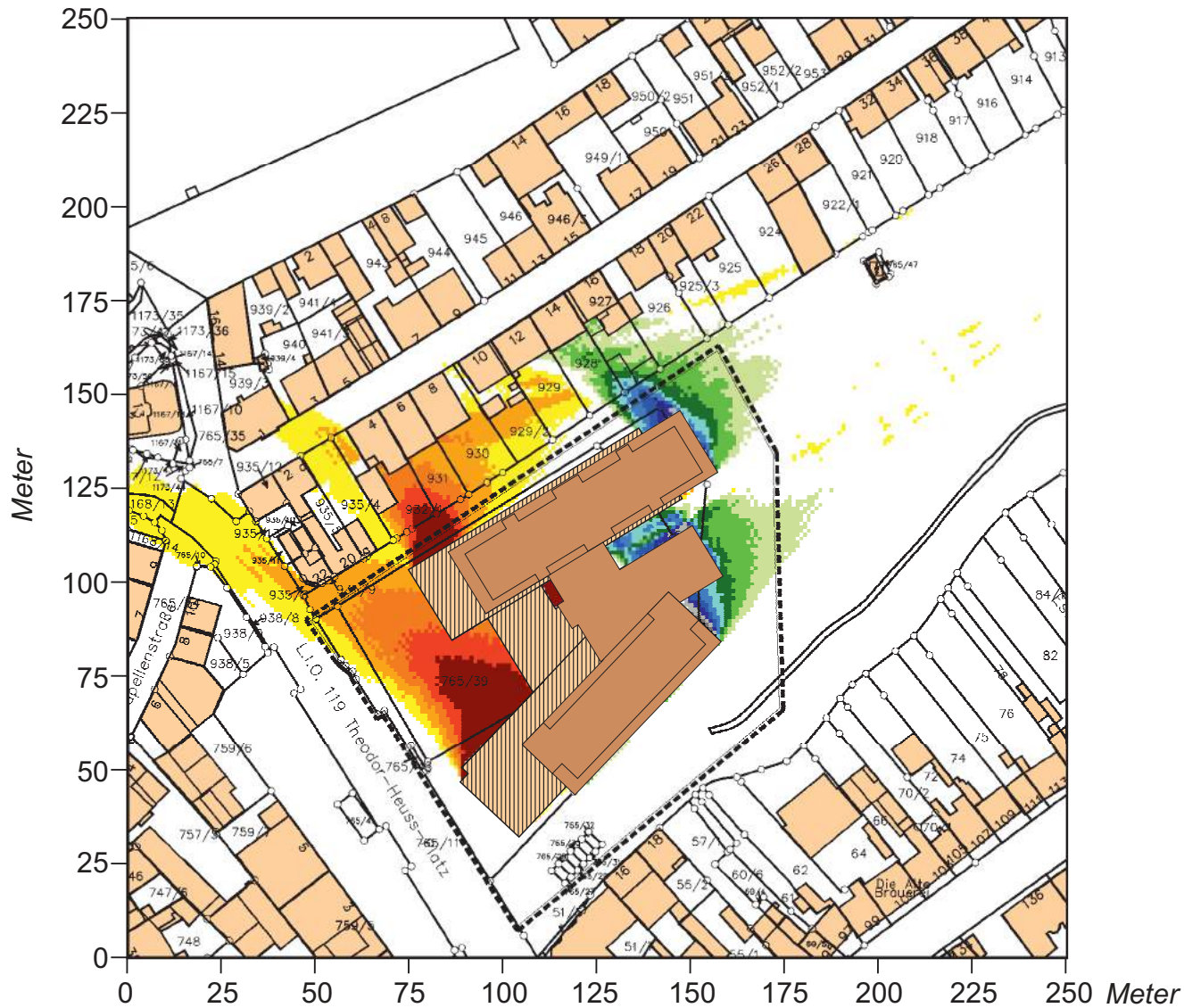
Richtwert nicht eingehalten

Projekt:
 Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
 „Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
 St. Ingbert



ÖKOPLANA

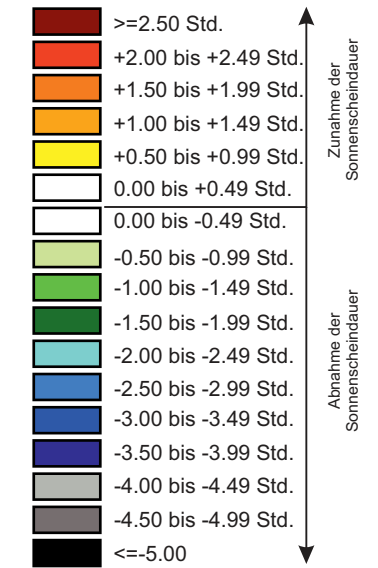
Abb. 12.1 Vorher-Nachher-Vergleich. Planungsbedingte Zu- bzw. Abnahme der max. möglichen Sonnenscheindauer am 1. Februar / klarer Wintertag. Bezugshöhe 2 m ü.G. (~ EG)



Gundkarte bereitgestellt von:
Stadtverwaltung St. Ingbert

- Baukörper - Ist-Zustand
- Baukörper - Planung
- Baukörper - Wegfall

Max. mögliche
Sonnenscheindauer

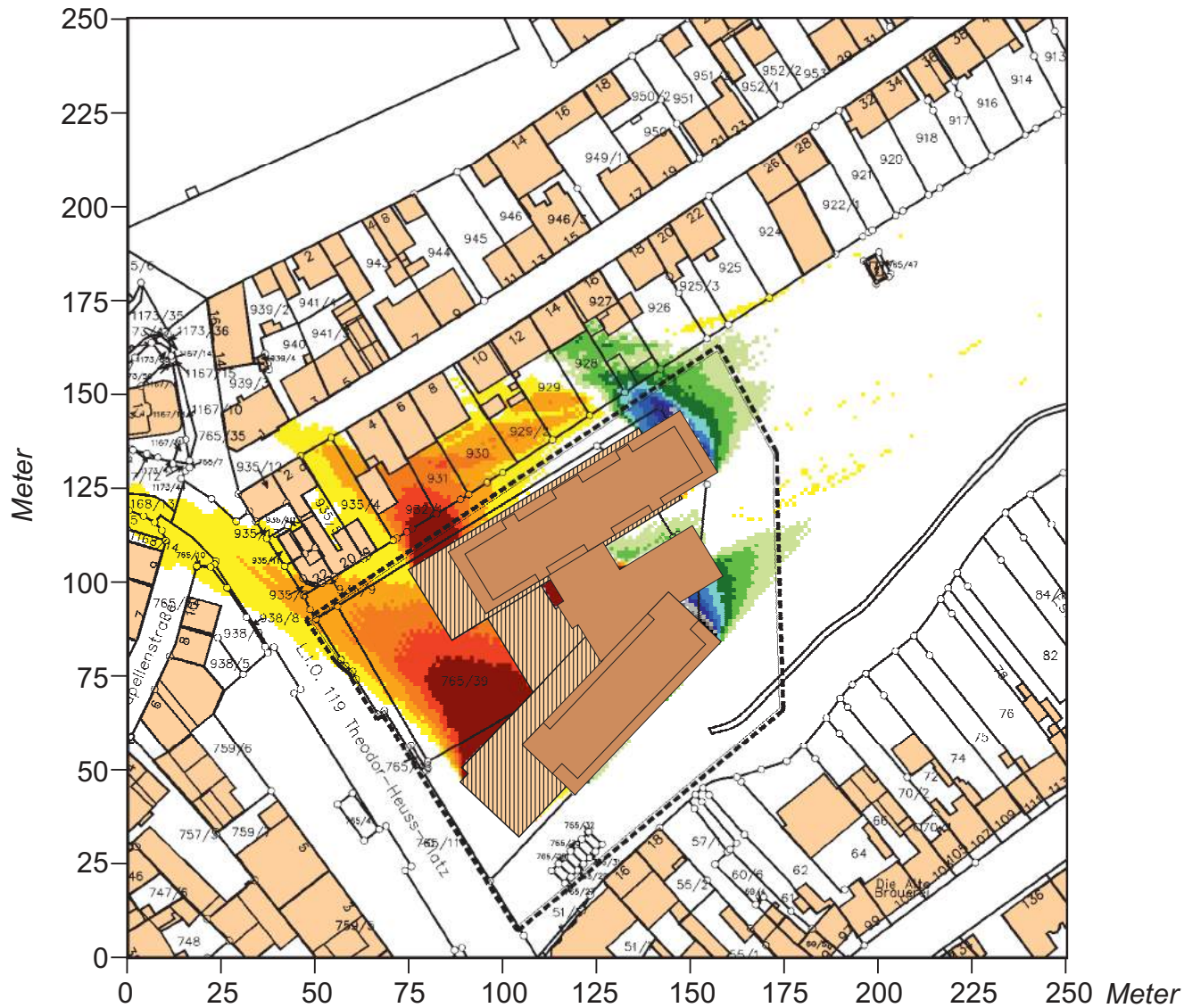


Projekt:
Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
„Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
St. Ingbert



ÖKOPLANA

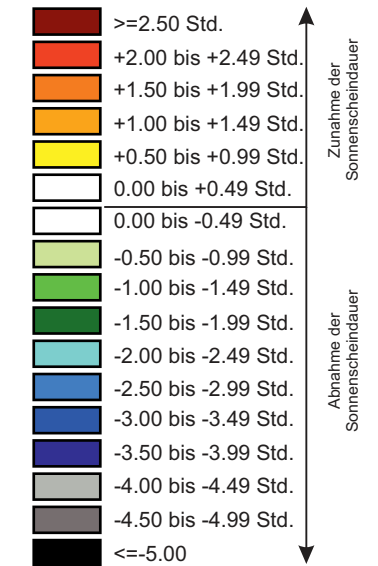
Abb. 12.2 Vorher-Nachher-Vergleich. Planungsbedingte Zu- bzw. Abnahme der max. möglichen Sonnenscheindauer am 1. Februar / klarer Wintertag. Bezugshöhe 5 m ü.G. (~ 1. OG)



Gundkarte bereitgestellt von:
Stadtverwaltung St. Ingbert

- Baukörper - Ist-Zustand
- Baukörper - Planung
- Baukörper - Wegfall

Max. mögliche
Sonnenscheindauer

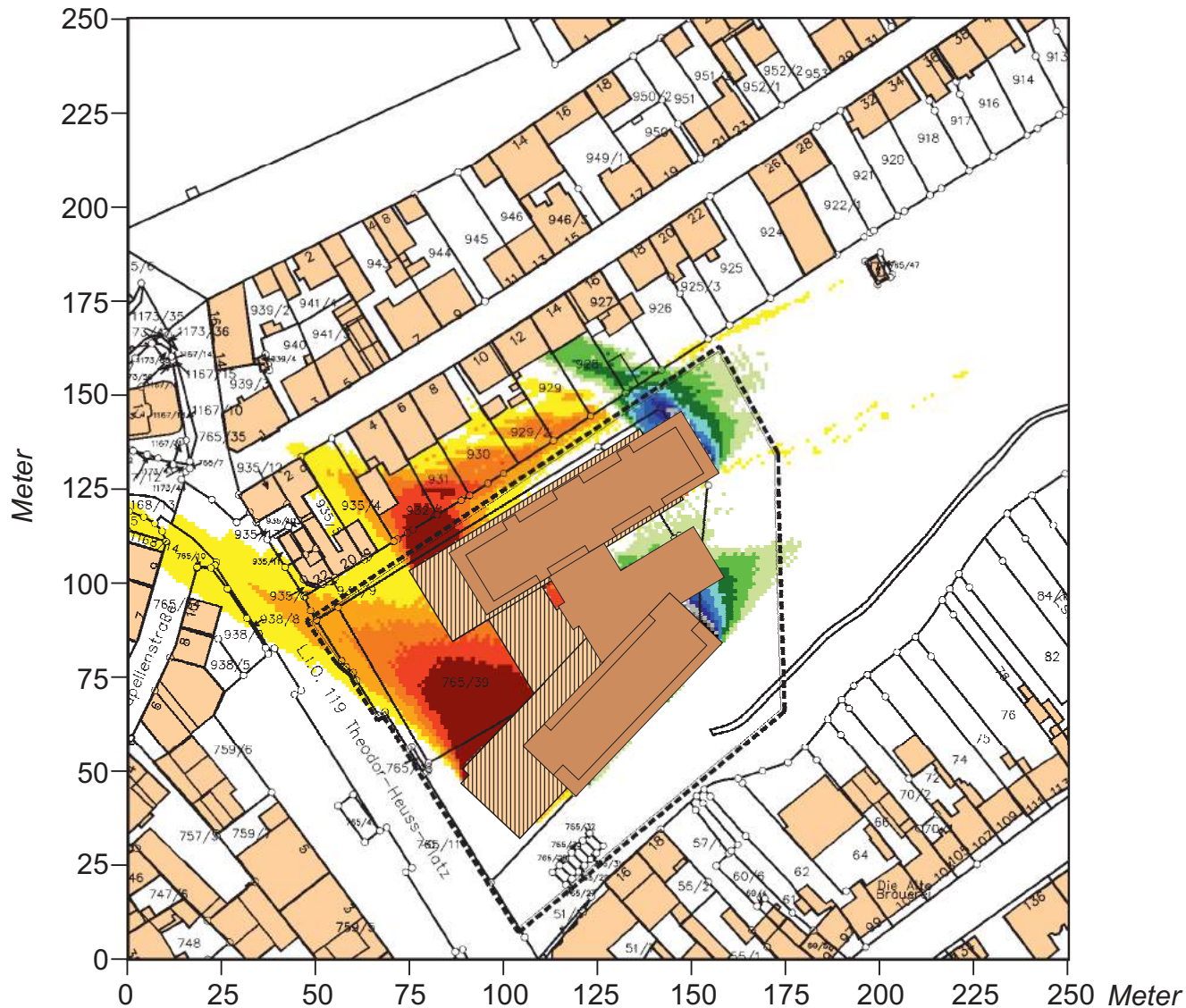


Projekt:
Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
„Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
St. Ingbert



ÖKOPLANA

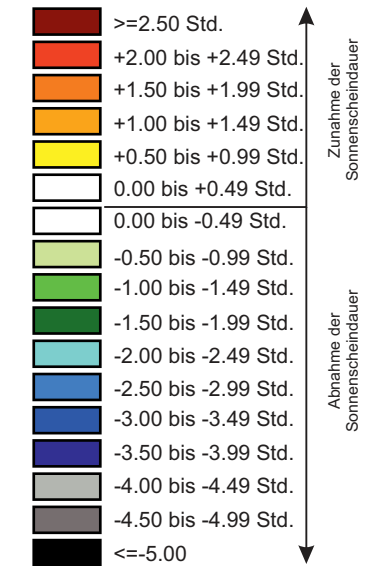
Abb. 12.3 Vorher-Nachher-Vergleich. Planungsbedingte Zu- bzw. Abnahme der max. möglichen Sonnenscheindauer am 1. Februar / klarer Wintertag. Bezugshöhe 8 m ü.G. (~ 2. OG)



Gundkarte bereitgestellt von:
Stadtverwaltung St. Ingbert

- Baukörper - Ist-Zustand
- Baukörper - Planung
- Baukörper - Wegfall

**Max. mögliche
Sonnenscheindauer**

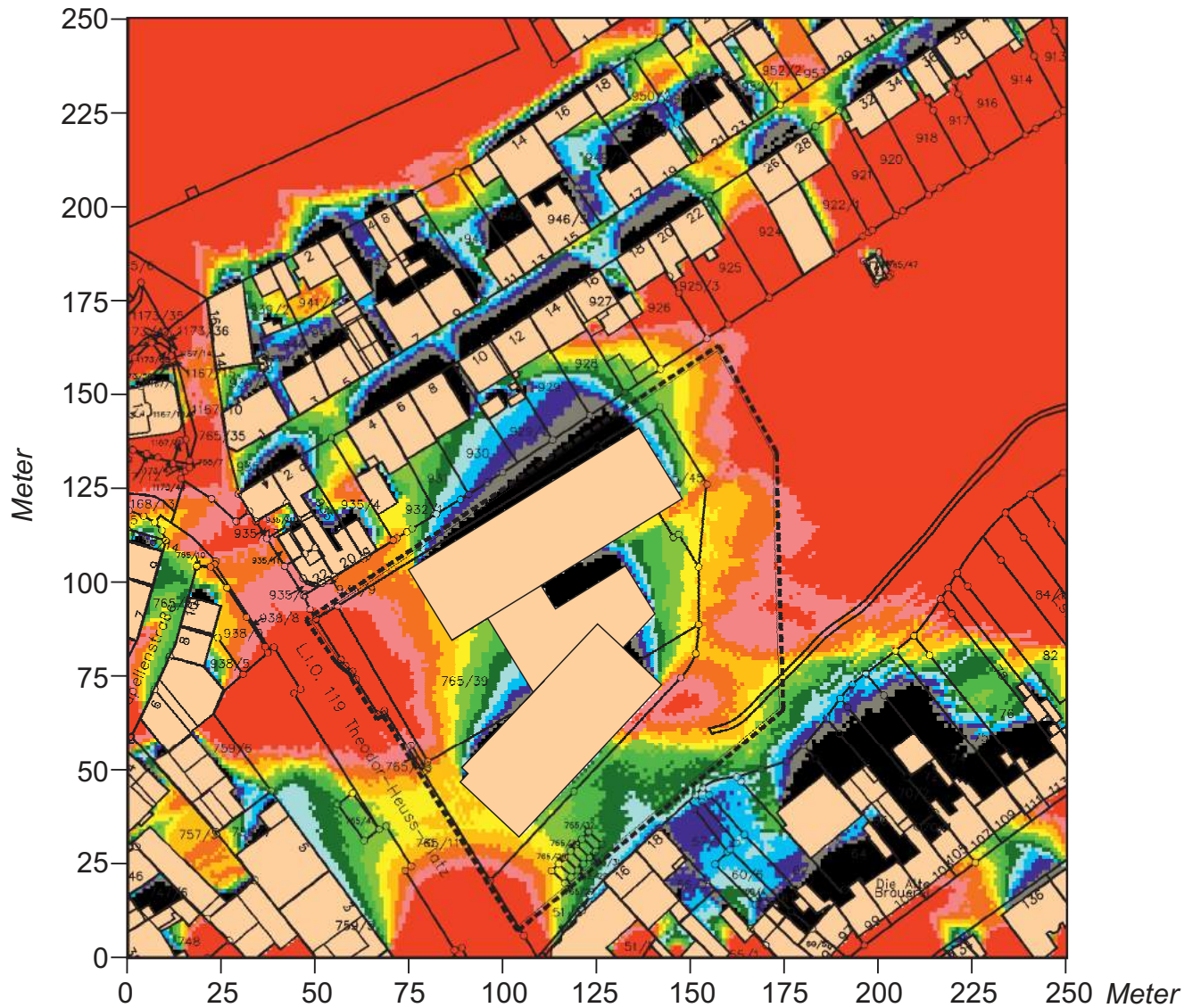


Projekt:
Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
„Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
St. Ingbert



ÖKOPLANA

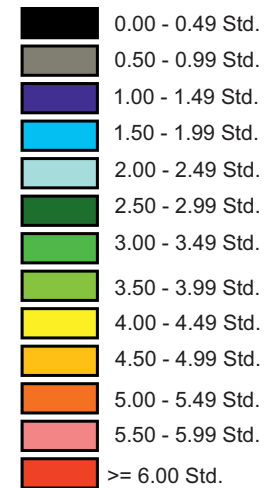
**Abb. 13.1 Ist-Zustand - Max. mögliche mittlere Sonnenscheindauer im Zeitraum Dezember - Februar / klare Wintertage
Bezugshöhe 2 m ü.G. (~ EG)**



Gundkarte bereitgestellt von:
Stadtverwaltung St. Ingbert

 Baukörper - Ist-Zustand

Max. mögliche
Sonnenscheindauer

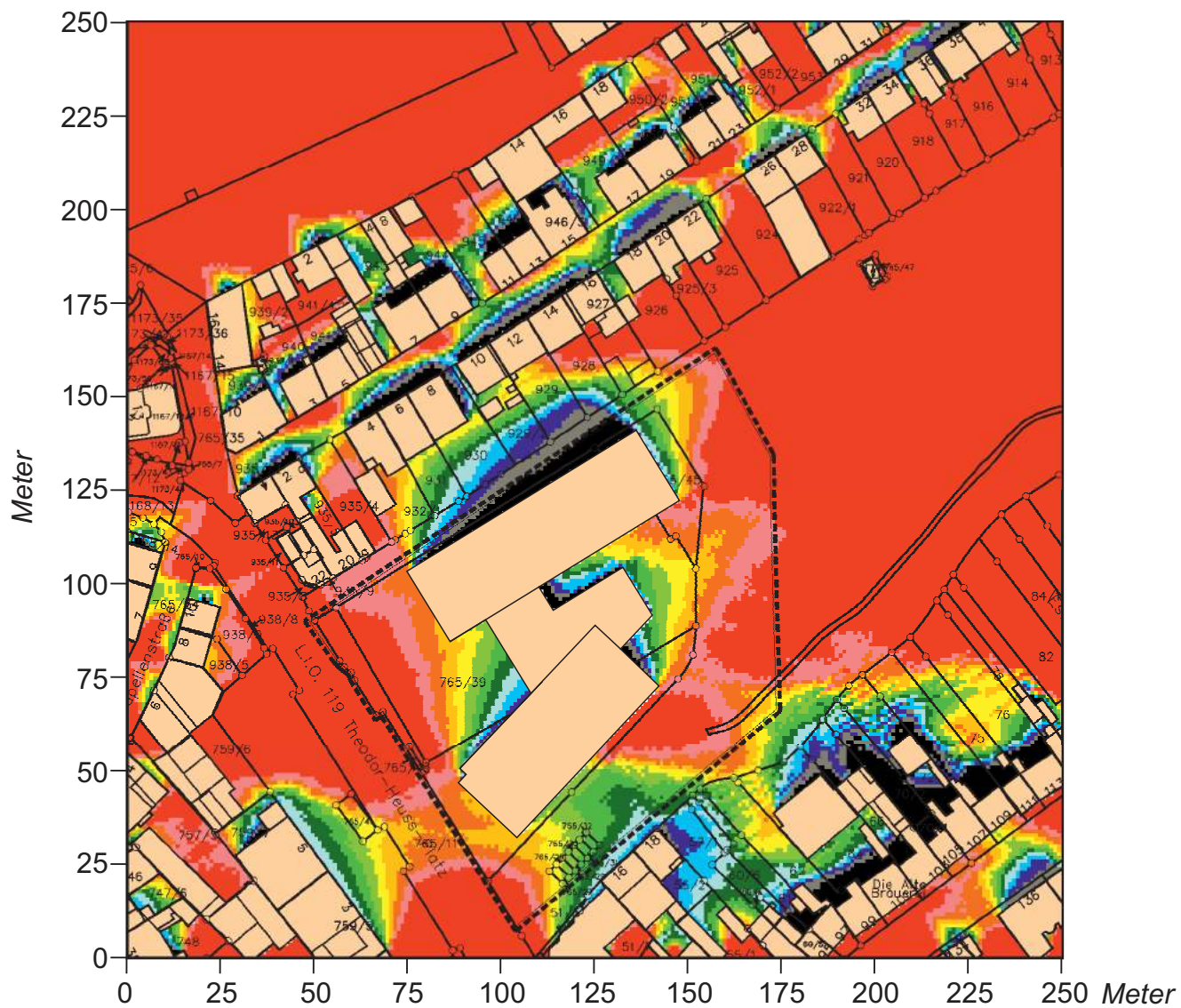


Projekt:
Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
„Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
St. Ingbert



ÖKOPLANA

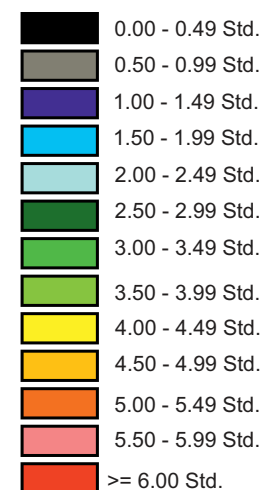
**Abb. 13.2 Ist-Zustand - Max. mögliche mittlere Sonnenscheindauer im Zeitraum Dezember - Februar / klare Wintertage
 Bezugshöhe 5 m ü.G. (~ 1. OG)**



Gundkarte bereitgestellt von:
 Stadtverwaltung St. Ingbert

 Baukörper - Ist-Zustand

Max. mögliche
 Sonnenscheindauer

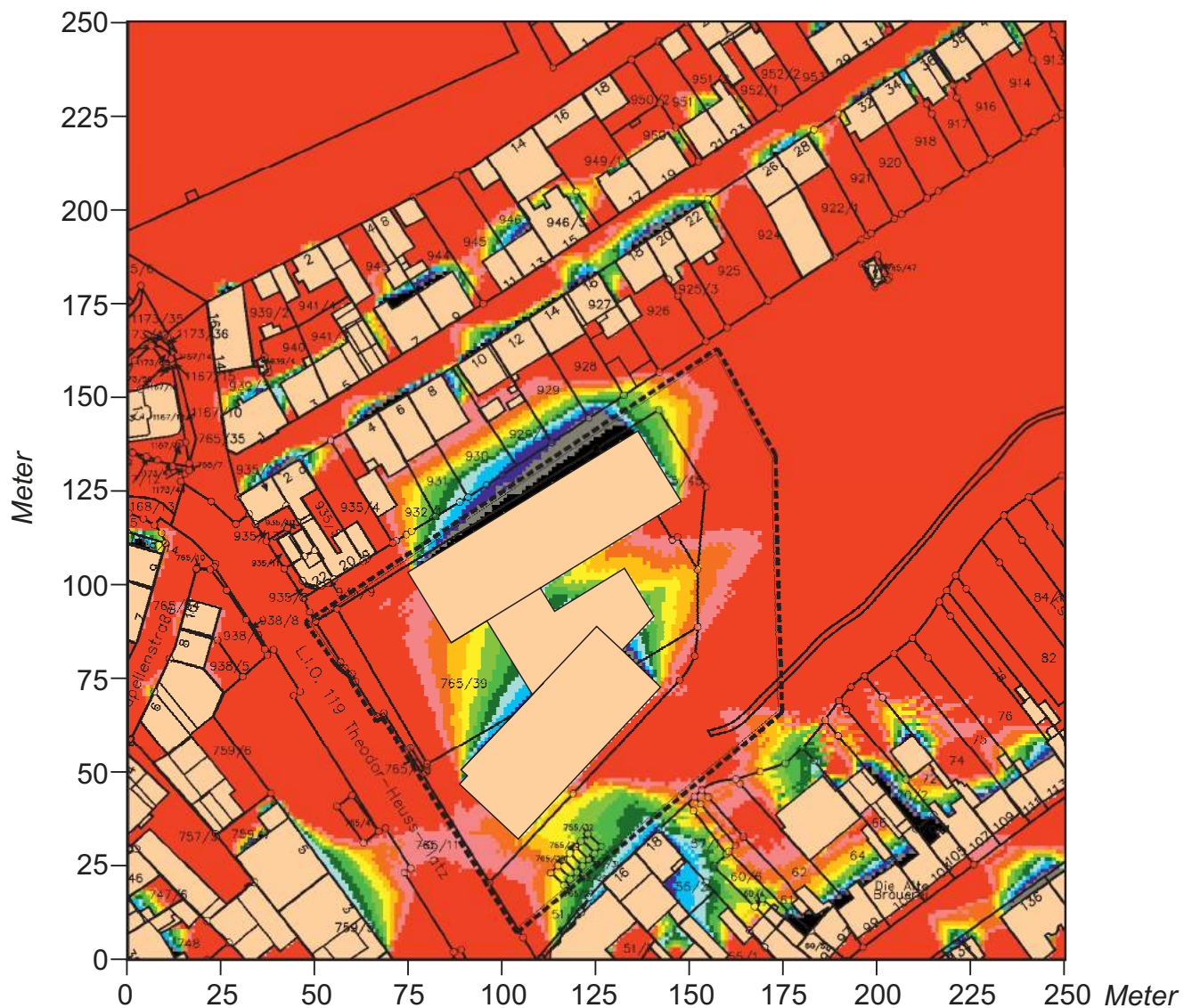


Projekt:
 Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
 „Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
 St. Ingbert



ÖKOPLANA

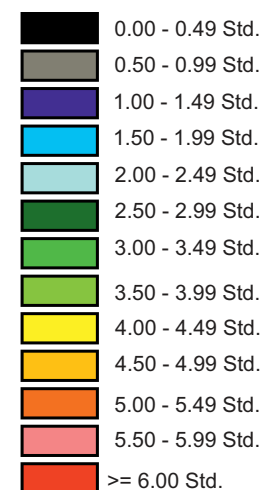
Abb. 13.3 Ist-Zustand - Max. mögliche mittlere Sonnenscheindauer im Zeitraum Dezember - Februar / klare Wintertage
 Bezugshöhe 8 m ü.G. (~ 2. OG)



Gundkarte bereitgestellt von:
 Stadtverwaltung St. Ingbert

 Baukörper - Ist-Zustand

Max. mögliche
 Sonnenscheindauer

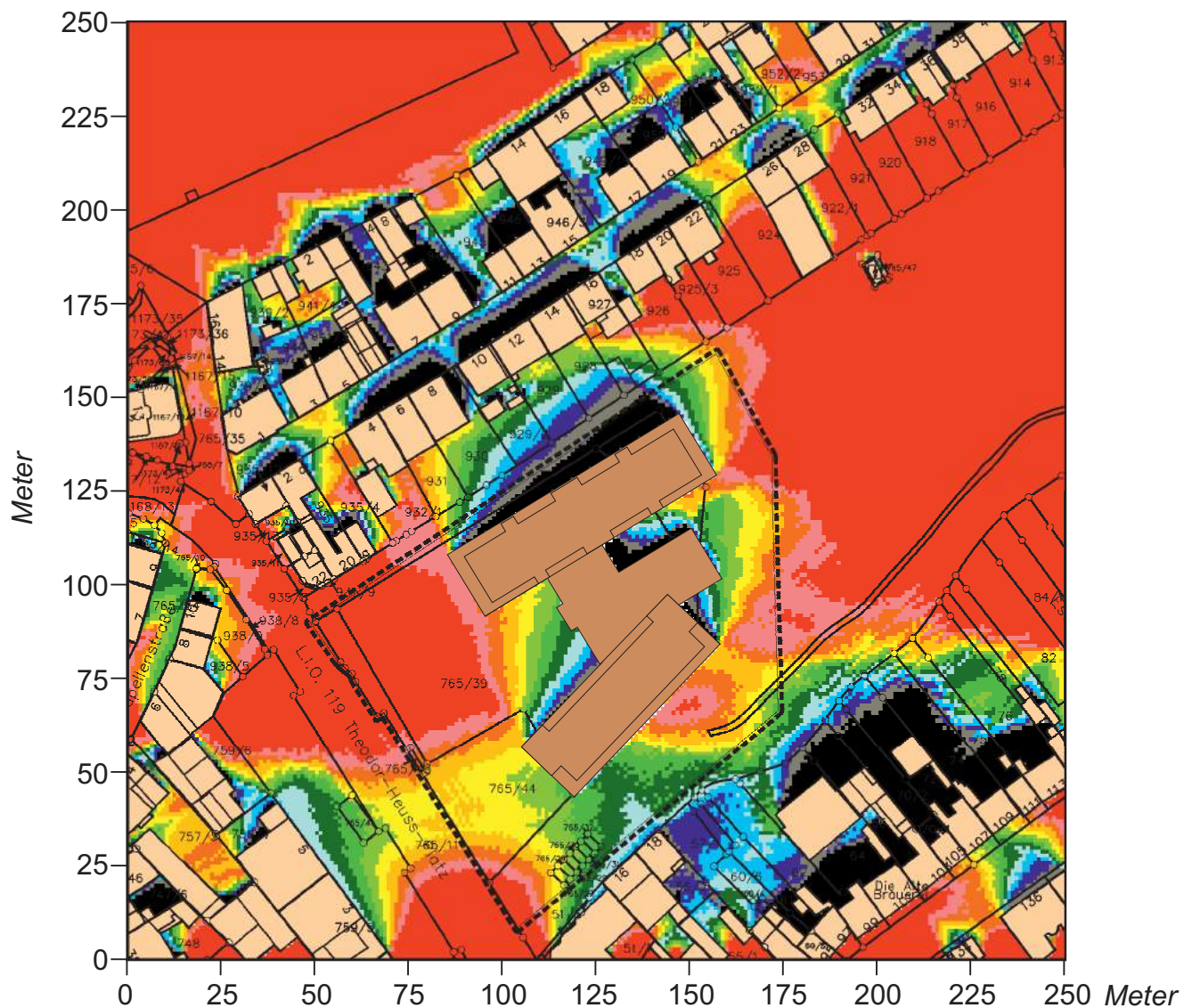


Projekt:
 Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
 „Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
 St. Ingbert





ÖKOPLANA










**Abb. 14.1 Plan-Zustand - Max. mögliche mittlere Sonnenscheindauer im Zeitraum Dezember - Februar / klare Wintertage
 Bezugshöhe 2 m ü.G. (~ EG)**



Gundkarte bereitgestellt von:
 Stadtverwaltung St. Ingbert

-  Baukörper - Ist-Zustand
-  Baukörper - Planung

Max. mögliche
 Sonnenscheindauer

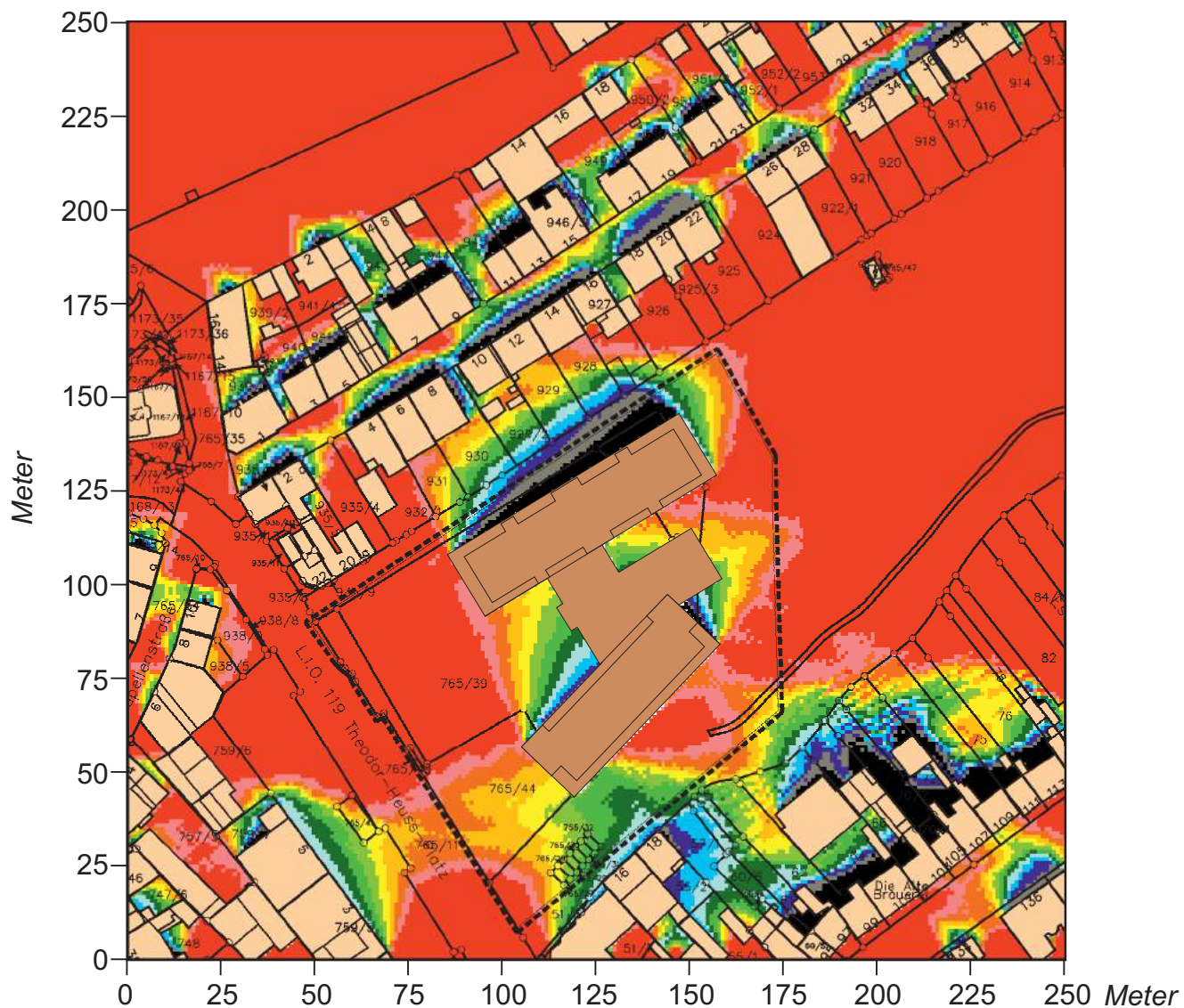
-  0.00 - 0.49 Std.
-  0.50 - 0.99 Std.
-  1.00 - 1.49 Std.
-  1.50 - 1.99 Std.
-  2.00 - 2.49 Std.
-  2.50 - 2.99 Std.
-  3.00 - 3.49 Std.
-  3.50 - 3.99 Std.
-  4.00 - 4.49 Std.
-  4.50 - 4.99 Std.
-  5.00 - 5.49 Std.
-  5.50 - 5.99 Std.
-  ≥ 6.00 Std.

Projekt:
 Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
 „Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
 St. Ingbert



ÖKOPLANA

**Abb. 14.2 Plan-Zustand - Max. mögliche mittlere Sonnenscheindauer im Zeitraum Dezember - Februar / klare Wintertage
 Bezugshöhe 5 m ü.G. (~ 1. OG)**



Gundkarte bereitgestellt von:
 Stadtverwaltung St. Ingbert

- Baukörper - Ist-Zustand
- Baukörper - Planung

Max. mögliche
 Sonnenscheindauer

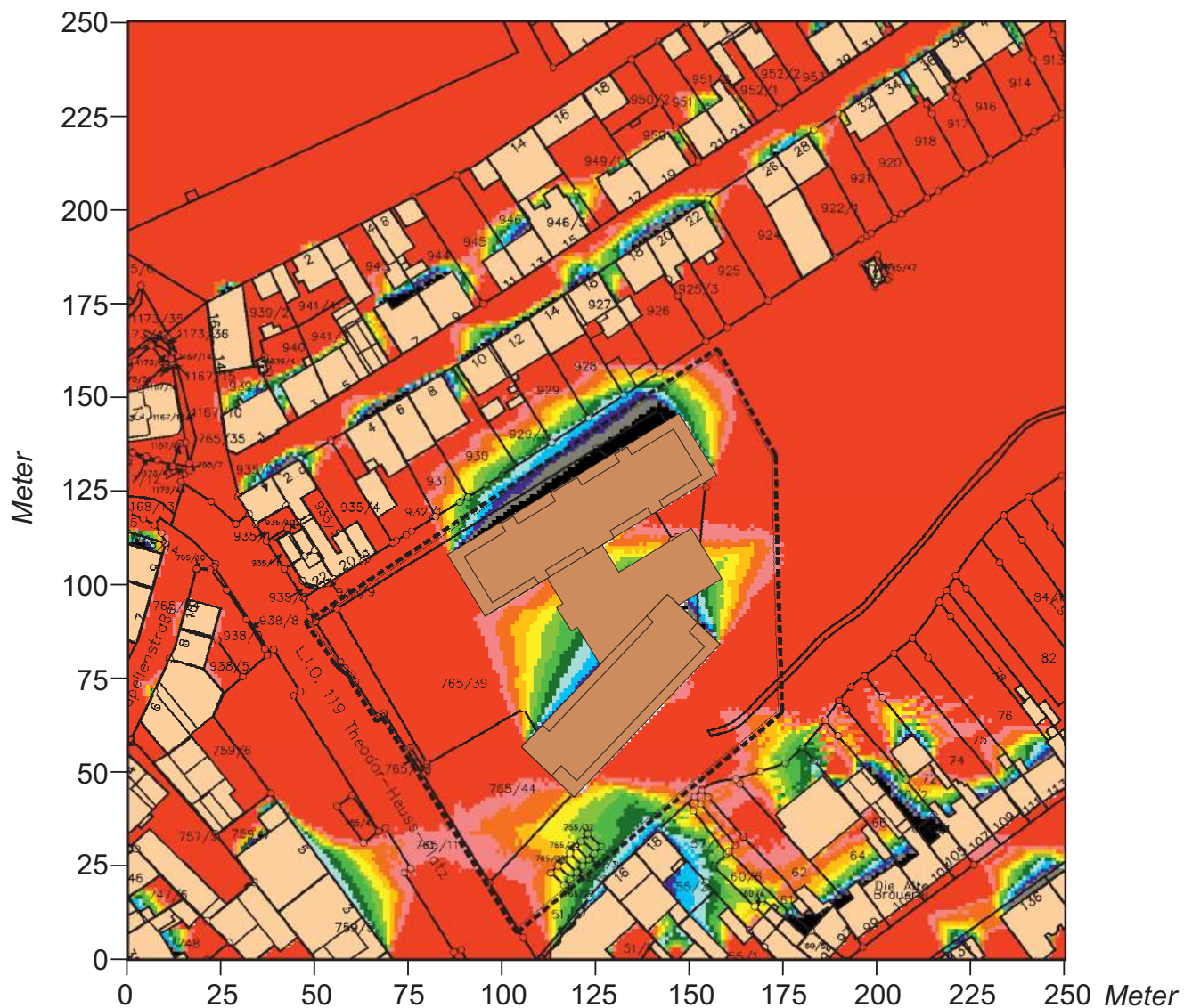
- 0.00 - 0.49 Std.
- 0.50 - 0.99 Std.
- 1.00 - 1.49 Std.
- 1.50 - 1.99 Std.
- 2.00 - 2.49 Std.
- 2.50 - 2.99 Std.
- 3.00 - 3.49 Std.
- 3.50 - 3.99 Std.
- 4.00 - 4.49 Std.
- 4.50 - 4.99 Std.
- 5.00 - 5.49 Std.
- 5.50 - 5.99 Std.
- >= 6.00 Std.

Projekt:
 Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
 „Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
 St. Ingbert



ÖKOPLANA

**Abb. 14.3 Plan-Zustand - Max. mögliche mittlere Sonnenscheindauer im Zeitraum Dezember - Februar / klare Wintertage
 Bezugshöhe 8 m ü.G. (~ 2. OG)**



Gundkarte bereitgestellt von:
 Stadtverwaltung St. Ingbert

- Baukörper - Ist-Zustand
- Baukörper - Planung

**Max. mögliche
 Sonnenscheindauer**

- 0.00 - 0.49 Std.
- 0.50 - 0.99 Std.
- 1.00 - 1.49 Std.
- 1.50 - 1.99 Std.
- 2.00 - 2.49 Std.
- 2.50 - 2.99 Std.
- 3.00 - 3.49 Std.
- 3.50 - 3.99 Std.
- 4.00 - 4.49 Std.
- 4.50 - 4.99 Std.
- 5.00 - 5.49 Std.
- 5.50 - 5.99 Std.
- >= 6.00 Std.

Projekt:
 Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
 „Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
 St. Ingbert



ÖKOPLANA

Abb. 15.1 Vorher-Nachher-Vergleich. Planungsbedingte relative Abnahme der max. möglichen mittleren Sonnenscheindauer im Zeitraum Dezember - Februar / klare Wintertag. Bezugshöhe 2 m ü.G. (~ EG)

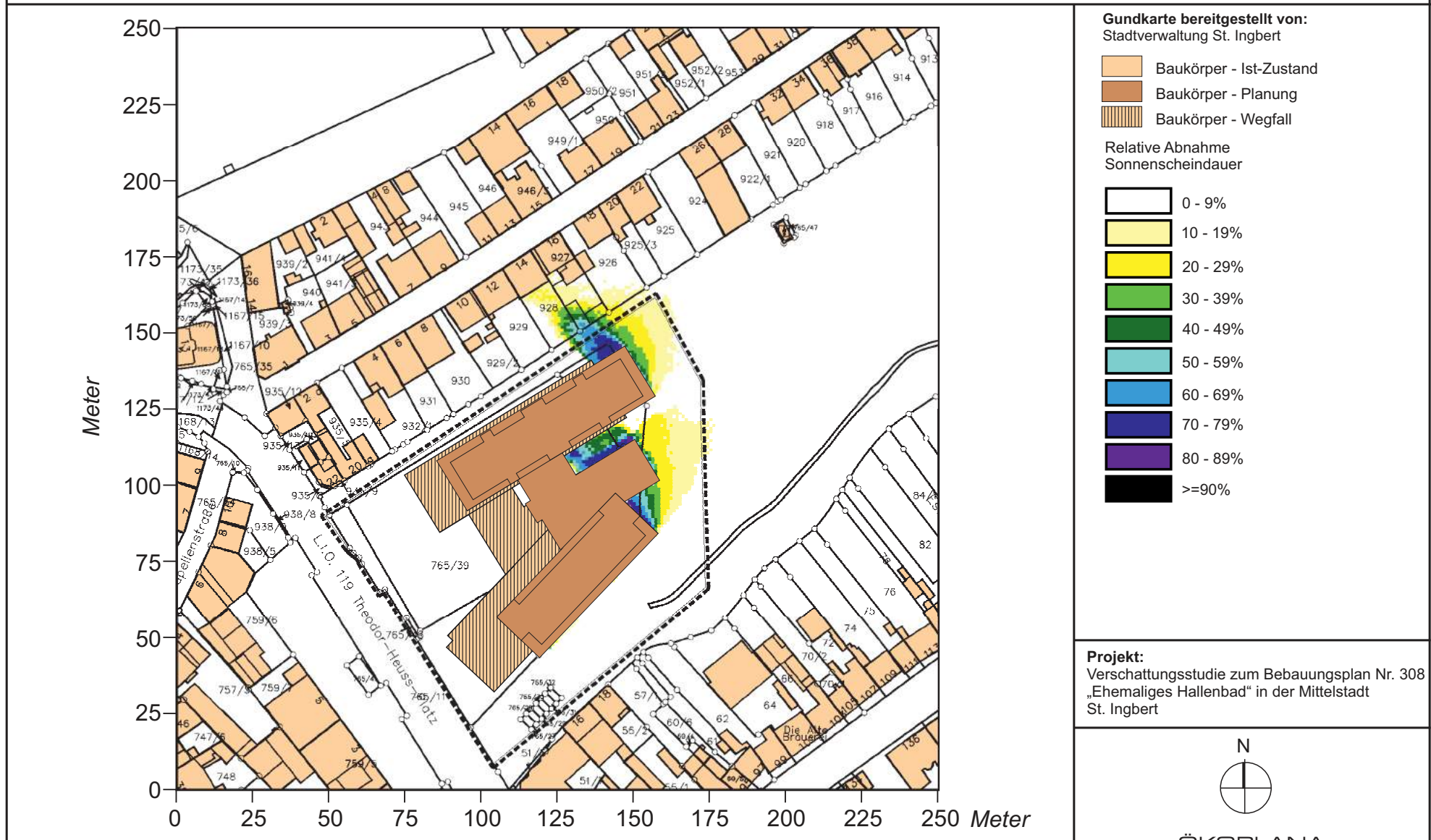


Abb. 15.2 Vorher-Nachher-Vergleich. Planungsbedingte relative Abnahme der max. möglichen mittleren Sonnenscheindauer im Zeitraum Dezember - Februar / klare Wintertag. Bezugshöhe 5 m ü.G. (~ 1. OG)

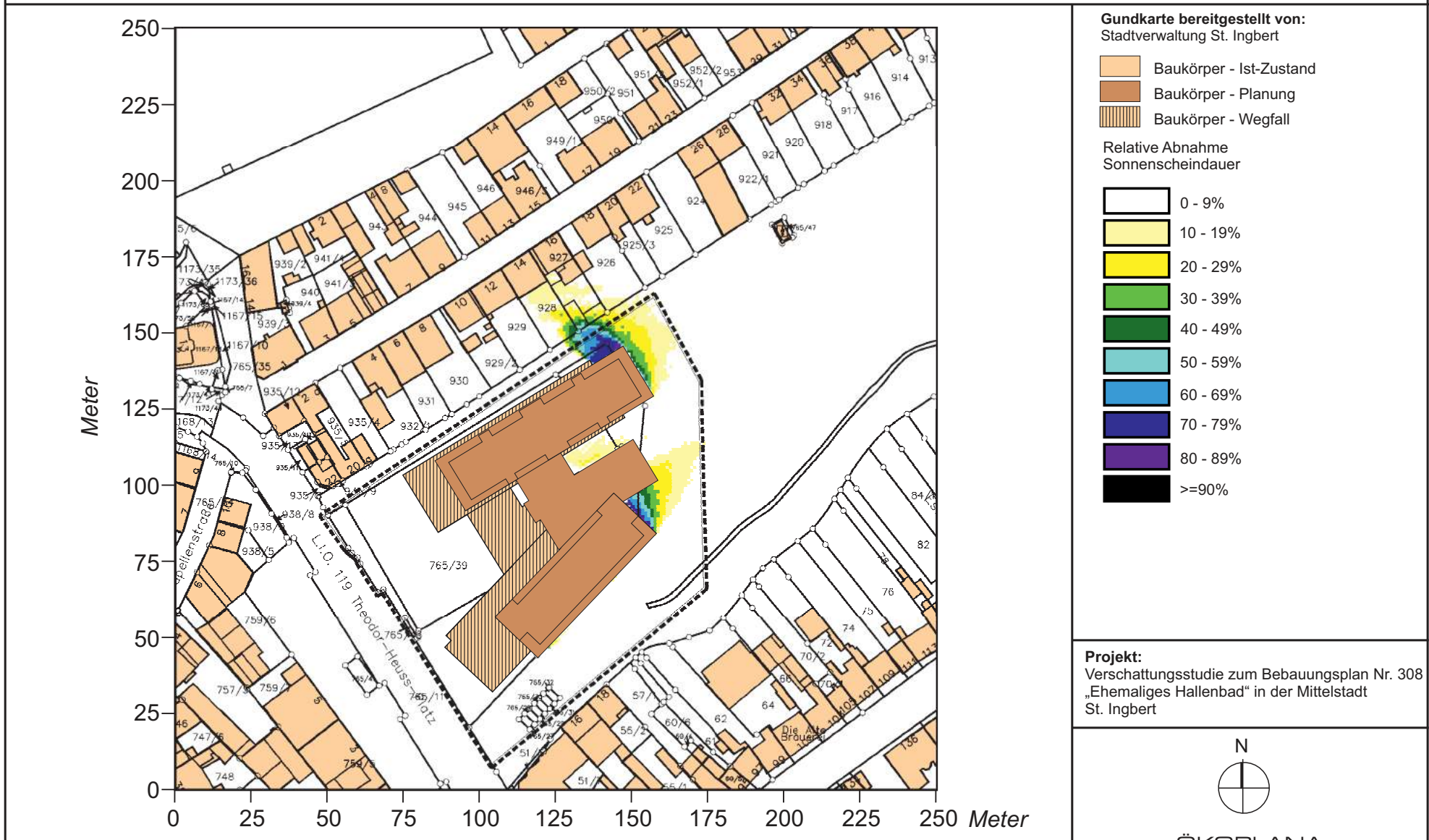


Abb. 15.3 Vorher-Nachher-Vergleich. Planungsbedingte relative Abnahme der max. möglichen mittleren Sonnenscheindauer im Zeitraum Dezember - Februar / klare Wintertag. Bezugshöhe 8 m ü.G. (~ 2. OG)

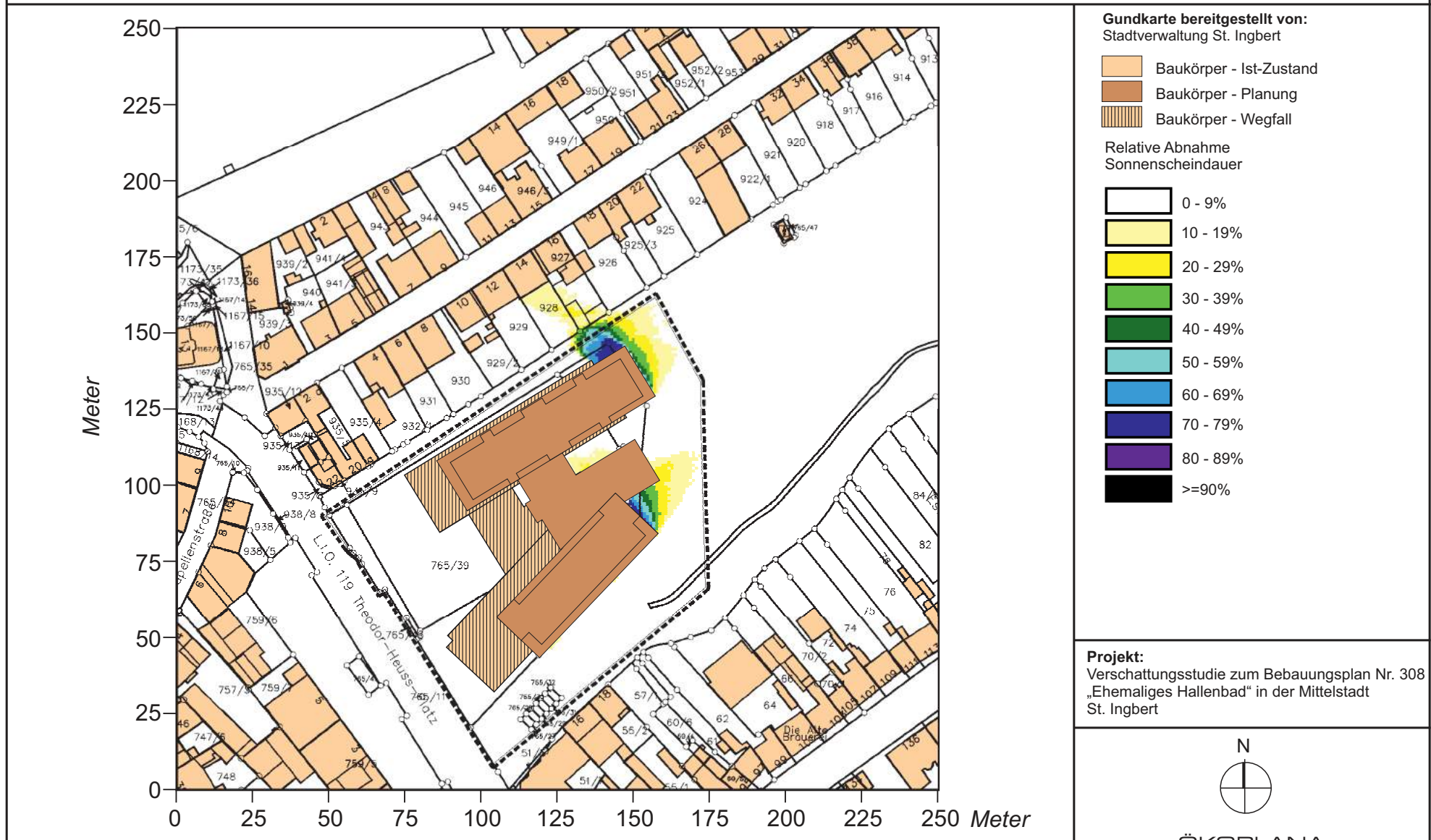
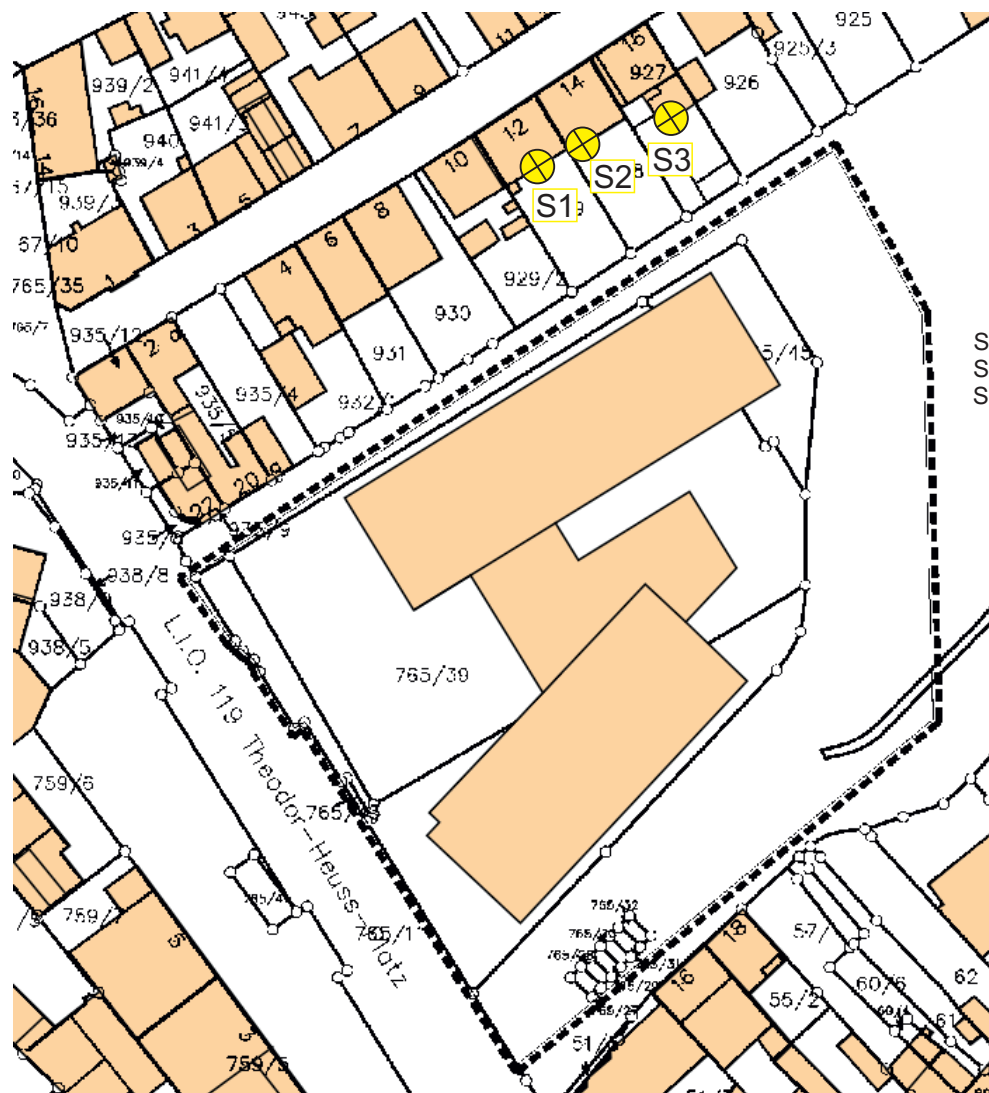


Abb. 16 Standorte von Punktanalysen zu den ganzjährigen Besonnungsverhältnissen



S1 Gartenstraße 12 (Souterrain, Freisitz)
S2 Gartenstraße 14 (EG, Balkon)
S3 Gartenstraße 16 (EG, Fenster)



Fotoaufnahmen: ÖKOPLANA 11/2022

Projekt:
Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
„Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
St. Ingbert

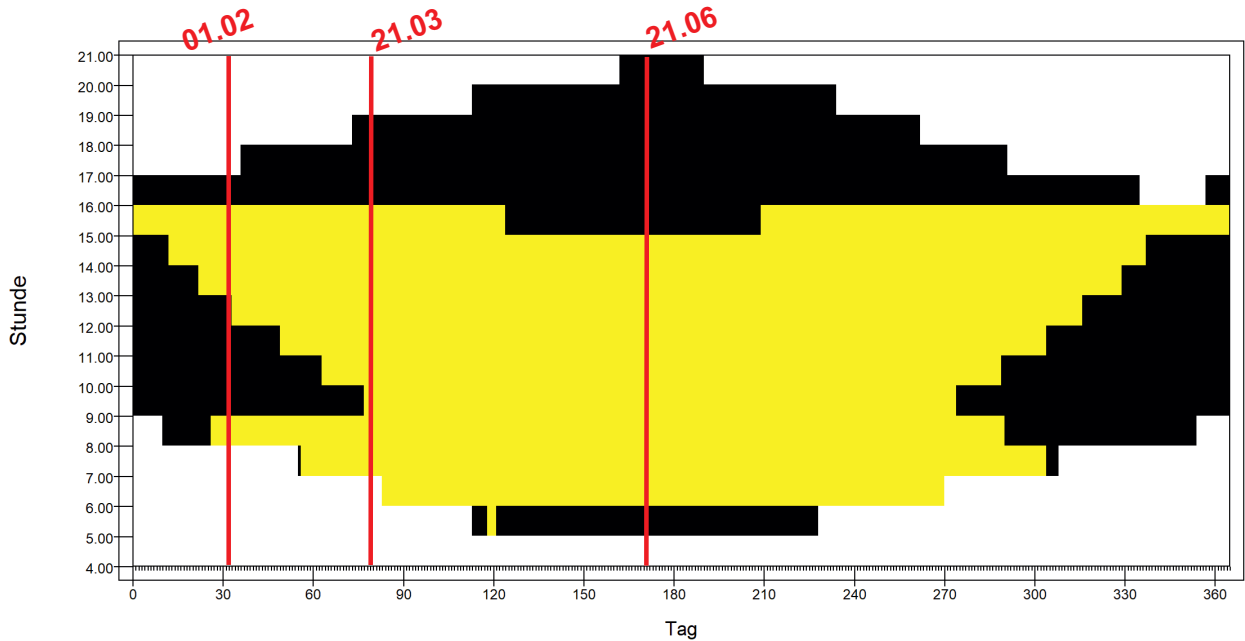


ÖKOPLANA

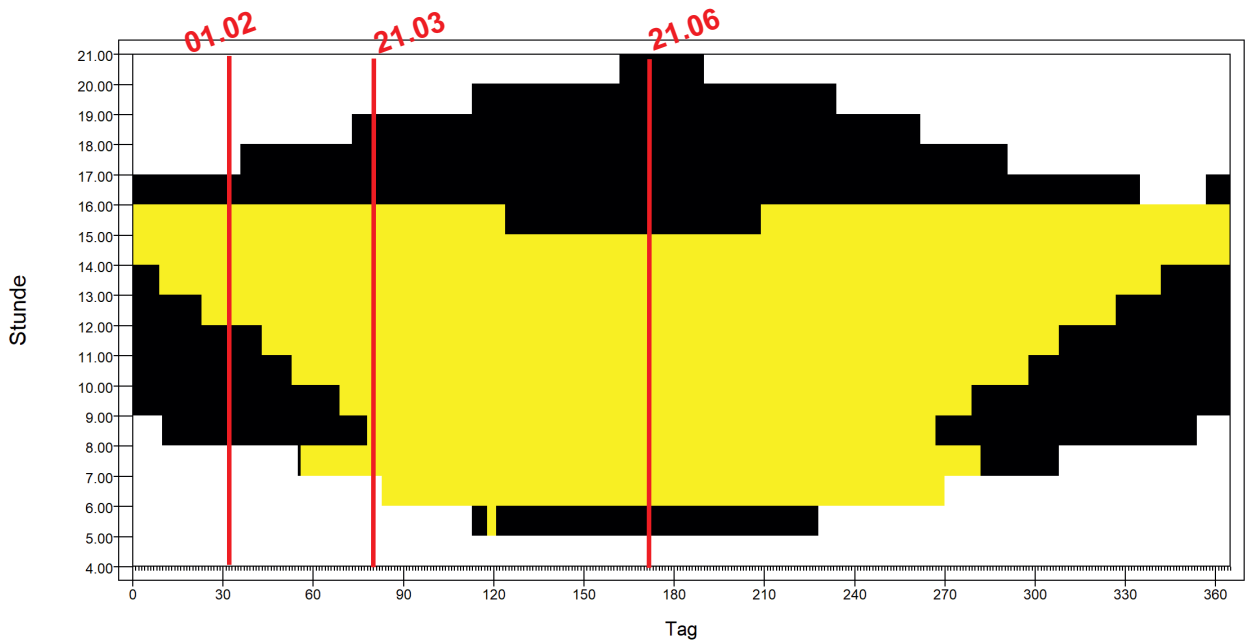
Grundkarte bereitgestellt von: Stadtverwaltung St. Ingbert

Abb. 17 Punktanalyse - Standort S1, Gartenstraße 12, Freisitz im Souterrain
Vergleich der ganzjährigen Besonnungsverhältnisse zwischen Ist- und Plan-Zustand

Ist-Zustand, Standort S1



Plan-Zustand, Standort S1



Projekt:
 Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
 „Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
 St. Ingbert



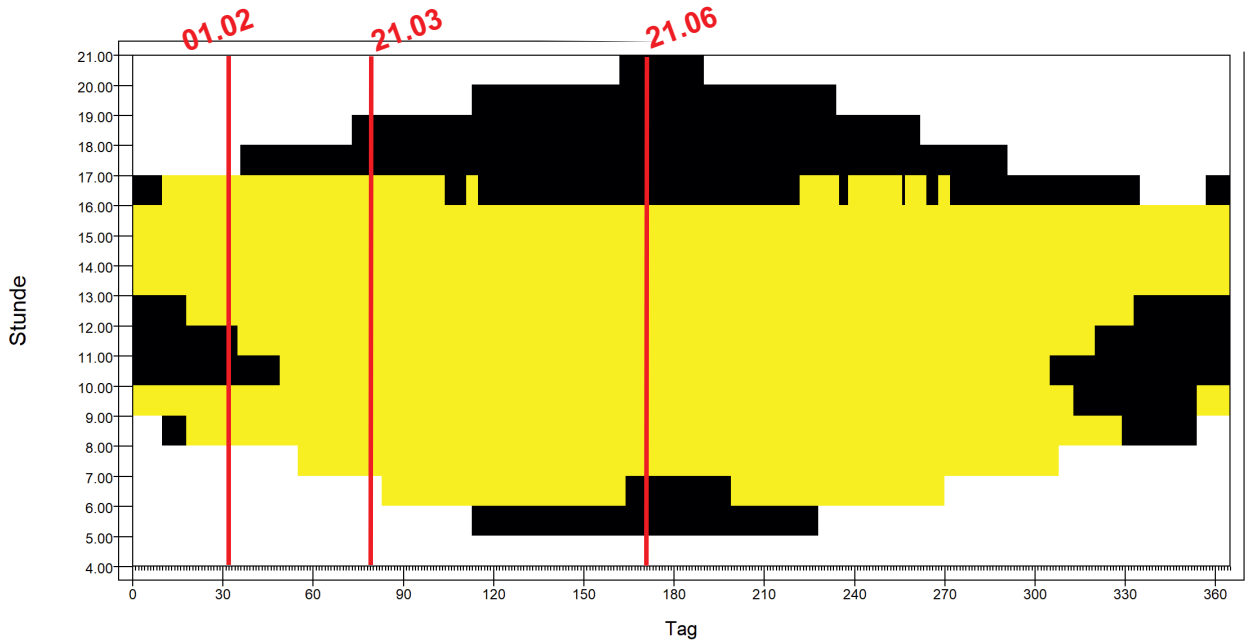
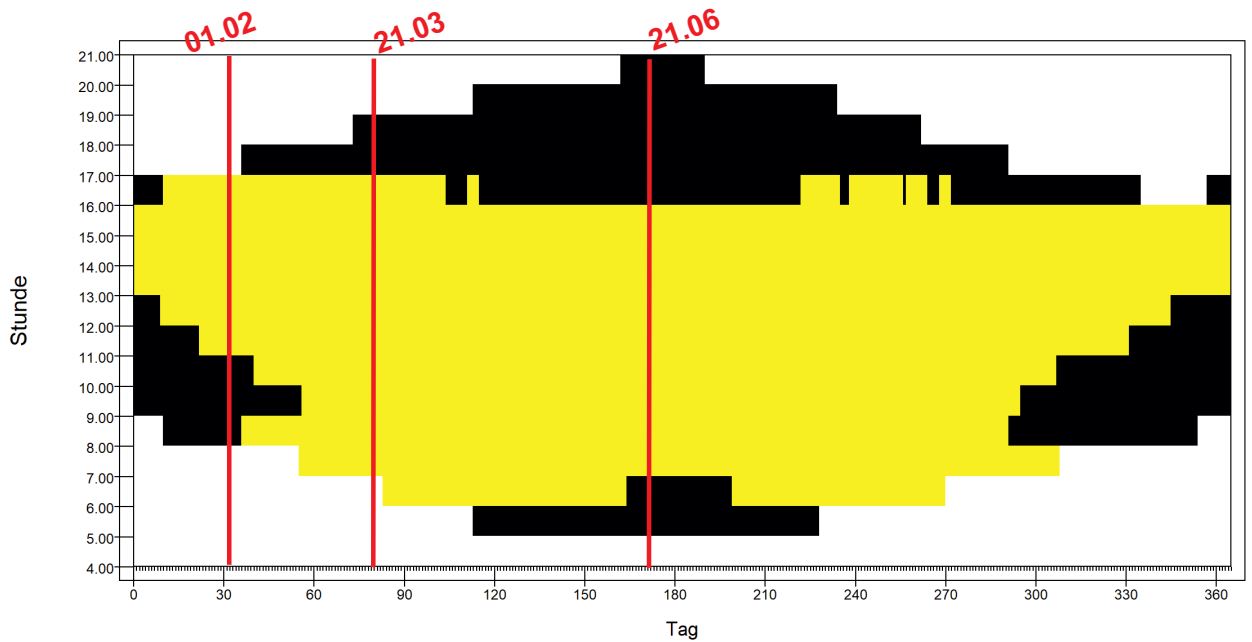
 Direkte Besonnung möglich
 Schatten

Abb. 18 Punktanalyse - Standort S2, Gartenstraße 14, Balkon im EG
Vergleich der ganzjährigen Besonnungsverhältnisse zwischen Ist- und Plan-Zustand

Ist-Zustand, Standort S2



Plan-Zustand, Standort S2



Projekt:
 Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
 „Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
 St. Ingbert



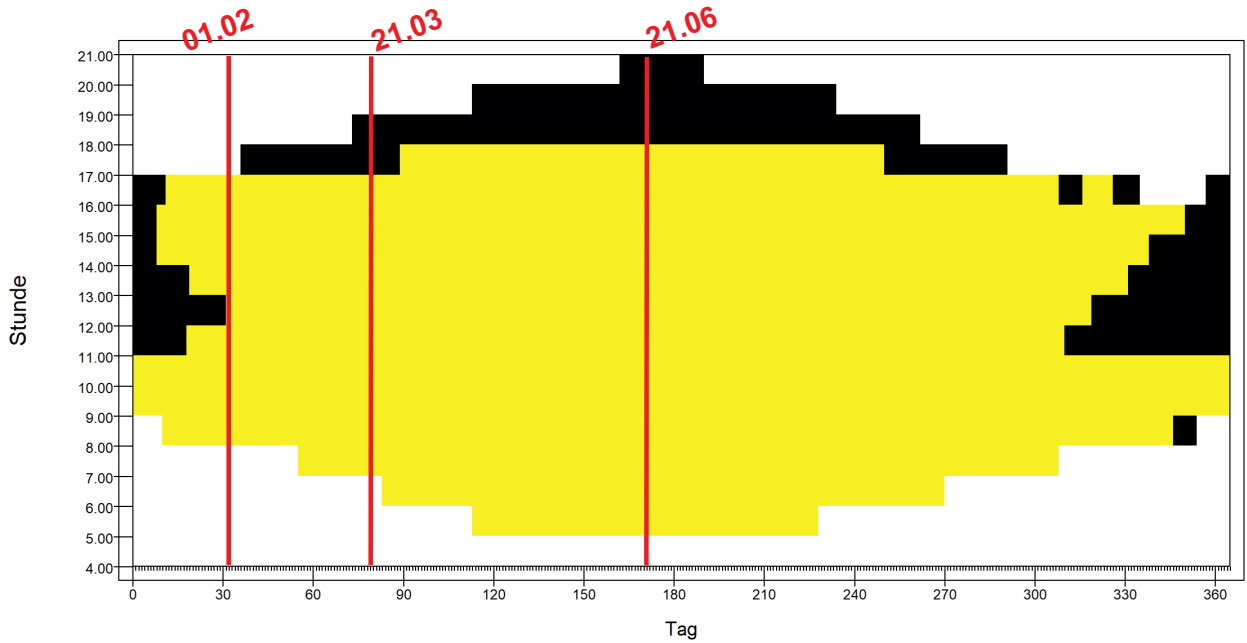
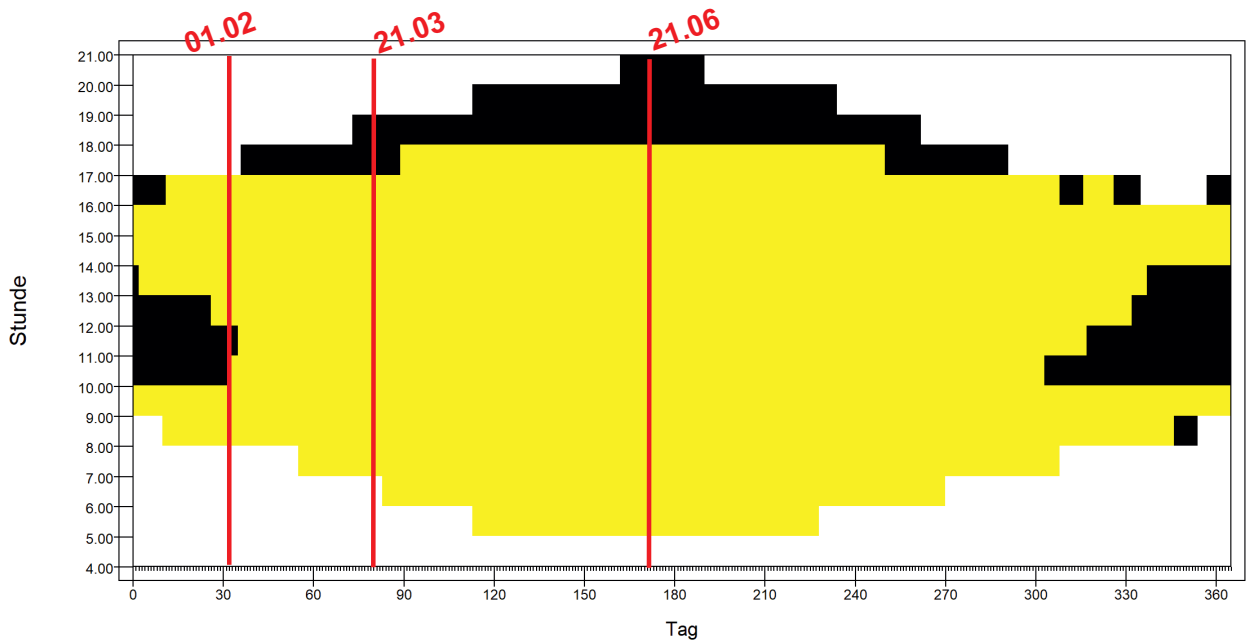
 Direkte Besonnung möglich
 Schatten

Abb. 19 Punktanalyse - Standort S3, Gartenstraße 16, Fenster im EG
Vergleich der ganzjährigen Besonnungsverhältnisse zwischen Ist- und Plan-Zustand



Ist-Zustand, Standort S3



Plan-Zustand, Standort S3



Projekt:
 Verschattungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 308
 „Ehemaliges Hallenbad“ in der Mittelstadt
 St. Ingbert

 Direkte Besonnung möglich
 Schatten

**Schalltechnische Untersuchung
zum Bebauungsplan Nr. 308.01
„Ehemaliges Hallenbad“
der Mittelstadt St. Ingbert**

Entwurf

Bericht-Nr.: P22-077/E1

im Auftrag der
**Stadtverwaltung
St. Ingbert**

vorgelegt von der
FIRU Gfi mbH

03. August 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen	4
1.1	Aufgabenstellung.....	4
1.2	Plangrundlagen.....	4
1.3	Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen.....	5
1.4	Anforderungen.....	6
2	Verkehrslärmeinwirkungen	9
2.1	Emissionsberechnung.....	9
2.2	Immissionsberechnung.....	9
2.3	Beurteilung.....	13
3	Gewerbelärmabschätzung	18
3.1	Emissionsberechnung geplante Nutzungen.....	18
3.1.1	Parken	18
3.1.2	Anlieferung	22
3.1.3	Geplanter Gastronomiebetrieb.....	25
3.1.4	Haustechnische Anlagen	26
3.2	Immissionsberechnung.....	28
3.3	Beurteilung Gewerbelärm	31
4	Schallschutzmaßnahmen	33
4.1	Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen	33
4.2	Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen	38

Tabellen

Tabelle 1:	Immissionsrichtwerte TA Lärm.....	7
Tabelle 2:	Emissionsberechnung Planfall	9
Tabelle 3:	Pkw-Bewegungen nach Nutzung und Stellplatz	19
Tabelle 4:	Emissionsberechnung Parkplatz	20
Tabelle 5:	Emissionsberechnung Tiefgaragentor.....	20
Tabelle 6:	Emissionsberechnung Fahrwege oberirdische Stellplätze	21
Tabelle 7:	Emissionsberechnung Fahrwege TG	22
Tabelle 8:	Emissionsberechnung – Lkw Hotel/Gastronomie	23
Tabelle 9:	Emissionsberechnung – Lieferwagen Wohnen/Dienstleistung	25

Karten

Karte 1:	Verkehrslärmeinwirkungen, lt. Geschoss, Tag	11
Karte 2:	Verkehrslärmeinwirkungen, lt. Geschoss, Nacht	12

Karte 3: Gewerbelärmeinwirkungen, Tag	29
Karte 4: Gewerbelärmeinwirkungen, lauteste Nachtstunde	30
Karte 5: Maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109, Tag.....	36
Karte 6: Maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109, Nacht	37

1 Grundlagen

1.1 Aufgabenstellung

Im Juni 2014 wurde die ‚Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 308 „Ehemaliges Hallenbad“ der Stadt St. Ingbert‘ (Bericht P12-095/1) vorgelegt. Der Bebauungsplan 308 soll geändert und erweitert werden. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die Umsetzung des zwischenzeitlich aktualisierten Baukonzepts für das Plangebiet ermöglicht.

Entsprechend dem aktualisierten Baukonzept ist auch die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan fortzuschreiben.

Als Grundlage für die Berücksichtigung der Schallschutzbelange im Bebauungsplanänderungsverfahren sind zu untersuchen und zu beurteilen:

- die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Kfz-Verkehr auf der B 40 (Theodor-Heuss-Platz) auf der Grundlage aktueller Verkehrszahlen,
- die Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet und in der Umgebung durch die im Plangebiet geplanten gewerblichen Nutzungen (Hotel- und Gastronomienutzungen und die geplanten Pkw-Stellplätze).

Die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind gemäß RLS-19 zu berechnen und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 zu beurteilen. Die Gewerbelärmeinwirkungen sind gemäß TA Lärm zu beurteilen. Bei prognostizierten Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind Maßnahmen zum Lärmschutz zu prüfen und Vorschläge für entsprechende Schallschutzfestsetzungen zu erarbeiten.

1.2 Plangrundlagen

Die schalltechnische Untersuchung basiert auf folgenden Karten- und Datengrundlagen:

- Digitale Geodaten und digitale Gebäudedaten, download unter <https://www.shop.lvgl.saarland.de/> am 13.01.2023;
- Bebauungsplan 308 „Ehemaliges Hallenbad“ der Mittelstadt St. Ingbert, Stand 28.08.2015;
- Bebauungsplan 509.00 „Umfeld Kapellenstraße - Süd“ der Mittelstadt St. Ingbert, Stand 30.11.2018;
- Bebauungsplan 530 a „Maxplatz“ der Mittelstadt St. Ingbert, Stand 09.06.2009;
- Bebauungsplanentwurf 308.01 „Ehemaliges Hallenbad“ der FIRU, Stand 16.02.2023;
- Vorhaben- und Erschließungsplan der FIRU, Stand 10.01.2023;

- Lageplan, Schnitte, Grundrisse des Bauvorhabens, Stand Dezember 2006;
- Kennwerte für die Lärmberechnung nach RLS-19 des Büros Habermehl + Follmann (maßgebliche stündliche Verkehrsstärke M Tag/Nacht, Schwerverkehrsanteil p_1 und p_2 % Tag/Nacht) für den Theodor-Heuss-Platz und die Gartenstraße jeweils für den Bestand, den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall, Stand 15.05.2023.

1.3 Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen

Die Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden **Verkehrslärmeinwirkungen** im Plangebiet erfolgt nach:

- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Juli 2002 [DIN 18005], i.V.m. Beiblatt 1 zur DIN 18005 Schalltechnische Orientierungswerte.

Die Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden **Gewerbelärmeinwirkungen** durch die Nutzung der Tiefgarage, der oberirdischen Stellplätze und der Gastronomienutzung erfolgt nach:

- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 01. Juni 2017, in Kraft getreten am 09. Juni 2017 [TA Lärm].

Für die Emissions- und Schallausbreitungsberechnungen werden die folgenden Berechnungsvorschriften und sonstigen Erkenntnisquellen herangezogen:

- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-19, Ausgabe 2019 [RLS-19];
- Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage 2007 [Parkplatzlärmstudie];
- VDI-Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“, März 1997 [VDI 2720];
- DIN ISO 9613 Teil 2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ - „Allgemeines Berechnungsverfahren“, Oktober 1999 [DIN ISO 9613-2];
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Juli 2002 [DIN 18005];
- Hessisches Landesamt für Umwelt: Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche, Schriftenreihe Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Heft 192, Wiesbaden 1995 [Ladelärmstudie 1995];
- Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten, Wiesbaden 2005 [Ladelärmstudie 2005];

- DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018 [DIN 4109-1];
- DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018 [DIN 4109-2].

1.4 Anforderungen

Die **Verkehrslärmeinwirkungen** an der geplanten Wohnnutzung und dem Hotel werden anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur **DIN 18005** beurteilt. Nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist die Schutzbedürftigkeit bei sonstigen Sondergebieten entsprechend der Nutzungsart zu berücksichtigen. Als Orientierungswerte werden die Werte zwischen 45 dB(A) und 65 dB(A) am Tag und zwischen 35 dB(A) und 65 dB(A) in der Nacht angegeben.

Geplant ist die Errichtung eines Gebäudeensembles mit Gesundheitszentrum, Seniorenresidenz und einer Hotelanlage mit variablen Konferenzbereichen. Im Erdgeschoss des nördlichen Wohnkomplexes sind Räumlichkeiten für Therapeuten (Physiotherapie, Ergotherapie, Massage, medizinische Fußpflege, Friseur) und eines ambulanten Dienstes geplant. Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen wird der vorgesehene Gebäudekomplex entsprechend der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets eingestuft.

Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten betragen 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht.

Mit der Einhaltung des Orientierungswerts soll nach Beiblatt 1 der DIN 18005 die „mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets oder Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen“ erfüllt werden. Da sich in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bei bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen die Orientierungswerte oft nicht einhalten lassen, kann im Rahmen der Abwägung beim Überwiegen anderer Belange von ihnen abgewichen werden. In diesem Fall soll ein Ausgleich durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorgesehen und planungsrechtlich gesichert werden. Im Rahmen der Abwägung sind Abweichungen von den Orientierungswerten bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV i.d.R. ohne weiteres möglich. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete betragen 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht.

Die Beurteilung der **Gewerbelärmeinwirkungen** erfolgt anhand der TA Lärm und der DIN 18005. Die TA Lärm dient dem Schutz vor sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm. Sie gilt für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen. Die Vorschriften der TA Lärm sind u.a. zu beachten für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen bei der Prüfung der Einhaltung der Betreiberpflichten (§ 22 BImSchG) im Rahmen der Prüfung von Anträgen im Baugenehmigungsverfahren. Durch die Beurteilung von Gewerbegeräuschen im Rahmen der Bebauungsplanung nach TA Lärm kann

sichergestellt werden, dass keine Nutzungen festgesetzt werden, die nach TA Lärm nicht genehmigungsfähig wären.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Mischgebieten sind in der folgenden Tabelle angegeben. Der Immissionsrichtwert Nacht bezieht sich auf die ungünstigste (lauteste) Nachtstunde.

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte TA Lärm

Gebietsart	Immissionsrichtwert in dB(A)	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
Mischgebiet (MI)	60	45

Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbelärmeinwirkungen entsprechen im Wesentlichen den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beziehen sich auf die maßgebenden Immissionsorte im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Diese Immissionsorte liegen in bebauten Gebieten 0,5 m vor dem Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Schutzbedürftige Räume sind insbesondere Wohn- und Schlafräume. Bei unbebauten Flächen liegen die maßgeblichen Immissionsorte an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen.

Nach Punkt 3.2 der TA Lärm ist der Immissionsbeitrag einer zu beurteilenden Anlage bzw. eines Vorhabens im Regelfall als nicht relevant anzusehen, wenn die Zusatzbelastung der zu beurteilenden Anlagen den Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Für die Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen der geplanten Nutzungen innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der ungünstigsten Nachtstunde herangezogen.

Nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich eine gewerbliche Nutzung sowie Praxisräume (Theodor-Heuss-Platz 20a und 22). Östlich angrenzend entlang der Gartenstraße befindet sich überwiegend Wohnbebauung. Nach Angaben der Stadt St. Ingbert bestehen für den Bereich nördlich des Geltungsbereichs keine Bebauungsplanfestsetzungen. Der Flächennutzungsplan der Stadt St. Ingbert stellt die Flächen als Wohnbauflächen dar. Für die Bebauung nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets angesetzt.

Westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen. Nach Angaben der Stadt St. Ingbert bestehen für die Bebauung westlich des Geltungsbereichs keine Bebauungsplanfestsetzungen. Der Flächennutzungsplan der Stadt St. Ingbert stellt die Flächen als gemischte Bauflächen dar. Für die Bebauung westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets angesetzt.

Die Bebauung südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist nach Angaben der Stadt St. Ingbert in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Für die Bebauung südlich des Geltungsbereichs wird entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets berücksichtigt.

2 Verkehrslärmeinwirkungen

Relevante Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind insbesondere durch den Kfz-Verkehr auf der Gartenstraße nördlich des Bauvorhabens sowie des Theodor-Heuss-Platzes / Otto-Toussaint-Straße westlich des Plangebiets zu erwarten.

2.1 Emissionsberechnung

Durch die Verwirklichung der Planung werden sich die Verkehrsmengen auf der Straße Theodor-Heuss-Platz/Otto-Toussaint-Straße erhöhen.

Die Berechnung der Straßenverkehrslärmemissionen durch den Kfz-Verkehr auf den relevanten Straßenabschnitten der Gartenstraße sowie des Theodor-Heuss-Platzes / Otto-Toussaint-Straße sind gemäß RLS-19 zu berechnen.

Die Berechnung der Emissionspegel für die Straßen erfolgt auf Grundlage der vom Büro Habermehl+Follmann übermittelten Eingangsparametern (DTV Tag/Nacht [Kfz/16h bzw. Kfz/8h], Schwerverkehrsanteil p1% und p2 % Tag/Nacht) nach RLS-19 für den Prognose-Planfall.

Zuschläge für Steigungen und Gefälle werden im digitalen Geländemodell ermittelt und bei den Ausbreitungsberechnungen berücksichtigt. Für die relevanten Straßenabschnitte werden im Prognose-Planfall (nach Verwirklichung der Planung) folgende Schalleistungspegel ohne Längsneigungskorrekturen gemäß RLS-19 für den Tag- und den Nachtzeitraum berechnet:

Tabelle 2: Emissionsberechnung Planfall

Straße	Verkehrsanteile Tag				Verkehrsanteile Nacht			Geschw. Vmax km/h	Schalleistungspegel	
	DTV Kfz/24h	M Kfz/h	p1 %	p2 %	M Kfz/h	p1 %	p2 %		L _w 'T dB(A)	L _w 'N dB(A)
T.-Heuss-Platz	10.255	610	7,2	2,0	61	4,2	3,2	50	83,8	73,8
Gartenstraße	1.600	95	4,7	2,2	10	2,7	3,6	30	71,1	61,6

DTV = Durchschnittlicher Täglicher Verkehr; M_{Tag/Nacht} = Anteil der maßgebenden stündlichen Verkehrsstärke Tag / Nacht am DTV; p_{Tag/Nacht} = maßgebender Lkw-Anteil; L_{m,E Tag/Nacht} = Emissionspegel nach RLS 90

Als zulässige Höchstgeschwindigkeit werden auf der Gartenstraße 30 km/h und auf dem Theodor-Heuss-Platzes / Otto-Toussaint-Straße 50 km/h angesetzt.

2.2 Immissionsberechnung

Die Berechnung der Verkehrslärmeinwirkungen erfolgt nach RLS-19 auf der Grundlage der o.a. Emissionspegel durch Simulation der Schallausbreitung in einem digitalen Geländemodell (DGM). Das DGM enthält alle für die Berechnung der Schallausbreitung erforderlichen Angaben (Lage von Schallquellen und Im-

missionsorten, Höhenverhältnisse, Schallhindernisse im Ausbreitungsweg, schallreflektierende Objekte usw.).

Die Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Plangebiets werden unter Berücksichtigung des vorliegenden Baukonzepts geschossweise Einzelpunktberechnungen für den Tag- und Nachtzeitraum durchgeführt. In Karte 1 sind die Verkehrslärmeinwirkungen am Tag und in Karte 2 in der Nacht jeweils im lautesten Geschoss dargestellt. Im Anhang befinden sich die Karten zu den Berechnungsergebnissen der einzelnen Geschosse inklusive der Isophonendarstellung.



Schalltechnische Untersuchung
zum Bebauungsplan 308.01
"Ehemaliges Hallenbad"
Mittelstadt St. Ingbert
Karte 1:
Verkehrslärmeinwirkungen
lautestes Geschoss, Tag

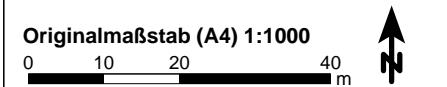
Beurteilungspegel Tagzeitraum
(06.00-22.00 Uhr)

Orientierungswert DIN 18005
- 60 dB(A) Mischgebiet

Immissionsgrenzwert 16. BImSchV
- 64 dB(A) Mischgebiet

Isophone 5 m über Grund
Einzelpegel im lautesten Geschoss
(2200, 2203; 2023-04-18)

Pegel in dB(A)		Legende	
<= 35	Light Green	Red Line	Emission Straße
35 <	Green	Red Circle	Knotenpunkt
40 <	Yellow-Green	Black Hexagon	Immissionsort
45 <	Yellow	Grey Square	Gebäude
50 <	Orange		
55 <	Red-Orange		
60 <	Red		
65 <	Dark Red		
70 <	Purple		
75 <	Blue		
80 <	Dark Blue		



Gfi
Gesellschaft für Immissionschutz

Richard-Wagner-Straße 20-22
67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 36245-11
Telefax: 0631 / 36245-15
Mail: info@firu-gfi.de
Internet: www.firu-gfi.de

FIRU GfI e.V. • Ein Unternehmen der FIRU Gruppe Kaiserslautern



Schalltechnische Untersuchung
zum Bebauungsplan 308.01
"Ehemaliges Hallenbad"
Mittelstadt St. Ingbert
Karte 2:
Verkehrslärmeinwirkungen
lautestes Geschoss, Nacht

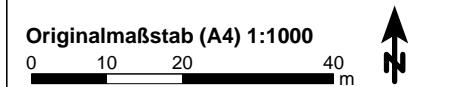
Beurteilungspegel Nachtzeitraum
(22.00-06.00 Uhr)

Orientierungswert DIN 18005
- 45 dB(A) Mischgebiet

Immissionsgrenzwert 16. BImSchV
- 54 dB(A) Mischgebiet

Isophone 5 m über Grund
Einzelpegel im lautesten Geschoss
(2200, 2203; 2023-03-29)

Pegel in dB(A)		Legende	
<= 35	Light Green	Red Line	Emission Straße
35 <	Green	Red Circle	Knotenpunkt
40 <	Dark Green	Black Hexagon	Immissionsort
45 <	Yellow	Grey Square	Gebäude
50 <	Orange		
55 <	Red-Orange		
60 <	Red		
65 <	Dark Red		
70 <	Purple		
75 <	Blue		
80 <	Dark Blue		



Gfi
Gesellschaft für Immissionschutz

Richard-Wagner-Straße 20-22
67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 36245-11
Telefax: 0631 / 36245-15
Mail: info@firu-gfi.de
Internet: www.firu-gfi.de

FIRU GfI ist ein Unternehmen der FIRU Gruppe. Kartendaten: © FIRU GfI

2.3 Beurteilung

Tagzeitraum

Am **Tag** werden an den dem Theodor-Heuss-Platz zugewandten Fassaden des geplanten **Wohnriegels** im lautesten Geschoss Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 64 dB(A) berechnet. An Teilen der Südfassade des geplanten Wohnriegels werden Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 61 dB(A) berechnet. An allen anderen Fassaden des geplanten Wohnriegels werden Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 60 dB(A) im lautesten Geschoss prognostiziert.

An den dem Theodor-Heuss-Platz zugewandten Fassaden des geplanten Wohnriegels wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) am Tag um bis zu 4 dB(A) überschritten, an Teilen der Südfassade wird der Orientierungswert um aufgerundet bis zu 1 dB(A) überschritten. An allen anderen Fassaden und Fassadenabschnitten des geplanten Wohnriegels wird der Orientierungswert eingehalten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag wird an allen Fassaden des geplanten Wohnriegels eingehalten.

An den dem Theodor-Heuss-Platz zugewandten Fassaden des geplanten **Hotelriegels** werden am **Tag** Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 65 dB(A) und an Teilen der Nord- und Südfassaden von bis zu 61 dB(A) bzw. 62 dB(A) prognostiziert. An allen anderen Fassaden und Fassadenabschnitten werden Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 60 dB(A) berechnet.

Der Orientierungswert der DIN 18005 wird an den dem Theodor-Heuss-Platz zugewandten Fassaden des geplanten Hotelriegels um bis zu 5 dB(A) und an Teilen der Nord- und Südfassaden um 1 dB(A) bzw. 2 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) wird an den dem Theodor-Heuss-Platz zugewandten Fassaden des geplanten Hotelriegels um bis zu 1 dB(A) überschritten und an allen anderen Fassaden und Fassadenabschnitten eingehalten.

In den **einzelnen Geschossen** stellen sich die berechneten Verkehrslärmbeurteilungspegel am Tag wie folgt dar (vgl. Karten 1 – 3 im Anhang):

Am **Tag** werden an den dem Theodor-Heuss-Platz zugewandten Fassaden des geplanten Wohnriegels Verkehrslärmeinwirkungen von 61 dB(A) in Höhe des **Erdgeschosses** berechnet. Am südwestlichen Teil der Südfassade werden in Erdgeschosshöhe Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 60 dB(A) und am nordwestlichen Teil der Nordfassade von bis zu 57 dB(A) prognostiziert. An den weiteren Fassadenabschnitten der Nordfassade werden zwischen 49 und 55 dB(A) und an den weiteren Abschnitten der Südfassade sowie der Nordostfassade von weniger als 50 dB(A) berechnet.

Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten am Tag von 60 dB(A) wird im Erdgeschoss an der dem Theodor-Heuss-Platz zugewandten Fassade des geplanten Wohnriegels um bis zu 1 dB(A) überschritten. An allen anderen Fassaden des geplanten Wohnriegels wird der Orientierungswert im Erdgeschoss eingehalten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) wird im Erdgeschoss an allen Fassaden des geplanten Wohnriegels eingehalten.

An der dem Theodor-Heuss-Platz zugewandten Fassade des geplanten Hotelriegels werden am Tag in Erdgeschosshöhe Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 63 dB(A) und an Teilen der Nordfassade von bis zu 61 dB(A) berechnet. An den weiteren Teilen der Nordfassade werden Verkehrslärmeinwirkungen zwischen 59 und 60 dB(A) und an der Südfassade zwischen 51 und 58 dB(A) im Erdgeschoss prognostiziert. Der Orientierungswert wird im Erdgeschoss an der dem Theodor-Heuss-Platz zugewandten Fassade um bis zu 3 dB(A) und an Teilen der Nordfassade um bis zu 1 dB(A) überschritten. An allen anderen Fassaden und Fassadenabschnitten wird der Orientierungswert eingehalten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) wird im Erdgeschoss an allen Fassaden des geplanten Hotelriegels eingehalten.

Die Verkehrslärmeinwirkungen steigen in den oberen Geschossen. An den dem Theodor-Heuss-Platz zugewandten Fassaden des geplanten Wohnriegels werden in den oberen Geschossen Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 64 dB(A) und südwestlichen Teil der Südfassaden von bis zu 61 dB(A) prognostiziert. Am weit überwiegenden Teil der Südfassaden werden jedoch auch in den oberen Geschossen Verkehrslärmeinwirkungen von weniger als 60 dB(A) berechnet. An den Nordfassaden werden auch in den oberen Stockwerken Verkehrslärmeinwirkungen von weniger als 60 dB(A) berechnet.

Der Orientierungswert von 60 dB(A) am Tag wird in den oberen Geschossen an den dem Theodor-Heuss-Platz zugewandten Fassaden des geplanten Wohnriegels um 2 bis 4 dB(A) und an Teilen der südwestlichen Fassaden um bis zu 1 dB(A) überschritten. An allen anderen Fassadenabschnitten und Fassaden wird der Orientierungswert auch in den oberen Geschossen des geplanten Wohnriegels eingehalten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) wird in allen Geschossen an allen Fassaden des geplanten Wohnriegels eingehalten.

An den dem Theodor-Heuss-Platz zugewandten Fassaden des geplanten Hotelriegels werden in den oberen Geschossen Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 65 dB(A) berechnet. An Teilen der Südfassaden werden Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 61 dB(A) und an Teilen der Nordfassaden von bis zu 62 dB(A) prognostiziert.

Der Orientierungswert von 60 dB(A) am Tag wird in den oberen Geschossen an den dem Theodor-Heuss-Platz zugewandten Fassaden des geplanten Hotelriegels um bis zu 5 dB(A), an einem geringen Teil der Südwestfassaden um bis zu 1 dB(A) und an Teilen der Nordfassaden um bis zu 2 dB(A) überschritten. Am

überwiegenden Teil der Fassaden und Fassadenabschnitte des geplanten Hotelriegels wird der Orientierungswert eingehalten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) wird lediglich an den dem Theodor-Heuss-Platz zugewandten Fassaden geringfügig um bis zu 1 dB(A) überschritten. An allen anderen Fassadenabschnitten und Fassaden des geplanten Wohnriegels wird der Immissionsgrenzwert auch in den oberen Geschossen eingehalten.

Nachtzeitraum

In der **Nacht** werden an den dem Theodor-Heuss-Platz zugewandten Fassaden des geplanten **Wohnriegels** im lautesten Geschoss Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 54 dB(A) berechnet. An Teilen der Südfassade des geplanten Wohnriegels werden Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 51 dB(A) und an Teilen der Nordwestfassaden von bis zu 49 dB(A) berechnet. An allen anderen Fassadenabschnitten des geplanten Wohnriegels werden Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 45 dB(A) im lautesten Geschoss prognostiziert.

An den dem Theodor-Heuss-Platz zugewandten Fassaden des geplanten Wohnriegels wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 50 dB(A) in der Nacht um bis zu 4 dB(A) überschritten und an Teilen der Südfassade wird der Orientierungswert geringfügig um bis zu 1 dB(A) überschritten. An allen anderen Fassaden und Fassadenabschnitten des geplanten Wohnriegels wird der Orientierungswert eingehalten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 54 dB(A) in der Nacht wird an allen Fassaden des geplanten Wohnriegels eingehalten.

An den dem Theodor-Heuss-Platz zugewandten Fassaden des geplanten **Hotelriegels** werden in der Nacht im lautesten Geschoss Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 55 dB(A), an den Nordfassaden zwischen 48 und 52 dB(A) und an den Südfassaden zwischen 44 und 51 dB(A) prognostiziert.

Der Orientierungswert der DIN 18005 wird an den dem Theodor-Heuss-Platz zugewandten Fassaden des geplanten Hotelriegels um bis zu 5 dB(A), an den Nordfassaden um bis zu 2 dB(A) dB(A) und an den Südfassaden um 1 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 54 dB(A) wird an den dem Theodor-Heuss-Platz zugewandten Fassaden des geplanten Hotelriegels um bis zu 1 dB(A) überschritten und an allen anderen Fassaden und Fassadenabschnitten eingehalten.

In den **einzelnen Geschossen** ergeben die Berechnungen in der Nacht folgende Verkehrslärmbeurteilungspegel (vgl. Karten 1 - 3 im Anhang).

In der Nacht werden an den dem Theodor-Heuss-Platz zugewandten Fassaden des geplanten **Wohnriegels** Verkehrslärmeinwirkungen von 51 dB(A) in Höhe des **Erdgeschosses** berechnet. Am südwestlichen Teil der Südfassade werden in Erdgeschosshöhe Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 50 dB(A) und am nordwestlichen Teil der Nordfassade von bis zu 47 dB(A) prognostiziert. An den

weiteren Fassadenabschnitten der Nordfassade werden zwischen 39 und 45 dB(A) und an den weiteren Abschnitten der Südfassade von weniger als 40 dB(A) berechnet.

Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten in der Nacht von 50 dB(A) wird im Erdgeschoss an der dem Theodor-Heuss-Platz zugewandten Fassade des geplanten Wohnriegels geringfügig um bis zu 1 dB(A) überschritten. An allen weiteren Fassadenabschnitten und Fassaden wird der Nacht-Orientierungswert eingehalten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 54 dB(A) wird am geplanten Wohnriegel an allen Fassaden in allen Geschossen eingehalten.

An den dem Theodor-Heuss-Platz zugewandten Fassaden des geplanten **Hotelriegels** werden in den oberen Geschossen Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 55 dB(A) berechnet. An Teilen der Südfassaden werden Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 51 dB(A) und an Teilen der Nordfassaden von bis zu 52 dB(A) prognostiziert.

Der Orientierungswert von 50 dB(A) wird in den oberen Geschossen an den dem Theodor-Heuss-Platz zugewandten Fassaden des geplanten Hotelriegels um bis zu 5 dB(A), an Teilen der Südfassaden um bis zu 1 dB(A) und Teilen der Nordfassaden um bis zu 2 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 54 dB(A) wird lediglich an den dem Theodor-Heuss-Platz zugewandten Fassaden des geplanten Hotelriegels geringfügig um bis zu 1 dB(A) überschritten. An allen anderen Fassadenabschnitten und Fassaden des geplanten Wohnriegels wird der Immissionsgrenzwert auch in den oberen Geschossen eingehalten.

Alle Fassadenabschnitte, an denen die prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht einhalten, sind als wohnverträglich zu beurteilen.

Überschreitungen von Orientierungswerten sind der Abwägung zugänglich und können zugelassen werden, wenn die Überschreitungen durch planerische Maßnahmen oder passiven Schallschutz kompensiert werden.

Dort wo die prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen die Orientierungswerte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht überschreiten, sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Für die oberen Stockwerke der geplanten Gebäude lassen sich durch Lärmschutzwände innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit städtebaulich verträglichen Höhen keine relevanten Reduzierungen der Verkehrslärmeinwirkungen erreichen.

Da im überwiegenden Teil des Plangebiets bereits ohne Schallschutzmaßnahmen die Verkehrslärmbelastungen am Tag auf einem wohnverträglichen Niveau liegen und jedes der geplanten Gebäude über mehrere Fassaden verfügt, an denen der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV eingehalten wird, werden für

die von Überschreitungen betroffenen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. In Kapitel 4 wird ein entsprechender Festsetzungsvorschlag unterbreitet.

3 Gewerbelärmabschätzung

Zu prognostizieren und zu beurteilen sind die zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen durch die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen, schalltechnisch relevanten Nutzungen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 308 „Ehemaliges Hallenbad“ in St. Ingbert werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Gebäudeensembles mit Gesundheitszentrum, Wohnen und einer Hotelanlage geschaffen werden. Im Erdgeschoss des nördlichen Gebäuderiegels sind Räumlichkeiten für Dienstleistungen der Gesundheitsvorsorge (Krankengymnastik, Ergotherapie, Massage, medizinische Fußpflege, Friseur) vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass von diesen Einrichtungen keine relevanten Gewerbelärmeinwirkungen ausgehen. In den darüberliegenden Geschossen sind Wohnungen geplant. Das Hotel soll im südlichen Gebäudeteil untergebracht werden. Der Hauptzugang zum Hotel ist über den flachen Verbindungsbau, der Hauptzugang zum Wohnriegel an der Südwestfassade vorgesehen. Die Andienung des Hotels wird über die Zufahrt südlich des Hotels erfolgen. Östlich des Hotels in Richtung Park sind Außengastronomie und Biergarten vorgesehen. Gemäß den vorliegenden Angaben erfolgt der Betrieb des Hotels in drei Schichten mit insgesamt 37 Mitarbeitern, wovon in der stärksten Schicht 23 gleichzeitig arbeiten. Der Hotelbetrieb erfolgt durchgehend von 0.00 bis 24.00 Uhr. Relevante Geräuscheinwirkungen an den nächstgelegenen Immissionsorten werden durch Pkw-Fahrten von und zu den Parkplätzen und der Tiefgarage, den Pkw-Parkvorgängen auf den oberirdischen Stellplätzen, der Toröffnung der Tiefgarage, den Lkw-Fahrten zum Anlieferbereich der Großküche, den Lkw-Rangiervorgängen und Ladevorgängen am Anlieferbereich der Großküche und durch die Geräuscheinwirkungen der Außengastronomie (Terrasse, Biergarten) verursacht.

3.1 Emissionsberechnung geplante Nutzungen

3.1.1 Parken

Insgesamt sind 162 Stellplätze geplant. Diese teilen sich auf in 119 Stellplätze in der Tiefgarage, 8 oberirdische Stellplätze im Norden (SP Nord) und 35 oberirdische Stellplätze im Westen (SP West).

Nach dem vorliegenden Verkehrsgutachten werden durch die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets insgesamt zusätzlich 1.300 Kfz-Fahrten (Summe aus Zu- und Abfahrten) in 24h induziert. Die mit diesen Neuverkehren verbundenen Parkbewegungen werden proportional zu den Stellplatzzahlen auf die Tiefgarage und die beiden oberirdischen Parkplätze verteilt.

Die Anzahl der Stellplätze und die angesetzten Pkw-Bewegungen sind in der folgenden Tabelle aufgeführt und werden im Weiteren detailliert.

Tabelle 3: Pkw-Bewegungen nach Nutzung und Stellplatz

	Gesamt	Tiefgarage	PP West	PP Nord
Anzahl Stellplätze	162	119	35	8
Kfz-Fahrten/Bewegungen	1.300	954,9	280,9	64,2
Tag (6.00 bis 22.00 Uhr)				
Bewegungen/Fahrten am Tag	1.237	908,7	267,3	61,1
Bew./Fahrten pro Stunde am Tag	77,3	56,8	16,7	3,8
ungünstigste Nachtstunde (zwischen 22.00 und 6.00 Uhr)				
Bewegungen/Fahrten in der Nacht	63	46,3	13,6	3,1
Bewegungen/Fahrten in der ungünstigsten Nachtstunde	25	18,4	5,4	1,2

Parkplatz

Die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung der beiden oberirdischen Parkplätze werden gemäß Parkplatzlärmstudie berechnet.

Nach Parkplatzlärmstudie ist für eine Pkw-Parkbewegung (Ein- oder Ausparkvorgang) der auf eine Stunde bezogene Ausgangsschallleistungspegel von $L_{W0} = 63 \text{ dB(A)}$ anzusetzen. Zu diesem Ausgangsschallleistungspegel sind verschiedene Zuschläge (z.B. für Parkplatzart, Impulshaltigkeit, Fahrbahnoberfläche) zu addieren. Für Pkw-Parkbewegungen durch Bewohner von Wohnanlagen beträgt der Zuschlag für die Impulshaltigkeit $K_i = 4 \text{ dB(A)}$ und für die Parkplatzart $K_{PA} = 0 \text{ dB(A)}$. Für eine Berechnung auf der „sicheren Seite“ wird angenommen, dass die Stellplätze gepflastert ausgeführt werden. Für den Parkplatz wird ein Zuschlag für gepflasterte Fahrbahnoberflächen von $K_{Stro} = 1 \text{ dB(A)}$ angesetzt. Nach der Parkplatzlärmstudie werden für die Parkbewegungen auf dem Parkplatz die in Tabelle 4 angegebenen Schallleistungspegel berechnet.

Tabelle 4: Emissionsberechnung Parkplatz

	SP West	SP Nord
Anzahl Stellplätze	35	8
Ausgangsschalleistungspegel L_{W0} [in dB(A)]	63	63
K_{PA} Parkplatzart [in dB(A)]	0	0
K_I Impulzzuschlag [in dB(A)]	4	4
K_{Stro} Fahrbahnbelag [in dB(A)]	1	1
K_D Zuschlag Durchfahranteil	0	0
L_{WA}, 1 Bewegung in einer Stunde [in dB(A)]	68,0	68,0
Tag (6.00 bis 22.00 Uhr)		
Pkw-Bewegungen pro Tagstunde	16,7	3,8
dLW Korrektur Vorgänge in Beurteilungszeit Tag	12,2	5,8
Mittlerer Schalleistungspegel Parkplatz Tag (6-22 Uhr) L_{WA} in dB(A)	80,2	73,8
ungünstigste Nachtstunde (zwischen 22.00 und 6.00 Uhr)		
Pkw-Bewegungen ungünstigste Nachtstunde	5,4	1,2
dLW Korrektur Vorgänge in Beurteilungszeit ung. Nachtstunde	7,3	0,8
Schalleistungspegel Parkplatz ung. Nachtstunde L_{WA} in dB(A)	75,3	68,8

L_{WA} = Schalleistungspegel

Tiefgaragentore

Für die **Schallabstrahlung von Tiefgaragentoren** ohne Lärmschutzmaßnahmen ist nach Parkplatzlärmstudie je Pkw-Bewegung ein auf einen Quadratmeter und Stunde bezogener Schalleistungspegel von $L'_{WA} = 50$ dB(A) anzusetzen.

Die in Tabelle 3 dargestellten Bewegungshäufigkeiten und die daraus berechnete Schallabstrahlung des Tiefgaragentors sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 5: Emissionsberechnung Tiefgaragentor

	Tiefgaragentor
Flächenbezogener Schalleistungspegel pro Durchfahrt pro Stunde L'_{WA} in dB(A)/m ²	50,0
Tag (6.00 bis 22.00 Uhr)	
Bewegungen/Fahrten pro Stunde am Tag	56,8
dLW Korrektur Vorgänge in Beurteilungszeit Tag	17,5
Mittlerer Schalleistungspegel TG-Tor Tag (6-22 Uhr) L'_{WA} in dB(A)/m ²	67,5
ungünstigste Nachtstunde (zwischen 22.00 und 6.00 Uhr)	
Bewegungen/Fahrten ungünstigste Nachtstunde	18,4
dLW Korrektur Vorgänge in Beurteilungszeit ungünstigste Nachtstunde	12,6
Mittlerer Schalleistungspegel TG-Tor Tag (6-22 Uhr) L'_{WA} in dB(A)/m ²	62,6

Der schalltechnisch relevante freie Querschnitt des Tiefgaragentors wird mit einer Fläche von 16,7 m² (7,6 m Breite, 2,2 m Höhe) angesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die Abdeckungen von ggf. erforderlichen Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt lärmarm ausgebildet werden und ggf. vorge-sehene Tiefgaragenrolltore dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

Fahrwege

- *Fahrwege zu den oberirdischen Stellplätzen*

Für die Fahrwege der Pkw zwischen der öffentlichen Straße und der Parkfläche wird der längenbezogene Schalleistungspegel je Pkw-Fahrt in einer Stunde aus dem Schallemissionspegel $L_{m,E}$ nach folgender Formel ermittelt:

$$L_{WA',1h} = L_{m,E} + 19 \text{ dB(A)}$$

Nach dieser Formel ist je Pkw-Fahrt der auf eine Stunde und 1m-Wegelement bezogene Schalleistungspegel von aufgerundet $L_{WA',1h} = 48 \text{ dB(A)}$ anzusetzen.

Für die Fahrwege von bzw. zu den oberirdischen Stellplätzen werden nach der o.g. Formel folgende längenbezogenen Schalleistungspegel berechnet:

Tabelle 6: Emissionsberechnung Fahrwege oberirdische Stellplätze

	SP West	SP Nord
längenbezogener Schalleistungspegel 1 Fahrt pro Std. $L'_{WA,1h}$ in dB(A)/m	48,0	48,0
Tag (6.00 bis 22.00 Uhr)		
Anzahl Fahrten pro Stunde am Tag	16,7	3,8
dLW Korrektur Vorgänge in Beurteilungszeit Tag	12,3	5,8
längenbezogener Schalleistungspegel Tag L'_{WA} in dB(A)/m	60,3	53,8
ungünstigste Nachtstunde (zwischen 22.00 und 6.00 Uhr)		
Anzahl Fahrten ungünstigste Nachtstunde	5,4	1,2
dLW Korrektur Vorgänge in Beurteilungszeit ungünstigste Nachtstunde	7,4	0,8
längenbezogener Schalleistungspegel ung. Nachtst. L'_{WA} in dB(A)/m	55,4	48,8

- *Fahrwege zu den Tiefgaragen*

Für die Pkw-Fahrten zwischen der öffentlichen Straße und dem Tiefgaragentor wird nach Parkplatzlärmstudie der längenbezogene Schalleistungspegel je Pkw-Fahrt in einer Stunde aus dem Schallemissionspegel $L_{m,E}$ gemäß RLS-90 nach folgender Formel ermittelt:

$$L'_{WA,1h} = L_{m,E} + 19 \text{ dB(A)}$$

Gemäß RLS-90 wird für eine Pkw-Fahrt in einer Stunde mit einer Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h auf glattem Betonbelag ohne Steigungszuschlag ein Emissionspegel von $L_{m,E} = 29,6 \text{ dB(A)}$ berechnet. Dies entspricht einem längenbezogenen Schalleistungspegel von $L'_{WA,1h} = 48,6 \text{ dB(A)}$.

Nach der vorliegenden Planung weist der Fahrweg zum Tiefgaragentor drei unterschiedliche Steigungen von 5%, 7,5% und 15% auf. Gemäß RLS-90 ist ein Zuschlag für Steigungen zu berücksichtigen. Der Steigungszuschlag wird nach der Formel $D_{Stg} = 0,6 * g - 3$ ermittelt, wobei g die Steigung ist. Bei $g < 5\%$ ist der Steigungszuschlag $D_{Stg} = 0$. Die für die Fahrwege auf den unterschiedlichen Steigungen zu berücksichtigenden Zuschläge sind in der folgenden Tabelle mit aufgeführt.

Die Gesamtzahl der durch die Tiefgarage zu erwartenden Pkw-Fahrten wird zu gleichen Teilen auf die beiden Fahrspuren (TG Zufahrt und TG Abfahrt) verteilt. Unter Berücksichtigung der Steigungszuschläge und der Anzahl der zu erwartenden Fahrten werden für die Fahrwege von bzw. zu den Tiefgaragentoren nach der o.g. Formel folgende längenbezogenen Schalleistungspegel berechnet:

Tabelle 7: Emissionsberechnung Fahrwege TG

	Tiefgarage Fahrweg	
längenbezogener Schalleistungspegel 1 Fahrt pro Std. $L'_{WA,1h}$ in dB(A)/m	48,6	
Steigungszuschlag D_{Stg} bei $g = 5\%$	0	
Steigungszuschlag D_{Stg} bei $g = 7,5\%$	1,5	
Steigungszuschlag D_{Stg} bei $g = 15\%$	6,0	
längenbez. Schalleistungspegel 1 Fahrt pro Std. inkl. D_{Stg5} $L'_{WA,1h}$ in dB(A)/m	48,6	
längenbez. Schalleistungspegel 1 Fahrt pro Std. inkl. $D_{Stg7,5}$ $L'_{WA,1h}$ in dB(A)/m	50,1	
längenbez. Schalleistungspegel 1 Fahrt pro Std. inkl. D_{Stg15} $L'_{WA,1h}$ in dB(A)/m	54,6	
Anzahl Fahrten pro Stunde am Tag gesamt	56,8	
	Zufahrt	Abfahrt
Tag (6.00 bis 22.00 Uhr)		
Anzahl Fahrten pro Stunde am Tag	28,4	28,4
dLW Korrektur Vorgänge in Beurteilungszeit Tag	14,5	14,5
längenbezogener Schalleistungspegel Tag L'_{WA} in dB(A)/m ohne D_{Stg}	63,1	63,1
ungünstigste Nachtstunde (zwischen 22.00 und 6.00 Uhr)		
Anzahl Fahrten ungünstigste Nachtstunde	9,2	9,2
dLW Korrektur Vorgänge in Beurteilungszeit ungünstigste Nachtstunde	9,6	9,6
längenbezogener Schalleistungspegel ung. Nachtst. L'_{WA} in dB(A)/m ohne D_{Stg}	58,2	58,2

3.1.2 Anlieferung

Für die Abschätzung der zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen durch die Anliefervorgänge werden die durch das Büro Habermehl + Follmann übermittelten Lkw-Fahrten angesetzt. Die Angaben bzgl. dem erwarteten Liefer-/Wirtschaftsverkehr wurden vom Verkehrsplaner aus der allgemeinen Studie „Verfahren zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung“ abgeleitet. Die so ermittelten Werte sind sehr hohe Schätzwerte, die nicht zwingend den tatsächlich nach Verwirklichung der Planung zu erwartenden Wirtschaftsverkehr darstellen. Am Tag (24 Stunden) entfallen nach den vom Verkehrsplaner ermittelten Werten auf Hotel/Gastronomie 13 Lkw-Fahrten und auf Wohnen mit Dienstleistung insgesamt 22 Lkw-Fahrten. Der Investor gibt deutlich geringere Zahlen zum erwarteten Lieferverkehr an (insgesamt 8 Lieferfahrzeuge, keine Lkw).

Für eine Berechnung auf der „sicheren Seite“ werden im Folgenden jedoch die schalltechnisch ungünstigeren Emissionsansätze für Lkw basierend auf den Angaben des Verkehrsplaners herangezogen.

Es wird davon ausgegangen, dass alle Lkw-Bewegungen ausschließlich im Tagzeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) stattfinden.

Hotel/Gastronomie

Anliefervorgänge für das Hotel mit Gastronomie finden voraussichtlich an der Südwestseite des geplanten Hotelriegels statt. Zum derzeitigen Planungsstand ist nicht bekannt, wieviele Paletten und Rollcontainer angeliefert werden.

Es wird angenommen, dass pro Tag insgesamt 10 Paletten und 20 Rollcontainer über die fahrzeugeigene Ladebordwand entladen werden. Für die Anlieferung des Hotels wird zudem davon ausgegangen, dass ein Lkw mit einem Kühlaggregat ausgestattet ist

Sämtliche Anliefervorgänge sowie die entsprechenden An- und Abfahrten der Lkw werden am Tag außerhalb der Ruhezeiten (07.00-20.00 Uhr) angesetzt.

Die **Geräuschemissionspegel der Lkw an der Lieferzone** (Rangieren, Türenschiagen, Betriebsbremse, Rückfahrwarner etc.) werden auf der Grundlage der Angaben in der Ladelärmstudie und im Emissionsdatenkatalog Forum Schall berechnet. Bei der Zufahrt zur Ladezone wird pro Lkw eine Rangierdauer von 120 Sekunden mit einem Schalleistungspegel von $L_{WA} = 99$ dB(A), der Einsatz eines Rückfahrwarners für 30 Sekunden mit einem Schalleistungspegel inkl. Impulszuschlag von $L_{WA} = 106$ dB(A) und 60 Sekunden Leerlauf mit einem Schalleistungspegel von $L_{WA} = 94$ dB(A) angesetzt. Für die kurzzeitigen Einzelgeräusche (2xTürenschiagen, Betriebsbremse, Anlassen) wird gemäß Taktmaximalpegelverfahren eine Einwirkdauer von jeweils 5 Sekunden angesetzt.

Für die Lkw an der Lieferzone werden folgende Schalleistungspegel berechnet:

Tabelle 8: Emissionsberechnung – Lkw Hotel/Gastronomie

Vorgang	L_{WA} dB(A)	Dauer Sekunden	$L_{WA,r,1h}$ dB(A)
Rangieren	99	120	84,2
Rückfahrwarner	106	30	85,2
Leerlauf	94	60	76,2
Betriebsbremse	108	5	79,4
Türenschiagen (2x)	100	10	74,4
Anlassen	100	5	71,4
L_{WA} für 1 Lkw pro Stunde			88,9
Lkw/Tag (16 Stunden)			7
dLW Korrekturwert (16 Stunden) in dB(A)			-3,6
$L_{WA,16h}$ Tag in dB(A)			85,3

L_{WA} = Schalleistungspegel, $L_{WA,r,1h}$ = auf einen Vorgang in einer Stunde bezogener Schalleistungspegel

Die erforderlichen Zuschläge für impulshaltige Geräusche sind in den Emissionsansätzen bereits enthalten.

Die Geräuschemissionen des **Lkw-Kühlaggregats** werden mit einem Schallleistungspegel von $L_{WA} = 97$ dB(A) und einer Betriebsdauer von insgesamt 15 Minuten am Tag angesetzt. Dies entspricht dem auf den Tagzeitraum von 16 Stunden bezogenen Schallleistungspegel von $L_{WA,16h} = 79,0$ dB(A) pro Stunde.

Für die **An- bzw. Abfahrt eines Lkw** wird gemäß Ladelärmstudie ein auf einen Meter und Stunde bezogener Schallleistungspegel von $L_{WA',1h} = 63$ dB(A)/m für ungünstige Fahrzustände angesetzt. Dies entspricht bei 7 Lkw am Tag (14 Fahrten in 16 Stunden) einem längenbezogenen Schallleistungspegel von $L_{WA,16h} = 62,4$ dB(A)/m.

Für die **Verladung** von 10 Paletten und 20 Rollcontainern am Tag werden die Ansätze der Ladelärmstudie für Ladevorgänge an Außenrampen herangezogen. Gemäß Ladelärmstudie wird pro Verladung einer Palette der auf einen Vorgang in einer Stunde bezogene Schallleistungspegel von $L_{WA,1h} = 88$ dB(A) und je Rollcontainer ein Schallleistungspegel von $L_{WA,1h} = 81$ dB(A) angesetzt. Ein Vorgang entspricht hierbei der Verladung einer Palette oder eines Rollcontainers von einem Lkw oder auf einen Lkw. Dies entspricht bei 10 Paletten am Tag einem Schallleistungspegel von $L_{WA,16h} = 89,0$ dB(A) und bei 20 Rollcontainern einem Schallleistungspegel von $L_{WA,16h} = 82,0$ dB(A).

Wohnen/Dienstleistung

Die Lieferzone für das Wohnen und die Dienstleistungsbetriebe im nördlichen geplanten Gebäuderiegel wird im Bereich der Eingänge Hotel und Wohnen angesetzt. Es wird angenommen, dass pro Tag elf Lieferwagen kommen und per Hand entladen werden. Für die Berechnung auf der „sicheren Seite“ werden für die Lieferwagen die Ansätze der Ladelärmstudie für Lkw herangezogen.

Sämtliche An- und Abfahrten der Lieferwagen werden am Tag außerhalb der Ruhezeiten (07.00-20.00 Uhr) angesetzt.

Die **Geräuschemissionspegel der Lieferwagen an der Lieferzone** (Rangieren, Türenschnellen, Betriebsbremse, Rückfahrwarner etc.) werden auf der Grundlage der Angaben in der Ladelärmstudie und im Emissionsdatenkatalog Forum Schall berechnet. Bei der Zufahrt zur Ladezone wird pro Lieferwagen eine Rangierdauer von 120 Sekunden mit einem Schallleistungspegel von $L_{WA} = 99$ dB(A), der Einsatz eines Rückfahrwarners für 30 Sekunden mit einem Schallleistungspegel inkl. Impulszuschlag von $L_{WA} = 106$ dB(A) und 60 Sekunden Leerlauf mit einem Schallleistungspegel von $L_{WA} = 94$ dB(A) angesetzt. Für die kurzzeitigen Einzelgeräusche (2xTürenschnellen, Betriebsbremse, Anlassen) wird gemäß Taktmaximalpegelverfahren eine Einwirkdauer von jeweils 5 Sekunden angesetzt.

Für die Lieferwagen an der Lieferzone werden folgende Schallleistungspegel berechnet:

Tabelle 9: Emissionsberechnung – Lieferwagen Wohnen/Dienstleistung

Vorgang	L _{WA} dB(A)	Dauer Sekunden	L _{WA,r,1h} dB(A)
Rangieren	99	120	84,2
Rückfahrwarner	106	30	85,2
Leerlauf	94	60	76,2
Betriebsbremse	108	5	79,4
Türenschiagen (2x)	100	10	74,4
Anlassen	100	5	71,4
L_{WA} für 1 Lkw pro Stunde			88,9
Lkw/Tag (16 Stunden)			11
dLW Korrekturwert (16 Stunden) in dB(A)			-1,6
L_{WA,16h} Tag in dB(A)			87,2

L_{WA} = Schalleistungspegel, L_{WA,r,1h} = auf einen Vorgang in einer Stunde bezogener Schalleistungspegel

Die erforderlichen Zuschläge für impulshaltige Geräusche sind in den Emissionsansätzen bereits enthalten.

Für die **An- bzw. Abfahrt eines Lkw** wird gemäß Ladelärmstudie ein auf einen Meter und Stunde bezogener Schalleistungspegel von L_{WA',1h} = 63 dB(A)/m für ungünstige Fahrzustände angesetzt. Dies entspricht bei 11 Lkw am Tag (22 Fahrten in 16 Stunden) einem längenbezogenen Schalleistungspegel von L_{WA,16h} = 64,4 dB(A)/m.

3.1.3 Geplanter Gastronomiebetrieb

Nach den vorliegenden Planungsunterlagen befinden sich östlich und südlich des Hotelrestaurants eine Terrasse und ein Biergarten. Es wird davon ausgegangen, dass beide Flächen gastronomisch genutzt werden. Für jeden der beiden Freisitze wird von jeweils 100 Sitzplätzen ausgegangen. Beide Freisitze haben Zugang über das Erdgeschoss. Zum derzeitigen Planungsstand ist nicht bekannt, ob und in welchem Umfang eine Nutzung der Freisitze „Terrasse“ und „Biergarten“ nach 22.00 Uhr vorgesehen ist. Es wird daher auch eine Berechnung für die lauteste Nachtstunde durchgeführt.

Es wird davon ausgegangen, dass bei voller Auslastung des jeweiligen Freisitzes (alle 100 Sitzplätze belegt) 50 Personen gleichzeitig sprechen. Für eine normal sprechende Person wird gem. VDI 3770 mit einem Schalleistungspegel von L_{WA,1 Pers.} = 65 dB(A) gerechnet.

Demnach wird für 50 sprechende Personen ein Schalleistungspegel von L_{WA} = 82,0 dB(A) berechnet.

Bei der Beurteilung von Kommunikationsgeräuschen sprechender Personen gemäß TA Lärm ist ein Zuschlag für die Impulshaltigkeit K_i dieser Geräusche zu berücksichtigen. Dieser Zuschlag für die Impulshaltigkeit beträgt für 50 gleichzeitig sprechende Personen gemäß Formel 20 der VDI 3770 K_i = 1,9 dB(A) und wird zu dem Schalleistungspegel für 50 gleichzeitig spre-

chende Personen von $L_{WA} = 82,0 \text{ dB(A)}$ addiert. Der Schallleistungspegel inkl. Impulszuschlag von $L_{WA} = 83,9 \text{ dB(A)}$ wird für eine die jeweilige Freisitzfläche repräsentierende Flächenschallquelle in 1,2 m über Grund in der Zeit von 10.00 - 22.00 Uhr angesetzt.

Im Nachtzeitraum wird davon ausgegangen, dass zwischen 22.00 und 24.00 Uhr die Plätze zu 2/3 gleichzeitig belegt sind. Dies entspricht aufgerundet 70 Gästen, von denen die Hälfte gleichzeitig spricht. Nach VDI 3770 wird für 35 sprechende Personen ein Schallleistungspegel von $L_{WA} = 80,4 \text{ dB(A)}$ berechnet. Zuzüglich einem Impulshaltigkeitszuschlag von $K_I = 2,6 \text{ dB(A)}$ ergibt sich insgesamt ein Schallleistungspegel von $L_{WA} = 83,0 \text{ dB(A)}$.

3.1.4 Haustechnische Anlagen

Angaben zu Lage, Anzahl und schalltechnischen Eigenschaften von Gebäude- und raumluftechnischen Einzelanlagen liegen zum derzeitigen Planungsstand nicht vor.

Der Auftraggeber geht derzeit davon aus, dass **Wärmepumpen** installiert werden. Für eine überschlägige Berechnung werden gemäß den vorliegenden Angaben auf dem Dach von Bauteil A (Wohnen) 3 Wärmepumpen und auf dem Dach von Bauteil C (Hotel) ebenfalls 3 Wärmepumpen angesetzt. Für jede der Wärmepumpen wird ein Schallleistungspegel von $L_{WA} = 86 \text{ dB(A)}$ am Tag angesetzt.¹ Ein Nachtbetrieb mit diesem Schallleistungspegel würde an den bestehenden und geplanten Immissionsorten zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen. Daher wird für den Nachtbetrieb ein deutlich geringerer Schallleistungspegel von $L_{WA} = 76 \text{ dB(A)}$ in der Nacht angesetzt. Es wird empfohlen, die Wärmepumpen einzuhausen.

Weiterhin sind folgende **Lüftungszentralen** vorgesehen:

- Lüftungszentrale Tiefgarage: Zu- und Abluft im Bereich der darüberliegenden Außenanlage zw. Achse H-E;
- Lüftungszentrale Konferenz (Bauteil C): Zu- und Abluft im Bereich der darüberliegenden Außenanlage an Achse K/31-34;
- Lüftungszentrale Küche (Bauteil C): Zu- und Abluft über dem Dach;
- Lüftungszentrale Foyer (Bauteil B): Zu- und Abluft im Bereich der erdgeschossigen Außenanlage an Achse K/34;
- Lüftungszentrale Speisesaal (Bauteil B): Zu- und Abluft im Bereich der darüberliegenden Außenanlage an Achse E'/19.

Für die Lüftungsanlagen liegen derzeit keine technischen Daten und konkrete Angaben zur jeweiligen Lage vor. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die geplanten Lüftungsanlagen sich immissionsneutral verhalten. Die Geräuschemissionen der geplanten Lüftungsanlagen sind so zu begrenzen, dass

¹ Bsp. Daikin REYQ32U VRV IV Heat Recovery Wärmerückgewinnung 90,0kW

die Gewerbelärmzusatzbelastung durch deren Betrieb die Immissionsrichtwerte um mindestens 10 dB(A) unterschreitet.

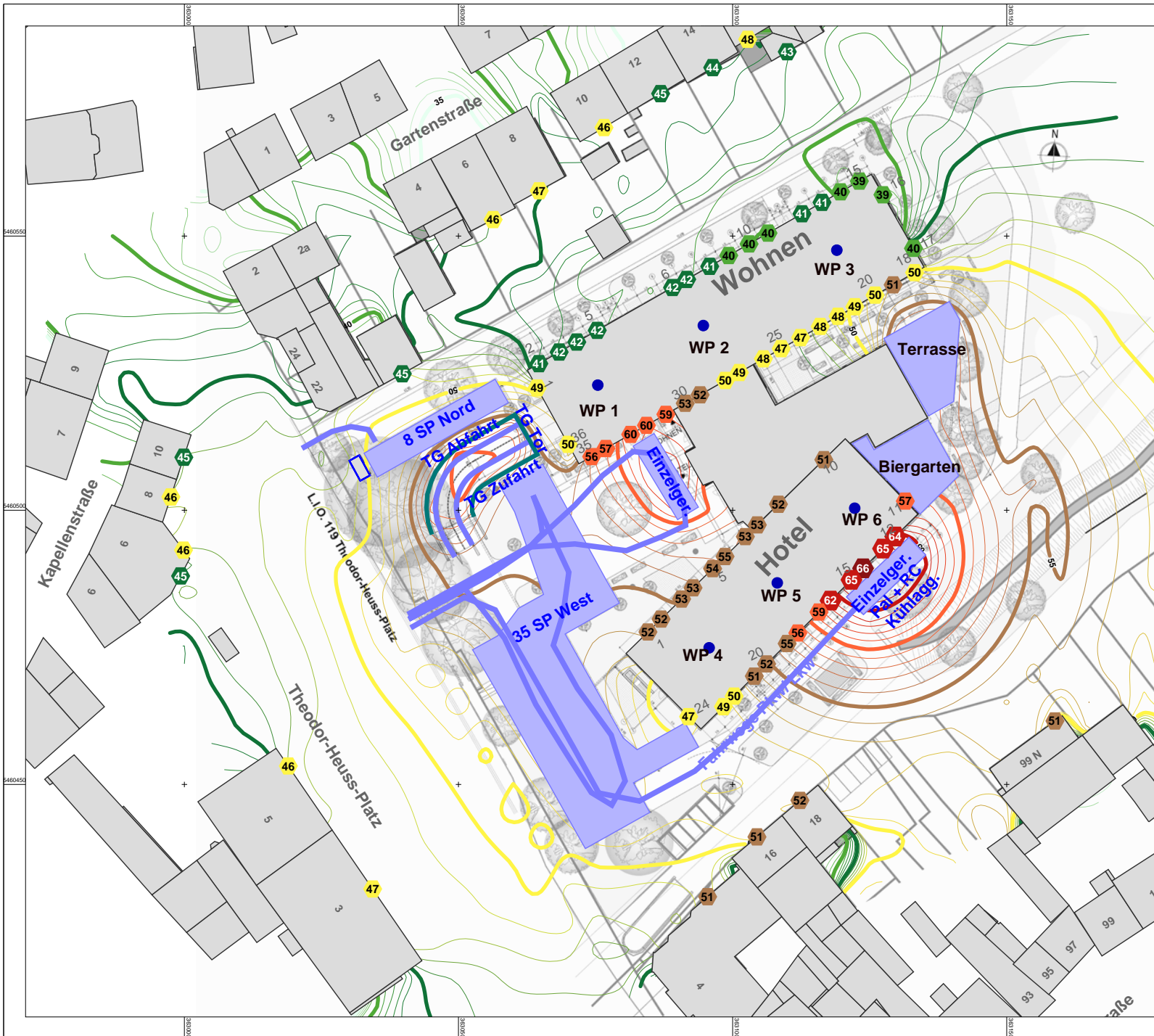
An der Ecke Feuerwehrumfahrt – Theodor-Heuss-Platz soll eine **Trafostation** eingerichtet werden. Auch hierzu liegen derzeit keine technischen Daten vor. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die geplante Trafostation sich immissionsneutral verhält. Die Geräuschemissionen sind so zu begrenzen, dass die Gewerbelärmzusatzbelastung durch den Betrieb des Trafos die Immissionsrichtwerte um mindestens 10 dB(A) unterschreitet.

3.2 Immissionsberechnung

Die schalltechnischen Berechnungen werden mit dem Schallberechnungsprogramm SoundPLAN 8.2 durchgeführt.

Die Berechnung der an den nächstgelegenen Wohngebäuden in der Umgebung des Bauvorhabens zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch zu erwartende Gewerbelärmeinwirkungen durch das geplante Vorhaben erfolgt auf der Grundlage der oben angegebenen Emissionspegel durch Simulation der Schallausbreitung in einem digitalen Geländemodell (DGM). Das DGM enthält alle für die Berechnung der Schallausbreitung erforderlichen Angaben (Lage von Schallquellen und Immissionsorten, Höhenverhältnisse, Schallhindernisse im Ausbreitungsweg, schallreflektierende Objekte usw.). Entlang der Tiefgaragenzufahrt und oberhalb des Tiefgaragentors wird eine 1,0 m hohe Wand (Absturzsicherung) berücksichtigt. Die Oberflächen auf dem Schallausbreitungsweg werden als schallharte Flächen mit dem Bodenfaktor von $G = 0$ angesetzt.

Die Geräuscheinwirkungen an den nächstgelegenen Gebäuden und an den geplanten Gebäuden innerhalb des Plangebiets werden als Einzelpunktberechnungen geschossweise für den Tag und die ungünstigste Nachtstunde berechnet. Zusätzlich werden Rasterberechnungen in 4 m über Grund durchgeführt und zu Isophonen aufbereitet.



Schalltechnische Untersuchung
zum Bebauungsplan 308.01
"Ehemaliges Hallenbad"
Mittelstadt St. Ingbert
Karte 3:
Gewerbelärmeinwirkungen
lautestes Geschoss, Tag

Beurteilungspegel Tagzeitraum
(06.00-22.00 Uhr)

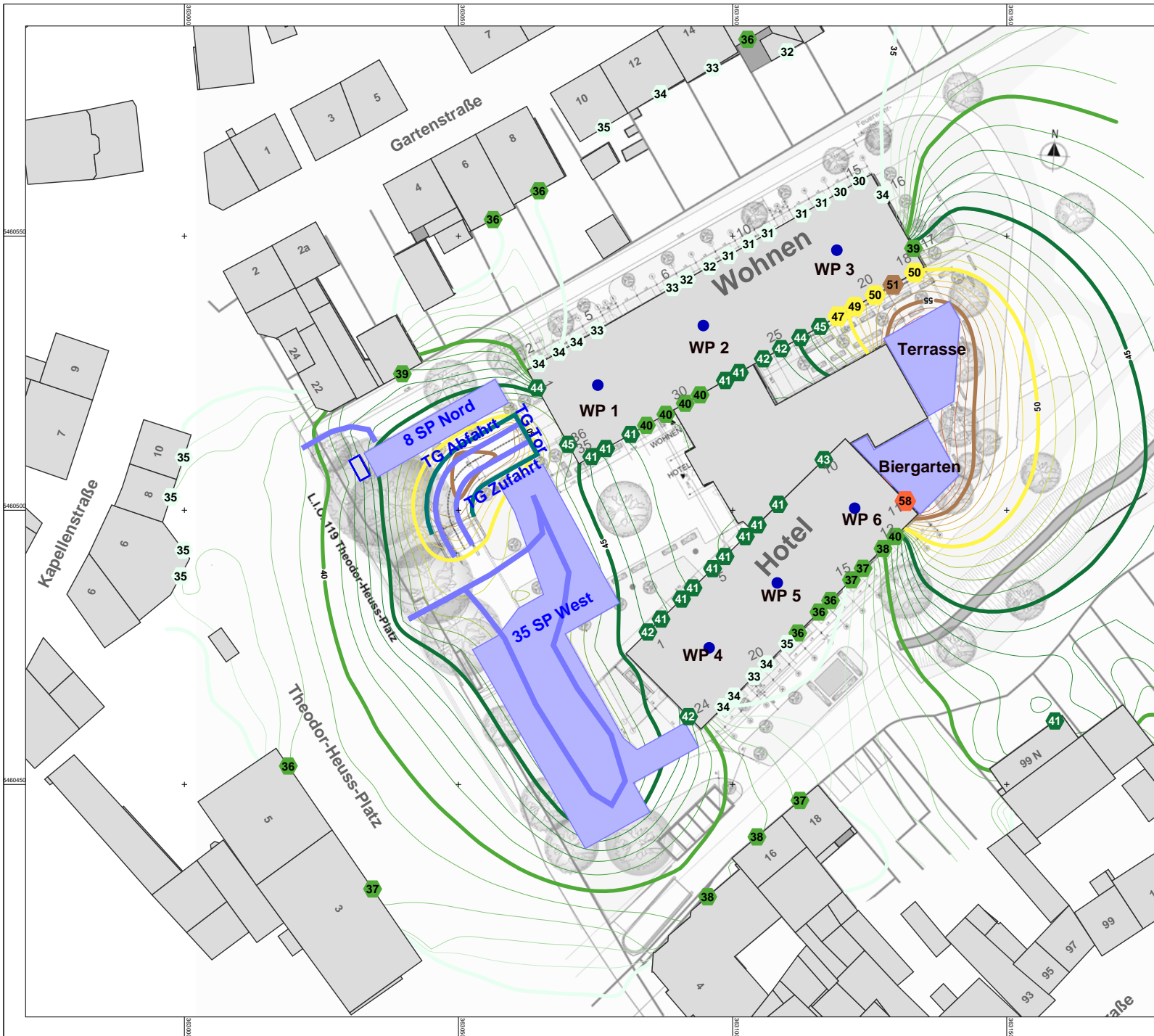
Immissionsrichtwert TA Lärm
- 60 dB(A) Mischgebiet

Isophone 4 m über Grund
Einzelpegel im lautesten Geschoss
(4000,4002;2023-07-23)

Pegel in dB(A)		Legende	
<= 35	≤ 35	▭ Gebäude	
35 <	≤ 40	▭ Flächenschallquelle	● Punktquelle
40 <	≤ 45	— Linien-schallquelle	⬢ Immissionsort
45 <	≤ 50		
50 <	≤ 55		
55 <	≤ 60		
60 <	≤ 65		
65 <	≤ 70		
70 <	≤ 75		
75 <	≤ 80		
80 <			

Originalmaßstab (A4) 1:1000
0 10 20 40 m

Gfi
Gesellschaft für Immissionschutz
Richard-Wagner-Straße 20-22
67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 36245-11
Telefax: 0631 / 36245-15
Mail: info@firu-gfi.de
Internet: www.firu-gfi.de



Schalltechnische Untersuchung
zum Bebauungsplan 308.01
"Ehemaliges Hallenbad"
Mittelstadt St. Ingbert
Karte 4:
Gewerbelärmeinwirkungen
lautestes Geschoss, lt. Nachtstunde

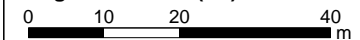
Beurteilungspegel lauteste Nachtstunde
(1 Stunde zw. 22.00 und 6.00 Uhr)

Immissionsrichtwert TA Lärm
- 45 dB(A) Mischgebiet

Isophone 4 m über Grund
Einzelpegel im lautesten Geschoss
(4100,4102;2023-07-27)

Pegel in dB(A)		Legende	
<= 35	≤ 35	■	Gebäude
35 <	≤ 40	■	Industriehalle
40 <	≤ 45	■	Flächenschallquelle
45 <	≤ 50	—	Linien-schallquelle
50 <	≤ 55	●	Punktquelle
55 <	≤ 60	⬢	Immissionsort
60 <	≤ 65		
65 <	≤ 70		
70 <	≤ 75		
75 <	≤ 80		
80 <	> 80		

Originalmaßstab (A4) 1:1000



Gfi
Gesellschaft für Immissionschutz
Richard-Wagner-Straße 20-22
67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 36245-11
Telefax: 0631 / 36245-15
Mail: info@firu-gfi.de
Internet: www.firu-gfi.de

3.3 Beurteilung Gewerbelärm

Im **Tagzeitraum** werden durch die geplanten Nutzungen gemäß den Emissionsansätzen in Kapitel 3 an den am stärksten betroffenen Immissionsorten an der Südfassade des geplanten **Hotelriegels** Gewerbelärmeinwirkungen zwischen 62 und 66 dB(A) prognostiziert. Diese Immissionsorte liegen unmittelbar an der Lieferzone. An allen anderen Immissionsorten am geplanten Hotelriegel werden Gewerbelärmeinwirkungen von weniger als 60 dB(A) berechnet.

An den Immissionsorten unmittelbar im Bereich der Lieferzone wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) am Tag um 2 bis 6 dB(A) überschritten. An allen anderen Immissionsorten am geplanten Hotelriegel wird der Immissionsrichtwert eingehalten.

An den am stärksten betroffenen Immissionsorten am geplanten **Wohnriegel** werden Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 60 dB(A) prognostiziert. Diese Immissionsorte liegen an der angenommenen Lieferzone des Wohnriegels. An allen anderen Immissionsorten am geplanten Wohnriegel werden Gewerbelärmeinwirkungen von weniger als 60 dB(A) berechnet.

An den Immissionsorten an der Südfassade des geplanten Wohnriegels, die direkt an der Lieferzone liegen, wird der Immissionsrichtwert eingehalten. An allen anderen Immissionsorten wird der Immissionsrichtwert unterschritten.

Die Gewerbelärmeinwirkungen am Tag werden maßgeblich durch die Verladevorgänge bestimmt. Es ist im weiteren Planungsverlauf zu prüfen und zu konkretisieren, welche Verladevorgänge tatsächlich stattfinden und welche bzw. wie viele Fahrzeuge für die Belieferung der Gebäuderiegel eingesetzt werden.

An den bestehenden Gebäuden mit Wohnnutzung in der Umgebung des Plangebiets unterschreitet die prognostizierte Gewerbelärmzusatzbelastung durch das Vorhaben die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A).

In der **ungünstigsten Nachtstunde** werden die Gewerbelärmeinwirkungen durch die Pkw-Bewegungen und die Außengastronomie bestimmt.

An der den Freisitzen zugewandten Nordostfassade des geplanten **Hotelriegels** verursacht die nächtliche Nutzung der Freisitze Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 58 dB(A). An allen anderen Immissionsorten am geplanten Hotelriegel werden Gewerbelärmeinwirkungen von weniger als 45 dB(A) prognostiziert.

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) in der Nacht wird an Teilen der Nordostfassade durch die Nutzung der Freisitze um bis zu 13 dB(A) überschritten. An allen anderen Immissionsorten des geplanten Hotelriegels wird der Nacht-Immissionsrichtwert eingehalten.

An den dem Parkplatz und der Tiefgarage zugewandten Immissionsorten an der Südwestfassade des geplanten **Wohnriegels** werden Gewerbelärmeinwirkungen

von bis zu 45 dB(A) berechnet. Am östlichen, den Freisitzen zugewandten Teil der Südfassade werden Gewerbelärmeinwirkungen zwischen 47 dB(A) und 51 dB(A) berechnet. An allen anderen Immissionsorten werden Gewerbelärmeinwirkungen von weniger als 45 dB(A) berechnet.

An den den Freisitzen zugewandten Immissionsorten am östlichen Teil der Südfassade des geplanten Wohnriegels wird der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) in der Nacht um 1 bis 6 dB(A) überschritten. An allen anderen Immissionsorten des geplanten Wohnriegels wird der Nacht-Immissionsrichtwert am geplanten Wohnriegel eingehalten.

An den bestehenden Gebäuden mit Wohnnutzung in der Umgebung des Plangebiets unterschreitet die prognostizierte Gewerbelärmzusatzbelastung durch das Vorhaben die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 4 dB(A). An den Immissionsorten in der Umgebung, an denen die Immissionsrichtwerte um weniger als 6 dB(A) unterschritten werden, liegt keine relevante Gewerbelärmvorbelastung vor.

4 Schallschutzmaßnahmen

4.1 Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen

Zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen sind für die von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 betroffenen Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (Januar 2018) definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten. Die Anforderungen sind abhängig von den maßgeblichen Außenlärmpegeln, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist gemäß Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“ (Januar 2018) unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u.a. Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu ermitteln. Bezogen auf den Schienen- und Straßenverkehrslärm (4.4.5.2 und 4.4.5.3 der DIN 4109-2) wird der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ermittelt, indem zu dem errechneten Verkehrslärmbeurteilungspegel 3 dB(A) zu addieren sind.

Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A). Bezogen auf den Gewerbelärm wird nach DIN 4109-2 im Regelfall als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ der nach der TA Lärm für die jeweilige Gebietskategorie geltende Tag-Immissionsrichtwert angesetzt. In dem im Bebauungsplan vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiet beträgt der Tag-Immissionsrichtwert der TA Lärm 55 dB(A). Bezogen auf die Nacht ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB.

Von den Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß kann im Baugenehmigungsverfahren abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass zur Sicherstellung verträglicher Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen. Dies gilt beispielsweise für Außenbauteile an den lärmabgewandten Fassaden der geplanten Gebäude.

In den Karten 5 und 6 sind für die gemäß dem vorliegenden Baukonzept geplanten Gebäude die maßgeblichen Außenlärmpegel unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der geplanten Bebauung für das lauteste Geschoss für jeden Fassadenabschnitt für den Tag- und den Nachtzeitraum dargestellt.

Festsetzungsvorschlag passiver Schallschutz:

„Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

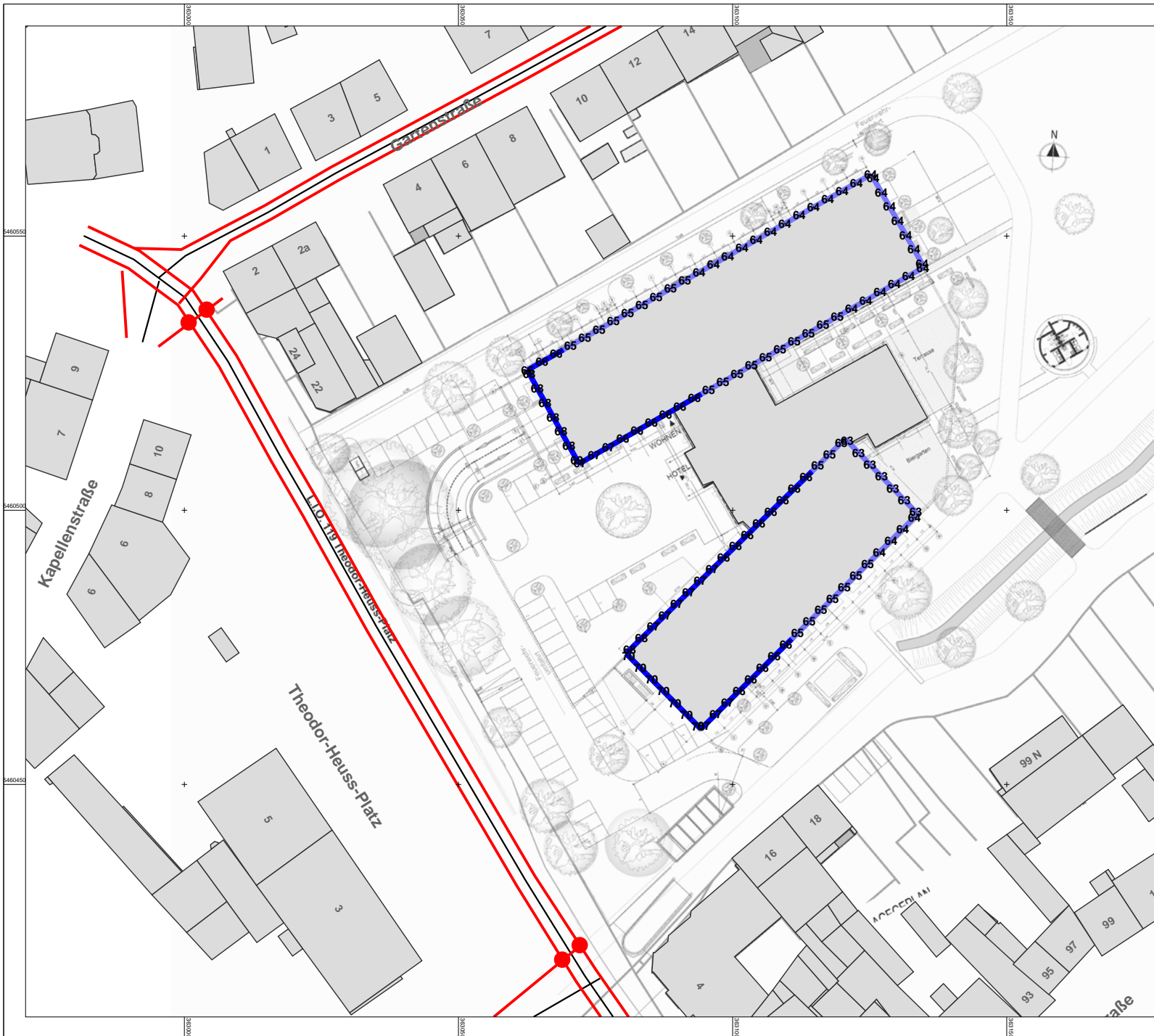
Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.“

Die Festsetzungen beziehen sich auf die von Überschreitungen betroffenen Fasadensegmente. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung oder in den Plänen zur Festsetzung zu kennzeichnen.

Bei den berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergeben sich resultierende Schalldämm-Maße der Außenbauteile von weniger als $R'_{w} = 40 \text{ dB(A)}$.

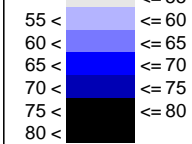


Schalltechnische Untersuchung
zum Bebauungsplan 308.01
"Ehemaliges Hallenbad"
Mittelstadt St. Ingbert
Karte 5:
maßgebliche Außenlärmpegel Tag
gemäß DIN 4109 (2018)

lautestes Geschoss

(2200; 2023-07-31)

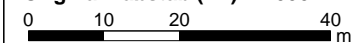
Pegelwerte
in dB(A)



Legende

- Emission Straße
- Knotenpunkt
- Gebäude

Originalmaßstab (A4) 1:1000

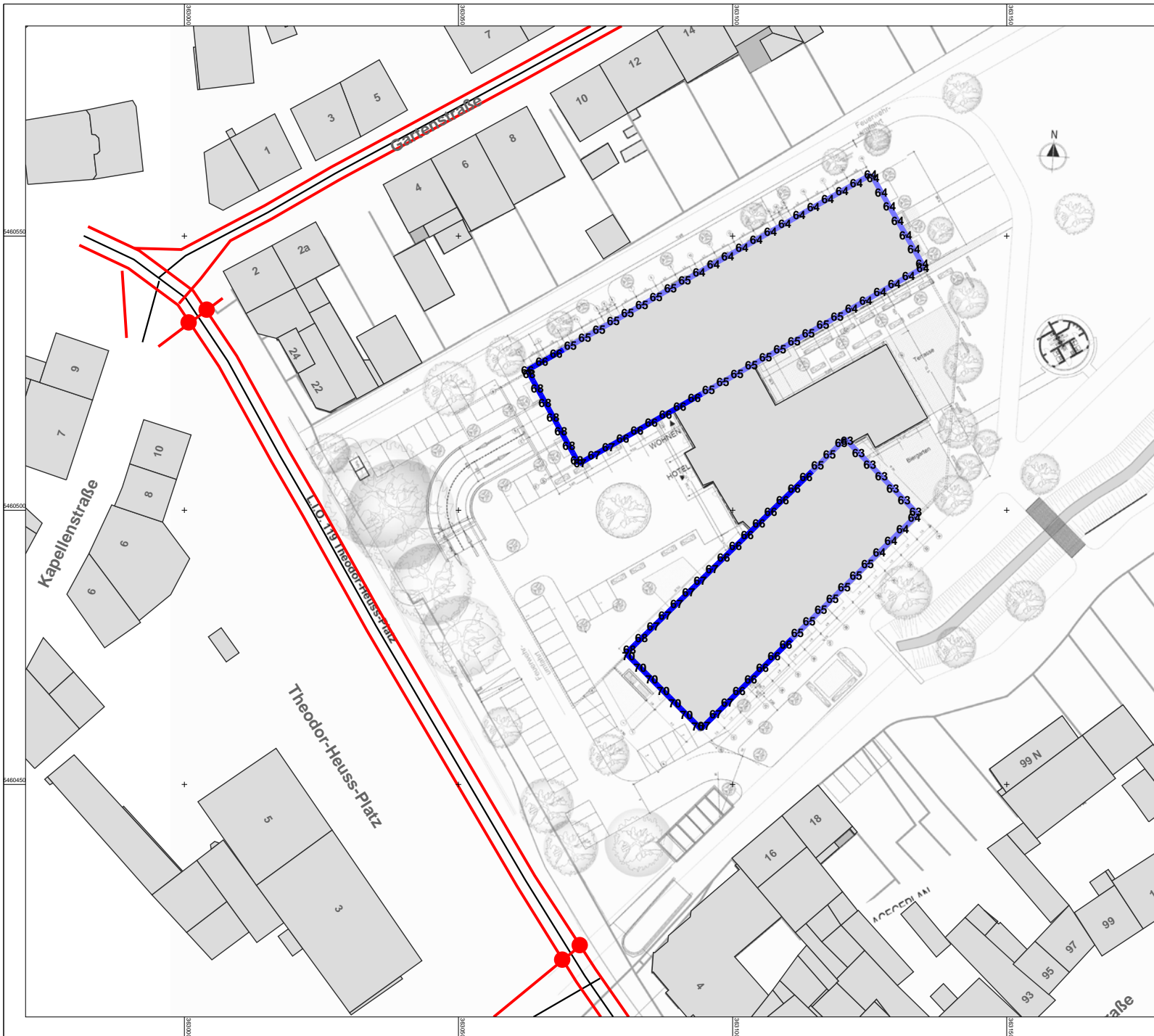


Gfi
Gesellschaft für Immissionschutz

Richard-Wagner-Straße 20-22
67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 36245-11
Telefax: 0631 / 36245-15

Mail: info@firu-gfi.de
Internet: www.firu-gfi.de

FIRU-Gfi ist ein Unternehmen der FIRU-Gruppe Kaiserslautern

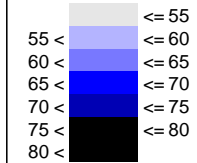


Schalltechnische Untersuchung
zum Bebauungsplan 308.01
"Ehemaliges Hallenbad"
Mittelstadt St. Ingbert
Karte 6:
maßgebliche Außenlärmpegel Nacht
gemäß DIN 4109 (2018)

lautestes Geschoss

(2200; 2023-07-31)

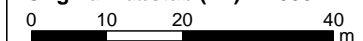
Pegelwerte
in dB(A)



Legende

- Emission Straße
- Knotenpunkt
- Gebäude

Originalmaßstab (A4) 1:1000



Gfi
Gesellschaft für Immissionschutz
Richard-Wagner-Straße 20-22
67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 36245-11
Telefax: 0631 / 36245-15
Mail: info@firu-gfi.de
Internet: www.firu-gfi.de

4.2 Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen

Nach den Gewerbelärmprognosen werden die Überschreitungen an Immissionsorten am geplanten Hotelriegel und am geplanten Wohnriegel am Tag maßgeblich durch die angesetzten, von vergleichbaren Untersuchungen abgeleiteten Liefervorgänge verursacht. Konkrete Angaben zu den künftigen Liefervorgängen durch die Nutzung des Vorhabens liegen zum derzeitigen Planungsstand nicht vor.

Zum Schutz schutzbedürftiger Räume innerhalb des geplanten Hotelriegels und des geplanten Wohnriegels durch die Liefervorgänge sind voraussichtlich Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. Überdachungen, Teileinhausungen der Ladezonen erforderlich. Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen können ermittelt werden, wenn konkrete Angaben zu Art und Umfang der Ladevorgänge vorliegen.

Die prognostizierten Überschreitungen des Immissionsrichtwerts in der Nacht an den den Freisitzen zugewandten Immissionsorten am geplanten Hotelriegel und am geplanten Wohnriegel werden maßgeblich durch die nächtliche Nutzung der Freisitze verursacht. Eine nächtliche Nutzung der Freisitze nach 22.00 Uhr ist auszuschließen.

Aufgrund fehlender Angaben zur genauen Lage und den technischen Kennwerten von geplanten Gebäudetechnischen Anlagen (Lüftungsanlagen, Trafo) ist eine konkrete Berechnung nicht möglich. Im weiteren Planungsverlauf bzw. im Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass die vorgesehene Gebäudetechnik nicht maßgeblich dazu beitragen kann, die Immissionsrichtwerte zu überschreiten. Dies ist der Fall, wenn die Gewerbelärmzusatzbelastung durch den Betrieb der vorgesehenen Anlagen an den bestehenden Gebäuden mit Wohnnutzung die Immissionsrichtwerte um mindestens 10 dB(A) unterschreitet. Erforderlichenfalls sind Maßnahmen zur Reduzierung der Gewerbelärmeinwirkungen zu treffen. Hierzu gehören z.B.:

- Abschirmung durch z.B. Einhausung der Gebäudetechnik;
- Schallreduzierter (Nacht-)Betrieb.

Urheberrechtliche Hinweise

Die in dieser Unterlage vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage der angegebenen und während der Bearbeitung zugänglichen Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieser Unterlage bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der FIRU GfI mbH. Alle Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt. Nur der Auftraggeber ist berechtigt, die Unterlagen oder Auszüge hiervon (dies jedoch nur mit Quellenangaben) für die gemäß Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der FIRU GfI mbH gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung der Unterlagen oder Teilen davon für Vermarktungsaktionen des Auftraggebers. In diesen Fällen ist ein deutlich sichtbarer Hinweis auf FIRU GfI mbH als Urheber zu platzieren.

© FIRU GfI mbH

Anlage	Bebauungsplan 308.01 "Ehemaliges Hallenbad"	Seite: 1
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung Schreiben vom 24.02.23		Frist zur Stellungnahme bis 31.03.23
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

1	<p>Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz</p> <p><u>Schreiben vom 06.04.2023:</u></p> <p>Zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 308.01 "Ehemaliges Hallenbad - Änderung" der Mittelstadt St. Ingbert nehmen wir aus fachtechnischer Sicht unseres Hauses wie folgt Stellung und bitten, die aufgeführten Hinweise und Anmerkungen zu berücksichtigen.</p> <p>Naturschutz Am Standort sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach dem Bundesnaturschutzgesetz vorhanden.</p> <p>Eine im Rahmen der Planung bereits durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz hat ergeben, dass bei einer erneuten Kontrolle des Gebäudes durch einen Fachgutachter auf Gebäudebrüter bei Abbruchbeginn zwischen dem 1. März bis Ende September weder artenschutzrechtliche Verbotstatbestände noch Umweltschäden zu erwarten sind.</p> <p>Im Bebauungsplangebiet wurden im Rahmen früherer Planungen mehrere ältere Laubbäume als quartiervedächtig erfasst und untersucht. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sollten daher auch Hinweise zu den Fristen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz in der Planung enthalten sein (zulässiger Zeitraum für Rückschnittmaßnahmen oder Rodungen von Gehölzen zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar). Weiterhin sollte der Einsatz einer Umweltbaubegleitung zur Kontrolle der Höhlenbäume mit Verdacht auf Brutvögel oder Fledermäuse vor der Fällung vorgeschrieben werden.</p> <p>Für den möglichen Verlust von Brutstätten sollten Nist- und Quartierhilfen für Vögel, Fledermäuse und entsprechende Tierarten an den Gebäuden und im Bebauungsplangebiet angebracht werden. Zusätzlich sollte eine insektenfreundliche Beleuchtung im Sinne von § 41a Bundesnaturschutzgesetz verbindlich festgesetzt werden.</p>	<p>Konsequenz: Keine Planänderung</p> <p>Begründung: Es werden keine Anmerkungen oder Anregungen vorgebracht.</p> <p>Beschlussvorschlag: Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p> <p>Konsequenz Keine Planänderung</p> <p>Begründung Die vorgebrachten Hinweise werden durch eine Fortschreibung der Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Veranlassung ist im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich</p> <p>Konsequenz Planänderung</p> <p>Begründung Um einen möglichen Verlust von Brutstätten auszugleichen wird im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt, dass Nist- und Quartierhilfen hergestellt werden müssen. Zu dem wird im Bebauungsplan die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (warmweiße LEDs < 3000 Kelvin) verbindlich festgesetzt.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird gefolg. Die textlichen Festsetzungen werden aktualisiert.</p>
----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bearbeitungsstand: April 2023

Anlage	Bebauungsplan 308.01 "Ehemaliges Hallenbad"	Seite: 4
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung Schreiben vom 24.02.23		Frist zur Stellungnahme bis 31.03.23
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

<p>geförderten Grundwassers ist zu gewährleisten. Entsprechendes wird im Verfahren der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 10 WHG geprüft, die für die Einleitung des geförderten Grundwassers in den Rohrbach erforderlich und im Vorfeld beim LUA zu beantragen ist.</p> <p><u>Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz</u> Südöstlich des Geltungsbereichs verläuft der in diesem Bereich teilweise verrohrte Rohrbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Gem. § 56 Abs.3 Nr. 2 a) Saarl. Wassergesetz (SWG) ist bis zu 5 m gemessen von der Uferlinie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig. Der Gewässerrandstreifen ist naturnah zu bewirtschaften. Die Grenzen des Geltungsbereichs des VBBPs befinden sich in einem Abstand von 10 Metern zum Gewässer. Auch befindet sich der Geltungsbereich außerhalb eines faktischen/festgesetzten Überschwemmungsgebiets.</p> <p>Lärmschutz Aktuell wird ein Gutachten erstellt, in dem u.a. die Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet und in der Umgebung durch die im Plan-gebiet geplanten gewerblichen Nutzungen (Hotel- und Gastronomienutzungen und die geplanten Pkw-Stellplätze) untersucht werden. Eine Stellungnahme aus Sicht des Lärmschutzes kann erst nach Vorlage des o.g. Gutachtens erfolgen.</p>	<p>Konsequenz Keine Planänderung</p> <p>Begründung Der südlich des Plangebiets verlaufende Rohrbach verläuft etwa auf der Hälfte des Geltungsbereichs oberirdisch. Etwa auf der Hälfte der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der Rohrbach verrohrt unterhalb einer Straßenverkehrsfläche. Der oberirdisch verlaufende Bereich des Rohrbach verläuft im Abstand von ca. 10 m südlich der Geltungsbereichsgrenze. Ab dort wo er verrohrt ist verläuft er teilweise marginal innerhalb des Geltungsbereichs. Für den verrohrten Teilbereich des Rohrbachs ist die Gestaltung eines Gewässerrandstreifens noch nicht erforderlich und nicht zielführend da ein verrohrtes Gewässer keinen Gewässerrandstreifen besitzt. Aufgrund der umliegenden Nutzung und der geplanten Nutzung ist es auch nicht anzunehmen das eine Renaturierung des Gewässers erfolgt. Sollte es in Zukunft dennoch zu einer oberirdischen Führung des Gewässers kommen ist die Gestaltung eines Gewässerrandstreifens möglich. Der Bebauungsplan lässt keine baulichen Anlagen im Sinne Hauptgebäuden oder Nebengebäude innerhalb der fraglichen Zone zu. Lediglich urch den Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine Sammelstelle für Abfallbehälter vorgesehen. Diese wäre im Zuge neuer Entwicklungen problemlos verlegbar. Da Gewässer und Gewässerschutz sensibel zu behandeln sind wird daher dennoch ein Hinweis in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum, Bebauungsplan werdem fortgeschrieben. Eine weitere Veranlassung ist im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bearbeitungsstand: April 2023

Anlage	Bebauungsplan 308.01 "Ehemaliges Hallenbad"	Seite: 5
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung Schreiben vom 24.02.23		Frist zur Stellungnahme bis 31.03.23
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

2	<p>Ministerium für Inneres, Bauen und Sport Abteilung OBB1 (Bauaufsicht)</p> <p><u>Schreiben vom 23.03.2023</u></p> <p>Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt St. Ingbert die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiedernutzung einer Brachfläche durch die Errichtung eines Hotels ergänzt um wohnbauliche und ergänzende Nutzungen zu schaffen.</p> <p>Die Begründung führt auf S. 9 aus, dass die in Kapitel 1.4 im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen Wohnanlage für barrierefreies und betreutes Wohnen für Senioren und Personen mit Einschränkungen, Pflegestation und ergänzende Nutzungen, Gesundheitszentrum und Hotel nicht mehr dem aktuellen Ansiedlungsinteresse entsprechen. Die derzeitige Planungskonzeption umfasst neben der Hotelnutzung mit Konferenz- bzw. Tagungsbereich für bis zu 300 Personen, Großküche, Restaurant, Empfang, Lobby, Verwaltung und ca. 100 Hotelzimmern auch eine Wohnnutzung mit gewerblich nutzbarer Fläche von 1.400 qm im EG sowie ca. 60 Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen. Ergänzend ist eine Tiefgarage mit ca. 116 Stellplätzen sowie die Realisierung einer Außengastronomie mit Terrasse und Biergarten geplant.</p> <p>Dabei sollen ca. 60 Wohnungen und eine gewerblich nutzbare Fläche von ca. 1400 m² entstehen.</p> <p>Die Textfestsetzungen legen unter Punkt 1.1.1 fest, dass Wohngebäude, Hotel mit Restaurantbetrieb und Biergarten, dem Hotel dienende sonstige Anlagen (wie Tagungs-, Veranstaltungsräume, Freizeit- und Wellnesseinrichtungen), Stellplätze, Tiefgaragen sowie sonstige nutzungsbezogene Nebenanlagen zulässig sind.</p> <p>Der Ihrer Vorlage beigegefügte geotechnische Bericht geht von einem Neubau Hotel sowie einer Seniorenresidenz im nördlichen Geltungsbereich aus.</p> <p>Diese Absicht spiegelt sich entgegen des weit fortgeschrittenen Konkretisierungsgrades der Planung (s. vorhabenbezogen) nicht in den v.g. Festsetzungen. Im Hinblick darauf, dass die Planungsabsicht konkret gegeben ist, sollten die Festsetzungen im vorhabenbezogenen</p>	
		<p>Konsequenz Planänderung Begründung Der hier angesprochene geotechnische Bericht nimmt Bezug auf einen veralteten Planstand.</p>

Bearbeitungsstand: April 2023

Anlage	Bebauungsplan 308.01 "Ehemaliges Hallenbad"	Seite: 6
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung Schreiben vom 24.02.23		Frist zur Stellungnahme bis 31.03.23
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

	<p>Bebauungsplan auch genau dieses Vorhaben abbilden. Dies umso mehr, als nach den Bestimmungen des LEP „Siedlung“ möglicherweise Einrichtungen für betreutes Wohnen, Seniorenwohnheime oder vergleichbare Einrichtungen nicht als Wohnungen im Sinne des LEP „Siedlung“ gelten und damit auch nicht angerechnet werden.</p> <p>Es wird für erforderlich gehalten, die Textfestsetzungen entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Sollte die Mittelstadt St. Ingbert jedoch am derzeitigen Festsetzungskatalog festhalten und den Aspekt „Wohnen“ nicht näher differenzieren, ist die Aussage in der Begründung auf S. 16, wonach der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht und somit den Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB entspricht, zunächst durch die erforderliche Vorlage einer aktuellen und vollständigen Baulückenbilanz zu verifizieren.</p> <p>Die Beteiligung der Landesplanungsbehörde ist im weiteren Verfahren erforderlich.</p>	<p>Inzwischen haben sich die Planerischen Zielvorstellungen gewandelt und es ist nicht mehr vorgesehen, barrierefreies und betreutes Wohnen festzusetzen. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes tritt die Zielvorstellung einer Stärkung der allgemeinen Wohnfunktion in den Vordergrund ohne Fokus auf barrierefreies und betreutes Wohnen. Daher wird dies auch nicht durch die Textlichen Festsetzungen konkretisiert. Die Textfestsetzungen fassen das durch den VEP konkretisierte Konzept ausreichend konkret. Die Stadt Ingbert reicht eine Baulückenbilanzierung nach, auf welche sich im weiteren Verfahren gestützt wird.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf zum Bebauungsplan wird fortgeschrieben.</p>
3	<p>Amprion GmbH</p> <p><u>Schreiben vom 01.03.2023</u></p> <p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Konsequenz Keine Planänderung</p> <p>Begründung Die vorgebrachte Anmerkung weist nur darauf hin, dass im Geltungsbereich keine Leitungen des Versorgungsunternehmens liegen und künftig auch keine geplant sind. Daher ist keine Änderung/Ergänzung der Planung erforderlich.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Veranlassung ist nicht erforderlich.</p>
7	<p>CREOS Deutschland GmbH</p> <p><u>Schreiben vom 08.03.2023</u></p> <p>Die Creos Deutschland GmbH betreibt ein eigenes Gashochdruckleitungsnetz sowie ein eigenes Hoch- und Mittelspannungsnetz inklusive der zugehörigen Anlagen. Folgende Unternehmen haben uns mit der Betreuung Ihrer Leitungen und Anlagen im Rahmen der Planauskunft beauftragt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nippon Gases Deutschland GmbH (Sauerstoff- und Stickstoffleitungen im Saarland) • Zentralkokerei Saar GmbH (ZKS-Leitung im Saarland) • Stadwerke Ramstein-Miesenbach GmbH (Biogasleitung im Bereich Ramstein-Miesenbach) • Energis-Netzgesellschaft mbH (Gashochdruckleitungen im Bereich Sulzbach / Altenwald / Friedrichsthal) 	<p>Konsequenz Keine Planänderung</p> <p>Begründung Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH. Es ist keine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen erforderlich.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Veranlassung ist nicht erforderlich.</p>

Bearbeitungsstand: April 2023

Anlage	Bebauungsplan 308.01 "Ehemaliges Hallenbad"	Seite: 7
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung Schreiben vom 24.02.23		Frist zur Stellungnahme bis 31.03.23
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

	<ul style="list-style-type: none"> Villeroy & Boch AG (Gashochdruckleitungen im Bereich Mettlach) <p>Zu Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im angefragten Bereich keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH und keine der von uns betreuten Anlagen vorhanden sind.</p>	
9	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p> <p><u>Schreiben vom 27.02.2023</u></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern: Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr. E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Für die Bestellung eines Anschlusses setzen sie sich bitte mit unserem Bauherrnservice 0800 3301903 in Verbindung.</p>	<p>Konsequenz Keine Planänderung</p> <p>Begründung Die Hinweise zur Bauausführung und Zugänglichkeit der Netzinfrastruktur der Deutschen Telekom GmbH werden zur Kenntnis genommen und beim weiteren Vorgehen beachtet. Die Netzinfrastruktur der Telekom dient der Anbindung weiterer Nutzer. Eine Verlegung der leitungen ist im Zuge der Bauausführung nicht angedacht.</p> <p>Beschlussvorschlag Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Hinweise der Textlichen Festsetzungen werden entsprechend redaktionell aktualisiert. Eine Änderung der Grundzüge der Planung gem. § 4a Abs. 3 BauGB ist damit nicht verbunden.</p>
13	<p>Energis Netzgesellschaft mbH</p> <p><u>Schreiben vom 20.03.2023</u></p> <p>Wir beziehen uns auf Ihre Mail vom 24. Februar</p>	<p>Konsequenz Keine Planänderung</p> <p>Begründung</p>

Bearbeitungsstand: April 2023

Anlage	Bebauungsplan 308.01 "Ehemaliges Hallenbad"	Seite: 8
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung Schreiben vom 24.02.23		Frist zur Stellungnahme bis 31.03.23
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

	<p>2023. Die energis-Netzgesellschaft mbH nimmt auch die Belange der energis GmbH wahr und nimmt wie folgt Stellung. Gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 308.01 „Ehemaliges Hallenbad“ bestehen unsererseits keine Einwände, da durch die Änderung keine Anlagen oder sonstige Belange von uns betroffen sind. Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Tilman Neises gerne zur Verfügung.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Energis Netzgesellschaft mbH durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Veranlassung ist im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.</p>
14	<p>Entsorgungsverband Saar (EVS) <u>Schreiben vom 16.03.2023</u></p> <p>In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Sammler des EVS. Über mögliche Leitungsverläufe anderer oder der Kommune liegen uns keine Informationen vor. Wir weisen darauf hin, dass sich diese Auskunft ausschließlich auf den Verlauf der Sammler bezieht. Soweit weitergehende Informationen, z.B. zu Eigentums - oder Nutzungsangelegenheiten von oder an Grundstücken erforderlich sind, sind diese von den jeweils zuständigen Stellen beim EVS oder anderen betroffenen Stellen, wie z.B. Gemeinde, Grundbuchamt, Eigentümern einzuholen. Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Konsequenz Keine Planänderung Begründung Die Belange des Entsorgungsverbandes Saar werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Veranlassung ist im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.</p>
16	<p>IHK Saarland <u>Schreiben vom 28.03.2023</u></p> <p>Mit der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Hotel am Standort des ehemaligen Hallenbades geschaffen werden. Diese Planungsabsicht begrüßen wir aus der Sicht der gewerblichen Wirtschaft ausdrücklich. Anregungen und Bedenken zu den einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere was Art und Maß der baulichen Nutzung betrifft, sind von uns nicht vorzutragen.</p>	<p>Konsequenz Keine Planänderung Begründung Die Belange der IHK werden berührt und die Planung ausdrücklich begrüßt. Es werden keine Hinweise oder Anmerkungen vorgebracht. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Veranlassung ist im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.</p>
18	<p>Landesbetrieb für Straßenbau <u>Schreiben vom 23.03.2023</u></p> <p>Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken. Vor Umsetzung der Maßnahme sind dem LfS detaillierte Ausführungspläne, aus denen die verkehrliche Anbindung an die L.I.O. 119 ersichtlich sind, vorzulegen. Ferner sind dem LfS Pläne vorzulegen, inwieweit die Brückenbauwerke 183 sowie 721 tangiert werden.</p>	<p>Konsequenz Keine Planänderung Begründung Die angeforderten Unterlagen werden im Rahmen der Bauantragstellung zu übermitteln sein. Eine Änderung der Planung ergibt sich hieraus nicht. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>

Bearbeitungsstand: April 2023

Anlage	Bebauungsplan 308.01 "Ehemaliges Hallenbad"	Seite: 9
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung Schreiben vom 24.02.23		Frist zur Stellungnahme bis 31.03.23
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

	<p>Es wird gebeten, angeforderte Unterlagen bitte immer dem im Briefkopf angegebenen Ansprechpartner zuzuleiten. Nur durch diese Vorgehensweise kann eine reibungslose und ordnungsgemäße Prüfung durch den LfS gewährt werden.</p>	
19	<p>Landesdenkmalamt</p> <p><u>Schreiben vom 10.03.2023</u></p> <p>Zu der vorliegenden Planung nimmt das Landesdenkmalamt wie folgt Stellung. Rechtsgrundlage ist das Gesetz Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege (Saarländisches Denkmalschutzgesetz - SDschG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5. Juli 2018, S 358 FE). Von unserer Seite muss darauf hingewiesen werden, dass sich innerhalb der Grenze des räumlichen Bereichs des Bebauungsplans ein Denkmal befindet, eine Mosaikstele, die seit 2018 in der Denkmalliste des Saarlandes eingetragen ist wie folgt: „Theodor-Heuss-Platz 20 (bei), Flur 4, Flurstück 765/44, Mosaikstele mit Mariendarstellung, 1959 von August Deppe (Einzeldenkmal)“ Bei Arbeiten im direkten Umfeld der Stele ist diese vor Beschädigung und Lageveränderung zu schützen, die Schutzmaßnahmen sind mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) sollte in den textlichen Pestsetzungen des Planwerks hingewiesen werden.</p>	<p>Konsequenz Keine Planänderung Begründung Aufgrund der Planung kann die Stele nicht an Ort und Stelle verbleiben, da sie sich genau in der künftigen Tiefgarageneinfahrt befindet. In Abstimmung mit der behörde wir die Stele am Stück demontiert und an einer anderen Stelle wieder errichtet. Daher ist eine Kennzeichnung im Bebauungsplan nicht erforderlich. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Bebauungsplan werden fortgeschrieben. Eine weitere Veranlassung ist im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.</p>
25	<p>Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz – Saarland, Abteilung Mobilität</p> <p><u>Schreiben vom 24.02.2023</u></p> <p>Seitens der Obersten Straßenverkehrsbehörde ergeht auf der Grundlage vorhandener Erkenntnisse folgende Stellungnahme: Keine Bedenken</p>	<p>Konsequenz Keine Planänderung Begründung Es bestehen keine Einwände oder Bedenken seitens des Ministeriums für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz – Saarland. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Veranlassung ist im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.</p>
25 a	<p>Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz – Saarland, Abteilung Mobilität</p> <p><u>Schreiben vom 22.03.2023</u></p> <p>Die im Erläuterungstext auf Seite 6 und Seite 24 erwähnte B 40 wurde im Jahr 2015 zur Land-</p>	<p>Konsequenz Keine Planänderung Begründung Es bestehen keine Einwände oder Bedenken</p>

Bearbeitungsstand: April 2023

Anlage	Bebauungsplan 308.01 "Ehemaliges Hallenbad"	Seite: 10
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung Schreiben vom 24.02.23		Frist zur Stellungnahme bis 31.03.23
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

	<p>straße I.Ordnung L119 abgestuft. Der Landesbetrieb für Straßenbau ist als Straßenbaubehörde für diese vom Planungsbereich betroffene L 119 ("Theodor-Heuss-Platz") beim Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>seitens des Ministeriums für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz – Saarland. Der vorgebrachte Hinweis wurde beachtet und der Landesbetrieb für Straßenbau im Verfahrensschritt gem. §4 Abs.1 BauGB beteiligt. Beschlussvorschlag Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell fortgeschrieben. Eine weitere Veranlassung ist im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.</p>
28	<p>Pfalzwerke Netz AG</p> <p><u>Schreiben vom 21.03.2023</u></p> <p>Im Rahmen unserer Beteiligung an den im Betreff genannten Verfahren geben wir folgende Stellungnahme an Sie weiter. Im räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes (Plangebiet) befinden sich derzeit keine Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG. Da aktuell keine Belange des Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches unseres Unternehmens zu berücksichtigen sind, haben wir keine Anregungen und Bedenken zu der Änderung des Bebauungsplanes. An dieser Stelle weisen wir allerdings ausdrücklich auf folgenden Sachverhalt hin: Da unser Versorgungsnetz ständig baulichen Veränderungen unterliegt, ist es erforderlich, dass etwaige Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft bei unserem Unternehmen einholen, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG (https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft) zur Verfügung steht. Wir bitten ggf. um weitere Beteiligung am Verfahren sowie nach dem In-Kraft-Treten der Änderung des Bebauungsplanes um Zusendung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen, wenn möglich digital per E-Mail an: externe-Planungen_Kreuzungen@pfalzwerke-netz.de. Hierfür bedanken wir uns bei Ihnen bereits im Voraus.</p>	<p>Konsequenz Keine Planänderung Begründung Es bestehen keine Einwände oder Bedenken seitens der Pfalzwerke Netz AG. Der Vorhabenträger holt vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft bei der Pfalzwerke Netz AG ein. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Veranlassung ist im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p>
33	<p>Vodafone Deutschland GmbH</p> <p><u>Schreiben vom 31.03.2023</u></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreima-</p>	<p>Konsequenz Keine Planänderung Begründung Es werden keine Bedenken seitens des Netzbetreibers vorgebracht. Die Hinweise der Textlichen Festsetzungen werden reaktionell fortgeschrieben. Beschlussvorschlag</p>

Bearbeitungsstand: April 2023

Anlage	Bebauungsplan 308.01 "Ehemaliges Hallenbad"	Seite: 11
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung Schreiben vom 24.02.23		Frist zur Stellungnahme bis 31.03.23
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

	<p>chung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>Anlagen: Lageplan(-pläne) Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen redaktionell fortgeschrieben. Eine weitere Veranlassung ist im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.</p>
33 a	<p>Vodafone Deutschland GmbH</p> <p><u>Schreiben vom 31.03.2023</u></p> <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	<p>Konsequenz Keine Planänderung Begründung Der vorgebrachte Hinweis wird im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt. Beschlussvorschlag Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Veranlassung ist im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.</p>
34	<p>VSE Verteilnetz GmbH</p> <p><u>03.04.2023</u></p> <p>Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken, da sich innerhalb des Geltungsbereiches keine von uns be-</p>	<p>Konsequenz Keine Planänderung Begründung Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>

Bearbeitungsstand: April 2023

Anlage	Bebauungsplan 308.01 "Ehemaliges Hallenbad"	Seite: 12
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung Schreiben vom 24.02.23		Frist zur Stellungnahme bis 31.03.23
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

	<p>triebenen Versorgungsanlagen befinden. Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Stefan Hoffmann gerne zur Verfügung.</p>	<p>Beschlussvorlage Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Veranlassung ist im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.</p>
37	<p>Biosphären Stadtwerke St. Ingbert</p> <p><u>Schreiben vom 27.02.2023</u></p> <p>Gegen den oben genannten Bebauungsplan werden keine Bedenken erhoben.</p> <p>Sicherstellung der Energie- und Wasserversorgung</p> <p>1. Stromversorgung Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist es notwendig, auf dem städtischen Grundstück des ehemaligen Hallenbades eine neue Trafostation zu errichten. Die Festlegung des neuen Standortes erfolgt nach Rücksprache mit den entsprechenden Stadtämtern - Bauordnung und Stadtentwicklung.</p> <p>Über den vorderen Parkplatz und hinter dem alten Hallenbad verlaufen Versorgungsleitungen die das angrenzende Ortsnetz versorgen. Diese Leitungen müssen bei den geplanten Neubau-maßnahmen umverlegt werden. Für die Neuverlegung der Versorgungsleitungen ist sinnvoller Weise eine Trasse, die nicht bebaut und bepflanzt wird, parallel zu den Verkehrswegen freizuhalten.</p> <p>2. Wasserversorgung Für den Löschwasserbedarf können 192 m³/h aus den, dem Baugebiet anliegenden Leitungen DN 200 sichergestellt werden. Die bestehenden Wasserleitungen DN 150 - Anschluss Hallenbad und DN 100 - Versorgungsleitung Otto-Toussaintstr. 4-18 sind umzulegen.</p> <p>3. Gasversorgung Die Gasversorgung kann durch die, dem Baugebiet anliegenden Leitungen DN 200 Niederdruck sowie DN 200 Mitteldruck sichergestellt werden. Die bestehenden Gas-ND-Leitungen DN 200 - Anschluss Hallenbad und DN 100 - Versorgungsleitung Otto-Toussaintstr. 4-18</p>	<p>Konsequenz Planänderung Begründung Im bisherigen Verfahren war eine Trafostation noch nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Beschlussvorschlag Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Planzeichnung wird aktualisiert.</p> <p>Konsequenz Planänderung Begründung Für die Versorgungsleitungen wird eine Grunddienstbarkeit eingetragen. Des weiteren liegen die Leitungen im Bereich der Feuerwehrumfahrung. Dadurch ist eine Überbauung der Leitungen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Veranlassung ist im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.</p> <p>Konsequenz Keine Planänderung Begründung Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist Rahmen der Bauantragsstellung zu berücksichtigen. Beschlussvorschlag Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu den Textlichen Festsetzungen werden fortgeschrieben. Eine weitere Veranlassung ist im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.</p> <p>Konsequenz Keine Planänderung Begründung Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist Rahmen der Bauantragsstellung zu berücksichtigen. Beschlussvorschlag</p>

Bearbeitungsstand: April 2023

Anlage	Bebauungsplan 308.01 "Ehemaliges Hallenbad"	Seite: 13
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung Schreiben vom 24.02.23		Frist zur Stellungnahme bis 31.03.23
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

	<p>sind umzulegen.</p> <p>Die Lage der Abwasserleitungen ist mit den Stadtwerken wegen deren Versorgungsleitungen abzustimmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen werden fortgeschrieben. Eine weitere Veranlassung ist im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.</p>
47	<p>Biosphärenzweckverband Bliesgau</p> <p><u>Schreiben vom 30.03.2023</u></p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung bei der Änderung des o.g. Bebauungsplans und möchten Ihnen im Folgenden unsere Hinweise mitteilen. Es wird begrüßt, dass mit dem Bebauungsplan eine nachhaltige Innenentwicklung erreicht werden soll. Die Weiterentwicklung nicht mehr genutzter innerörtlicher Flächen und leerstehender Gebäude und damit ein sparsamer Umgang mit den verfügbaren Flächen ist ganz im Sinne des Biosphärenreservates.</p> <p>Die in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan gemachte Empfehlung zum Einbau von Mauerseglernhilfen unterstützen wir ebenfalls sehr. Gerade bei Neubauten im innerörtlichen Bereich bietet sich der Einbau von Nisthilfen für Mauersegler, die direkt in die Fassade integriert werden können, an. Diese Niststeine sind unauffällig (man sieht nach Einbau und Fertigstellung nur noch das Einflugloch). Mauersegler sind typische Siedlungsbewohner und geraten durch die energetische Sanierung von Gebäuden immer mehr unter Druck, weil dadurch Nistplätze wegfallen.</p> <p>Mit Hinblick auf das aktuell in den Medien sehr präsente Thema „Insektensterben“ sollte besonderer Wert auf die naturnahe Gestaltung der Grünflächen und die sparsame und zielgerichtete Anwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung gelegt werden.</p> <p>Da in den vorhandenen Unterlagen bisher noch Aussagen zur Begrünung fehlen, regen wir an diese möglichst naturnah zu gestalten und auf Schotter- oder Kiesflächen gänzlich zu verzichten. Die Gestaltung der Grünflächen sollte der naturnahen Gestaltung der Gustav-Clauss-Anlage angepasst werden und die optische und gestalterische Einbindung des Gebäudekomple-</p>	<p>Konsequenz Keine Planänderung</p> <p>Begründung Die bereits im Bebauungsplan enthaltenen Maßnahmen werden durch die Behörde zur Kenntnis genommen und begrüßt.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Veranlassung ist im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.</p> <p>Konsequenz Keine Planänderung</p> <p>Begründung Der Hinweis zu insektenfreundlichen Leuchtmitteln wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Beschlussvorschlag Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen werden fortgeschrieben.</p> <p>Konsequenz Planänderung</p> <p>Begründung Die Unterlagen zum Bebauungsplan enthalten keine Festsetzungen bzw. Regelungen zur Begrünung des Grundstücks. Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden grünordnerische Vorgaben getroffen.</p> <p>Beschlussvorschlag</p>

Anlage	Bebauungsplan 308.01 "Ehemaliges Hallenbad"	Seite: 14
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung Schreiben vom 24.02.23		Frist zur Stellungnahme bis 31.03.23
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

<p>xes in die Umgebung, insbesondere in die Gustav-Clauss-Anlage, ermöglichen. Den Bewohnern und Gästen des Hotels sollte der direkte Zugang in die Parkanlage ermöglicht werden.</p> <p>Da davon auszugehen ist, dass in den nächsten Jahren die Zahl der Elektro-Fahrzeuge zunehmen wird, sollte hier durch Lademöglichkeiten an den Stellplätzen entsprechend vorgesorgt werden. Auch Flächen zum Abstellen von Fahrrädern sowie Lademöglichkeiten für E-Bikes und damit eine Förderung des nicht-motorisierten Verkehrs wäre zu begrüßen.</p> <p>Die Verschattungsstudie legt auf Seite 19 dar, dass „im Bereich des geplanten Bauteils A, der überwiegend die Nutzung Wohnen aufweist, die ausschließlich nach Nordwesten exponierten Wohnungen ganztägig im Schatten verbleiben. Die Wohnqualität ist reduziert.“ Im Sinne auch der Gesundheit der künftigen Bewohner empfehlen wir daher, die Planungen noch einmal anzupassen und diese Bereiche nicht für Wohnungen, sondern soweit möglich als Funktionsräume zu nutzen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Textteil zum Bebauungsplan wird fortgeschrieben.</p> <p>Konsequenz Keine Planänderung</p> <p>Begründung Es wird auf die Vorgaben des GEIG verwiesen. Nach diesen sind bei bestimmten neu zu errichtenden baulichen Anlagen Ladepunkte /Ladestationen für E-Fahrzeuge verpflichtend herzustellen. Da zum aktuellen Zeitpunkt noch keine Aussage getroffen werden kann, wo im Baugebiet im späteren Verfahren diese Ladepunkte errichtet werden wird auf die Bestimmungen des o.g. genannten Gesetzes verwiesen.</p> <p>Beschlussvorschlag Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Hinweise zum Bebauungsplan werden redaktionell fortgeschrieben. Eine weitere Veranlassung ist im Verfahre nicht erforderlich.</p> <p>Konsequenz Keine Planänderung</p> <p>Begründung Die vorgebrachten Bedenken stellen keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplanes dar. Im Rahmen der Bauantragsstellung wird nachzuweisen sein, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.</p> <p>Beschlussvorschlag Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<p>48 NABU Gruppe St. Ingbert</p> <p><u>Schreiben vom 31.03.2023</u></p> <p>Wir bedauern die Fällung des alten Baumbestandes auf dem Parkplatz vor dem ehemaligen Hallenbad. Eine sorgfältigere Berücksichtigung und ein entsprechender Baumschutz dieser wertvollen Altbäume in der Planungsphase hätte dies verhindern können. Im weiteren Verlauf der Bauarbeiten sollten möglichst keine weiteren Bäume und Gebüsche entfernt werden. Neupflanzungen großer Bäume sollten dringend als Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.</p>	<p>Konsequenz Keine Planänderung</p> <p>Begründung Im städtebaulichen Konzept werden Aussagen zur Neupflanzung großkroniger Bäume getätigt. Als Ausgleich der entnommenen Bäume erfolgt eine Eingrünung des Gehweges entlang der Theodor-Heuss-Straße gem. des Städtebaulichen Konzeptes. Eine Anpflanzung einer Mindestanzahl großkroniger Bäume wird darüber hinaus vertraglich gesichert. Durch die Darstellung im VEP sowie der vertraglichen Sicherung ist eine Neuanpflanzung großkroniger Bäume hinreichend gesichert.</p>

Anlage	Bebauungsplan 308.01 "Ehemaliges Hallenbad"	Seite: 15
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung Schreiben vom 24.02.23		Frist zur Stellungnahme bis 31.03.23
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

<p>Gehölze Im Übrigen fordern wir eine Verbesserung der Lebensbedingungen der dort verbliebenen Baum- und Gebüschbestände. Für den verbliebenen Gehölzbestand sollten durch Entsiegelungen ausreichende Räume zur Versickerung von Niederschlagswasser rund um deren Wurzelwerke gesichert werden. Auch sollten Gehölze in ausreichender Entfernung zu den Gebäuden gepflanzt werden, damit sie sich möglichst frei entwickeln können und nicht fortlaufend geschnitten werden müssen. Gehölzneupflanzungen sollten mit beerentragenden Arten erfolgen, die als Futterpflanzen für Vögel dienen.</p> <p>Entwässerung Wichtig wäre die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens und einer Zisterne, die mit Wasser von den Dächern der Gebäude gespeist werden. In beiden Fällen kann das dort gesammelte Wasser als Gießwasser für das hauseigene Grün dienen. Überschüssige Mengen, die das Fassungsvermögen des Rückhaltebeckens oder der Zisterne übersteigen, sollen in das ausgeschilderte Feuchtbiotop in der Gustav-Clauss-Anlage oder in den Teich umgeleitet werden. An den Gebäuden halten wir Dach- und Wandbepflanzungen sowohl aus klimatischen als auch aus Artenschutzgründen für vorteilhaft. Wir gehen davon aus, dass auch Photovoltaik-Anlagen eingeplant sind.</p> <p>Schottergärten Wir raten eindringlich von der Anlage jedweder</p>	<p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Konsequenz Keine Planänderung</p> <p>Begründung Durch die Umsetzung des Vorhabens tritt keine weitere Schädigung des verbliebenden Baumbestands auf. Zusätzliche Entiegelungsmaßnahmen sind aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll. Dem Artenschutzgutachten folgend kommt es durch das Vorhaben nicht zu einer Beeinträchtigung, sprich Verschlechterung des Eshaltungszustandes geschützter Vogelarten.</p> <p>Beschlussvorschlag Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Konsequenz Keine Planänderung</p> <p>Begründung Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung ge. §3 Aabs.1 und 2 BauGB lag noch kein Entwässerungskonzept vor. Dieses wurde zwischenzeitlich durch den Vorhabenträger nachgereicht. Im Bebauungsplan ist der Bau einer Tiefgarage vorgesehen um den ruhenden Verkehr abzuwickeln. Die Tiefgarage verläuft nahezu unter dem gesamten Geltungsbereich. Eine Versickerung ist daher nicht umsetzbar. Um den hohen Versiegelungsgrad auszugleichen wird im Bebauungsplan eine Dachbegrünung vorgesehen um dennoch möglichst viel Retentionsraum zu schaffen. Zusätzlich zu den Gründächern wird anfallendes Niederschlagswasser in 2 unterirdischen Brauchwassertanks gesammelt und zur Bewässerung der Grünanlagen bevorratet. Überschüssiges Regenwasser wird aus den Brauchwassertanks über Grundleitungen in den Rohrbach als Vorfluter eingeleitet.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Veranlassung ist im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.</p> <p>Konsequenz Keine Planänderung</p> <p>Begründung</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bearbeitungsstand: April 2023

Anlage	Bebauungsplan 308.01 "Ehemaliges Hallenbad"	Seite: 16
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung Schreiben vom 24.02.23		Frist zur Stellungnahme bis 31.03.23
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

<p>Form von Schottergärten ab, da diese sowohl in biologischer als auch in klimatischer Hinsicht kontraproduktiv und daher abzulehnen sind. Als Anlage finden Sie dazu eine entsprechende Broschüre mit der Bitte um Berücksichtigung.</p> <p>Nistkästen Wir würden es begrüßen, wenn die Empfehlung, 10 Mauerseglerkästen aufzuhängen aus den "Hinweisen ohne Festsetzung" (hier unter III.) herausgenommen wird und stattdessen in die "bauplanerischen Festsetzungen" (hier unter II.) mit aufgenommen wird. Außerdem wurde die Frage der Pflege/Reinigung der Nistkästen nicht angesprochen. Diese müsste Teil der Festsetzungen sein, so dass die Nisthilfen einmal jährlich gereinigt werden.</p> <p>Glasfassaden Ein besonders wichtiges Thema betrifft den Vogelschutz an und zwischen Gebäuden. Glasfassaden sind häufig tödliche Fallen für Vögel. Die Zahl der Kollisionen an Glasfenstern und -fassaden hat in der „modernen“ Architektur ein besorgniserregendes Ausmaß angenommen. In der Broschüre, die wir im Anhang anfügen, findet sich dazu folgendes alarmierendes Fazit: „Vogelschutz sollte so selbstverständlich sein wie Brandschutz, Fallschutz, Lärmschutz, Kälte- und Wärmeschutz etc. Wir sehen hier die Architektur in der Pflicht, ihren Beitrag zur Erhaltung der Biodiversität zu leisten. Nebst ressourcenschonenden Baustoffen, einem nachhaltigen Energiekonzept und einer naturnahen Umgebungsgestaltung gehört auch eine vogelfreundliche Gestaltung der Bauten dazu.“ Lassen wir nicht zu, dass in der Biosphärenstadt St. Ingbert ein modernes Hotel- und Wohngebäude am Rande eines Stadtparks entsteht, an dem tagtäglich Kollisionen zu beklagen sind. Architektur und Naturverträglichkeit sollten sich hier nicht gegenseitig ausschließen!</p>	<p>Schottergärten finden im vorliegenden Bebauungsplan keine Berücksichtigung. Die Anlage solcher „Gärten“ wird bauordnungsrechtlich ausgeschlossen. Beschlussvorschlag Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Textlichen Festsetzungen werden fortgeschrieben.</p> <p>Konsequenz Planänderung Begründung Zum Erhalt der lokalen Fauna sowie dem Ausgleichen des Eingriffs werden die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan fortgeschrieben und die Hinweise zum Einbau von Mauerseglerkästen bauplanungsrechtlich verbindlich geregelt. Beschlussvorschlag Der Stellungnahme wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplans werden fortgeschrieben.</p> <p>Konsequenz Keine Planänderung Begründung Gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden keine großflächigen Glasfassaden begründet. Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Eine weitere Veranlassung ist im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Anlage	Bebauungsplan 308.01 "Ehemaliges Hallenbad"	Seite: 17
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung Schreiben vom 24.02.23		Frist zur Stellungnahme bis 31.03.23
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

52	<p>Saarpfalz-Kreis untere Bauaufsichtsbehörde</p> <p><u>Schreiben vom 27.03.2023</u></p> <p>Sie haben uns um Stellungnahme als Behörde und sonstigem Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB gebeten. Seitens des Saarpfalz-Kreis bestehen keine Einwände zum Vorhaben. Im Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes besteht seitens der Saarpfalz-Kreis keine, für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes, relevante Planung.</p>	<p>Konsequenz Keine Planänderung</p> <p>Begründung Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Veranlassung ist im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.</p>
55	<p>Landeshauptstadt Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 18.01.2023</u></p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung im Rahmen der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes. Die Landeshauptstadt Saarbrücken sieht sich bezüglich der oben genannten Planung in ihren Belangen nicht berührt.</p>	<p>Konsequenz Keine Planänderung</p> <p>Begründung Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Veranlassung ist im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich</p>
56	<p>Gemeinde Kirkel</p> <p><u>Schreiben vom 24.02.2023</u></p> <p>Gegen die „AUFSTELLUNG DES VORHABEN-BEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES Nr. 308.01 "Ehemaliges Hallenbad-Änderung" der Mittelstadt St. Ingbert bestehen seitens der Gemeinde Kirkel keine Bedenken. Die Belange der Gemeinde Kirkel werden durch die Planungen nicht berührt.</p>	<p>Konsequenz Keine Planänderung</p> <p>Begründung Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Veranlassung ist im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich</p>
60	<p>Stadt Blieskastel</p> <p><u>Schreiben vom 22.03.2023</u></p> <p>Die Stadt Blieskastel hat keine Bedenken oder Anregungen bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 308.01 "Ehemaliges Hallenbad-Änderung" in St.Ingbert.</p>	<p>Konsequenz Keine Planänderung</p> <p>Begründung Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Veranlassung ist im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich</p>
62	<p>Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz – Saarland, Abteilung Naturschutz, Forsten</p> <p><u>Schreiben vom 27.02.2023</u></p> <p>Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes befindet sich kein Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz. Insofern sind die Belange der Forstbehörde nicht betroffen.</p>	<p>Konsequenz Keine Planänderung</p> <p>Begründung Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Veranlassung ist im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich</p>

Bearbeitungsstand: April 2023

Anlage	Bebauungsplan 308.01 "Ehemaliges Hallenbad"		Seite: 18
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB			
Beteiligung Schreiben vom 24.02.23		Frist zur Stellungnahme bis 31.03.23	
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:	

Bearbeitungsstand: April 2023