

Beschlussauszug aus der Sitzung des Stadtrates vom 19.10.2023

Top 9 Landesentwicklungsplan Saarland 2030

Parteiübergreifend kann zusammenfassend festgehalten werden, dass der LEP restriktive Vorgaben macht, die das kommunale Selbstverwaltungsrecht nach Artikel 28 GG und die Eigenentwicklungsmöglichkeiten für St. Ingbert stark einschränkt. Festzuhalten ist u.a. auch, dass der bisherige Bedarfssatz von 3,5 Wohneinheiten pro 1000 Einwohner beibehalten und nicht auf 1,7 Wohneinheiten reduziert werden soll. Nach intensivem Austausch fasst der Stadtrat nachfolgenden Beschluss.

Beschluss:

Dem Verwaltungsvorschlag einer Stellungnahme zum „Entwurf einer Verordnung Landesentwicklungsplan (LEP) Saarland 2030“ wird zugestimmt.

Die Stellungnahme wird bis spätestens 30. November 2023 (Gewährung der Frist zur Einreichung einer Stellungnahme gemäß § 3 Saarländisches Landesplanungsgesetz i.V.m. §9 Raumordnungsgesetz) beim Ministerium für Inneres, Bauen und Sport eingereicht.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
36	0	2

STELLUNGNAHME DER MITTELSTADT ST. INGBERT ZUM ENTWURF EINER VERORDNUNG LANDESENTWICKLUNGSPLAN (LEP) SAARLAND 2030

Mit Schreiben vom 26. Juli 2023 hat das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport den Entwurf einer Verordnung Landesentwicklung (LEP) Saarland 2030 vorgelegt und den Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) i.V.m. § 9 Raumordnungsgesetz (ROG) die Gelegenheit gegeben, sich bis spätestens 31. Oktober 2023 zu äußern.

Die nachfolgende Stellungnahme der Mittelstadt St. Ingbert steht eng im Zusammenhang mit den teilweise bereits eingesetzten Entwicklungsprozessen in der Stadt sowie den weiteren beabsichtigten und von der Landesregierung mitgetragenen städtebaulichen Entwicklungen innerhalb des Stadtgebietes. Da die im Entwurf der Verordnung eines LEP festgesetzten Ziele und Grundsätze teilweise den Entwicklungsprozessen der Mittelstadt St. Ingbert entgegenstehen, ist es für das Grundverständnis für die Stellungnahme von hoher Bedeutung, die Entwicklungsabsichten zunächst näher zu erläutern:

Städtebauliche Entwicklungen in der Mittelstadt St. Ingbert

Die Mittelstadt St. Ingbert beabsichtigt, insbesondere im Hinblick auf die gewerblichen Neuansiedlungen durch das CISPА-Helmholzzentrum und den daraus zu erwartenden Zuzügen von Neubürgern und Neubürgerinnen (gemeldeter Bedarf für CISPА-Verwaltung 900 feste Arbeitsplätze plus ca. 2.000 Arbeitsplätze für CISPА-Ausgründungen zuzüglich der jeweiligen Familien), kurz- bis mittelfristige Entwicklungen in folgenden Stadtquartieren:

1. Wohnraumschaffung / Baugebietsentwicklung

Gemäß Wohnbauflächenentwicklungskonzept der Mittelstadt St. Ingbert, welches in 2023 beschlossen wurde, sollen zahlreiche kleinere bis mittelgroße Flächen im Stadtgebiet zu Wohnzwecken entwickelt werden. Das Wohnbauflächenentwicklungskonzept beinhaltet insgesamt 31 Flächen, die nach bereits erfolgter planungsrechtlicher Begutachtung als geeignet eingestuft worden sind.

Es handelt sich hierbei um insgesamt rd. 43 ha Fläche bzw. ca. 1.200 Wohneinheiten, die entwickelt werden könnten.

Das Wohnbauflächenentwicklungskonzept wurde bereits auf Sachbearbeiterebene mit der Landesplanungsbehörde abgestimmt.

Die Stadtverwaltung betreut zurzeit bereits die bauliche und planerische Umsetzung erster Flächen, so ist hier insbesondere die Entwicklung des zentralen WVD-Areals zum CISPА-Village zu nennen, innerhalb dessen gemäß des Gewinner-Architektenentwurfs zwischen 150 und 200 Wohneinheiten in den nächsten fünf Jahren errichtet werden sollen.

Ebenfalls planerisch in die Wege geleitet wurde die städtebauliche Entwicklung „Im Kirschgrund“ im Stadtteil Rentrisch. Dieses Areal könnte gegebenenfalls als interkommunales Vorzeigeprojekt zwischen der Mittelstadt St. Ingbert und der Landeshauptstadt Saarbrücken fungieren. Die in Rede stehende 14 ha große Fläche könnte bis zu 200 weitere Wohneinheiten beheimaten.

2. Gewerbeflächen

Als zentrale Projekte für die Weiterentwicklung gewerblicher Flächen im Stadtgebiet sind zu nennen:

1. Revitalisierung des ehemaligen Neumann-Geländes zum CISPА-Verwaltungssitz mit 900 festen Arbeitsplätzen

2. Revitalisierung der historischen Alten Schmelz mit weiteren CISPÄ- und CISPÄ-affinen Gewerbeflächen mit einer Bruttogrundfläche von ca. 82.000 m²
3. Neubau eines Green-Campus: Errichtung eines Bürogebäudes mit Seminarpavillon mit einer Bruttogrundfläche von ca. 1.500 m²
4. Bereits umgesetzt: Ansiedlung des Kettler-Werks und Lidl-Logistik sowie weitere kleinere Gewerbebetriebe im Bereich des ehemaligen Klèbergeländes

3. Bildung

Die Mittelstadt St. Ingbert beabsichtigt ferner die Sanierung bzw. den Ausbau des bestehenden Schul- und Betreuungsangebotes:

- Sanierung der denkmalgeschützten Ludwigschule und Erweiterungsneubau für FGTS
- Neubau einer FGTS in der Albert-Weisgerber-Schule für ca. 230 Kinder
- Neubau einer FGTS in der Südschule für ca. 280 Kinder
- Neubau Kita Rohrbach
- Neubau Kita Hassel
- Neubau Kita St. Konrad

Die Stadt St. Ingbert plant aktuell Investitionen von ca. 110.000.000 € in den Bereichen Zukunft, Bildung und Sicherheit.

Insbesondere die oben aufgeführten Entwicklungen in den Arealen „Alte Schmelz“ und „Ehemaliges Neumann-Gelände“ dienen primär der gewerblichen Ansiedlung des CISPÄ-Helmholzzentrums. Die Attraktivität einer erfolgreichen Ansiedlung von Gewerbeflächen in diesem Größenmaß ist stets mit der Schaffung entsprechenden Wohnraums für die Angestellten im unmittelbaren Umfeld verbunden. Demnach ist die Schaffung von ausreichend Wohnraum und ein gutes Betreuungs- und Weiterbildungsangebot innerhalb des Stadtgebietes von höchstem Interesse der Stadt.

Kommunalrechtliche / bauplanungsrechtliche Bewertung des Entwurfes einer Verordnung LEP

Die Mittelstadt St. Ingbert verfügt aufgrund der gegebenen topografischen Begrenzungen sowie aufgrund der auf Landesebene festgesetzten ökologischen Schutzgebiete und der im LEP dargestellten Vorranggebiete über kaum bis keine weiteren Flächenausdehnungsmöglichkeiten.

Daher ist für die hier bereits aufgeführten beabsichtigten Wohnbauflächenausweisungen insbesondere auf die Revitalisierung von Brachflächen und / oder minder genutzten Flächen zurückzugreifen. Der LEP schreibt u.a. fest, dass primär auch Baulücken zu mobilisieren sind.

Baulückenmobilisierung

Die Mittelstadt St. Ingbert verfügt aktuell über rd. 330 Baulücken, die sich im Geltungsbereich von Bebauungsplänen befinden, sowie über ca. 220 Baulücken im Innenbereich außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes. Lediglich vier dieser Baulücken sind städtische Liegenschaften, der Rest ist in privater Hand.

Die Mittelstadt St. Ingbert hat in der Vergangenheit bereits wiederholt über das starke Engagement der jeweiligen Ortsvorsteher versucht, den Kontakt zu den privaten Grundstückseigentümern herzustellen. Überwiegend ohne Erfolg.

Die in Anlage 8 des Entwurfs der Verordnung LEP dargestellte Mobilisierungsstrategie hält die Mittelstadt St. Ingbert für nicht umsetzbar, da dies zum einen zu einem immensen Personal- und Prüfaufwand führt, dem die Verwaltung nicht Rechnung tragen kann. In diesem Zusammenhang stellt sich ferner die Frage, ob das Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz

(MUKMAV) sowie die Landesplanung den Prüfaufwand ebenfalls personell stemmen können. Seitens der Mittelstadt St. Ingbert wird damit einhergehend eine erhebliche Zeitverzögerung in der Umsetzung von Projekten befürchtet.

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass es der Mittelstadt St. Ingbert in den vergangenen zehn Jahren trotz aller Schwierigkeiten gelungen ist, die bestehenden Baulücken um ca. 20% kontinuierlich zu reduzieren. Diese städtischen Mobilisierungserfolge und der weiterhin vorhandene -wille sollten seitens der Landesplanung aus hiesiger Sicht entsprechend gewürdigt werden. Vorstellbar ist eine Art Belohnungs- oder Bonussystem beim Festsetzen neuer Wohnbauflächen. Die Perseveranz einzelner privater Grundstückseigentümer Baulücken weiter brachliegen zu lassen, darf die Bestrebungen der Kommune, attraktiven Wohnraum zu schaffen nicht weiter konterkarieren.

Des Weiteren wird auf ein Schreiben des unabhängigen Datenschutzzentrums des Saarlandes verwiesen, in dem im Zuge der Erstellung des Baulandkatasters gemäß § 200 BauGB datenschutzrechtliche Bedenken bei der Ermittlung und Weiterbearbeitung von Namen der Grundstückseigentümer erhoben wird.

Eigenentwicklungsbedarf der Kommunen

Im LEP Siedlung wird ferner das Gebot des Eigenentwicklungsbedarfs der saarländischen Kommunen aufgeführt.

Für St. Ingbert wird der Wert dabei für die Stadtteile

- St. Ingbert-Mitte von 3,5 WE / 1.000 E auf 1,7 (inkl. Zuschlag aufgrund des Anschlusses an Siedlungsachsen)
- Oberwürzbach von 1,5 WE / 1.000 E auf 1,0

reduziert. Der Wert für die Stadtteile Rohrbach, Hassel und Rentrisch ist gleichbleibend (inkl. Zuschlag aufgrund des Anschlusses an Siedlungsachsen).

Diese teilweise erhebliche Reduzierung der Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Stadtgebietes lassen eine nur sehr eingeschränkte Umsetzung des von Landesregierung mitgetragenen Transformationsprozesses im Hinblick auf die CISPA-Ansiedlung zu und kann daher von der Mittelstadt St. Ingbert nicht mitgetragen werden.

Der Zuschlag von 0,5 WE pro 1.000 Einwohner bei Anschluss an eine im LEP Siedlung festgelegten Siedlungsachse ist durchaus richtig, allerdings bleibt dadurch der Stadtteil Oberwürzbach unberücksichtigt, obgleich dieser eine hervorragende Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz sowie an den Schienenverkehr vorweisen kann. Völlig außer Acht gelassen wird hierbei auch die stetig wachsende individuelle Mobilität der Bürger und Bürgerinnen. Auch dieser Umstand kann von der Mittelstadt St. Ingbert in dieser Form nicht mitgetragen werden.

In diesem Zusammenhang bemängelt die Mittelstadt St. Ingbert auch das Heranziehen der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung als Bemessungsgrundlage. Die weltweite politische Situation hat in der Vergangenheit u.a. belegt, dass diese Zahlen aufgrund von Migration nicht seriös belegbar sind. Bereits heute stehen die Kommunen vor großen siedlungsstrukturellen Problemen bzgl. des Angebotes von Wohnraum. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Problemlage weiter verschärfen wird. Des Weiteren wird in St. Ingbert ein bemerkbarer Zuzug von Neubürgern und Neubürgerinnen aufgrund der CISPA- Ansiedlung sowie der in diesem Zusammenhang stehender Ausgründungen erwartet. Dies wird in einer prognostizierten demografischen Entwicklung für die Stadt nicht berücksichtigt.

Weiterhin zu bemängeln ist die Absicht des Ordnungsgebers, dass nicht mehr die Gemeinde den Bedarf an Wohnraum vor Ort für sich selbst festlegt, sondern der Bedarf durch das Land vorgegeben wird.

Die Mittelstadt St. Ingbert empfiehlt in Anlehnung an die Stellungnahme des Saarländischen Städte- und Gemeindetages, anstelle der zwingenden Festlegung der oben aufgeführten Werte ein pauschalisiertes Modell einzuführen, welches einen noch zu bestimmenden Prozentsatz von in den nächsten 10 Jahren umsetzbaren Wohneinheiten für jede Kommune vorgibt. Bei der Festlegung einer solchen Pauschale sind bereits eingetretene sowie noch bevorstehende, jedoch schon absehbare Entwicklungen in den Kommunen wie beispielsweise die Ansiedlung größerer Gewerbebetriebe und der daraus resultierende Wohnflächenbedarf für die Beschäftigten unbedingt zu berücksichtigen. Die Wohnraumbedarfsanalyse ist daher unbedingt von den Kommunen vorzunehmen. Der vom Ordnungsgeber festgelegte Wert des Eigenentwicklungsbedarfs kann nur als Auslegungshilfe für die einzelnen Gemeinden dienen. Zumindest müsste wieder auf die derzeit geltenden Werte zurückgegriffen werden, dies insbesondere da die neuen Bedarfswerte nicht nachvollziehbar sind und eine Herleitung fehlt.

An dieser Stelle wird ferner Bezug auf die Ansiedlung von SVolt und den darüber hinaus erforderlichen städtebaulichen Entwicklungen in der Gemeinde Überherrn genommen. Die Ansiedlung von CISPA in St. Ingbert ist der gleichen Größenordnung und Bedeutung zuzuordnen.

Sollte der von der Landesregierung forcierte Transformationsprozess im Saarland umgesetzt werden wollen, so ist dies zwingend zu berücksichtigen.

Wir verweisen ferner darauf, dass die angedachte, einseitige Vorgabe des prognostizierten Wohnungsbedarfs und die damit zusammenhängende fehlende Möglichkeit der Gemeinden bei der Bedarfsermittlung Einfluss zu nehmen angesichts des nach Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz und Art. 118 SVerf verfassungsrechtlich gewährten Rechts der kommunalen Selbstverwaltung kritisch einzustufen ist.

Des Weiteren stehen die hier dargelegten restriktiven Vorgaben hinsichtlich der Siedlungsentwicklung im erheblichen Widerspruch zur Absicht der Bundesregierung, mehr Wohnraum im Bundesgebiet zu schaffen.

Starkregenereignisse

In Hinblick auf die weltweit zunehmend zu erwartenden Starkregenereignisse ist davon auszugehen, dass unter anderem historisch gewachsene Siedlungsquartiere perspektivisch nicht mehr bewohnbar sein werden.

Die aktuell im Entwurf vorliegende Starkregenereigniskarte des Saarlandes veranschaulicht, dass auch die Mittelstadt St. Ingbert in Teilen stark von diesem Wetterphänomen betroffen sein wird.

Die Ausweisung neuer Wohnbauquartiere muss daher in Zukunft unter der Prämisse des vorbeugenden Hochwasserschutzes gewährleistet sein.

Die von Starkregen betroffenen Bereiche sollte im Planwerk des LEP dargestellt werden.

Vorranggebiet für Grundwasserschutz (VW)

Große Teile des Stadtgebietes liegen innerhalb von Vorranggebieten für Grundwasserschutz, was die Entwicklungsmöglichkeiten noch zusätzlich erschwert, da für die Ausweisung neuer Baugebiete innerhalb von VW ein großer Argumentationsaufwand erforderlich ist.

Dies betrifft insbesondere auch potenzielle Wohnbauflächen, die aus Sicht der Mittelstadt St. Ingbert eher als Arrondierungen des Siedlungskörpers zu verstehen sind.

Auch im Kontext des vorbeugenden Hochwasserschutzes ist es aus Sicht der Stadt St. Ingbert sinnvoller, Randflächen des Siedlungskörpers neu in Anspruch zu nehmen und dafür durch Starkregen

gefährdete innerstädtische Flächen perspektivisch zu entsiegeln und eine bessere Regenrückhaltung zu ermöglichen.

Bezüglich möglicher Ausnahmen sollten die Ziele des VW dahingehend überarbeitet werden.

In diesem Zusammenhang wird ferner darauf hingewiesen, dass die Stadt St. Ingbert bereits große Anstrengungen zur Sicherung kleinräumiger innerstädtischer Grünflächen, die eine bedeutende Rolle für die Aufenthaltsqualität und das Stadtklima einnehmen, unternommen hat. Diese Flächen sollen auch zukünftig gesichert bleiben und fallen daher als potenzielle Wohnbaufläche weg.

Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie und Dienstleistung (VG)

Die Mittelstadt St. Ingbert hat insbesondere aufgrund der topografischen Gegebenheiten kaum bis keine gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft. Die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen sind bereits überplant.

Dennoch erreichen die Stadt St. Ingbert regelmäßig Anfragen zur gewerblichen Entwicklungsmöglichkeit innerhalb des Stadtgebietes.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Gerwing-Sehn“ in der Oststraße Richtung Norden. Dieser Teilbereich befindet sich noch außerhalb eines festgesetzten Landschaftsschutzgebietes und ist über die Oststraße bereits erschlossen.

Vorranggebiete Forschung und Entwicklung (VF)

Auf dem ehemaligen Neumann-Gelände in der Straße „Am Güterbahnhof“ in St. Ingbert-Mitte wird zeitnah das CISPA-Helmholzzentrum mit ca. 900 Arbeitsplätzen angesiedelt werden.

Ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan wurde bereits erwirkt sowie ein Zielabweichungsverfahren erfolgreich abgeschlossen.

Die Fläche wurde im LEP bisher als Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistung festgelegt. Diese Nutzung stand nicht im Einklang mit der beabsichtigten Neunutzung, daher wurde das Zielabweichungsverfahren in 2023 auch durchgeführt.

Der Entwurf der Verordnung eines LEP sieht allerdings noch immer ein VG vor. Es erscheint zielführender, dieses Gebiet zukünftig als VF festzusetzen. Die Mittelstadt St. Ingbert wird sich diesbezüglich noch persönlich mit der Landesplanungsbehörde ins Benehmen setzen.

ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Antrag auf Anpassung des Eigenentwicklungsbedarfes für die Mittelstadt St. Ingbert

Gemäß Ziel 16 der Verordnung eines LEP kann eine Gemeinde bei der Landesplanungsbehörde einen Antrag stellen, den im Bedarfsnachweis festgelegten Wohnungsbedarf in entsprechendem Umfang anzupassen, sofern erheblich veränderte äußere Rahmenbedingungen oder erheblich abweichende städtebauliche Entwicklungen dazu führten, dass der Wohnungsbedarf wesentlich überschritten wird. Mit der in diesen Stellungnahmen mehrfach dargelegten zeitnahen Ansiedlung des CISPA-Helmholzzentrums sowie aber auch weiterer großflächiger Gewerbeansiedlungen (z.B. LIDL-Logistik und Kettler-Werk) und den daraus zu erwartenden Zuzügen von Neubürgern und Neubürgerinnen stellt die Mittelstadt St. Ingbert den Antrag gemäß Ziel 16 des LEP auf Anpassung des Eigenentwicklungsbedarfes. Es wird in diesem Zusammenhang um Mitteilung gebeten, welche Verfahrensschritte durchzuführen sind.

Berechnung des Wohneinheitenbedarfes für die Mittelstadt St. Ingbert | Stand Oktober 2023

Nach Betrachtung der neuen Vorgaben des LEPs hinsichtlich des zulässigen Eigenentwicklungsbedarfes für St. Ingbert und seiner Stadtteile sowie unter Berücksichtigung der überlassenen übrigen

Unter Berücksichtigung Wohnbauflächenkonzept und Zurücknahme der nicht mehr zu verfolgenden Reserverflächen

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	
	Einwohner	Bedarfsfaktor	WE-Bedarf für 10 Jahre	0,3 % Ersatzbedarf	verbleibende FNP-Reserveflächen in ha	Dichte LEP	Reserve-FNP in WE	Baulücken in Bplänen	Flächen lt. Konzept in ha (zusätzlich zu FNP)	WE gemäß Konzept	WE-Bedarf
			$A/1000*B*10$								C-F-G-I
St. Ingbert - Mitte	20.456	1,7	348	358	0	30	0	136	9,89	368	-146
Rohrbach	5.444	1,5	82	84	7,8	25	195	92	4,63	111	-314
Hassel	2.938	1,5	44	45	0	25	0	56	2,50	32	-43
Oberwürzbach	1.947	1	19	20	1,93	25	48,25	35	2,30	30	-93
Renrtrisch	1.351	1,5	20	21	13,19	25	329,75	8	0,59	15	-332
Gesamt	32.136		513		22,92		573	327	19,91	556	-927

Planungshoheit verbleiben für die Stadt St. Ingbert zusammenfassend folgende Handlungsmöglichkeiten bzgl. der Wohnbauentwicklung:

Der Übersicht ist zu entnehmen, dass unter Berücksichtigung der neuen Faktoren zur Berechnung des Eigenentwicklungsbedarfes in keinem der St. Ingberter Stadtteile Wohneinheitenbedarf für die nächsten zehn Jahre gegeben ist und somit die oben angenommenen Zuzüge durch die CISPA-Ansiedlungen von insgesamt ca. 3.000 Personen plus Familien sowie die aktuell nicht absehbaren Zuwanderungen (u.a. Flüchtlinge) nicht dargestellt werden können.

An dieser Stelle empfehlen wir nochmals als Alternative ein pauschalisiertes Berechnungsmodell zu wählen oder zumindest wieder auf die derzeit geltenden Bedarfsfaktoren zurückzugehen.

Unter Beachtung der in dieser Stellungnahme mehrfach dargelegten Entwicklungsabsichten innerhalb des Stadtgebietes sowie im Kontext des Entwicklungsziels der Bundesregierung, im Bundesgebiet erheblich mehr Wohnraum zu schaffen, ist die im Entwurf des LEP dargelegte Vorgehensweise als planerisch fehlerhaft zu bewerten.

Seitens der Mittelstadt St. Ingbert wird die große Sorge getragen, dass das Saarland unter diesen Umständen als Wirtschafts- und Wohnstandort erheblich an Attraktivität verlieren wird.