

Bebauungsplan Nr. 1004.01 "Campus Süd" - Offenlage und Entwurfsannahme

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 17.11.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Ortsrat St. Ingbert-Mitte	Anhörung	05.12.2023	N
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	30.11.2023	N
Stadtrat	Entscheidung	12.12.2023	Ö

Beschlussvorschlag

1. Für den Bebauungsplan Nr. 1004.01 „Campus Süd“ wird die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.
2. Die Offenlage gemäß § 3 Abs. BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgt erst nach vollständigem Eingang aller Fachgutachten.
3. Die beigefügten Planunterlagen des Bebauungsplanentwurfes, bestehend aus der Planzeichnung einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung, werden gebilligt.

Sachverhalt

Projektbeschreibung

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma „Präzisionstechnik Neumann“ soll ein zentrumsnaher Innovationsstandort (Campus Süd) für Forschung und Entwicklung entstehen. Die industrielle Nutzung des Geländes endete Anfang 2016 mit der Stilllegung der Produktion. Aufgrund seiner innenstadtnahen Lage bildet das Gelände eine wertvolle Fläche und verlangt in Folge der Aufgabe seiner Nutzung nach einem neuen Nutzungskonzept.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes findet sich zudem das Areal der „Alten Schmelz“. Mit dem „CISPA Innovation Campus Alte Schmelz“ ist hier bereits die Ansiedlung eines Forschungs- und Gewerbecampus vorgesehen.

Die Firma Peter Gross Bau + Projekt GmbH & Co.KG hat das Areal des ehemaligen Neumann-Geländes erworben und plant die Realisierung des Forschungs- und Entwicklungs-Campus für die Schaffung neuer Arbeitsplätze zur Stärkung der Stadt St. Ingbert.

Das Gebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von St. Ingbert-Mitte und grenzt im Norden direkt an die Straße „Am Güterbahnhof“ sowie im Süden an die Straße „Schnapphahner Dell“ an. Über die Straße „Am Güterbahnhof“ soll dabei die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgen. Die erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück (u.a. in einer Tiefgarage) bzw. auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken organisiert werden.

Auf der Fläche selbst befinden sich noch teilweise die Gebäude und Nutzflächen des ehemaligen Betriebes. Diese werden derzeit vollständig rückgebaut.

Verfahrensart

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Auf dieser Grundlage kann die geplante Nutzung nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Vorhabens bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1004.01 „Campus Süd“ sind der beigefügten Planzeichnung zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 4,1 ha.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde bereits in der Sitzung vom 12. Oktober 2022 vom Stadtrat beschlossen. In gleicher Sitzung wurde auch die Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Damals ging man jedoch noch von einer anderen Nutzung (Festsetzung des Gebietes als Urbanes Gebiet) aus. Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen ist ein erneuter Beschluss zur Offenlage erforderlich.

Der Flächennutzungsplan der Mittelstadt St. Ingbert stellt für die Fläche überwiegend gewerbliche Bauflächen sowie entlang der Straße „Schnapphahner Dell“ zudem Grünflächen dar. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind noch nicht alle Fachgutachten zum Bebauungsplan finalisiert worden und liegen demnach noch nicht vor. Die Verwaltung erwartet die Gutachten jedoch noch in diesem Jahr, spätestens Anfang des neuen Jahres. Es handelt sich hierbei um ein Verkehrsgutachten, ein Lärmgutachten, eine Begutachtung des Fledermausbestandes sowie eine natur- und artenschutzfachliche Betrachtung. Aufgrund der engen Umsetzungszeitschiene seitens des Projektentwicklers sowie der voraussichtlich erst am 27. Februar 2024 stattfindenden nächsten Sitzung des Stadtrats wird vorgeschlagen, den Beschluss zur Offenlage bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu erwirken, die Offenlage aber erst dann durchzuführen sobald alle Gutachten eingegangen und gesichtet wurden (voraussichtlich im Dezember 2023 oder Januar 2024). Die Gutachten würden den Gremien nachträglich vorgestellt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 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 gemäß § 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.

Nach Billigung des vorliegenden Entwurfsstandes wird die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. In der öffentlichen Bekanntmachung ist auf die Merkmale des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB hinzuweisen.

Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntzumachen.

Finanzielle Auswirkungen

Für die gesetzlich vorgeschriebenen amtlichen Veröffentlichungen stehen Mittel im Deckungskreis GB 6 zur Verfügung.

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren, inkl. Gutachten, werden durch den Eigentümer übernommen.

Anlage/n

1	Planzeichnung
2	Begründung

Campus Süd

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1004.01 in der Mittelstadt St. Ingbert,
Stadtteil St. Ingbert-Mitte

ENTWURF

21.11.2023



KERN
PLAN

Campus Süd

Im Auftrag:



Mittelstadt St. Ingbert
Am Markt 12
66386 St. Ingbert

IMPRESSUM

Stand: 21.11.2023, Entwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektleitung:

M. Sc. Lisa Müller, Umweltplanung und Recht

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	7
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	16
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	19
Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB	22

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Mittelstadt St. Ingbert soll auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma „Präzisionstechnik Neumann“ im Stadtteil St. Ingbert-Mitte ein zentrumsnaher Innovationsstandort („Campus Süd“) für Forschung und Entwicklung entwickelt werden.

Die industrielle Nutzung des Geländes endete Anfang 2016 mit der Stilllegung der Produktion. Aufgrund seiner innenstadtnahen Lage bildet das Gelände eine wertvolle innerstädtische Fläche und verlangt in Folge der Aufgabe seiner Nutzung nach einem neuen Nutzungskonzept.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes findet sich zudem das Areal der „Alten Schmelz“ St. Ingbert. Mit dem „CISPA Innovation Campus Alte Schmelz“ ist hier bereits die Ansiedlung eines Forschungs- und Gewerbecampus“ vorgesehen. Die Ent-

wicklung des innovativen „Campus Süd“ stellt eine ideale Ergänzung zu diesem dar.

Die Firma Peter Gross Bau + Projekt GmbH & Co. KG hat das Areal des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma „Präzisionstechnik Neumann“ erworben und plant die Realisierung des Forschungs- und Entwicklungscampus für die Schaffung neuer Arbeitsplätze und interessanter Nutzungen zur Stärkung des Mittelzentrums St. Ingbert.

Das Gebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Stadtteils St. Ingbert-Mitte und grenzt im Norden direkt an die Straße „Am Güterbahnhof“ sowie im Süden an die Straße „Zur Schnapphahner Dell“ an. Über die Straße „Am Güterbahnhof“ soll dabei die Haupteinschließung des Plangebietes erfolgen. Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können vollständig auf dem Grundstück (u. a. in einer

Tiefgarage) bzw. auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken organisiert werden.

Auf der Fläche selbst befinden sich noch die Gebäude und Nutzflächen des ehemaligen Industriebetriebes. Diese werden derzeit bereits vollständig rückgebaut.

Der Standort ist für die geplante Nutzung sehr gut geeignet, da die unmittelbare Umgebung durch Wohnnutzungen geprägt ist, bereits gewerbliche Nutzungen im näheren Umfeld bestehen und das Areal der „Alten Schmelz“ in fußläufiger Entfernung liegt. Zudem bietet auch die direkte Nähe des Plangebietes zur Universität des Saarlandes ein Potenzial zur Entwicklung als Innovationsstandort an.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Auf dieser Grund-



Luftbild mit Geltungsbereich; Quelle: ZORA, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

lage kann die geplante Nutzung nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Vorhabens bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Stadtrat der Mittelstadt St. Ingbert hat daher nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1004.01 „Campus Süd“ im Stadtteil St. Ingbert-Mitte beschlossen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 4,1 ha.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Aufgrund des durch die Bahnunterführung vorhandenen Engpasses der Straße „Am Güterbahnhof“ ist zudem die Erstellung einer verkehrstechnischen Untersuchung - unter Beachtung der geplanten Entwicklungen auf dem Areal der Alten Schmelz - erforderlich. Diese wird zur Zeit erstellt. **Das Ergebnis wird im weiteren Verfahren ergänzt.**

Mit der Erstellung der verkehrstechnischen Untersuchungen wurde die Planungsteam Jakobs Gänssle GmbH, Saarbrücken beauftragt.

Nordöstlich der geplanten Wohnbebauung im Bereich der Straße „Zur Schnapphahner Dell“ finden sich mehrere Gewerbebetriebe (FedEx, Comotech, CWS). Daher wurde zudem ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Mit der Erstellung der schalltechnischen Stellungnahme wurde die SGS-TÜV Saar GmbH beauftragt. **Das Ergebnis wird im weiteren Verfahren ergänzt.**

Zur Prüfung, ob Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, wurde darüber hinaus ein Fachbeitrag Natur- und Artenschutz erstellt. Hierzu wurde die ARK Umweltplanung und -consulting Partnerschaft, Saarbrücken beauftragt. Unter Beachtung der darin genannten Vermeidungsmaßnahmen erübrigt sich eine Art- bzw. gruppenspezifische Konfliktdanalyse und eine formelle artenschutzrechtliche Prüfung.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung / Reaktivierung von Flächen im Innenbereich).

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 01. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung zwischen 20.000 qm bis zu 70.000 qm Grundfläche weg. Zur Einordnung innerhalb der räumlichen Schwellenwerte gem. § 13 a BauGB ist gem. § 13 a Abs. 1 BauGB die im Bebauungsplan festgesetzte „zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung“ maßgebend. Insgesamt hat der Geltungsbereich zwar eine Größe von ca. 4,1 ha. Nach der Kommentarliteratur sind „öffentliche Erschließungsflächen sowie private und öffentliche Grünflächen bei der Schwellenwertermittlung nicht mitzurechnen, da § 19 Abs. 2 BauNVO nur auf das Baugrundstück Bezug nimmt.“ (Quelle: Spannowsky, Willy; Uechtritz, Michael (Hrsg.) (2018): Baugesetzbuch Kommentar, München, § 13a, Rdn. 9.1)

Eine überschlägige Flächenbilanzierung zeigt, dass der maßgebende Schwellenwert von 20.000 qm durch den Bebauungsplan Nr. 1004.01 „Campus Süd“ dennoch überschritten wird. Daher wurde gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Abschätzung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Der Bebauungsplan Nr. 1004.01 „Campus Süd“ erfüllt somit die Vorgaben, um gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt zu werden.

Die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB ist als Anhang beigefügt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden parallel zur Bebauungsplan-Aufstellung an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über

die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Eine Untersuchung der naturschutzrechtlichen Belange kam zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte für derartige Beeinträchtigungen bestehen.

Der an § 50 BImSchG anknüpfende Ausschlussgrund in § 13a BauGB betrifft die von Störfallbereichen ausgehenden möglichen Auswirkungen bei einem schweren Unfall. Dieser ist hier nicht gegeben.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 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 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Mittelstadt St. Ingbert stellt für die Fläche überwiegend gewerbliche Bauflächen sowie entlang der Straße „Zur Schnapphahner Dell“ zudem Grünflächen dar.

Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Zielabweichungsverfahren

Der Landesentwicklungsplan „Umwelt“ vom 13. Juli 2004 weist für das Plangebiet ein Vorranggebiet für Gewerbe, Dienstleistung und Industrie aus. Das Vorhaben steht somit den Zielen des Landesentwicklungsplans entgegen. Ein Zielabweichungsverfahren wurde daher bereits durchgeführt.

Einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung, welche aufgrund der Anpassungsklausel der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB

nur ausnahmsweise möglich ist, stimmte die Oberste Landesplanungsbehörde mit raumordnerischen Entscheid vom 19. Januar 2023, teilweise unter Auflagen, zu (Aktenzeichen OBB 11-157-15/22 Gr). Die Auflagen werden, sofern diese bauplanungsrechtlich festgesetzt werden können, im Bebauungsplan berücksichtigt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist am westlichen Siedlungsrand des Stadtteils St. Ingbert-Mitte gelegen, zwischen den Straßen „Am Güterbahnhof“ und „Zur Schnapphahner Dell“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dabei wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bahnlinie (Strecke Saarbrücken - Kaiserslautern), die Straßenverkehrsfläche der Straße „Am Güterbahnhof“ sowie durch die Bebauung der Straße „Am Güterbahnhof“ Hs.-Nr. 4,
- im Osten durch die Wohnbebauungen der Straßen „Im Schmelzerwald“ Hs.-Nr. 137 und „Zur Schnapphahner Dell“ Hs.-Nr. 2, 2b, 4 und 6 inkl. der privaten Freiflächen,
- im Süden durch die Straßenverkehrsfläche der Straße „Zur Schnapphahner Dell“ sowie durch die Wohnbebauungen und privaten Freiflächen der Straße „Zur Schnapphahner Dell“ Hs.-Nr. 8, 8a und 10 sowie
- im Westen durch die Wohnbebauungen und privaten Freiflächen der Lautzentralstraße Hs.-Nr. 1, 1a, 1b, 1c, 3, 5 und 7.



Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Areal des ehemaligen Gewerbebetriebes „Neumann Präzisionstechnik“ im Westen des Stadtteils St. Ingbert-Mitte.

Bereits Anfang 2016 endete die industrielle Nutzung des Geländes mit Stilllegung der Produktion. Die ehemaligen, seither leer stehenden Gewerbehallen der Firma werden derzeit vollständig rückgebaut.

Der südliche Bereich des Plangebietes sowie die Flächen entlang der Straße „Zur Schnapphahner Dell“ sind zudem durch Grün- und Gehölzstrukturen geprägt. In diesen Bereichen verläuft durch das Gelände auch eine Hangabbruchkante.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen und private Freiflächen (Privatgärten) geprägt. Unmittelbar nördlich verläuft zudem die Eisenbahnlinie (Strecke Saarbrücken - Kaiserslautern).

Darüber hinaus befindet sich das Areal der „Alten Schmelz“ in fußläufiger Entfernung



Bahnunterführung als Anbindung der Straße „Am Güterbahnhof“ an die Saarbrücker Straße; Quelle: Kernplan GmbH

Richtung Norden. Auf dem Areal ist die Entwicklung des „CISPA Innovation Campus Alte Schmelz“ geplant.

Das Plangebiet ist somit für eine Nutzung als Forschungs- und Entwicklungs-Campus geradezu prädestiniert.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich vollständig im Eigentum einer Gesellschaft. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist topografisch sehr geprägt und fällt von Südosten und Südwesten in Richtung Norden stark ab (Hangabbruchkante, teilweise Steilwände mit einem Höhenunterschied von 5 - 6 m).

Die Bebauung wird daher in erster Linie auf dem Plateau der ehem. Firma „Neumann Präzisionstechnik“ (Mischbebauung) erfolgen.

Die Topografie hat, mit Ausnahme der Geschossigkeit und der Entwässerung, keine weiteren Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Verkehr

Das Plangebiet ist über die Straße „Am Güterbahnhof“ im Norden sowie über die Stra-



Südlicher Bereich des Plangebietes mit den bestehenden Grün- und Gehölzstrukturen; Quelle: Kernplan GmbH

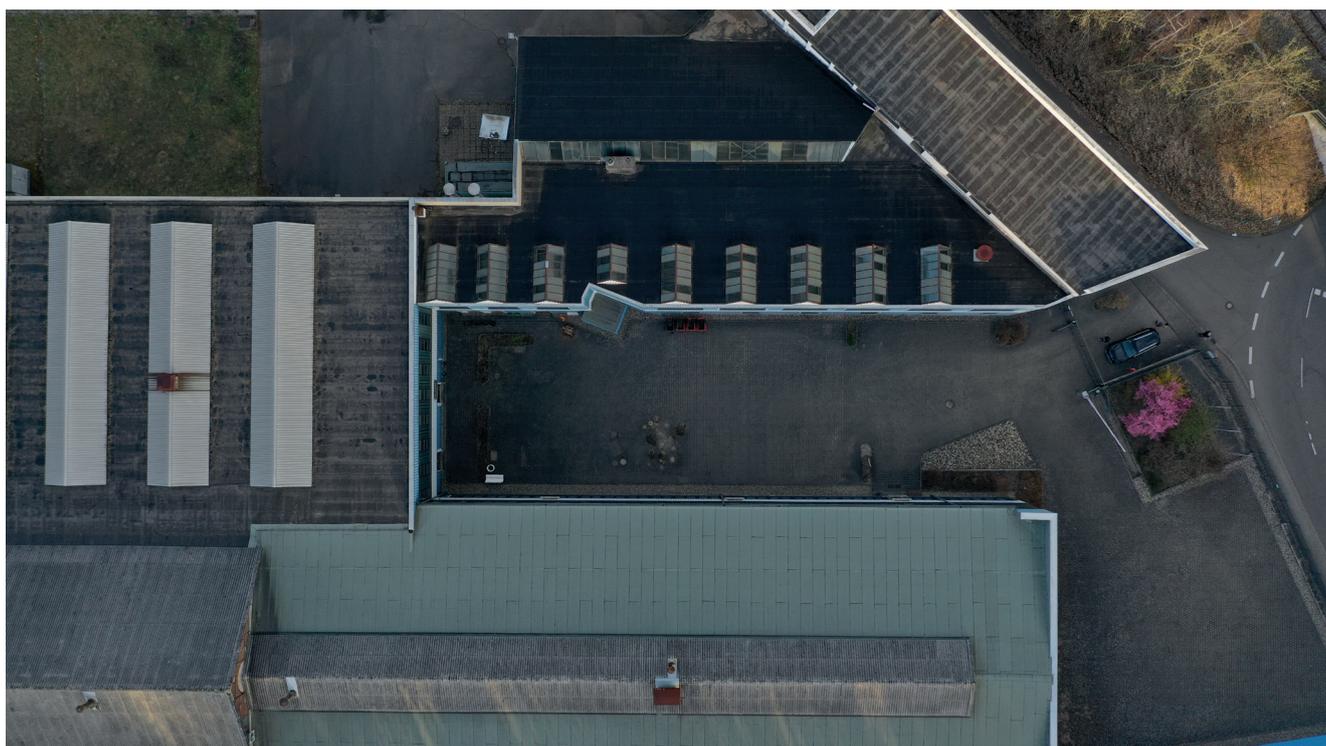
ße „Zur Schnapphahner Dell“ im Südosten erschlossen.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die B 40 (Saarbrücker Straße) unmittelbar nördlich des Plangebietes. Die nächste Autobahn-Anschlussstelle findet sich ca. 3,0 km in südlicher Richtung entfernt (BAB 6 - AS 5 „St. Ingbert West“).

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen „Schnapphahner Dell“ (unmittelbar südöst-

lich des Plangebietes) bzw. „Saarbrücker Straße“ (nordöstlich des Plangebietes). Ab hier bestehen u. a. Anbindungsmöglichkeiten in Richtung „Rendevous-Platz“, dem Busbahnhof der Stadt St. Ingbert sowie eine Direktverbindung Richtung Hauptbahnhof Saarbrücken.

Zudem ist der Hauptbahnhof St. Ingbert ca. 1,0 km östlich des Plangebietes gelegen. Ab hier bestehen u. a. Anbindungsmöglichkeiten an den Regionalexpress in Richtung Koblenz bzw. Mannheim (Strecke Koblenz -



Drohnaufnahme des Plangebietes mit der Bestandsbebauung der ehem. Firma „Neumann Präzisionstechnik“; Quelle: Kernplan GmbH

Trier- Saarbrücken - St. Ingbert - Homburg/ Saar - Kaiserslautern - Mannheim).

Der ruhende Verkehr kann auf dem Grundstück, u. a. in einer Tiefgarage, sowie auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken untergebracht werden.

Im Zuge der Realisierung der Planung sind sowohl der Anschluss an die Straße „Am Güterbahnhof“ als auch die gebietsinterne Erschließung zu planen und zu realisieren.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

Die nach § 49 a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer) sind hier nicht zwingend anzuwenden, da das Grundstück vor dem Jahr 1999 bereits bebaut, damit befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

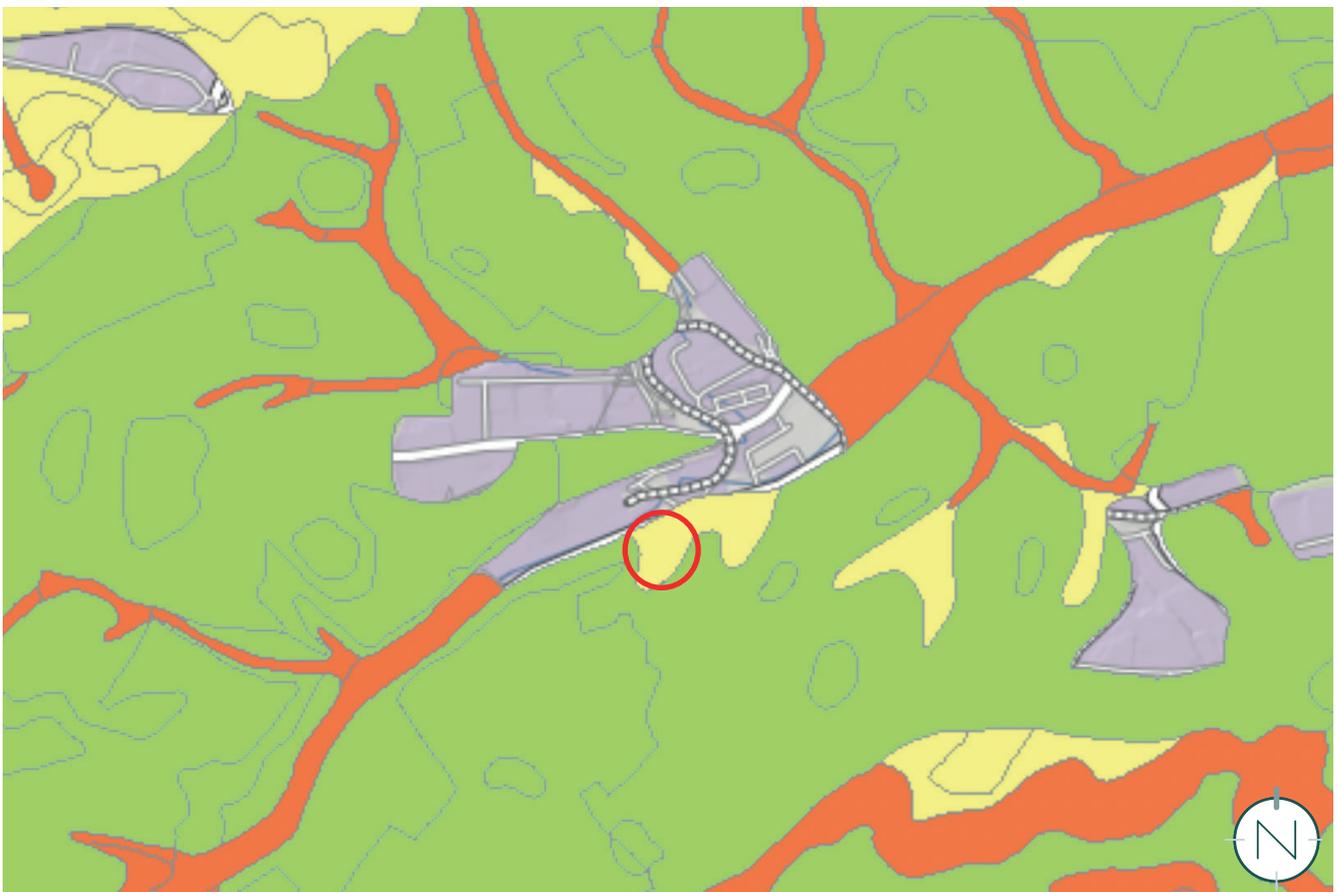


Bestandsbebauung der ehem. Firma „Neumann Präzisionstechnik“; Quelle: Kernplan GmbH

Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung nur bedingt geeignet (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 19.07.2022).

Die Städtische Kanalisation ist im Bereich des Plangebietes hydraulisch ausgelastet. Daher beschränkt die Stadt auf Grundlage

des § 5 Abs. 13 der Satzung der Mittelstadt St. Ingbert über die Entwässerung der Grundstücke, den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung (Abwassersatzung) und die zulässige Einleitungsmenge in die öffentliche Kanalisation. Die zulässige Einleitungsmenge wird seitens der Stadt noch festgelegt (die genaue Bemessung wird noch erstellt, in Anlehnung



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 19.07.2022)

an den Oberflächenabfluss einer natürlichen Fläche) und ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entwässerung private Regenrückhaltungen im Gebiet des Bebauungsplanes zu errichten und zu betreiben. Die Entwässerung ist im Plangebiet als Trennkanalisation auszuführen.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Das Plangebiet, welches am westlichen Siedlungsrand des Stadtteils St. Ingbert-Mitte liegt, ist von den noch vorhandenen Gewerbehallen der ehemaligen Firma „Neumann Präzisionstechnik“, einzelnen sonstigen Gewerbebetrieben in der Umgebung (u. a. Versanddienst, Geschäft für Audiogeräte, etc), der nördlich verlaufenden Bahnlinie und unmittelbar angrenzender Wohnbebauung geprägt.

Die Entwicklung eines Forschungs- und Entwicklungscampus bietet sich auf dieser Fläche daher an.

Aufgrund der Rahmenbedingungen weist der Standort ein hohes Potenzial zur Entwicklung als Innovationsstandort auf. In zentraler Lage zwischen den Zentren Saarbrücken, Homburg, Neunkirchen und Zweibrücken befindet sich das Plangebiet in der Nähe zum Flughafen Ensheim sowie zur Universität des Saarlandes.

Durch die Entwicklung der Fläche als zentrumsnaher Innovationsstandort wird zudem ein großflächiger, städtebaulicher Missstand beseitigt und das Areal zukunftsfähig entwickelt. Die Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich wird somit vermieden.

Gleichzeitig übernimmt das Gebiet eine Scharnierfunktion zwischen der Bahnlinie im Norden und der das Plangebiet umgebenden Wohnbebauung.

Für die Entwicklung des Standortes eignen sich angesichts der umliegenden Nutzungen (Wohnen; Bahnlinie sowie sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe) zudem nur wenige Vorhaben.

- Die geplanten Nutzungen müssen mit der vorhandenen Wohnnutzung im Umfeld verträglich sein.
- Weiterhin stellen das Störgradpotenzial für die umgebende Wohnnutzung und die städtebaulich gestalterischen Anforderungen Entwicklungshemmnisse dar.

Dem wird durch die Realisierung eines Forschungs- und Entwicklungscampus in der Nachbarschaft zu Wohn- und Gewerbenutzung Rechnung getragen. Sonstige Nutzungsalternativen, z.B. reine Wohnnutzungen, sind hier u. a. aufgrund der Restriktionen durch die Bahnlinie kaum realisierbar.

Die vorgesehene Nutzung ist eine realisierbare, vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an Arbeitsplätzen begründbare Nutzung und konfliktarme Umgangsform mit bestehenden Restriktionen. Durch die geplante Entwicklung der derzeit mindergenutzten Fläche wird die Stadt der anhaltenden Nachfrage Arbeitsplätzen gerecht.

Die Standortfaktoren für die vorgesehene Nutzung sind zudem günstig. Es handelt sich in der Nachbarschaft um eine etablierte Wohnlage mit gleichzeitig schneller Anbindung an die St. Ingberter Innenstadt per PKW oder ÖPNV (Bushaltestelle „Schnapphahner Dell“ in fußläufiger Entfernung). Auch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (u. a. Kindergarten „St. Konrad“, BBZ St. Ingbert, Geschwister-Scholl-Schule) liegen in der unmittelbaren Nachbarschaft (ca. 500 m östlich des Plangebietes).

Die Nähe zur Saarbrücker Straße (Bundesstraße B 40) sowie dem Hauptbahnhof St. Ingbert ist ebenfalls ein guter Standortfaktor. Darüber hinaus ist auch die Autobahn (BAB 6) in kurzer Zeit zu erreichen.

Eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus den dargelegten Gründen außen vor bleiben (Revitalisierung).

Fachbeitrag Natur- und Artenschutz

Zur Prüfung, ob Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, wurde von der ARK Umweltplanung und -consulting Partnerschaft, Saarbrücken ein Fachbeitrag Natur- und Artenschutz erstellt.

Dieser ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

„Anhand der Relevanzbetrachtungen und der Untersuchungsergebnisse ergibt sich

eine Relevanz ausschließlich für die auf der Fläche nachweislich oder potenziell brütenden europäischen Vogelarten. Betroffen sind hierbei lediglich euryöke/ubiquitäre Arten, die jeweils landesweit (durch ihre Nicht-Aufführung in der Roten Liste fachlich untermauert) mehr oder weniger häufig und verbreitet sind bzw. aufgrund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte innerhalb des Siedlungsraumes zu besiedeln oder auf diese auszuweichen. Damit ist die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang (das Schädigungsverbot nach Nr. 3 und das Tötungsverbot nach Nr. 1 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend) weiterhin erfüllt bzw. der Erhaltungszustand der lokalen Population (das Störungsverbot unter Nr. 2 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend) weiterhin gewahrt und insofern kommen die Schädigungs-/Störungstatbestände nicht zum Tragen. Daher kann für diese Arten eine Legalausnahme gem. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG geltend gemacht werden.

Einzig für den Haussperling als Art der Vorwarnliste ist der Verbotstatbestand n. § 44 Abs. 1 Nr. 3 einschlägig. Für den Verlust von Nistplätzen ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung n. § 45 BNatSchG erforderlich, die im Vorfeld der Baumaßnahme beim LUA beantragt werden muss. Die entfallenden Nistplätze (angenommen werden bis zu 5 Brutpaare) sind durch künstliche Nisthilfen an den geplanten Gebäuden in einer mit dem LUA noch abzusprechenden Anzahl zu ersetzen.

Unter Beachtung der (...) genannten Vermeidungsmaßnahmen erübrigt sich daher eine Art- bzw. gruppenspezifische Konfliktanalyse und eine formelle artenschutzrechtliche Prüfung.“

(Quelle: Fachbeitrag Natur- und Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 1004.01 „Campus Süd“, ARK Umweltplanung und -consulting, Saarbrücken; Stand: 15.09.2022)

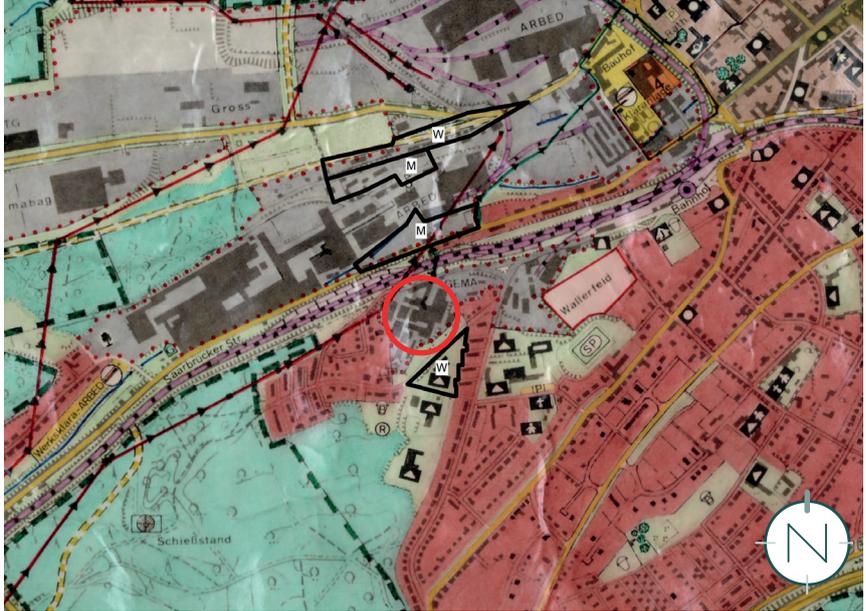
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	St. Ingbert (Mittelzentrum), Entwicklungsachse erster Ordnung
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet befindet sich in einem Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen - aufgrund der umgebenden Wohngebiete ist eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung am Standort jedoch nicht möglich; aus diesem Grund wurde bereits vorab ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt; einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung stimmte die Oberste Landesplanungsbehörde zu
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche (entspricht dem Planvorhaben) (Z 12): Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen (ausgewogene Raumstruktur, Vermeidung flächenhafter Siedlungsstrukturen, Erreichbarkeitsverhältnisse): erfüllt (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Wasserschutzgebiet	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks	<ul style="list-style-type: none"> Lage innerhalb des Biosphärenreservats Bliesgau, aber nicht innerhalb einer der Kern- oder Pflegezonen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen oder Arten innerhalb des Geltungsbereiches</p> <ul style="list-style-type: none"> • gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) innerhalb eines 1km-Radius um die Planungsfläche ein Fundort der Mauereidechse am Bahnhof St. Ingbert (WEICHERDING 2001) sowie ein Nachweis der Wechselkröte in der Sophie-Krämer-Str. (NABU St. Ingbert, 2016), die offensichtlich die temporären Tümpel und Versteckmöglichkeiten während der Bauphase des Gewerbegebietes nutzte • die älteren Funddaten des ABSP belegen Nachweise des Schwarzspechtes und der dessen Höhlen nachnutzenden Hohltaube im nahegelegenen Stadtwald (Schmelzerwald, Lindscheid) • keine Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen • keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine registrierten Lebensräume n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen
Allgemeiner und besonderer Artenschutz	
<u>Allgemeiner Schutz</u> wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
<p><u>Besonderer Artenschutz</u> (§§ 19 und 44 des BNatSchG) Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop-/Habitat- und Artenausstattung des Geltungsbereiches und sich daraus ergebende Planänderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • es handelt sich um das ehemalige Firmengelände der Präzisionstechnik Neumann; die industrielle Nutzung des Geländes endete 2016, seitdem wird nur noch ein Teil der Büroräume und einzelne Hallensegmente als Lagerfläche genutzt • das Werksgelände befindet sich im innerstädtischen Bereich südlich der Bahnlinie und wurde in die Steilstufe des mittleren Buntsandstein eingeebnet • das ca. 4,1 ha große Areal umfasst den Gebäudekomplex aus mehreren verbundenen Hallensegmenten und Einzelgebäuden, die i.d.R. befestigten oder aus durchwachsenen Zierrasenflächen vor und zwischen den Gebäuden bestehenden Freiflächen, den halboffenen und zunehmend verbuschenden ehemaligen Lagerplatz hinter dem Gebäudekomplex sowie die Gehölzbestände auf den mehr oder minder steilen bzw. terrassierten lateralen Hängen • hierbei grenzt das ehemalige Werksgelände im Westen unmittelbar an die steile, baumbestandene Abbruchkante, während im Osten und Süden mehr oder minder flache Böschungen bzw. eine früher offenbar als Stellfläche genutzte, z.T. asphaltierte Geländeterrasse mit zwei Auffahrtsrampen zur Straße „Zur Schnapphahner Dell“ angelegt wurden • der gesamte östliche und südliche Hangbereich ist mit einem lichten, gleichaltrigen Robinienreinbestand in Stangenholzstärke bewachsen; selbst die ehemaligen befestigten Stellflächen unterliegen mittlerweile der Gehölzsukzession • neben der vorherrschenden Robinie treten nur vereinzelt und randlich weitere Baumarten wie die Birke hinzu bzw. an der südlichen Ecke zur angrenzenden Bebauung einzelne Hainbuchen, Vogelkirschen und eine Buche • aufgrund der stickstoffbindenden Wirkung der Robinie ist die Vegetation im Unterstand trotz der Flachgründigkeit des Standortes durch Nitrophyten geprägt, insbesondere durch die flächendeckende Brombeere, die an einigen Stellen undurchdringbare Bestände bildet; weitere Stickstoffzeiger sind Sambucus nigra, Galium aparine, Urtica dioica, Taraxacum officinale agg., Stellaria media sowie das sehr häufige Schöllkraut (Chelidonium majus), als weitere Gehölzarten sind Besenginster und späte Traubenkirsche sowie vereinzelter Jungwuchs des Berg- und Spitzahorn verbreitet

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • im Zuge einer Habitatanalyse wurden im Vorfeld Fortpflanzungs- und Ruhestätten folgender Arten bzw. Artengruppen als möglich erachtet: Vögel (Gehölz- und Gebäudebrüter), Fledermäuse (Quartierpotenzial Gebäude), Mauereidechse (vorbeiführende Bahnlinie als Ausbreitungskorridor) • daher wurden die folgenden Untersuchungen durchgeführt: umfassende Gebäudeprüfung innen und außen sowie Gehölzprüfung auf Fledermausquartiere inkl. Prüfung der Felswände auf Höhlen oder Hohlräume (Ergebnisbericht UTESCH, 2021), Untersuchungen der Avifauna (3 Begehungen, F. WILHELM); insgesamt 4 selektive Transektbegehungen in Erwartungshabitaten der Mauereidechse sowie Ausbringen und Kontrolle von Expositionsplatten zum Nachweis von Reptilien (sowie xerotoper Amphibien) • die Ergebnisse sind in einem Fachbeitrag Natur- und Artenschutz zusammengestellt, der Bestandteil der Unterlagen im Rahmen der Beteiligung ist <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ehemaliger Industrie-/Gewerbestandort innerhalb einer großflächigen Industrie- und Siedlungsagglomeration in St. Ingbert • angrenzende Wohnbebauung und Gewerbeflächen sowie Bahnlinie • östlicher Robinienhangwald mit etwas reduzierter Stör- und Lärmdisposition <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • rückwärtige und seitliche Außenmauern des Gebäudekomplexes ohne Verputz und mit mehreren Lücken im offenen Mauerwerk, die vom Haussperling genutzt werden • sonstige Gebäude ohne Fehlstellen im Putz oder Lücken in der Trapezblechverkleidung • reichhaltiges Brutangebot für Gebüschbrüter, als Brutvögel wurden auf der Fläche nachgewiesen: Grünfink, Ringeltaube, Rotkehlchen, Buchfink, Kohlmeise, Hausrotschwanz, Zilzalp, Mönchgrasmücke, Zaunkönig und Dompfaff (vgl. Fachbeitrag Natur- und Artenschutz) • in dem durchweg jungen bzw. mittelalten Gehölzbestand wurden jedoch keine Baumhöhlen registriert • die Fledermausuntersuchungen ergaben weder am und im Gebäude- noch im Gehölzbestand Hinweise auf Fledermausquartiere, auch wurden in den angeschnittenen Sandsteinhängen keine Hohlräume entdeckt • bei den Transektbegehungen zum Vorkommen von Reptilien ergaben sich ebenfalls keine Hinweise auf ein Vorkommen der Mauereidechse; die Art ist mit Sicherheit in den vorbeiführenden Gleisen präsent, findet in der nordexponierten Planungsfläche abseits der komplett versiegelten Bereiche bis auf wenige durchgewachsene Zierrasenflächen offensichtlich keine geeigneten Habitate, auch die freistehenden Felsanschnitte sind durchweg nach Norden exponiert und/oder fast durchgehend beschattet • unter den regelmäßig kontrollierten Expositionsplatten wurde auf der durchgewachsenen Lagerfläche hinter dem Gebäudekomplex lediglich an zwei Terminen jeweils zwei Blindschleichen nachgewiesen • ein Vorkommen der Spanischen Flagge wäre in den nahegelegenen Waldflächen, z.B. entlang von saumreichen Waldwegen zu erwarten; auf der Planungsfläche ist jedoch wie allgemein in den Siedlungsbereichen lediglich mit einfliegenden Imagines zu rechnen; der Gehölzbestand bietet für den ausgeprägten Biotopwechsler die Möglichkeit sich zwischen sonnigen und schattigen Arealen zu bewegen; mit der Brombeere ist auch eine der bekannten Wirtspflanzen auf der Fläche häufig vertreten, dies ist allerdings nur eine der zahlreichen Fraßpflanzen der äußerst polyphagen Raupen; Wasserdost und Sommerflieder als zwei der bevorzugten Nahrungspflanzen der Falter konnten im Rahmen der Begehung nicht registriert werden

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • in Bezug auf prüfrelevante Säuger besteht ein zumindest theoretisches Potenzial für das Vorkommen der bereits entlang von Verkehrswegen und in Siedlungsrandlage nachgewiesenen Haselmaus, auch wenn ein konkreter Fundortnachweis für den Siedlungsbereich von St. Ingbert und das Umfeld nicht bekannt sind; Optimalhabitate sind gut strukturierte, Gebüsch-reiche Waldränder mit einem ausreichenden Nahrungsangebot an Beeren und/oder Nüssen; innerhalb des Planungsraumes sind derartige Strukturen nur ansatzweise (im brombeerverbuschten Unterstand des Robienwaldes) vorhanden; zudem weist die Gehölzfläche mit ihrer Lage innerhalb eines ausgedehnten Siedlungskomplexes einen hohen Isolationsgrad und aufgrund des vergleichsweise geringen Alters nur eine geringe Habitattradition auf • für die äußerst störungsempfindliche Wildkatze fällt der Siedlungsbereich sowohl als Reproduktionsraum als auch vermutlich als Streifrevier aus • weitere im Sinne des besonderen Artenschutzes n. § 44 BNatSchG planungsrelevante Arten sind nicht zu erwarten <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Ergebnisse der Untersuchungen zu den am Standort zu erwartenden planungsrelevanten Arten(gruppen) sind in einem Fachbeitrag Natur- und Artenschutz zusammengestellt, der ebenfalls Bestandteil der Unterlagen im Rahmen der Beteiligung ist; kurz zusammengefasst ergaben sich folgende Ergebnisse: • in keinem der Gebäude ergaben sich Hinweise auf einen aktuellen Fledermausbesatz, das Fledermausgutachten attestiert daher, dass die Verbotstatbestände n. §§ 19 und 44 BNatSchG nicht betroffen sind; dies gilt auch für die Baufeldräumung der Freiflächen, da weder in den Felswänden noch im (noch jungen) Baumbestand für Fledermäuse geeignete Quartierstrukturen gefunden wurden • im Zuge der Begehungen wurden insgesamt 16 Vogelarten registriert, was dem Erwartungswert gem. FLADE (für die vergleichbaren Lebensräume „Industriegebiete, Bahnhöfe“ und „Gartenstädte“) recht nahe kommt; allerdings sind Arten wie Dompfaff, Buchfink, Waldbaumläufer und Singdrossel für den Bereich eher untypisch; ihre Präsenz könnte auf den nicht weit entfernten Waldbestand zurückzuführen sein, in dem die Arten i.d.R. ihren Kernlebensraum finden; somit liegen die Erwartungsarten deutlich über der Zahl der registrierten Arten, was auf einen eher suboptimalen Vogellebensraum hindeutet; planungsrelevant in Bezug auf den Schutz der Fortpflanzungsstätten ist lediglich der an den Gebäuden brütende Haussperling, für alle anderen registrierten und häufigen Arten (als sichere Brutvögel auf der Fläche: Grünfink, Ringeltaube, Rotkehlchen, Buchfink, Kohlmeise, Hausrotschwanz, Waldbaumläufer, Zilzalp, Mönchgrasmücke, Zaunkönig und Dompfaff) gilt die Legal Ausnahme gem. n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 • eine Betroffenheit der Spanischen Flagge wird für möglicherweise aus den naheliegenden Waldflächen in den Planungsraum einfliegende Falter nicht gesehen, da dies auch während der Bautätigkeit dem üblichen Lebensraumrisiko innerhalb des Siedlungsbereiches entspricht
Umwelthaftung	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	<ul style="list-style-type: none"> • § 19 BNatSchG legt als Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen jeden Schaden fest, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes dieser natürlichen Lebensräume oder Arten hat; natürliche Lebensräume im Sinne des Gesetzes umfassen alle natürlichen Lebensraumtypen des Anhangs I sowie Habitate der Arten des Anhangs II und Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, weiterhin die Lebensräume der in Art. 4, Abs. 2 oder in Anhang I der europäischen Vogelenschutzrichtlinie aufgeführten Arten

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • zum gegenwärtigen Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, da die entsprechenden Arten n. Art. 4 Abs. 2 oder Anh. I der VSR bzw. Anh. II der FFH-RL hier nachweislich nicht vorkommen • eine Freistellung von der Umwelthaftung ist daher im Rahmen des Bauleitplanverfahrens möglich
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung: überwiegend gewerbliche Bauflächen, entlang der Straße „Zur Schnappahner Dell“ zudem Grünflächen • Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit nicht erfüllt; Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst  <p data-bbox="587 1339 1198 1368">Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: Mittelstadt St. Ingbert</p>
Bebauungsplan	Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Aktuell ist die Fläche nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.
Sonstiges	
Wald	<ul style="list-style-type: none"> • Gemäß GeoPortal des Saarlandes sind Teilflächen des Plangebietes - insbesondere entlang der Straße „Zur Schnappahner Dell“ als Privatwald ausgewiesen • Hierbei handelt es sich um eine isolierte Fläche inmitten der bebauten Stadtlage von St. Ingbert, die nicht die typischen Funktionen eines Waldes übernimmt • lediglich in Teilbereichen bestehen kleinere Gehölzstrukturen

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m. § 11 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Forschung und Entwicklung“ (SO)

Gem. § 11 BauNVO

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf dem ehem. Neumann-Gelände in St. Ingbert einen zentrumsnahen Innovationscampus anzusiedeln.

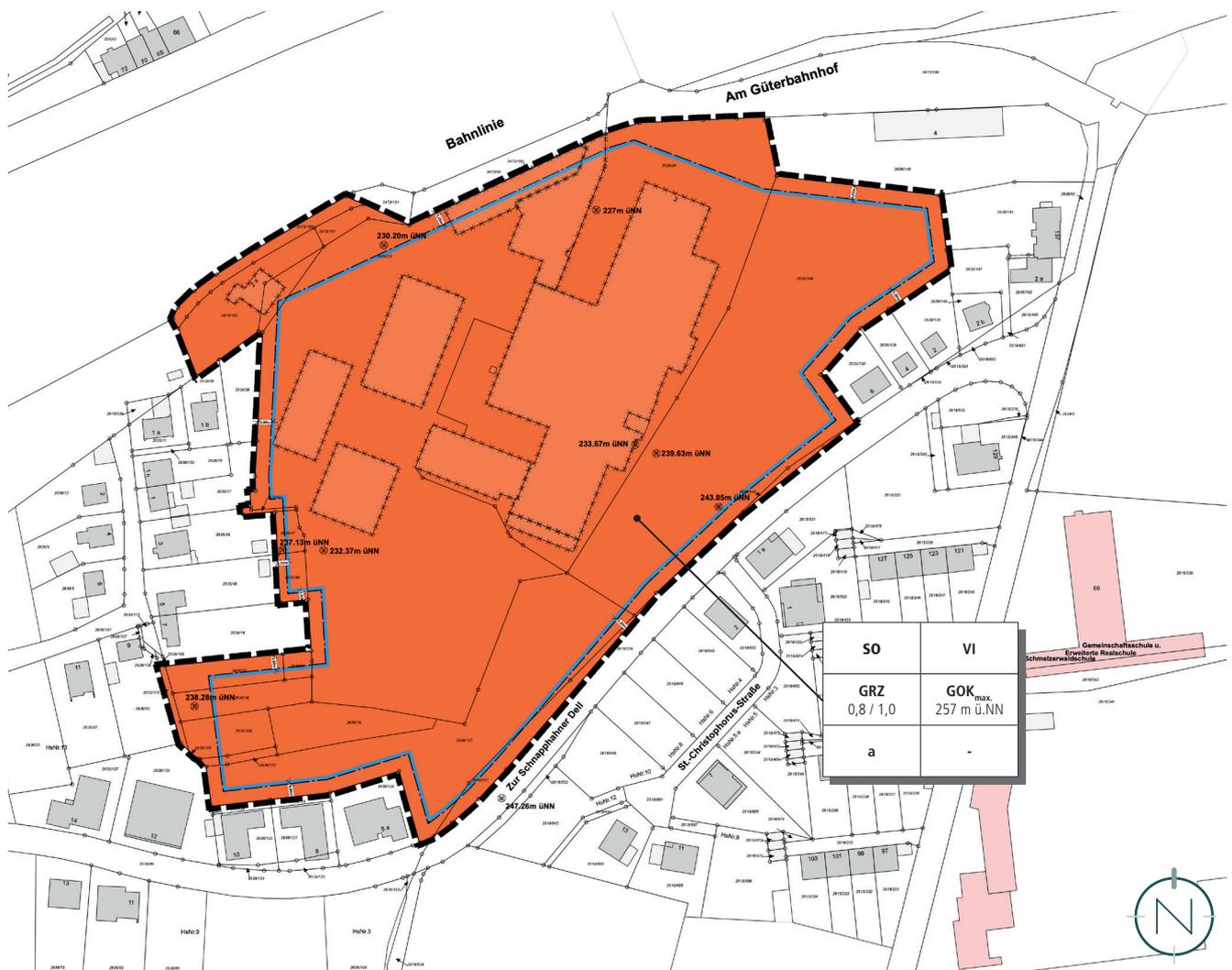
Für das Plangebiet wird daher ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der

Zweckbestimmung „Forschung und Entwicklung“ festgesetzt.

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in § 2 bis 10 BauNVO geregelten Grundtypen zuordnen und sich deshalb sachgerecht nicht mit einer auf sie gestützten Festsetzung erreichen lässt.

Entsprechend der geplanten Nutzung sind im Bereich des sonstigen Sondergebietes folgende Nutzungen zulässig:

1. öffentliche und private Forschungseinrichtungen, Dienstleistungsgebäude und forschungsnahe Gewerbebetriebe einschl. Büros, Laboratorien, Versuchshallen, Werkstätten, Lager und Hörsälen,
2. gebietsversorgende gastronomische Betriebe (z. B. Mensa),
3. die zur inneren Erschließung des Gebietes erforderlichen Straßen, Wege und Platzbereiche,
4. Stellplatzanlagen (auch Fahrradstellplätze), Tiefgaragen und Parkdecks,
5. Elektroladestationen für KFZ und Fahrräder, Car-Sharing-Service sowie weitere Serviceleistungen zur Mobilität.



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Damit ist gesichert, dass alle - für den ordnungsgemäßen Betrieb des Forschungs- und Entwicklungscampus - erforderlichen Nutzungen, zulässig sind.

Andere Nutzungen sind an diesem Standort nicht gewünscht.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Plangebiet über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Gebäudeoberkante exakt geregelt.

Gleich der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt. Dies vermeidet, dass es durch die Realisierung von Nicht-Vollgeschossen zu unerwünschten Höhenentwicklungen kommt.

Mit der Höhenfestsetzung wird somit eine Einheitlichkeit sowohl von Bestand als auch geplanter Nutzung gewährleistet. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Eine Überschreibungsbefugnis der zulässigen Gebäudeoberkante für Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück ge-

währleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die gewählte Grundflächenzahl von 0,8 im Bereich des sonstigen Sondergebietes (SO) entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für das Gebiet.

Zudem darf die Grundflächenzahl gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl wird der besonderen städtebaulichen Situation - und damit auch dem Erfordernis der Innenentwicklung - Rechnung getragen. Darüber hinaus war das Grundstück in der Vergangenheit bereits aufgrund der Bestandsnutzung überwiegend versiegelt.

Eine geringere Grundflächenzahl würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung des Grundstückes führen.

Die erhöhte Grundflächenzahl wird auch durch die Größe der geplanten Tiefgarage (Parkgeschoss) hervorgerufen - diese ist zur Realisierung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen und somit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderlich.

Der entstehenden Dichte wird durch ausgleichende Maßnahmen entgegengewirkt: Flächen sind demnach nur zu versiegeln, soweit notwendig und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege oder weitere Gestaltungselemente benötigt werden (s. Festsetzungen bei Anpflanzungen). Zudem ist das Flachdach des Tiefgaragendaches zu begrünen.

Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur Bestandsbebauung zu unterbinden. Einer Beeinträchtigung des Stadtbildes wird damit entgegengewirkt.

Zugleich wird durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse für die spätere Grundstücksgestaltung - insbesondere im Hinblick auf die topografischen Verhältnisse - Spielraum zugestanden.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Für das sonstige Sondergebiet (SO) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Unterschreitung des Grenzabstandes bzw. eine Grenzbebauung innerhalb des Plangebietes zulässig. Dadurch wird im Plangebiet eine Bebauung gewährleistet, die eine später flexible Grundstücksparzellierung zulässt. In der abweichenden Bauweise sind zudem Gebäudelängen von mehr als 50,0 m zulässig.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß (0,5 m) überschritten werden darf.

Die Abmessungen der durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden dabei großzügig gewählt, so dass den Bauherren für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Zu untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien.

Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Gebäudebrüter) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Nutzung erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Durch die Vorgabe der verbindlichen Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude wird die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sichergestellt und dadurch zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Die verbindliche Festsetzung der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude innerhalb des Plangebietes ist insgesamt wirtschaftlich zumutbar.

Insbesondere auch im Hinblick auf stetig steigende Stromkosten lohnt sich die Investition in eine Photovoltaikanlage weiterhin. Somit ist der selbst erzeugte Strom günstiger als Netzstrom vom Stromanbieter.

Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden (Wohn-)Bebauung und der geplanten Versiegelung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Mikroklima erzielt.

Die Festsetzungen dienen insbesondere der Eingrünung oberirdischer Stellplätze sowie der Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragendächern zur naturschutzfachlichen Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas.

Zudem ist eine Fassadenbegrünung grundsätzlich zulässig.

Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49–54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

Demnach ist die Entwässerung im Plangebiet als Trennkanalisation auszuführen.

Die Anlage von oberirdischen und/oder unterirdischen Rückhaltebecken (Zisternen) zur weiteren Verwendung des Regenwassers (z.B. Bewässerung) ist zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild, denn gerade aufgrund der direkten Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung spielt die Gestaltqualität eine besondere Rolle. Die getroffenen minimalen Einschränkungen bei der Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende Materialien) verhindern.

Durch die Einhausung bzw. sichtgeschützte Aufstellung von Mülltonnen sollen darüber hinaus nachteilige Auswirkungen auf das Stadtbild vermieden werden.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Be-

einträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf dem ehem. Neumann-Gelände in St. Ingbert einen zentrumsnahen Innovationscampus anzusiedeln. Das geplante Sondergebiet dient dabei als Puffer zwischen der Bahnlinie im Norden und den bestehenden Wohnnutzungen im Süden.

Gegenseitige Beeinträchtigungen der neuen Nutzungen und der Umgebungsnutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich die Nutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche an der bestehenden Bebauung in der Umgebung orientiert und sich so in die Umgebung einfügt. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auch innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich zu Beeinträchtigungen führen kann.

Zudem sind im Bereich der Altlastverdachtsfläche Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist und das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) die Freigabe erteilt hat.

Der Bebauungsplan kommt der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, nach.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Dem wird durch die Ausweisung des sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Forschung und Entwicklung“ Rechnung getragen.

Daneben spielt auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Diesen Interessen trägt der vorliegende Bebauungsplan Rechnung.

Mit Realisierung der Planung wird die mittelständische Gewerbe- und Arbeitsplatzstruktur in der Mittelstadt nachhaltig gestärkt.

Bisher handelte es sich bei dem Plangebiet um ein Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen. Zukünftig soll sich hier ein Forschungs- und Entwicklungscampus ansiedeln.

Auswirkungen auf die Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes

Die städtebauliche und gestalterische Qualität des Plangebietes ist gegenwärtig aufgrund der Mindernutzung stark eingeschränkt.

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Grundstückes hin zu einem zentrumsnahen Innovationsstandort wird das Stadt- und Erscheinungsbild des Plangebietes und des direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet.

Durch die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden städtebauliche Spannungen zur Umgebung vermieden.

Auch die Begrünungen im Plangebiet (u. a. Begrünung der Stellplätze) tragen dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild entstehen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung / Umnutzung einer teilweise versiegelten bzw. brachliegenden Fläche am westlichen Siedlungsrand von St. Ingbert. Potenziell vorhandene Altlasten werden beseitigt.

Der Geltungsbereich weist aufgrund der Teil-Versiegelung und Beeinträchtigungen wie Bewegungsunruhe und Lärm infolge der bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (Bahnlinie, Straßen,...) bereits eine deutliche Vorbelastung auf.

Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen. Zum gegenwärtigen Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eine essenzielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, da die entsprechenden Arten n. Art. 4 Abs. 2 oder Anh. I der VSR bzw. Anh. II der FFH-RL hier nicht vorkommen.

Es kommt durch das Planvorhaben bei Beachtung der definierten Vermeidungsmaßnahmen weder zu einer erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Arten, noch ist ein FFH-Lebensraumtyp / besonders geschützter Lebensraum betroffen.

Von der Planung sind zudem keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung des Planvorhabens wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen.

Aus diesem Grund wird derzeit ein Verkehrsgutachten erstellt, welches die Verkehrsverträglichkeit des Vorhabens prüfen soll.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes - u. a. in einer Tiefgarage unterhalb der geplanten Bebauung - sowie auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in Umgebung vermieden werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Das Grundstück ist durch Bebauung und teilweise Asphaltierung teilversiegelt. Durch das geplante Vorhaben findet mit dem Bau der Gewerbebauten insgesamt eine Nachverdichtung statt, wodurch eine zusätzliche Versiegelung stattfindet. Durch die Inanspruchnahme des im Siedlungsbestand vorhandenen Potenzials, die Begrünung, der Anpflanzung von Bäumen und in Anbetracht der eher geringen Größe des Plangebietes können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf Belange der Forstwirtschaft

Gemäß GeoPortal des Saarlandes sind Teilflächen des Plangebietes - insbesondere entlang der Straße „Zur Schnapphahner Dell“ als Privatwald ausgewiesen. Belange der Forstwirtschaft sind somit grundsätzlich betroffen.

Im Bestand handelt es sich jedoch um eine isolierte Fläche inmitten der bebauten Stadtlage von St. Ingbert, die nicht die typischen Funktionen eines Waldes übernimmt. Lediglich in Teilbereichen bestehen kleinere Gehölzstrukturen.

Negative, nicht ausgleichbare Auswirkungen auf die Belange der Forstwirtschaft liegen somit nicht vor.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich. Die Priorisierung der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von aufgegebenen Flächen sind zentrale Aspekte der Bodenschutzklausel (vgl. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB und § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB). Durch die vorgesehene Innenentwicklung wird perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Dies ist ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Auswirkungen auf private Belange

Mögliche nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Wohn- bzw. wohnverträgliche Nutzungen sind nicht zu erwarten, da der zu entwickelnde Standort als Forschungs- und Entwicklungscampus dienen wird und daher mit der Umgebung verträglich ist. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um städtebauliche Spannungen zu vermeiden (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben können eingehalten werden.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Umnutzung / Nachverdichtung einer innerstädtisch gelegenen Fläche; Beseitigung eines großflächigen städtebaulichen Missstandes
- Mit der Erweiterung des Angebotes an Gewerbeflächen und Arbeitsplätzen wird die Mittelstadt der bestehenden Nachfrage gerecht
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine erheblichen, nicht ausgleichbaren Auswirkungen auf die Belange der Forstwirtschaft
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Mittelstadt St. Ingbert zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.

Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 zum BauGB

Insgesamt hat der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1004.01 „Campus Süd“ eine Größe von ca. 4,1 ha. Eine überschlägige Flächenbilanzierung zeigt, dass der maßgebende Schwellenwert von 20.000 qm durch den vorliegenden Bebauungsplan deutlich überschritten wird. Aus diesem Grund wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien durchgeführt.

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<ul style="list-style-type: none"> keine UVP-Pflicht des Bebauungsplanes / Vorhabens „Campus Süd“ (innerstädtische Nachverdichtung zugunsten gemischt genutzter Bebauung und Wohnbebauung auf einer bereits heute zum Großteil bebauten Fläche) 	nein
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<ul style="list-style-type: none"> Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. dem aktuellen Landesentwicklungsplan „Siedlung“ und „Umwelt“ zu erwarten; Das Plangebiet befindet sich in einem Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen - aufgrund der umgebenden Wohngebiete ist eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung am Standort jedoch nicht möglich; aus diesem Grund wurde bereits ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt; einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung stimmte die Oberste Landesplanungsbehörde zu Flächennutzungsplan: Großteil des Plangebietes ist als gewerbliche Baufläche dargestellt, der Bereich entlang der Straße „Zur Schnapphahner Dell“ als Grünfläche; Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen kein Einfluss auf andere Pläne und Programme 	nein
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	siehe 1.4 und 2.3	nein
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	<ul style="list-style-type: none"> eine Berücksichtigung der Umweltbelange ist im üblichen Umfang erforderlich Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen 	nein

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
		<ul style="list-style-type: none"> • da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essenzielle Bedeutung als Lebensraum i. S. d. § 19 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i. V. mit dem Umweltschadengesetz nicht zu erwarten • erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten • Beachtung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens, bereits in der Vergangenheit Standort eines großflächigen Industriebetriebes; keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten 	nein
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;	keine Auswirkungen absehbar, siehe oben	nein
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbes. in Bezug auf		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	<ul style="list-style-type: none"> • bisher hoher Störgrad: kompletter Bereich deutlich durch Überbauung, Versiegelungen sowie Bewegungsunruhe und Lärm vorbelastet; lange Zeit industrielle Nutzung durch den ehem. Gewerbebetrieb „Präzisionstechnik Neumann“ • es erfolgt die Nachverdichtung im Bestand und die Entwicklung einer innerstädtischen, aktuell mindergenutzten Potenzialfläche; Errichtung von nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten (Forschungs- und Entwicklungscampus) samt zugehöriger Stellplätze (Unterbringung überwiegend in Tiefgarage angedacht) • die menschliche Gesundheit wird durch den Bebauungsplan nicht negativ beeinträchtigt, nach der erfolgten immissionsschutzrechtlichen Prüfung werden die notwendigen Schutzvorkehrungen eingehalten (siehe 1.4, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) • die Tier- und Pflanzenwelt ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen, wenn die entsprechenden Schutzvorkehrungen eingehalten werden (siehe 1.4, u. a. Rodungsfrist) 	

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
		<ul style="list-style-type: none"> Eingriffe in natürliche Böden (sofern überhaupt noch vorhanden), das Grundwasser sowie in Natur und Landschaft erfolgen nur in geringfügigem Umfang (siehe 1.4), ohne Auswirkungen 	nein
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	<ul style="list-style-type: none"> keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1004.01 „Campus Süd“ zu erwarten (siehe 1.4) keine grenzüberschreitenden Auswirkungen 	nein
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	<ul style="list-style-type: none"> gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet werden, sowohl innergebietslich als auch gegenüber der angrenzenden Bebauung das Plangebiet liegt außerhalb festgelegter Überschwemmungsgebiete keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes durch Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG; Definition artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen (u. a. Rodungsfrist) 	nein
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	<ul style="list-style-type: none"> Entwicklung einer innerstädtischen, derzeit mindergenutzten Potenzialfläche (die vorhandenen Potenziale werden genutzt, die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich wird vermieden) keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld (siehe 2.3) 	nein
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	<ul style="list-style-type: none"> keine Bedeutung des Plangebietes, da dieses bereits zum Großteil versiegelt, asphaltiert und gewerblich vorgeprägt ist; kein kulturelles Erbe betroffen (siehe 2.6.9); eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen ist nicht zu erwarten 	nein
2.6	folgende Gebiete:		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen	nein
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen	nein
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen	nein
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Lage innerhalb des Biosphärenreservats Bliesgau, aber nicht innerhalb einer der Kern- oder Pflegezonen	nein

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen	nein
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	nicht betroffen; das Plangebiet liegt in keinem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind (Risiko-gebiet)	nein
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht betroffen	nein
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	nicht betroffen	nein
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen	nein

Fazit:

Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.