

## Bebauungsplan Nr. 523.00 "Grubenweg" in St. Ingbert- Mitte: Entwurfsannahme und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 22.10.2024
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>				
Stadtrat	Entscheidung	29.10.2024	Ö	

### Beschlussvorschlag

1. Es wird beschlossen, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 523.00 "Grubenweg" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB fortgeführt wird. Der als Anlage 1 beigefügte Plan, der den Geltungsbereich abgrenzt, ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Die beigefügten Planunterlagen des Bebauungsplanentwurfes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung, werden gebilligt.
3. Für den Bebauungsplan Nr. 523.00 "Grubenweg" wird die Veröffentlichung im Internet und die Auslegung als Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die elektronische Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### Sachverhalt

Die Nachnutzungen im Bereich des ehemaligen Hela-Geländes wurden bislang nach § 34 BauGB beurteilt und genehmigt. Für die südlich des Kauflands angrenzenden Ladeneinheiten sind darüber hinaus Baulasten eingetragen, in denen die zulässigen Warensortimente festgelegt sind. Im Bereich der Gehnbachstraße befindet sich momentan noch eine unbebaute Fläche, die nach gegenwärtigem Stand ebenfalls nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Um zukünftig die weiteren Entwicklungen und ggf. Nachnutzungen der Ladeneinheiten in diesem Areal bauleitplanerisch zu regeln, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In diesem Zusammenhang ist als Grundlage für den Bebauungsplan das Einzelhandelsgutachten erforderlich, in dem die zulässigen Warensortimente sowie die zulässigen maximalen Verkaufsflächen aufgezeigt werden. Dieses Gutachten erleichtert auch die Beurteilung späterer Nach- oder Umnutzungen oder Erweiterungen der Ladeneinheiten hinsichtlich einer Verträglichkeit, auch im Kontext der Innenstadt. Ziel ist es auch, die zukünftigen baulichen Entwicklungen in diesem Bereich bauleitplanerisch zu regeln.

Ziel für die derzeit noch unbebauten Flächen sind mit den bereits vorhandenen Strukturen verträgliche Nutzungen festzusetzen, die zu einer Stärkung und Weiterentwicklung des bereits etablierten Einzelhandelsstandortes beitragen.

Am 12.10.2021 hat der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 523.00 "Grubenweg" gefasst (BV 2021/0077). Da das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden soll, ist ein neuer Aufstellungsbeschluss zu fassen. Auf den vorliegenden Bebauungsplan treffen die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zu (Lage im Innenbereich und zulässige Grundfläche 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm). Die Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Das Vorhaben unterliegt keiner Umweltverträglichkeitsprüfung. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht zu erwarten.

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

Dennoch findet eine Berücksichtigung der Umweltbelange im Rahmen der Begründung und der noch zu treffenden Festsetzungen statt. Zudem wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gem. § 44 BNatSchG durchgeführt, als auch alle weiteren relevanten Umweltschutzgüter in der planerischen Abwägung auf ihre Betroffenheit untersucht.

Der Stadtrat billigt nun den vom Büro Argus Concept – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Anlage 2 – Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie Anlage 3 – Begründung.

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

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

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

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

### **Anpassungen**

Aufgrund der Anregungen aus dem SBUDA wurde eine Festsetzung zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen ergänzt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Es entstehen Kosten für die Planungsleistungen des Bauleitplanverfahrens in Höhe von voraussichtlich 29.000 EUR brutto. Die Mittel stehen unter der HH-Stelle 5.1.10.01.552500 zur Verfügung.

Weitere Kosten entstehen für die Veröffentlichung der erforderlichen amtlichen Bekanntmachung. Die Mittel werden über den Deckungskreis des GB 6 bereitgestellt.

**Anlage/n**

1	Anlage 1_Geltungsbereich BP 523.00
2	Anlage 2_BP 523.00 Planzeichnung
3	Anlage 3_BP 523.00 Begründung
4	Anlage 4_BP 523.00 VorprüfungUVP

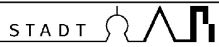


Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
523.00 "Grubenweg"

Am Markt 12  
66386 St. Ingbert

Maßstab  
1/2000

GB 6 / 61 Stadtentwicklung und Demografie

Gez Vo	DIN A3	 <b>ST. INGBERT</b>
Stand 16.009.2021		



Bauleitplanung

Städtebau | Architektur  
Freiraumplanung

Umweltplanung  
Landschaftsplanung

Dienstleistung  
CAD | GIS



## Mittelstadt St. Ingbert

### Bebauungsplan Nr. 523.00 „Grubenweg“

#### Begründung

Verfahrensstand: Entwurf



## **Bebauungsplan Nr. 523.00 „Grubenweg“**

Bearbeitet im Auftrag der

**Mittelstadt St. Ingbert**

Am Markt 12

66386 St. Ingbert

Verfahrensbetreuung:

**ARGUS CONCEPT**

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Gerberstraße 25

66424 Homburg / Saar

Tel.: 06841 / 95932-70

Fax: 06841 / 95932 - 71

E-Mail: [info@argusconcept.com](mailto:info@argusconcept.com)

Internet: [www.argusconcept.com](http://www.argusconcept.com)

Projektleitung:

M.Sc. Sara Morreale

Projektbearbeitung:

M.Sc. Sara Morreale

Stand: **21.10.2024**

Inhaltsverzeichnis	Seite	
<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>1</b>
1.1	Ziel und Zwecke der Planung	1
1.1.1	<b>Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung</b>	1
1.1.2	<b>Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche</b>	1
1.1.3	<b>Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Mittelstadt St. Ingbert</b>	2
<b>2</b>	<b>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</b>	<b>2</b>
3.1	Lage des Plangebiets, Topographie	2
3.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.3	Derzeitige Situation und vorhandene Nutzungen / Umgebungsnutzung	4
3.4	Grünordnerische Bestandsaufnahme	5
3.4.1	<b>Naturraum</b>	5
3.4.2	<b>Geologie und Böden</b>	5
3.4.3	<b>Oberflächengewässer / Grundwasser</b>	5
3.4.4	<b>Klima und Lufthygiene</b>	6
3.4.5	<b>Arten und Biotope</b>	6
3.4.6	<b>Landschaftsbild und Erholungsnutzung</b>	8
3.4.7	<b>Land- und Forstwirtschaft</b>	8
3.4.8	<b>Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen</b>	8
<b>4</b>	<b>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</b>	<b>9</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	9
4.1.1	<b>LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)</b>	9
4.1.2	<b>LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)</b>	11
4.2	Flächennutzungsplan	11
4.3	Restriktionen für die Planung	12
4.3.1	<b>Immissionsschutz</b>	12
4.3.2	<b>Altlasten</b>	12
<b>5</b>	<b>PLANFESTSETZUNGEN</b>	<b>13</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.1.1	<b>Gewerbegebiet (§ BauNVO)</b>	13
5.1.2	<b>Sonstige Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)</b>	15
5.2	Mass der baulichen Nutzung	19
5.2.1	<b>Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)</b>	19
5.2.2	<b>Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)</b>	20
5.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	21



5.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	21
5.5	Verkehr	21
<b>5.5.1</b>	<b>Verkehrliche Konzeption</b>	21
<b>5.5.2</b>	<b>Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption</b>	22
5.6	Ver- und Entsorgung	22
<b>5.6.1</b>	<b>Allgemeine Konzeption</b>	22
<b>5.6.2</b>	<b>Wasser-, Strom- und Gasversorgung</b>	22
<b>5.6.3</b>	<b>Abfall- und Abwasserentsorgung</b>	22
<b>5.6.4</b>	<b>Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung</b>	22
5.7	Gebiete in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b)	23
5.8	Grün- und Landschaftsplanung	23
<b>5.8.1</b>	<b>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)</b>	23
5.9	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)	25
5.10	Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)	25
<b>5.10.1</b>	<b>Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind</b>	25
5.11	Hinweise	26
<b>5.11.1</b>	<b>Denkmalschutz</b>	26
<b>5.11.2</b>	<b>Baumpflanzungen</b>	26
<b>5.11.3</b>	<b>Einhaltung der Grenzabstände</b>	26
<b>5.11.4</b>	<b>Rodungs- und Rückschnittarbeiten</b>	26
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG</b>	<b>27</b>
6.1	Auswirkungen der Planung	27
<b>6.1.1</b>	<b>Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung</b>	27
<b>6.1.2</b>	<b>Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche</b>	27
<b>6.1.3</b>	<b>Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b>	28
<b>6.1.4</b>	<b>Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten und Lebensräume (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)</b>	29
<b>6.1.5</b>	<b>Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung</b>	31
<b>6.1.6</b>	<b>Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen</b>	31
<b>6.1.7</b>	<b>Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung</b>	31
<b>6.1.8</b>	<b>Auswirkungen auf die Belange eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Konzeptes oder einer von ihr beschlossenen städtebaulichen Planung</b>	31
<b>6.1.9</b>	<b>Auswirkungen auf alle sonstigen Belange</b>	35

6.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	35
6.2.1	<b>Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	35
6.2.2	<b>Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	35
6.3	Fazit	36
<u>1</u>	<u>QUELLENVERZEICHNIS</u>	<u>37</u>

---

## 1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Stadtrat der Mittelstadt St. Ingbert hat in öffentlicher Sitzung am 12.10.2021 gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 523.00 „Grubenweg“ aufzustellen.

Mit den Planungsarbeiten wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg beauftragt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 523.00 „Grubenweg“ verfolgt die Mittelstadt St. Ingbert folgende Zielvorstellungen:

### 1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

#### 1.1.1 Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung

Ziel der Planung ist es, den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes hinsichtlich seiner zukünftigen Entwicklungen, Nach- und Umnutzungen sowie Erweiterungen bauleitplanerisch zu steuern. Dies betrifft sowohl bauliche Änderungen und Erweiterungen als auch Nutzungsänderungen. Insbesondere die derzeit noch unbebauten Bereiche sollen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, mit dem Bestand verträglich, geregelt werden.

#### 1.1.2 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) übernehmen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich mit einer Mischung aus unterschiedlichen Nutzungen. Diese sind gem. des Baugesetzbuches schutzwürdig (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Zweck dieser Regelung ist, bestimmte städtebauliche Strukturen zu erhalten, die sich durch Zentralität auszeichnen. Eine diffuse Verteilung von Einrichtungen in der Fläche soll vermieden werden. "Erhaltung" bedeutet deren Schutz vor drohenden Beeinträchtigungen (bspw. durch Neuansiedlungen). Zentrale Versorgungsbereiche ergeben sich auch aus den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen. Ein politischer Beschluss benötigt es hierfür nicht.

Für die Stadt St. Ingbert existieren zwei zentrale Versorgungsbereiche, der ZVB Innenstadt und der ZVB Rohrbach.

Einzelhandelsstandorte sollen in der Stadt St. Ingbert entsprechend ihren Potenzialen gefördert werden und eine klare Angebotsstruktur geschaffen werden innerhalb derer passende Standorte gesichert und entwickelt werden. Der Entwicklungsfokus der Mittelstadt St. Ingbert liegt hierbei klar auf den beiden o.g. zentralen Versorgungsbereichen. Hier soll eine qualitative Einzelhandelsstruktur mit attraktiven zentrenrelevanten Sortimenten ausgebaut werden.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen soll es weiterhin ergänzende Einzelhandelsstandorte geben, bei denen der Fokus der Angebote auf nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten liegt. Ergänzen Standorte existieren in der Mittelstadt St. Ingbert u.a. in den Bereichen „Alte Glashütte“, „Oststraße“, „Dudweilerstraße“, „Grubenweg“ und „Rohrbach-West“.

Der Bebauungsplan umfasst hierbei den ergänzenden Standort „Grubenweg“.

Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereichen sollen weiterhin Bestandschutz genießen. Eine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten an diesen Standorten soll jedoch künftig vermieden werden. Hierzu soll der vorliegende Bebauungsplan eine Steuerungsgrundlage bilden.

### 1.1.3 Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Mittelstadt St. Ingbert

Zur Gewährleistung der Raumverträglichkeit und Anpassung der Ziele der Raumordnung legt der Bebauungsplan die zulässigen Sortimente und die maximale Verkaufsfläche für die einzelnen Sortimente fest.

## 2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan Nr. 523.00 „Grubenweg“ wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dieses Verfahren wurde im Rahmen einer Novelle des BauGB zum 1. Januar 2007 eingeführt. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen. Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. Danach können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (...) oder 20 000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70 000 m<sup>2</sup>, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls), festgesetzt wird.“

Die für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens erforderlichen Voraussetzungen werden erfüllt:

- Die o.g. zulässige Grundfläche liegt zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup>.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von St. Ingbert. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht.
- Der Bebauungsplan wird voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls, siehe Anlage zum Bebauungsplan)

Daher hat der Rat der Mittelstadt St. Ingbert beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 523.00 „Grubenweg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 523.00 „Grubenweg“ wurde unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnungen zu entnehmen.

## 3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

### 3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 6,3 ha und liegt zwischen der Gehnbachstraße und dem Grubenweg in der Mittelstadt St. Ingbert.

Das Plangebiet besteht aus zwei Ebenen, wobei die nördliche auf einer Höhe von ca. 245 m über NN und die südliche auf einer Höhe von 240 über NN liegt. Innerhalb der Ebenen ist das Plangebiet aufgrund der Nutzungen nahezu eben ausgebildet.

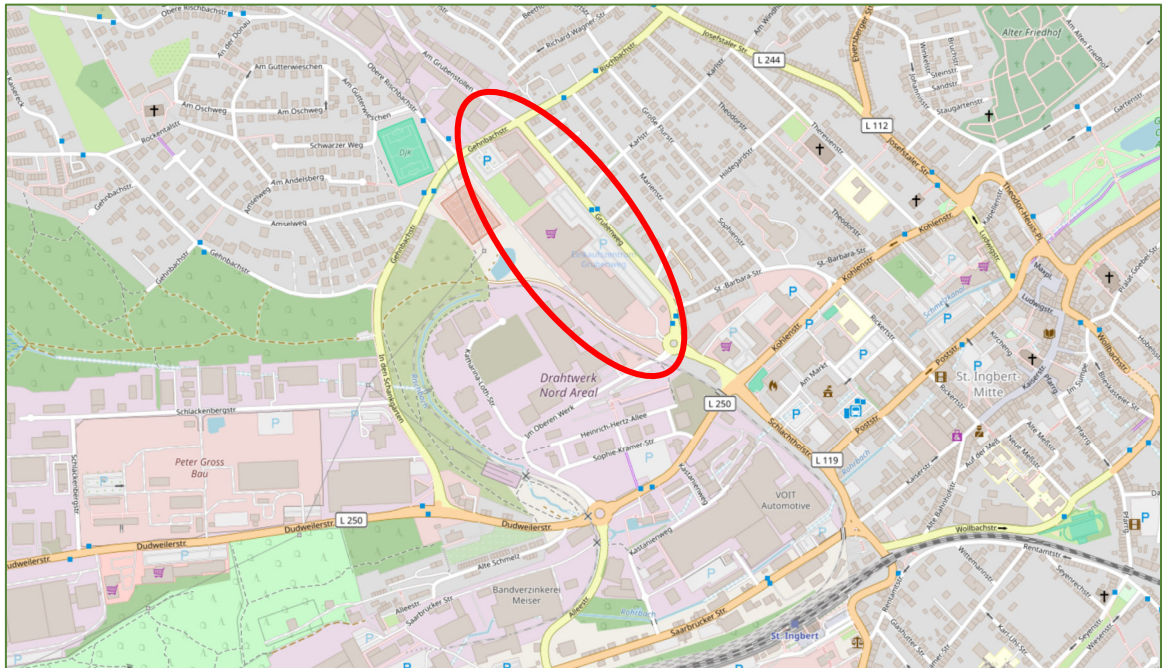


Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org)

### 3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Parzellen 1545/13, 1578/7, 1578/10, 1578/26, 1578/35, 1578/36, 1578/67, 1578/73, 1578/75, 1578/77, 1578/78, 1578/79, 1578/80, 1578/97, 1612/14, 1612/23, 1612/25, 1612/28, 1612/30, 1612/31, 1612/33, 1639/42, 1639/75, 1639/77, 1639/86, 1639/87, 1639/88, 1639/89, 1639/90, 1639/93, 1639/98, 1653/480, 1653/571, 1653/812 sowie Teile der Parzellen 1545/10 und 1545/12 und 1578/189 in Flur 7 der Gemarkung St. Ingbert.

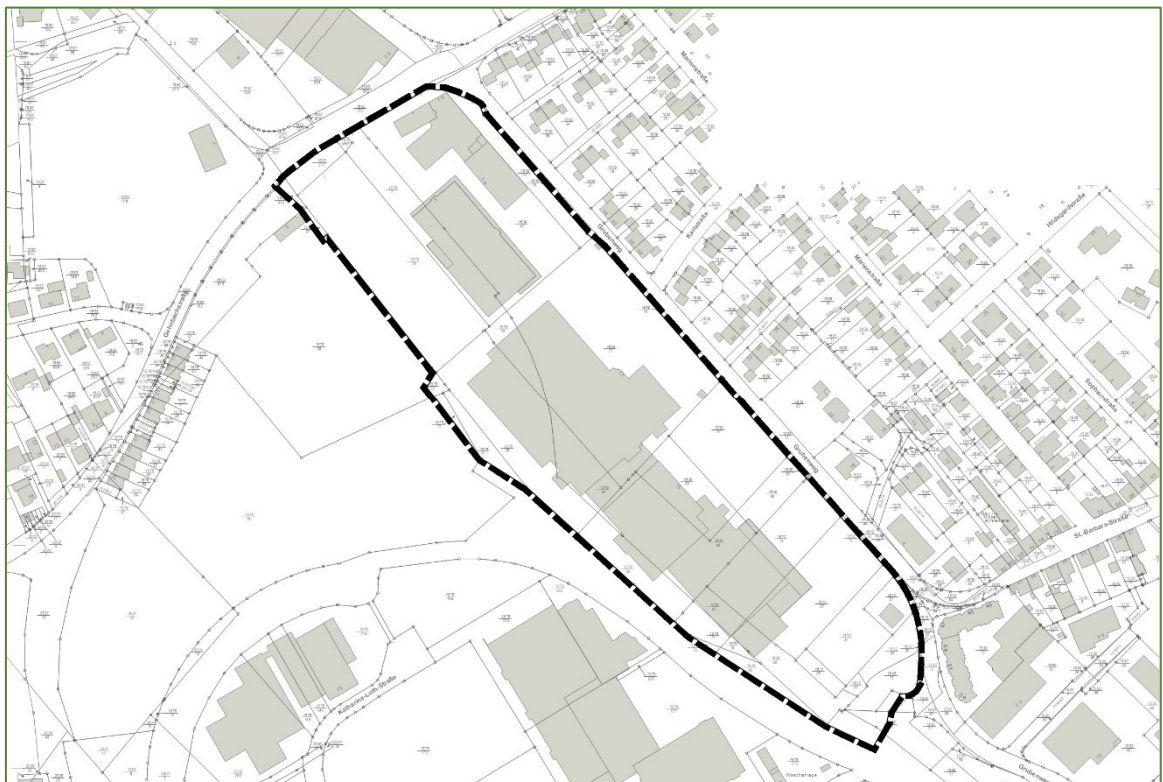


Abbildung 2: Geltungsbereich Plangebiet

Der in der Örtlichkeit wahrnehmbare Geltungsbereich des Bebauungsplanes lässt sich in etwa wie folgt beschreiben:

- Im Norden: durch die Gehnbachstraße
- Im Osten: durch die Straße „Grubenweg“
- Im Süden: durch den Kreisverkehrsplatz Grubenweg – Im Oberen Werk
- Im Westen: durch den Sportplatz, das Regenrückhaltebecken sowie die Gleisanlagen

### 3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Das Plangebiet wird durch die bestehenden Einzelhandelsmärkte am Einkaufsstandort Grubenweg geprägt. Zudem ist ein Fitnessstudio im Norden des Plangebietes angesiedelt. Neben den zugehörigen Stellplatzflächen und Zufahrten ist das Plangebiet mit Stellplatz- und Böschungsbegrünung eingegrünt. Zudem ist im Norden eine kleinere Brachfläche vorhanden. Im Süden befindet sich eine eingezäunte Trafostation.



Abbildung 2 und 3: Bestehende Einzelhandelsmärkte (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)



Abbildung 4 und 5: Trafostation (links) und Fitness-Studio (rechts) (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)



Abbildung 6 und 7: Begrünung (links) und Brachfläche (rechts) (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

Die Umgebung des Plangebietes weist in erster Linie eine gemischte Nutzung aus Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen auf. Nordöstlich befinden sich zudem verschiedene Sportstätten.

### 3.4 GRÜNORDNERISCHE BESTANDSAUFNAHME

#### 3.4.1 Naturraum

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit „St. Ingbert-Kaiserslauterer Senke“ (192.7)

Diese Einheit ist Teil des Saar-Nahe-Berglands (192) und erstreckt sich von Kaiserslautern bis nach St. Ingbert. Sie zeichnet sich durch eine abwechslungsreiche Landschaft mit Hügeln und Senken aus und wird von mehreren Flüssen wie der Blies und dem Rohrbach durchquert.

#### 3.4.2 Geologie und Böden

Gemäß der Geologischen Karte des Saarlandes (1989, 1:50.000) liegt der Geltungsbereich innerhalb von Ablagerungen des Mittleren Buntsandsteins (sm).

Aufgrund der starken Überformung des Plangebietes sind hier keine naturnahen Böden zu erwarten. Auch die begrünten Bereiche und die Brachfläche im Norden unterliegen durch die Umgebungsnutzung einem hohen anthropogenen Einfluss.

Die Bodenübersichtskarte des Saarlandes (BÜK, Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz) stellt hier dementsprechend keine Bodentypen dar, sondern übernimmt lediglich den Siedlungsbereich.

Weiterhin treten im Plangebiet keine seltenen Böden und keine Böden mit hohem Erfüllungsgrad der natürlichen Bodenfunktionen auf. Archivböden i.S.d § 2 Abs. 2 Nr. 2 BBodSchG sind nicht zu erwarten. (Geoportal, Fachanwendung Bodenschutz)

#### 3.4.3 Oberflächengewässer / Grundwasser

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der Rischbach, der etwa 30 m nordwestlich des Plangebietes verrohrt im Bereich des Sportplatzes verläuft und in einen Teich mündet. Dieser wird durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

Laut Hydrogeologischer Karte (1:100.000, 1987) befindet sich das Plangebiet innerhalb von Festgesteinen mit hohem Wasserleitvermögen und hier im Bereich des Hauptgrundwasserleiters (Mittlerer Buntsandstein) des Saarlandes. Demnach kommt dem Raum, in dem sich das Plangebiet befindet, grundsätzlich zwar eine hohe Bedeutung im Hinblick auf den Grundwasserhaushalt zu. Aufgrund der Vorbelastungen und der bereits bestehenden großflächigen Bebauung, die zu einer

Überdeckung der hier anstehenden autochthonen Bodenschichten und damit zu einer Beeinträchtigung der Versickerungseigenschaften geführt haben, kann die Fläche in diesem Bereich keine besondere Funktion für die Grundwasserneubildung in diesem Raum übernehmen.

#### 3.4.4 Klima und Luftthygiene

Das Plangebiet ist derzeit bereits zu großen Teilen infolge der Anlage der bestehenden Einkaufsmärkte und deren Stellplatzflächen sowie Zufahrtswegen nahezu vollständig versiegelt, so dass die klimaökologische Funktion der Fläche bereits deutlich beeinträchtigt ist. Die klimaökologische Funktion der Fläche ist bereits deutlich beeinträchtigt.

Im Umfeld der Bebauung sind überwiegend anthropogen beeinflusste Ziergehölzpflanzungen zu finden. Vereinzelt kommen im Plangebiet größere Bäume vor. Diese übernehmen die klimaökologische Funktion eines kleinflächigen klimatischen Ausgleichs.

Infolge der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Einkaufsmärkte mit Kunden- und Zuliefererverkehr sind im Plangebiet Vorbelastungen in Form von Lärm- und Abgasimmissionen zu erwarten.

#### 3.4.5 Arten und Biotope

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte im November 2022 und im Juli 2023 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Im Folgenden werden die Biotoptypen des Plangebietes zusammengefasst dargestellt, Artenlisten der Biotoptypen wurden aufgrund der unterdurchschnittlichen Ausprägung der Biotoptypen nicht angefertigt. Die Differenzierung und Beschreibung der Einheiten orientiert sich am Leitfaden für Eingriffsbewertung von 2001 des saarländischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr. Dementsprechend werden auch die Nummerncodes für die Erfassungseinheiten aus diesem Leitfaden vergeben.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich großflächige Bereiche, die aufgrund der Anlage von Gebäuden, Stellplätzen, Lagerflächen und Zufahrten vollständig **versiegelt** sind **(3.1)**. Des Weiteren liegt im Südwesten ein kleiner Parkplatz, der mit Schotter und Sand **teilversiegelt** ausgebildet ist **(3.2)**.



Abbildung 8 und 9: Vollversiegelte und teilversiegelte Flächen (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

Des Weiteren sind im Plangebiet ausschließlich anthropogen stark geprägte bzw. künstlich geschaffene Biotoptypen und Ruderalflächen zu finden. Hierbei handelt es sich um **Rasenflächen (3.5.1)**, **Wiesenbrachen (2.7.2.2.2)**, **Ziergehölzpflanzungen (3.5.2)**, **Stellplatzbegrünungen (2.12)**, **Hecken (2.10)** und **sonstige Ruderalflächen (3.6)** sowie **sonstige Gebüsche (1.8.3)**. Da diese künstlich geschaffenen Lebensräume kaum Nahrungs- oder Rückzugsraum innerhalb der Siedlungsflächen bieten, ist ihre Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz als Lebensraum gering.





Abbildung 10 und 11: Rasenfläche im südlichen Randbereich des Plangebietes (links) und Wiesenbrache entlang der Böschung im nordöstlichen Randbereich (rechts) (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

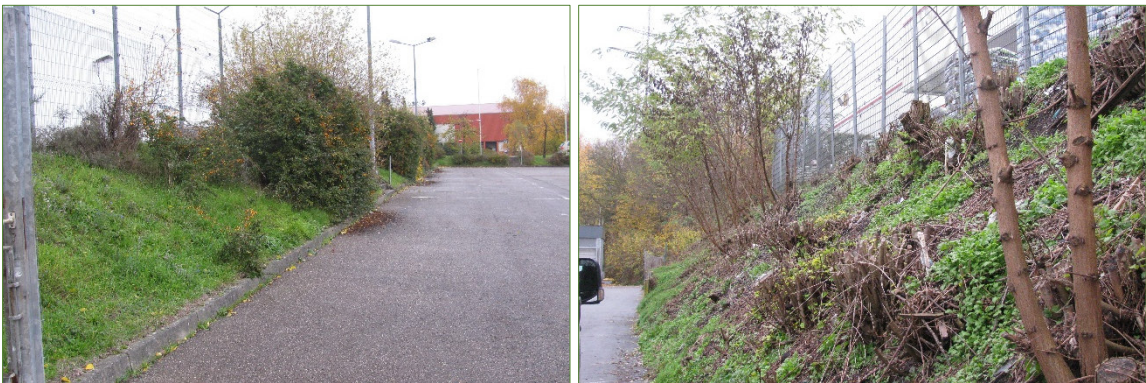


Abbildung 12 und 13: Böschungsbegrünung mit Ziergehölzpflanzungen im Süden (links) und in der Mitte des Plangebietes (rechts) (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)



Abbildung 14 und 15: Ruderalbrache im Nordwesten (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

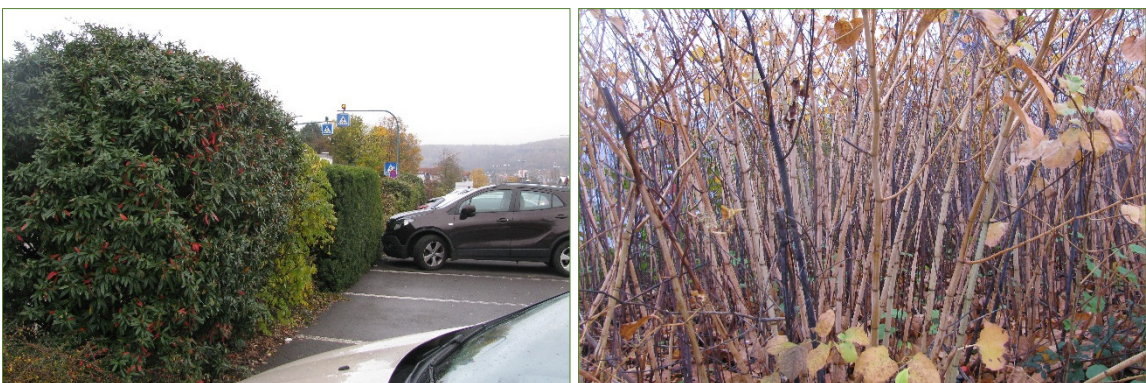


Abbildung 16 und 17: Heckenpflanzungen entlang der Stellplätze (links) und Knöterich-Gebüsch im Süden des Plangebietes (rechts) (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

Als wertgebende Strukturen sind im Plangebiet lediglich vereinzelte größere **Bäume (2.12)** und **Gebüsche (1.8.3)** innerhalb der Böschungs- und der Stellplatzbegrünung vorhanden.



Abbildung 18 und 19: Gebüsch entlang des Nordwestlichen Randbereiches (links) und Ahorn-Bäume im Bereich der nördlichen Parkplatzfläche (rechts) (Quelle: ARGUS CONCEPT GmbH)

#### 3.4.6 Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Dominiert wird das Landschaftsbild im Plangebiet durch die derzeit vorhandene Bebauung und der damit einhergehenden großflächige Versiegelung. Aufgrund seiner Lage innerhalb dicht bebauter und teils gewerblich genutzter Siedlungsflächen ist das Landschafts- bzw. Stadtbild in diesem Raum bereits deutlich überformt. Zur Aufwertung des Landschafts- bzw. Ortsbildes tragen lediglich die größeren Einzelbäume und Gebüsche innerhalb des Plangebietes bei. Insgesamt besitzt das Plangebiet jedoch keine besondere Bedeutung für das Landschafts- bzw. Stadtbild in diesem deutlich anthropogen überformten Raum.

Bedeutende Strukturen der Freizeit- und Erholungsnutzung wie beispielsweise überregional bedeutsame Wege befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

#### 3.4.7 Land- und Forstwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Belange sind damit nicht betroffen.

#### 3.4.8 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von **Schutzgebieten nach Wasserrecht oder Naturschutzrecht**. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet LSG-L\_6\_03\_02 „Landschaftsschutzgebiet im [ehem.] Landkreis St. Ingbert“, welches ca. 400 m westlich des Plangebietes liegt und aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und der zwischen Plangebiet und Schutzgebiet liegenden Grünflächen und Siedlungsflächen nicht beeinträchtigt wird.

Weiterhin liegt das Plangebiet nicht innerhalb von Flächen, die im Rahmen der **Offenland-Biotopkartierung des Saarlandes (OBK III und IV)** oder des **Arten- und Biotopschutzprogrammes des Saarlandes (ABSP)** erfasst und bewertet wurden.

**Geschützte Biotope** nach §30 BNatSchG sind innerhalb des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden.

Das **Landschaftsprogramm des Saarlandes (Entwurf 2009)** sieht für das Plangebiet keine Maßnahmen oder sonstigen planerischen Vorgaben vor.

Der **Landschaftsplan** für die Stadt St. Ingbert gibt in Maßnahmenkarte 2 die Empfehlungen „Versiegelung verringern – Flächen recyceln“, „Kontaminationsverdacht prüfen“ und „Gewerbegebiete fit machen für den Klimawandel“.

## 4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

### 4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte „Siedlung“ und „Umwelt“, festgelegt.

#### 4.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente des LEP Siedlung sind:

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Wohneinheiten-Zielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der ‚Zentralen Orte‘.

Die Mittelstadt St. Ingbert wird im LEP Siedlung als Mittelzentrum mit mittelzentralem Verflechtungsbereich eingestuft. Mittelzentren spielen eine wichtige Rolle in der regionalen Entwicklung und erfüllen zentrale Funktionen für das Umland übernimmt, wie z.B. Versorgungseinrichtungen, Arbeitsplätze und Bildungsangebote.

Die Stadt wird der Raumkategorie „Kernzone des Verdichtungsraumes“ zugeordnet. Aus den besonderen Festlegungen für die Siedlungsstruktur im Ordnungsraum ist nach dem LEP Siedlung das Ziel, das vorhandene Flächenpotenzial unter Vermeidung negativer Verdichtungsfolgen Flächen sparend und Umwelt schonend zu nutzen.

Zudem liegt St. Ingbert an zwei Siedlungsachsen:

- Siedlungsachse 1. Ordnung: (Metz –) Saarbrücken – St. Ingbert – Homburg (– Kaiserslautern/ Mannheim)
- Siedlungsachse 2. Ordnung: St. Ingbert – Blieskastel (– Zweibrücken/ Pirmasens)

Der LEP Siedlung befasst sich in Kapitel 2.5.2 mit den Zielen für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Die wichtigsten Ziele, die die Stadt St. Ingbert betreffen, werden im Folgenden zitiert:

- G 41: Zur bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung soll in allen Landesteilen ein auf den jeweiligen Versorgungsauftrag des Ober-, Mittel oder Grundzentrums ausgerichtetes Spektrum von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen unterschiedlicher Größe und Angebotsformen sichergestellt werden. Die Standortgemeinden sollen dazu im Rahmen der Bauleitplanung an städtebaulich geeigneten Standorten in den zentralen Orten Flächenvorsorge für großflächige Einzelhandelseinrichtungen treffen.

→ Grundsatz erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung bestehender Betriebe und der städtebaulich sinnvollen künftigen Steuerung des großflächigen Einzelhandels am vorliegenden Standort.

- Z 42: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (**Konzentrationsgebot**).
  - Ziel erfüllt:
    - Die Stadt St. Ingbert erfüllt die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums.
- Z 44: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot**). Dies ist vom Planungsträger entsprechend nachzuweisen.
- Z 45: Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (**Beeinträchtungsverbot**). Dies gilt insbesondere für solche Standortgemeinden, in denen der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt und Ortskernen in Frage gestellt wird, z. B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.
  - Ziele erfüllt:
    - Der Standort am Grubenweg wurde bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt St. Ingbert im Jahre 2009 als geeigneter Standort für großflächigen Einzelhandel und Versorgungsschwerpunkt ausgewiesen. Künftig soll der Standort als ergänzender Einzelhandelsstandort mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten weitergeführt werden, was nicht nur die Stadt St. Ingbert selbst, sondern auch die angrenzenden Versorgungsstandorte im Umland entlastet. Die bestehenden Betriebe bestehen bereits lange und fügen sich in die zentralörtliche Versorgungsstruktur ein.
- Z 46: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (**städtebauliches Integrationsgebot**).
  - Ziel erfüllt:
    - Wie oben beschrieben soll der Standort am Grubenweg nicht mehr wie ursprünglich im Einzelhandelskonzept beschlossen als Versorgungsschwerpunkt weitergeführt werden, sondern als ergänzender Versorgungsstandort mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Dies dient der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadt“ und der „Rohrbach“ auf denen aufgrund aktueller Entwicklungen als Einzelhandelsstandorte fokussiert werden sollen.
- G 48: Standorte für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen grundsätzlich in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden werden.
  - Grundsatz erfüllt:
    - Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Grubenweg die Bushaltestelle Karlstraße.

#### 4.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert am 20. Oktober 2011, liegt das Plangebiet innerhalb einer „Siedlungsfläche überwiegend Gewerbe“. Ansonsten trifft der LEP Umwelt keine Vorgaben für das Plangebiet.

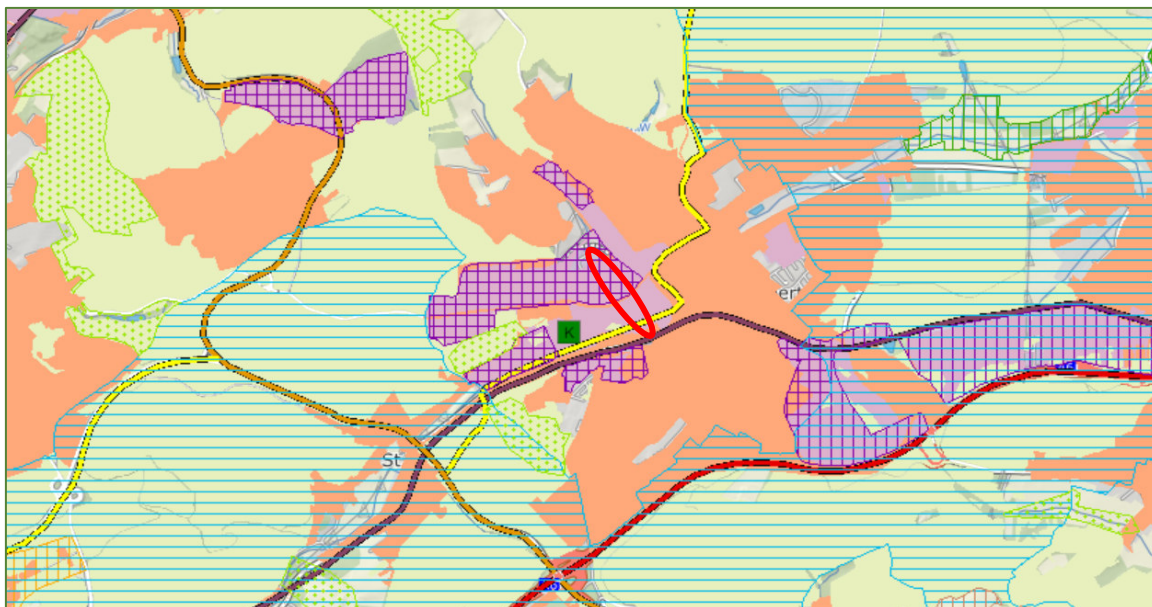


Abbildung 20: Auszug aus dem LEP Umwelt

#### 4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Mittelstadt St. Ingbert stellt für das Plangebiet bereits größtenteils eine Sonderbaufläche für Einkaufszentren und Verbrauchermärkte gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dar. Der übrige Bereich wird als Gewerbliche Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Zudem wird der Standort eines Schutzraumes und Leitungsverläufe dargestellt.

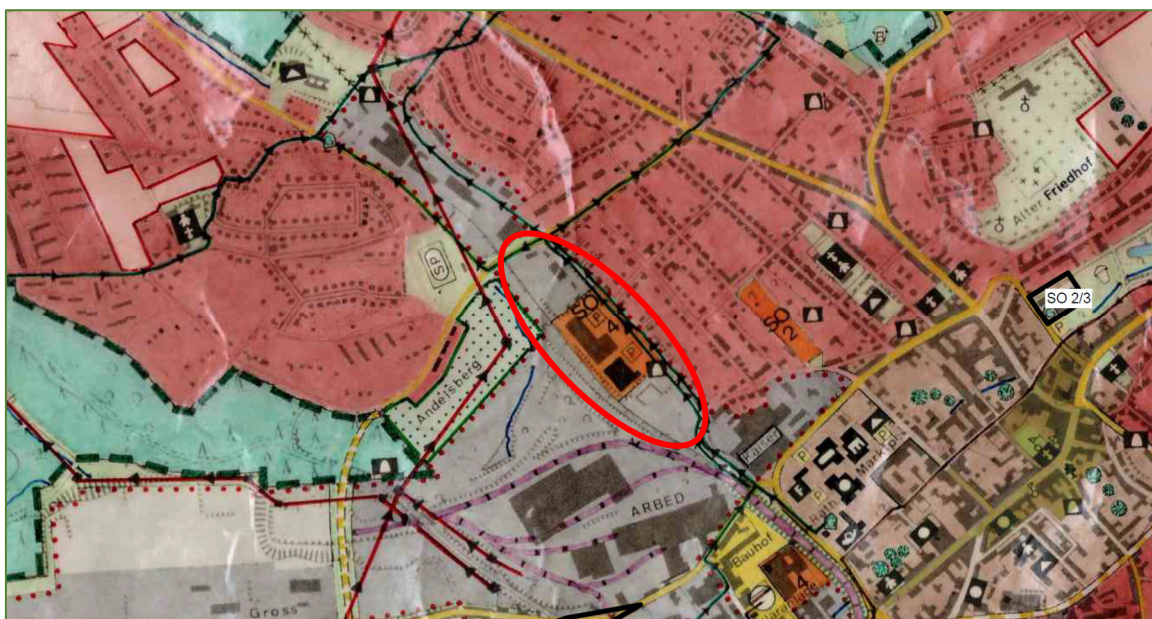


Abbildung 21: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Daher kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

#### 4.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke wird bereichsweise durch Restriktionen bestimmt. Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern. Zum derzeitigen Stand sind für das Plangebiet folgende Restriktionen bekannt:

##### 4.3.1 Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, d.h. zumindest auf das gesetzlich zulässige Maß reduziert werden.

Der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor dem vom Lebensmittelmarkt ausgehenden Lärm (Verkehr auf den Stellplätzen, Anlieferverkehr) ist unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastungen sicherzustellen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, Einzelhandelssortimente zu steuern, um zentrale Versorgungsbereiche zu sichern. Die bestehenden Betriebe genießen Bestandschutz. Eine erhebliche Lärmerhöhung wird somit nicht erwartet.

##### 4.3.2 Altlasten

Teile des Plangebietes liegen innerhalb altlastenverdächtiger Flächen mit der Kennziffer „IGB\_2734“.

Bei möglichen Altlasten in einem Bebauungsplan ergibt sich eine Nachforschungspflicht gem. 2.1.2 des „Altlastenerlass“. Hierbei sind im Rahmen des Bebauungsplanes folgende Punkte zu beachten:

- Nach dem Gebot planerischer Konfliktbewältigung darf ein Bebauungsplan die von ihm ausgelösten Nutzungskonflikte nicht unbewältigt lassen. Die auf Grund der Planung ggf. erforderliche Behandlung der Bodenbelastung (Vorkehrungen im weiten, nicht nur technischen Sinne) muss technisch, rechtlich und finanziell möglich sein. Im Bebauungsplan sind soweit erforderlich die Festsetzungen zu treffen, die zur Behandlung der Bodenbelastung nach § 9 BauGB zulässig und geeignet sind.
- Die Gemeinde hat zu prüfen, ob der Bebauungsplan vor der Behandlung der Bodenbelastung in Kraft gesetzt werden kann oder ob die Behandlung der Bodenbelastung parallel zum Planverfahren durchgeführt wird und der Bebauungsplan erst nach deren Abschluss in Kraft gesetzt werden kann.
- Vor Behandlung der Bodenbelastung kann der Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden, wenn:

- durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch sonstige öffentlich-rechtliche Sicherungen (wie der Eintragung von Baulasten oder dem Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge) sichergestellt ist, dass von der Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können, oder wenn
- eine Kennzeichnung ausreichend ist, weil die Durchführung der Maßnahmen nach den Umständen des Einzelfalls künftigem Verwaltungshandeln überlassen werden kann. Dabei erfordert das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, dass die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der erforderlichen Bodenbehandlung hinreichend genau prognostiziert werden kann und dass die rechtliche Umsetzung durch die nachfolgenden Verwaltungsverfahren (z.B. bauaufsichtliches Verfahren) gesichert ist.“

Die Kennziffer IGB\_2743 bezeichnet im Kataster zwei Flotationsweiher, einer gelegen in der Gehnbachstraße/Ecke Grubenweg, der andere im Bereich des Sportplatzes westlich der Gehnbachstraße. Der Eintrag der Altastverdachtsflächen kam auf Grund der Vornutzung der Fläche und des damit verbundenen Kontaminationspotenzials zustande. Kontaminationen sind auf Grund der Vornutzung nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Für Bereiche mit Bestandsschutz besteht kein Handlungsbedarf und die Stadt St. Ingbert geht davon aus, dass hier eine Kennzeichnung der Altlast gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan ausreichend ist und die Durchführung der Maßnahmen künftigem Verwaltungshandeln überlassen werden kann.

## 5 PLANFESTSETZUNGEN

### 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 5.1.1 Gewerbegebiet (§ BauNVO)

##### Festsetzung

siehe Planzeichnung

##### Zulässige Arten von Nutzungen

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen nur zulässig, wenn sie in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben stehen und die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung der Gesamtgeschossfläche des Bauvorhabens untergeordnet ist (max. 10 % der Geschossfläche), jeweils bis zu einer max. Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup>. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten zugeordnete Verkaufsstätten für Kraftfahrzeuge.

##### Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

### Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

- Bordelle, bordellartige Betriebe, sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten (inklusive Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros, Tanzlokale / Tanz-Cafés / Nacht- und Tanzbars / Varietés, Striptease und Table-Dance-Lokale / Swinger-Clubs / Sex-Kinos und Lokale mit Videokabinen zur Vorführung von Filmdarbietungen mit sexuellem Charakter)

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

### Erklärung / Begründung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO werden im Bebauungsplan Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete festgesetzt. Diese werden in den §§ 2 - 14 BauNVO näher bestimmt, d.h. ihr Gebietscharakter wird definiert und die jeweils allgemein oder ausnahmsweise bzw. nicht zulässigen Nutzungen werden hierin festgelegt. Die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes ergibt sich aus den Absätzen 1 der §§ 2 - 9 BauNVO. Die Absätze 2 regeln die zulässigen Arten von Nutzungen, während die Absätze 3 der §§ 2 - 9 BauNVO Aussagen zu den ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen treffen. Nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden diese Nutzungsregelungen Inhalt des Bebauungsplanes, soweit nicht über die Absätze 4 - 9 des § 1 BauNVO konkret etwas anderes für den Bebauungsplan bestimmt wird.

Gewerbe- und Industriegebiete dienen zur Unterbringung von gewerblichen Betrieben. Planungsrechtlich unterscheiden sich die beiden Baugebietsarten nicht durch die Größe der zulässigen Betriebe, deren Produktionsweise oder andere produktionstechnische Merkmale, sondern vorrangig durch das Maß an Störungen, das die Betriebe im jeweiligen Baugebiete verursachen dürfen. Gewerbegebiete dienen nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung „nur“ vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, während Industriegebiete diesem Zweck ausschließlich dienen. Damit dienen Gewerbegebiete der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ein Gewerbegebiet ist somit planungsrechtlich der richtige Standort für jene Betriebe, die nach ihren Auswirkungen einerseits noch nicht in ein Industriegebiet gehören, die aber andererseits aber auch nicht mehr in einem Mischgebiet zugelassen werden können.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan soll aufgrund der hohen Nachfrage nach neuen Gewerbeflächen, ein kleiner Bereich im Norden des Plangebietes als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt umgesetzt werden.



## 5.1.2 Sonstige Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

### Festsetzung

#### **hier: SO1**

Im Sonstigen Sondergebiet SO1 sind Betriebe des Einzelhandels und des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sowie nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Der Umfang von zentrenrelevanten Randsortimenten in diesen Betrieben wird auf max. 10% der gesamten Verkaufsfläche je Betrieb beschränkt.

#### Zusatzfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO

Innerhalb des SO1 befindet sich ein baurechtlich genehmigter Betrieb mit zentrenrelevantem Sortiment und einer Verkaufsfläche von 2.818 m<sup>2</sup>. Verkauft werden als Hauptwarengruppen Glas, Porzellan, Keramik und Haushaltswaren. Der Weiterbetrieb sowie die Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung sowie Erneuerungen dieser Anlage sind zulässig, sofern die genehmigte Verkaufsfläche nicht überschritten wird.

#### **hier: SO2**

Im Sonstigen Sondergebiet SO2 sind Einkaufszentren mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sowie Betriebe des Einzelhandels und des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Der Umfang von zentrenrelevanten Randsortimenten in diesen Betrieben wird auf max. 10% der gesamten Verkaufsfläche je Betrieb beschränkt.

#### Zusatzfestsetzungen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO

Innerhalb der Teilfläche 1 (TF1) des SO2 befindet sich ein baurechtlich genehmigtes Einkaufszentrum mit zentrenrelevantem Sortiment und einer Verkaufsfläche von 5.820 m<sup>2</sup>. Verkauft werden als Hauptwarengruppen Blumen (Indoor) / Zoo, Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Papier, Büroartikel, Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften und Bücher. Der Weiterbetrieb sowie die Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung sowie Erneuerungen dieser Anlage sind zulässig, sofern die genehmigte Verkaufsfläche nicht überschritten wird.

Innerhalb der Teilfläche 2 (TF2) des SO2 befindet sich ein baurechtlich genehmigter Betrieb mit zentrenrelevantem Sortiment und einer Verkaufsfläche von 617 m<sup>2</sup>. Verkauft wird als Hauptwarengruppe Bekleidung. Der Weiterbetrieb sowie die Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung sowie Erneuerungen dieser Anlage sind zulässig, sofern die genehmigte Verkaufsfläche nicht überschritten wird.

Innerhalb der Teilfläche 4 (TF4) des SO2 befindet sich ein baurechtlich genehmigter Betrieb mit zentrenrelevantem Sortiment und einer Verkaufsfläche von 841 m<sup>2</sup>. Verkauft wird als Hauptwarengruppe Bekleidung. Der Weiterbetrieb sowie die Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung sowie Erneuerungen dieser Anlage sind zulässig, sofern die genehmigte Verkaufsfläche nicht überschritten wird.

Innerhalb der Teilfläche 5 (TF5) des SO2 befindet sich ein baurechtlich genehmigter Betrieb mit zentrenrelevantem Sortiment und einer Verkaufsfläche von 814 m<sup>2</sup>. Verkauft wird als Hauptwarengruppe Bekleidung. Der Weiterbetrieb sowie die Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung sowie Erneuerungen dieser Anlage sind zulässig, sofern die genehmigte Verkaufsfläche nicht überschritten wird.

Innerhalb der Teilfläche 6 (TF6) des SO2 befindet sich ein baurechtlich genehmigter Betrieb mit zentrenrelevantem Sortiment und einer Verkaufsfläche von 780 m<sup>2</sup>. Verkauft werden als Hauptwarengruppe Schuhe und Lederwaren. Der Weiterbetrieb sowie die Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung sowie Erneuerungen dieser Anlage sind zulässig, sofern die genehmigte Verkaufsfläche nicht überschritten wird.

Die Definition der nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie der nicht-zentrenrelevanten Sortimente erfolgt nach der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt St. Ingbert wie folgt:

#### Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Aufzählung)

davon **nahversorgungsrelevante** Sortimente:

Backwaren / Konditoreiwaren	Getränke
Blumen	Nahrungs- und Genussmittel
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel	Zeitungen / Zeitschriften
Fleischwaren	
Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)	Kosmetik- / Parfümerieartikel
Bekleidung, Wäsche	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Bücher	Medizinische und orthopädische Artikel <sup>3</sup>
Büromaschinen	Musikinstrumente und Zubehör
Elektroklein- und -großgeräte	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Elektronik und Multimedia	Schuhe
Erotikartikel	Spielwaren
Glaswaren / Porzellan / Keramik,	Sportartikel / -kleingeräte
Haushaltswaren	Sportbekleidung
Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware /	Sportschuhe
Wolle	Uhren / Schmuck
Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	Wohndekorationsartikel, Kunstgegenstände und
Hobbyartikel <sup>4</sup>	Bilderrahmen

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

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

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

#### Nicht-zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließende Aufzählung)

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

<sup>1</sup>ohne Bekleidung und Schuhe

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

In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 sind darüber hinaus zulässig:

1. Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Verwaltungsräume, Aufenthalts-/ Sozialräume für Personal
2. Nebenanlagen
3. Stellplätze
4. Einkaufswagenboxen
5. Bäckereifiliale/ Backshop / Backvorbereitung
6. Werbeanlagen
7. Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter
8. alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb erforderlichen Einrichtungen
9. Ladestationen für Elektromobile
10. mobile Verkaufsstände
11. Fahrradstellplätze
12. Anlagen zur Energieversorgung

### Erklärung / Begründung

Sondergebiete sind stets dann in einem Bebauungsplan festzusetzen, wenn sich ein solches Gebiet von den „üblichen“ Baugebieten nach § 2 bis 9 der BauNVO unterscheidet. Die BauNVO kennt nur zwei Kategorien von Sondergebieten, solche die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) und sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO). Der § 11 BauNVO führt entsprechende sonstige Sondergebiete beispielhaft auf. Genannt werden hierbei ausdrücklich auch Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandel.

In § 11 Abs. 3 führt die BauNVO weiter aus:

„Einkaufszentren,

*großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*

*sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“*

Nach der Rechtsprechung ist für die Beurteilung der Großflächigkeit nicht das Verhältnis des angebotenen Warensortimentes zum Platzbedarf maßgebend, sondern eine absolute Geschossfläche von 1.200 qm. Dies entspricht einer Verkaufsfläche von ca. 800 qm.

Unter Verkaufsfläche versteht man die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen, Kassenzonen und Auslageflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind.

Am Standort im Grubenweg besteht bereits eine Einzelhandelsagglomeration mit einer Gesamtverkaufsfläche von 15.883 m<sup>2</sup>. Es handelt sich aktuell um folgende Betriebe:

Betriebsname	Straße	Hauptwarengruppe	Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )
Fischer's Lagerhaus	Grubenweg 1 a	Möbel	715
St. Christophorus Warenkorb	Grubenweg 1b	Möbel	745
Autoteile Harzer & Weydmann	Grubenweg 1	Baumarktsortimente	45
Jysk	Grubenweg 2a	Wohneinrichtung	710
alldrink	Grubenweg 2b	Nahrungs- und Genussmittel	345
Thomas Philipps	Grubenweg 3	Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren	2.818
Blume 2000	Grubenweg 7	Blumen (Indoor) / Zoo	60
Biebelhausener Mühle	Grubenweg 7	Nahrungs- und Genussmittel	24

<b>Tabak &amp; Co</b>	Grubenweg 7	<b>Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher</b>	<b>42</b>
<b>Leerstand</b>	Grubenweg 7	<b>Leerstand</b>	<b>800</b>
<b>Metzgerei Schröder</b>	Grubenweg 7	<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>25</b>
<b>ernsting's family</b>	Grubenweg 7	<b>Bekleidung</b>	<b>178</b>
<b>Saar Apotheke</b>	Grubenweg 7	<b>Gesundheit und Körperpflege</b>	<b>65</b>
<b>Kaufland</b>	Grubenweg 7	<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>5.426</b>
<b>Leerstand</b>	Grubenweg 7	<b>Leerstand</b>	<b>818</b>
<b>Oreon Feinkost</b>	Grubenweg 7	<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>15</b>
<b>Kik</b>	Grubenweg 7	<b>Bekleidung</b>	<b>814</b>
<b>Takko</b>	Grubenweg 7	<b>Bekleidung</b>	<b>617</b>
<b>Tedi</b>	Grubenweg 7	<b>Bekleidung</b>	<b>841</b>
<b>H&amp;D shoes and more</b>	Grubenweg 15	<b>Schuhe / Lederwaren</b>	<b>780</b>

Wie bereits oben beschrieben, wurde der Standort am Grubenweg im Einzelhandelskonzept der Stadt St. Ingbert im Jahre 2009 als geeigneter Standort für großflächigen Einzelhandel und Versorgungsschwerpunkt ausgewiesen. Künftig soll der Standort als ergänzender Einzelhandelsstandort mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten weitergeführt werden. Dies dient der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadt“ und der „Rohrbach“ die aufgrund aktueller Entwicklungen als Einzelhandelsstandorte fokussiert werden sollen. Dennoch soll den Bestandsbetrieben die Möglichkeit gegeben werden am Standort in aktueller Dimension weitergeführt werden zu können.

Zur Umsetzung dieser Ziele soll daher der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem das Gebiet in den Bereichen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe als Sonstige Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden.

Das Plangebiet wird hierbei in die zwei Sondergebiete SO1 und SO2 aufgeteilt, da aufgrund der Topographie unterschiedliche Festsetzungen zum Höhenbezug getroffen werden müssen.

Das Sondergebiet SO2 wird zudem in mehrere Teilflächen aufgeteilt.

*„In einem sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO ist eine Festsetzung zulässig, die neben großflächigen Einzelhandelsbetrieben auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. eine Agglomeration derartiger Betriebe zum Gegenstand einer Sondergebietsfestsetzung macht. Eine Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet kann durch die Festsetzung von Verkaufsflächen erreicht werden. Allerdings sind baugebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkungen unzulässig; Sortimente und Verkaufsflächen können jeweils lediglich betriebsbezogen festgesetzt werden. Die Festsetzungen müssen sich also dann auf den einzelnen Betrieb beziehen und nicht auf das Baugebiet. Eine Festsetzung, die eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet enthält, ist allenfalls dann möglich, wenn in dem Baugebiet aufgrund anderer Festsetzungen (insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung oder zur überbaubaren Grundstücksfläche) der entsprechende Anlagentyp nur ohnehin nur einmal realisiert werden*

*könnte.“ (Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 523.00 „Grubenweg“ in St. Ingbert Mitte, Prof. Dr. Kröninger, Rapräger Rechtsanwälte, 23.11.2023)*

Das Sondergebiet SO2 wird daher entsprechend der bestehenden Betriebe in mehrere Teilflächen aufgeteilt, dass nur jeweils ein Betrieb mit betriebsbezogen festgesetzter Verkaufsfläche zulässig ist. Dies dient auch dem Ausschluss eines „unzulässigen „Windhundrennens“ zwischen den Grundstückseigentümern im Plangebiet.

Zusätzlich soll den Bestandsbetrieben eine geringfügige Erweiterungs- bzw. Umbaumöglichkeit zugbilligt werden, die über den reinen Bestandschutz hinaus geht.

*„Nach § 1 Abs. 10 BauNVO kann im Bebauungsplan nämlich festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn durch die Festsetzung in einem Bebauungsplan die vorhandene bauliche Nutzung unzulässig wird. § 1 Abs. 10 BauNVO ist zwar bei der Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO nicht anwendbar, worauf bereits hingewiesen wurde. Ungeachtet dessen ist in der höchstrichterlichen Rechtsprechung anerkannt, dass nach § 1 Abs. 10 BauNVO entsprechende Festsetzungen auch in einem Sondergebiet getroffen werden können.“ (Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 523.00 „Grubenweg“ in St. Ingbert Mitte, Prof. Dr. Kröninger, Rapräger Rechtsanwälte, 23.11.2023).*

Zur Gewährleistung der Raumverträglichkeit und Anpassung der Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB legt der Bebauungsplan zudem die zulässigen Sortimente für die einzelnen Sortimente fest.

Zusätzlich werden im Nutzungskatalog des Sondergebietes noch die weiteren für die Funktionsfähigkeit der Märkte erforderlichen Nebenanlagen (wie z.B. Stellplätze und Werbeanlagen) zugelassen.

## 5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben gleichzeitig auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

### 5.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Im Gewerbegebiet und in den Sonstigen Sondergebieten wird eine Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:

**GH = 10 m**

Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle nachgeordneten Anlagen, Betriebsvorrichtungen und technischen Aufbauten, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen erforderlich sind.

Für das Sondergebiet SO1 werden folgende Bezugspunkte festgelegt:

Die Gebäudehöhe wird ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Gebäude) und der Oberkante der Straßenachse des Grubenweges, gemessen in der jeweiligen Wandmitte, senkrecht zur Straße.

Für das Sondergebiet SO2 und das Gewerbegebiet werden folgende Bezugspunkte festgelegt:

Die Gebäudehöhe wird ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Gebäude) und der Oberkante der Straßenachse der Gehnbachstraße, gemessen in der jeweiligen Wandmitte, senkrecht zur Straße.

### **5.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)**

#### **Festsetzung**

siehe Nutzungsschablone

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird im Gewerbegebiet und in den Sonstigen Sondergebieten auf **0,8** festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes und der Sonstigen Sondergebiete eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,9 zulässig ist.

#### **Erklärung / Begründung**

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient daher der Einhaltung der Mindestfreifläche auf den Baugrundstücken.

Im Planungsgebiet wird entsprechend der Orientierungswerte des § 17 Abs. 1 BauNVO im Gewerbegebiet und in den Sonstigen Sondergebieten eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Im vorliegenden Fall wird allerdings eine Überschreitung bis zu 0,9 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) festgesetzt und damit ein Wert, der über der o.g. üblichen Obergrenze von 0,8 liegt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO kann von dieser Obergrenze abgesehen werden, wenn diese Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens hat und die Einhaltung der Obergrenze zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksausnutzung führt.

Beide Ausnahmegründe können aus folgenden Gründen bejaht werden:

- Weite Teile des Plangebietes sind derzeit bereits vollständig versiegelt. Es gibt bis auf wenige Restgrünflächen keinerlei unversiegelte Bereiche. Bei den Restgrünflächen handelt es sich um kleinere, stark anthropogen überformte Bereiche.
- Es stehen keine natürlichen Böden mehr an, die auch entsprechende Bodenfunktionen übernehmen können.
- Die räumliche Situation der Grundstücke erlaubt nur bei einer Überschreitung der GRZ bis 0,9 eine zweckentsprechende Grundstücksausnutzung.

### 5.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

#### **Festsetzung**

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

#### **Erklärung / Begründung**

Mit der Bauweise wird festgelegt, wie bauliche Anlagen auf den Grundstücksflächen anzuordnen sind. Die BauNVO unterscheidet dabei folgende Bauweisen:

- offene Bauweise: Gebäude mit einer Länge bis 50 m sind mit Grenzabstand zu errichten
- geschlossene Bauweise: Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet
- abweichende Bauweise: Bauweise ist weder als offen noch als geschlossen zu bezeichnen

Innerhalb des Plangebietes gibt es bereits Gebäudestrukturen, die eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten. Da künftig weiterhin Betriebe zulässig sein sollen, die eine entsprechende Gebäudedimension benötigen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

### 5.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)

#### **Festsetzung**

siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

#### **Erklärung / Begründung**

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen. Die Festsetzung einer Baugrenze bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 3 BauNVO:

*„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“*

Die Baugrenzen orientieren sich an den bestehenden Gebäudestrukturen. Zudem sollen kleinräumige Erweiterungen sowie die Errichtung eines zusätzlichen Gewerbebetriebes zulässig sein.

### 5.5 VERKEHR

#### **5.5.1 Verkehrliche Konzeption**

##### **Verkehrsanbindung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt, wie beschrieben, am Grubenweg. Dieser stellt über die Kohlenstraße und die Blieskasteler Straße die Anbindung an die Autobahn A6 sowie an das übrige Stadtgebiet von St. Ingbert sicher.

Somit ist das Plangebiet gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

##### **Ruhender Verkehr**

Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Vornutzung bereits Stellplätze vorhanden.

## **ÖPNV**

Auch für die nichtmotorisierten Mitarbeiter und Kunden ist das Planungsgebiet hervorragend angebunden. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Grubenweg die Bushaltestelle „Karlstraße“.

Der Bahnhof St. Ingbert befindet sich in einer Entfernung von etwa 700 m zum Plangebiet.

## **Fußläufige Anbindung**

Das Planungsgebiet ist darüber hinaus über die straßenbegleitenden Fußwege des Grubenwegs und der Gehnbachstraße sehr gut fußläufig zu erreichen.

### **5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption**

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Vorhabenbezogene Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

#### **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

siehe Planzeichnung

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Carports im gesamten Plangebiet innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind.

#### **Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

siehe Planzeichnung

hier: Wirtschaftsweg

hier: Ein- und Ausfahrtsbereiche zum Grubenweg und zur Gehnbachstraße

## **5.6 VER- UND ENTSORGUNG**

### **5.6.1 Allgemeine Konzeption**

Alle für das Plangebiet notwendigen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Abwasser, Telekommunikation) bereits vorhanden.

### **5.6.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung**

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung im Planungsgebiet erfolgt durch die Stadtwerke St. Ingbert.

### **5.6.3 Abfall- und Abwasserentsorgung**

Träger der Abwasserentsorgung ist der Abwasserbetrieb (EBA) der Stadt St. Ingbert. Auch hier ist der Anschluss bereits vorhanden.

### **5.6.4 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung**

Für den Bereich der Ver- und Entsorgung trifft der Vorhabenbezogene Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

#### **Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

siehe Planzeichnung

hier: Stationsfläche für Transformatorenstation der Stadtwerke St. Ingbert GmbH



## **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Anlagen zur Energieerzeugung sind i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO im gesamten Plangebiet zulässig

- 5.7 GEBIETE IN DENEN BEI DER ERRICHTUNG VON GEBÄUDEN ODER BESTIMMTEN SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN BESTIMMTE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE MAßNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN ODER KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG GETROFFEN WERDEN MÜSSEN (§ 9 ABS. 1 NR. 23 B)

### **Festsetzung**

Die Gesamtfläche von Flachdächern und flach geneigten Dächern von Neubauten, die einen Neigungswinkel von bis zu 10 Grad aufweisen ist bilanziell zu mindestens 50% mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung in aufgeständerter Form, oberhalb der Dachbegrünung zu versehen.

Darüber hinaus ist auf Stellplatzanlagen ab 50 Stellplätzen über den für eine Solarnutzung geeigneten Stellplätzen eine Photovoltaikanlage zu installieren. Die Mindestfläche der Photovoltaikanlage beträgt 60 v.H. der für eine Solarnutzung geeigneten Fläche der Stellplätze.

### **Erklärung / Begründung**

Die Nutzung von regenerativen Energien ist ausdrücklich erwünscht und wird entsprechend als nachhaltiger Beitrag zu Klima- und Umweltschutz, für Neubauten verpflichtend, festgesetzt.

Darüber hinaus ist zum Beitrag für den Klimaschutz auf Stellplatzanlagen ab 50 Stellplätzen über den für eine Solarnutzung geeigneten Stellplätzen eine Photovoltaikanlage zu installieren.

## 5.8 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

### **5.8.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

#### **Festsetzung**

##### **P1: Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen im Plangebiet, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

##### **P2: Stellplatzbegrünung**

Im Bereich von Stellplätzen im Plangebiet ist je 8 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Großbaum (16 cm Stammumfang in 1 m Höhe gemessen) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baumstandort ist nach Maßgabe der DIN 18 916 eine offene Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> und 16 m<sup>2</sup> Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80 cm vorzuhalten. Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Gehölzstrukturen sind zur Anpflanzung nur standortgerechte Arten zu verwenden.

##### **P3: Erhalt von Gehölzen**

Innerhalb der mit P3 gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und langfristig zu sichern. Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig.

##### **P4: Erhalt von Wiesenflächen**

Die mit P4 gekennzeichneten Flächen sind als Wiese zu erhalten.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 und die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

#### Pflanzliste Laubbaumhochstämme

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Bergulme (*Ulmus glabra*)  
Bruch-Weide (*Salix fragilis*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Feld-Ulme (*Ulmus minor*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)  
Silber-Weide (*Salix alba*)  
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)  
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

#### Pflanzliste Sträucher

Bruch-Weide (*Salix fragilis*)  
Echter Faulbaum (*Rhamnus frangula*)  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Korbweide (*Salix viminalis*)  
Kratzbeere (*Rubus caesius*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Sal-Weide (*Salix caprea*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Silberweide (*Salix alba*)  
Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
Zweiggrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

#### Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Anpflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt. Die Pflanzqualität hat daher den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen:

- Hochstämme: 3xv., StU 12-14 cm
- Heister: 2xv, ab 100 m
- Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

### **Erklärung / Begründung**

Die Eingrünung des Plangebiets durch verschiedene Gehölzstrukturen bzw. der Erhalt der vorhandenen Grünflächen ist eine der wichtigsten grünordnerischen und landschaftsökologischen Maßnahmen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und für den naturschutzfachlichen Ausgleich.

Durch die Eingrünung des Plangebietes innerhalb der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB werden die nicht überbaubaren Flächen ökologisch aufgewertet. Diese Gehölze können für störungsunempfindliche Tiere als Lebensraum genutzt werden.

Durch den Erhalt der vorhandenen Begrünung im Umfeld der Betriebe bleibt hier die ökologische Funktion sowie ein Rückzugs- und Lebensraum störungsunempfindlicher Tierarten erhalten.

Alle Gehölzstrukturen im Plangebiet tragen zur Ausfilterung von Luftschadstoffen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen um mehrere Grad Celsius durch Beschattung und Transpirationskühlung bei.

Für sämtliche Pflanzmaßnahmen wird festgesetzt, dass heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden sind. Diese stehen in enger Wechselbeziehung zu den hier natürlicherweise vorkommenden Tierarten. Durch die Pflanzqualitäten werden Mindeststandards für die anzupflanzenden Gehölze vorgegeben, um die beabsichtigten Wirkungen schnellstmöglich zu erzielen.

#### **5.9 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS.7 BAUGB)**

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **5.10 KENNZEICHNUNG (§ 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB)**

Kennzeichnungen sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen, sondern Hinweise auf Besonderheiten (insbesondere der Baugrundverhältnisse), deren Kenntnis für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig ist. Bauherren und Baugenehmigungsbehörden sollen frühzeitig auf Probleme hingewiesen werden, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus haben Kennzeichnungen eine Warnfunktion, da auf potenziell gefährdende Einwirkungen hingewiesen wird.

##### **5.10.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind**

Teile des Plangebietes liegen innerhalb der Altlastverdachtsfläche (Altablagerung) mit der Bezeichnung IGB\_2734.

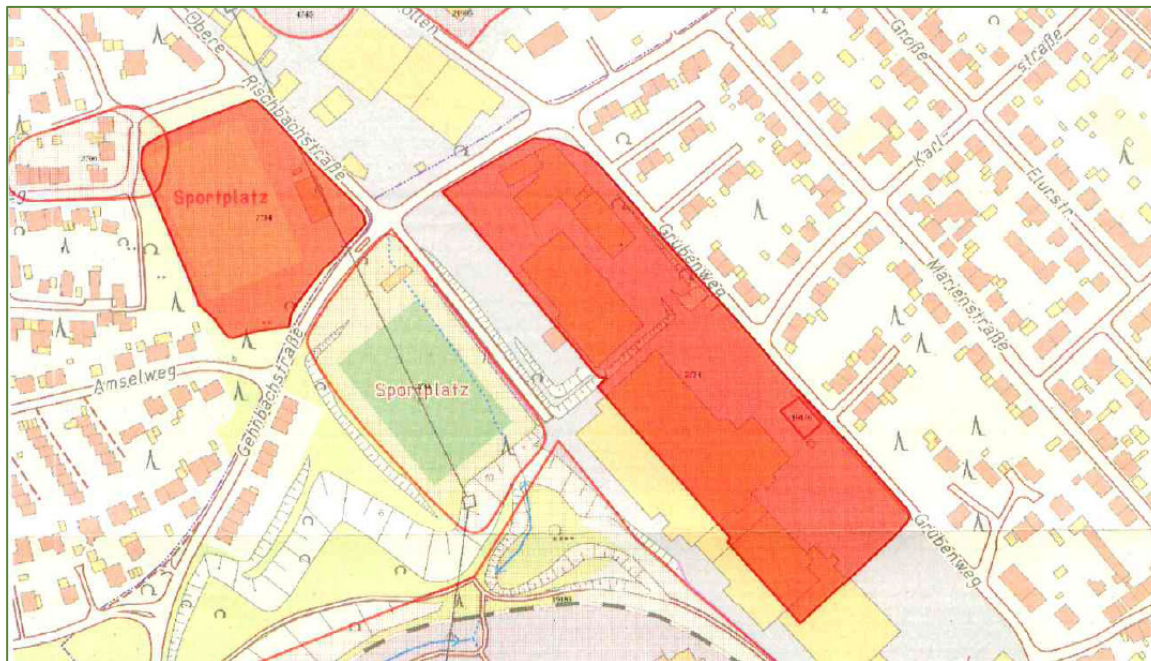


Abbildung 22: Altlastverdachtsfläche (Altablagerung) mit der Bezeichnung IGB\_2734  
(Quelle: Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz)

Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz) auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung von Bodenbelastungen hinzuweisen ("Warnfunktion").

## 5.11 HINWEISE

### 5.11.1 Denkmalschutz

Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzes sind zu beachten und einzuhalten.

### 5.11.2 Baumpflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Weiterhin ist das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" bei der Planung zu beachten, um Schäden an Versorgungsleitungen auszuschließen.

### 5.11.3 Einhaltung der Grenzabstände

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

### 5.11.4 Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

## 6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Mittelstadt St. Ingbert als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 523.00 „Grubenweg“ die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Mittelstadt St. Ingbert 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“).

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan 523.00 „Grubenweg“ eingestellt.

### 6.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

#### 6.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Wichtigste Grundvoraussetzung für ein gesundes Wohnen ist die notwendige Wohnruhe. Daher ist es eine wesentliche Aufgabe und Zielsetzung der Bauleitplanung, diese Wohnruhe durch planerische Konfliktbewältigung zu erreichen bzw. herzustellen.

Im vorliegenden Fall ist das Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplans die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Grubenweges. Die Festsetzungen von Sondergebieten und einem Gewerbegebiet orientiert sich hierbei am Charakter der bereits vorhandenen Nutzungen.

Durch die bisherigen Nutzungen bestehen bereits entsprechende Lärmemissionen (Verkehr auf den Stellplätzen, Anlieferverkehr).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, Einzelhandelssortimente zu steuern, um zentrale Versorgungsbereiche zu sichern. Die bestehenden Betriebe genießen Bestandschutz. Eine erhebliche Lärmerhöhung wird somit nicht erwartet.

#### 6.1.2 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Negative Auswirkungen auf das Ortsbild werden nicht erbracht, da sich am Orts- und Stadtbild des Plangebietes durch den Bebauungsplan nichts grundlegend ändern wird. Das Straßen- und Ortsbild kann erhalten bleiben.

Zudem werden Festsetzungen zur Verhinderung der durch die Auswirkung der meisten Vergnügungstätten bewirkten Gestaltungsmängel im direkten Umfeld des Gewerbegebietes getroffen.

Der zentrale Versorgungsbereich der Mittelstadt St. Ingbert wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Vielmehr dient der Bebauungsplan einer Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, durch Steuerung eines Ergänzungsstandortes.

### **6.1.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Gemäß den Regelungen des § 13 a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.“ Darüber hinaus bestimmt § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass im beschleunigten Verfahren „... in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weiterhin die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Gleichzeitig werden bei der Untersuchung der abiotischen und biotischen Schutzgüter im Plangebiet artenschutzrechtliche Belange nach §§ 19 und 44 BNatSchG geprüft (siehe unten).

Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung bestehender Betriebe und der städtebaulich sinnvollen künftigen Steuerung des großflächigen Einzelhandels am vorliegenden Standort. Da das Plangebiet bereits fast vollständig versiegelt ist, werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 523.00 „Grubenweg“ keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter vorbereitet.

Durch die Festsetzungen nach §9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB werden die wertgebenden Strukturen erhalten.

Die Grünstrukturen können zumindest für störungstolerante Arten der Fauna Lebensraum darstellen. Zusätzliche Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sind im Zuge der zulässigen Neuversiegelung vernachlässigbar gering, erhebliche Auswirkungen aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet infolge der Nutzung durch die bestehenden Märkte und der angrenzenden Gewerbebetriebe sind nicht zu erwarten. Erhebliche klimaökologische Auswirkungen sind vor dem Hintergrund der Vorbelastungen im Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten.

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „Novelle 2007“ handelt es sich bei einem Planvorhaben dann um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, wenn die überbaubare Grundfläche die Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) oder zwischen 20 000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70 000 m<sup>2</sup> liegt und auf Grund einer überschlägigen Prüfung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens erforderlichen Voraussetzungen werden erfüllt:

- Die o.g. zulässige Grundfläche liegt zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup>.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von St. Ingbert. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht.
- Der Bebauungsplan wird voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls, siehe Anlage zum Bebauungsplan)

Der Bebauungsplan erfüllt die zuvor genannten Kriterien. Somit ist kein gesonderter Ausgleich erforderlich ist.

Im bereits anthropogen vorbelasteten Plangebiet werden durch das vorgesehene Planvorhaben des Bebauungsplanes keine für den Arten- und Biotopschutz bedeutenden Lebensräume überplant.

#### **6.1.4 Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten und Lebensräume (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)**

##### **Artenschutzprüfung ASP**

Im Zuge der Umsetzung der Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) erfolgte durch Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 und 29.07.2009 eine Anpassung des deutschen Artenschutzes an die europarechtlichen Vorgaben. Diese Umsetzung der Vorgaben der FFH- und der V-RL erfolgten mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1,5,6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Diese Bestimmungen zum Artenschutz sind neben dem europäischen Schutzgebietssystem „Natura 2000“ eines der beiden Schutzinstrumente der Europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Ziel ist es, die in der FFH- und V-RL genannten Arten und Lebensräume dauerhaft zu sichern und in einen günstigen Erhaltungszustand zu bringen.

Aus der Anpassung der Artenschutzbestimmungen des BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) unter anderem im Rahmen der Bauleitplanung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die ASP notwendig, um zu prüfen, ob für ein festgelegtes Artenspektrum streng geschützter Arten (europäisch geschützte FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten) Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Das zu prüfende Artenspektrum planungsrelevanter Arten wird vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mit dem „Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Fassung mit Stand 09/2011) vorgegeben.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es außerdem verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt hier nach vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Darüber hinaus ist es verboten wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Weiterhin ist es nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Folgenden soll nun unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens vor dem Hintergrund der Biotopausstattung des Plangebietes und den damit dort zu erwartenden Arten eine überschlägige Prüfung potenziell auftretender artenschutzrechtlicher Konflikte durchgeführt werden.

Wie oben bereits dargestellt, ist das Plangebiet bereits fast vollständig versiegelt. Als Lebensräume verbleiben damit für den Arten- und Biotopschutz lediglich kleinflächige Randbereiche im

Umfeld der versiegelten Flächen, die mit anthropogen überprägten oder aber künstlich geschaffenen Biotoptypen belegt sind. Deren Ausprägung ist ausnahmslos unterdurchschnittlich. Neben artenarmen Rasenflächen und kleinerer Hecken sind im Plangebiet im Umfeld der Stellplatzflächen auch schmale (Zier-) Gehölzflächen zu finden, die ebenfalls arten- und strukturarm ausgebildet sind. Der anthropogene Einfluss ist innerhalb des gesamten Plangebietes sehr hoch.

Wie bereits oben aufgeführt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter vorbereitet.

Infolge der Biotopstruktur im Plangebiet und der angrenzenden Flächen sowie der Ausprägung der Biotoptypen innerhalb der Fläche reduziert sich das Artenspektrum der zu betrachtenden Arten auf an Siedlungsstrukturen sowie Siedlungsbereiche gebundene Arten. Da im Plangebiet keine stehenden Gewässern, auch keine kurzzeitig wassergefüllten Kleinstgewässer oder sonstigen verästeten Bereiche vorkommen, kann ein Vorkommen von an solche Strukturen gebundenen Arten anderer Artengruppen wie beispielsweise **Amphibien** ausgeschlossen werden. Ebenso kann eine Betroffenheit von geschützten Arten der **Libellen** aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen sowie des sehr hohen anthropogenen Störeinflusses beispielsweise durch Befahren kann die Betroffenheit von geschützten Arten der **Reptilien** ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Bestandsaufnahmen konnten im Plangebiet keine Hinweise auf Fledermausquartiere an Bäumen oder Gebäuden festgestellt werden. Alte, wertgebende Laubgehölze, d.h. Höhlenbäume, fehlen. Auch die Prüfung der Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes (ABDS) ergab keine Hinweise auf hier vorkommende Arten der **Fledermausfauna**. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Fläche als Nahrungshabitat und Jagdgebiet aufgrund ihrer Biotopausstattung und des hier zu erwartenden geringen Insektenreichtums eher von geringer Bedeutung für die Fledermausfauna in diesem Raum ist. Gleichzeitig steht das Plangebiet nach Umsetzung der Planung in vergleichbarer Ausprägung auch zukünftig für störungstolerante und synanthrope Arten der Fauna zur Verfügung.

Das Vorkommen weiterer streng geschützter **Säuger** (Luchs, Biber, Wildkatze und Haselmaus) kann aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Als Brutgebiet für die **Avifauna** ist der Geltungsbereich allenfalls von lokaler Bedeutung, es sind hier weit verbreitete und ungefährdete Arten wie Gartenrotschwanz, Amsel, Gimpel, usw. zu erwarten. Horste oder Baumhöhlen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können bei Beachtung der entsprechenden als Hinweise formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Rodungszeitraum (siehe 5.7.3) ausgeschlossen werden.

Vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zum Artenschutz können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

### **Umweltschäden gemäß § 19 BNatSchG**

§ 19 BNatSchG regelt die Haftung für Schäden durch nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten (nach den Anhängen II und IV der FFH-RL und nach Art. 4 Abs. 2 und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie) und Lebensräume (Lebensräume der vorgenannten Arten, Lebensräume nach Anhang I der FFH-RL sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Anhang IV-Arten der FFH-RL), die nach EU-Recht geschützt sind, und zwar innerhalb und außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten.

Die Verantwortlichen (Bauherren, Betreiber) werden nur dann von der Haftung für Schäden freigestellt, wenn die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten und Lebensräume er-



mittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich verbindlich festgesetzt werden. Notwendige funktionale Ausgleichs- und Kohärenzmaßnahmen sind zwingend durchzuführen und lassen keine Abwägung zu.

Erhebliche Schäden an oben genannten Lebensräumen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Ebenso kann als Ergebnis der Artenschutzprüfung eine Betroffenheit von genannten Arten ausgeschlossen werden.

#### **6.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung**

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der Wirtschaft nicht negativ beeinträchtigt. Im Gegenteil werden Arbeitsplätze durch die Sicherung der Bestandsbetriebe gesichert. Weiterhin werden durch die langfristige Entwicklung hin zum Ergänzungsstandort mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt St. Ingbert gestärkt.

Zudem wird eine kleinere Fläche im Norden des Plangebietes als Gewerbegebiet ausgewiesen, als Reaktion auf die Nachfrage nach erschlossenen Gewerbeflächen. Hier können künftig weitere Arbeitsplätze entstehen.

Der Bebauungsplan steht mit den Zielen der Raumordnung im Einklang (siehe Kapitel 4.1.2).

#### **6.1.6 Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

Durch die Realisierung des Vorhabens können der Einzelhandelsstandort und die bestehenden Arbeitsplätze langfristig gesichert werden.

#### **6.1.7 Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung**

Die Anbindung des Plangebietes an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz ist über den Grubenweg und die Gehnbachstraße bereits gewährleistet.

Durch den Bebauungsplan wird eine Sicherung bestehender Betriebe sowie die Steuerung von Sortimenten vorbereitet. Somit ist nicht davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommen am Standort durch das Vorhaben wesentlich erhöht. Im Plangebiet besteht bereits Kunden- sowie Lieferverkehr. Die bisherigen Ein- und Ausfahrtsbereiche bleiben erhalten. Eine zusätzliche Belastung von Knotenpunkten entsteht nicht. Der Verkehr kann, wie bisher, über die umliegenden Straßen geordnet abfließen.

#### **6.1.8 Auswirkungen auf die Belange eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Konzeptes oder einer von ihr beschlossenen städtebaulichen Planung**

Der Bebauungsplan berücksichtigt die nachfolgenden Konzepte und Planungen der Stadt St. Ingbert:

##### Einzelhandelskonzeption 2009, Nahversorgungskonzept 2015 und neue Entwicklungen im Bereich Einzelhandel

Die Einzelhandelskonzeption für die Stadt St. Ingbert aus dem Jahr 2009 wurde in Auftrag gegeben, um die Einzelhandelsstruktur zu analysieren und zu verbessern. Das Konzept zielte darauf ab, die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Einzelhandels in St. Ingbert zu stärken. Es wurden Ziele und ein Leitbild für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels festgelegt. Zudem wurden zentrale Versorgungsbereiche definiert, um eine flächendeckende und verbrauchernahe Grundversorgung sicherzustellen. Diese Bereiche sollten bevorzugt für Einzelhandelsansiedlungen genutzt werden. Es wurden Regeln für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben festgelegt,

um eine geordnete und nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten. Diese Regeln sollten sicherstellen, dass neue Einzelhandelsprojekte in das bestehende Stadtbild passen und die Versorgung der Bevölkerung verbessern.

Im Jahr 2009 wurde der Standort Grubenweg (ehemaliges Hela-Baupark-Gelände) als potenzieller Einzelhandelsstandort identifiziert. Das Ziel war es, die Entwicklung und mögliche Nachnutzungen der Ladeneinheiten sowie die Bebauung des noch unbebauten Bereichs bauleitplanerisch zu regeln.

Die Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption für die Stadt St. Ingbert im Jahr 2015 zielte darauf ab, die Entwicklungen seit 2009 zu berücksichtigen und die Einzelhandelsstruktur weiter zu verbessern. Die Fortschreibung betonte die Notwendigkeit, die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Einzelhandels zu stärken und klare Ziele und ein Leitbild für die zukünftige Entwicklung zu definieren. Es wurden zentrale Versorgungsbereiche und Sonderstandorte festgelegt, um eine flächendeckende und verbrauchernahe Grundversorgung sicherzustellen.

In der Fortschreibung von 2015 wurde der Standort Grubenweg weiterhin als wichtiger Einzelhandelsstandort betrachtet. Es wurden spezifische Ansiedlungsregeln und Entwicklungsziele festgelegt, um eine geordnete und nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten. Der Fokus lag darauf, die Nutzungsmöglichkeiten zu erweitern und die Attraktivität des Standorts zu steigern.

Aufgrund neuer Entwicklungen im Einzelhandel soll das Konzept nun erneut fortgeschrieben werden. Im Entwurf der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sollen die Flächen am Grubenweg als "Sonderstandort" definiert werden, deren Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung ist. Die Gutachter empfehlen keine weiteren Ansiedlungen oder Weiterentwicklung von Betrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten über den Bestand hinaus. Nachnutzungen sollten nur durch nicht-zentrenrelevante Betriebe erfolgen. Die Umsetzungsempfehlungen gehen dahin, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen „Innenstadt“ und „Rohrbach“ sowie ausnahmsweise auch zur wohnortnahen Grundversorgung an weiteren integrierten Nahversorgungsstandorten zu ermöglichen.

Die neue Fortschreibung ist noch nicht beschlossen, die neuen Erkenntnisse sollen jedoch bei der Planung berücksichtigt werden.

*„Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.“*

*Den Ergebnissen beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte kommt damit vor allem eine die Bauleitplanung unterstützende Bedeutung zu. Das betrifft zum einen die Frage der städtebaulichen Erforderlichkeit der Bauleitplanung i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, zum anderen kommt beschlossenen Entwicklungskonzepten im Rahmen der Abwägung (§ 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB) unterstützende Wirkung zu, indem sie das Gewicht von Belangen sowie von Zusammenhängen verdeutlichen, denen die Bauleitplanung Rechnung tragen soll.*

*Eine strikte Bindung an die Ergebnisse eines beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes besteht nicht. Speziell für Einzelhandelskonzepte erlaubt die Rechtsprechung Abweichungen, sofern die Anforderungen des Abwägungsgebots (§ 1 Abs. 7 BauGB) beachtet werden, beispielsweise um situationsgemäß auf vorhandene Einzelhandelsbetriebe und deren Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht zu nehmen oder um neue Entwicklungen zu berücksichtigen.*

*Das heißt: Von dem im Jahr 2009 beschlossenen Einzelhandelskonzept kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung die Anforderungen des Abwägungsgebots erfüllt,*

*ohne dass das Einzelhandelskonzept seine steuernde Wirkung i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verlieren würde, mit der Folge, dass ein Abwägungsobjekt*

*nicht vorliegt. Allerdings ist zu beachten, dass das Gewicht eines Einzelhandelskonzepts als abwägungsbeachtlicher Belang umso geringer wird, je häufiger und je umfangreicher das Konzept durchbrochen wird.*

*Anerkannt ist auch, dass als Voraussetzung für eine planerische Feinsteuerung der Ansiedlung von Einzelhandel im Gemeindegebiet auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 ff. BauNVO ein Einzelhandelskonzept nicht erforderlich ist. Ohne Einzelhandelskonzept müssen sich allerdings die erforderlichen städtebaulichen Gründe (§ 1 Abs. 3 BauGB) und die Anforderungen an eine gerechte Abwägung (§ 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB) aus dem Bebauungsplan und seiner Begründung ergeben.*

*Ein beschlossenes Einzelhandelskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist also nicht erforderlich, wenn durch einen Bebauungsplan die Ansiedlung von Einzelhandel gesteuert bzw. begrenzt werden soll. Allerdings muss sich aus dem Bebauungsplan und seiner Begründung die städtebauliche Erforderlichkeit für den Einzelhandel betreffende Einschränkungen ergeben und die Belange, die durch einschränkende Festsetzungen der Zulässigkeit von Einzelhandel berührt werden, müssen sachgerecht abgewogen werden, was in der Begründung darzulegen ist.*

*Das heißt: Ein vom Stadtrat – aktuell - beschlossenes Einzelhandelskonzept ist nicht zwingend erforderlich, wenn mit einer Bauleitplanung das Ziel verfolgt wird, an einem bestimmten Standort des Stadtgebiets keine oder nur bestimmte Betriebe des Einzelhandels zulassen zu wollen.*

*Solche Einschränkungen müssen allerdings städtebauliche gerechtfertigt (§ 1 Abs. 3 BauGB) sein und den Anforderungen an das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB) wegen der mit solchen Festsetzungen verbunden Einschränkungen des Eigentumsgrundrechts (Art. 14 GG) genügen, was vor allem in der Begründung des Bebauungsplans näher darzulegen ist.*

*Ein vom Stadtrat beschlossenes – aktuelles - Einzelhandelskonzept kann den Nachweis städtebaulicher Rechtfertigung und ordnungsgemäßer Abwägung erleichtern, ist allerdings nicht Voraussetzung für eine Bauleitplanung, mit der die Stadt im Wege einer Feinsteuerung nach § 1 Abs. 4 ff. BauNVO für Teile des Stadtgebiets die Zulässigkeit von Einzelhandel einschränkende Festsetzungen unterwerfen will.*

*Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans „Grubenweg“ kann daher zur Begründung der Abweichung von dem bestehenden Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 auf die Vorschläge und Ergebnisse des aktuellen, nicht beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zurückgegriffen werden, um die städtebauliche Rechtfertigung zu belegen und um den Anforderungen des Abwägungsgebots gerecht zu werden.“ (Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 523.00 „Grubenweg“ in St. Ingbert Mitte, Prof. Dr. Kröniger, Rapräger Rechtsanwälte, 26.04.2024)*

Städtebauliches Entwicklungskonzept - Fortschreibung 2011 und Stadtentwicklungskonzept für die Mittelstadt St. Ingbert - Fortschreibung 20215 für die Handlungsfelder Siedlungs- und Gewerbeentwicklung

*„Die Stadt St. Ingbert hat 2006/2007 ein Stadtentwicklungskonzept (SEKO) durch isoplan-Marktforschung erarbeiten lassen, das 2010/2011 fortgeschrieben wurde. Die erste Fortschreibung diente der Begründung von Stadtumbaumaßnahmen und umfasste im Wesentlichen eine Aktualisierung der Datengrundlage sowie eine Abgrenzung und Begründung von Städtebaufördergebieten. Konzeptionelle Aussagen auf teilräumlicher Basis wurden auf dem SEKO aufbauend in gesonderten teilräumlichen Konzepten für die Baumwoll-spinnerei und die Alte Schmelz erarbeitet.*

*Zwischenzeitlich haben sich zahlreiche Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung geändert. So wurde beispielsweise durch die Zu-wanderung von Flüchtlingen insbesondere im Jahr 2015 eine steigende Nachfrage nach Wohnraum ausgelöst. Die bisher verfügbaren Gewerbeflächen in St. Ingbert sind nahezu vollständig vergeben. Dies machte eine Fortschreibung der Aussagen des Stadtentwicklungs-konzepts bezüglich der Handlungsfelder Demografie, Wohnungsbau und Gewerbeflächen unter städtebaulichen Gesichtspunkten erforderlich. Neben einer Aktualisierung der Bestandsanalysen sollen die städtebaulichen Aussagen des Stadtentwicklungskonzepts eine stärkere strategisch-konzeptionelle Ausrichtung erhalten.*

*Anlass für die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts [war] die Notwendigkeit, den aus dem Jahr 1979 stammenden und mehrfach geänderten Flächennutzungsplan für die Stadt St. Ingbert zu aktualisieren. Hierfür soll die Fortschreibung und Aktualisierung des Stadtentwicklungskonzeptes als konzeptionelle Grundlage dienen.*

*Der Schwerpunkt [...] liegt deshalb auf einer Aktualisierung der Aussagen des Konzepts von 2011 zu den Themen Demografie, Wohnungsmarkt und Gewerbeflächen und der Erarbeitung von Konsequenzen für die Flächennutzung bezüglich Wohnen und Gewerbe.“ (Stadtentwicklungskonzept – Fortschreibung 2015)*

*Für den Grubenweg wurde folgende Aussage im Konzept von 2011 getroffen: „Zwar eignet sich der Standort aufgrund seiner Lage und Struktur in hohem Maße als Fachmarktstandort, aber die Schaffung neuer Verkaufsflächen sollte strikt auf nicht zentrenrelevante Sortimentsbereiche beschränkt werden, denn „die künftige einzelhandelsbezogene Entwicklung im Bereich Grubenweg ist in unmittelbarem Zusammenhang mit den Entwicklungsmöglichkeiten am Sinn Leffers-Areal zu sehen.“ Nur für den Fall, dass eine nachhaltige „Revitalisierung“ des Standortbereichs Sinn Leffers nicht möglich ist, kann der Standort Grubenweg als Alternative für Einzelhandelsnutzungen auch mit zentrenrelevanten Sortimenten in Betracht kommen, um ansonsten drohende Kaufkraftabflüsse aus der Stadt St. Ingbert zu vermeiden. Dem Standort Grubenweg wird somit klar die zweite Priorität hinter der Entwicklung der Innenstadt mit dem Schwerpunkt Sinn Leffers-Areal zugewiesen.“ (Städtebauliches Entwicklungskonzept - Fortschreibung 2011)*

In der Fortschreibung von 2015 werden keine speziellen Festlegungen für den Standort Grubenweg getroffen.

#### Klimaanpassungskonzept für die Stadt St. Ingbert und Klimaschutzteilkonzept Zukunftsmobilität

Das Klimaanpassungskonzept der Stadt St. Ingbert umfasst verschiedene Maßnahmen und Strategien, um die Stadt an die Herausforderungen des Klimawandels anzupassen. Die Anpassung an steigende thermische Belastung in der Innenstadt und den stark versiegelten Gewerbegebieten, die Anpassung an Starkregengefahren und Hochwasserereignisse in den besonders betroffenen Siedlungsbereichen sowie die Anpassung an Wassermangel und Folgen von Trockenperioden sind zentrale Themen des Konzeptes. Die darin festgelegten Maßnahmen sollen dazu beitragen, die Stadt St. Ingbert nachhaltig und zukunftsfähig zu gestalten.

Der Grubenweg wird hier als Areal mit sehr hoher Versiegelung beschrieben. Die Zukünftige thermische Belastung wird als extrem hoch eingestuft. Als Ziel für den Standort Grubenweg wird „Gewerbeflächen fit machen für den Klimawandel“ genannt.

Das Klimaschutzteilkonzept „Zukunftsmobilität“ der Stadt St. Ingbert zielt darauf ab, für das grundsätzliche verkehrspolitische Denken und Handeln der Stadt eine Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung einzuschlagen, die die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer ausgewogen berücksichtigt sowie umwelt- und stadtverträglich ist.

Im Plangebiet sind bereits Ladesäulen für die E-Mobilität vorhanden. Das Plangebiet ist über die straßenbegleitenden Fußwege der umliegenden Straßen erreichbar und ein unmittelbarer Anschluss an den ÖPNV besteht über die Bushaltestelle „Karlstraße“.

Im Rahmen der Erstellung des Konzepts wurden Verkehrszählungen an verschiedenen Knotenpunkten durchgeführt. Unter anderem auch am Knotenpunkt Dudweilerstraße/Schlachthofstraße/Kohlenstraße/Grubenweg. Hier konnte keine erhebliche Verkehrsbelastung festgestellt werden. Obligatorisch sind die Anforderungen der Barrierefreiheit zu berücksichtigen. Der Knotenpunkt sollte obligatorisch einer Überprüfung unterzogen werden. Um Fußwege sicher und komfortabel zu gestalten, ist laut ADAC und der FGSV an Knotenpunkten an allen Knotenarmen eine Querungshilfe vorzusehen. An Zufahrten zu Kreisverkehren wird die Anlage von Fußgängerüberwegen empfohlen. Heute ist z. B. der Kreisverkehr Grubenweg ohne Fußgängerüberweg ausgestattet.

Der genannte Knotenpunkt liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Eine zusätzliche Belastung durch die Realisierung der Planung wird nicht erwartet.

#### Vergnügungsstättenkonzept der Stadt St. Ingbert

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt St. Ingbert zielt darauf ab, die Ansiedlung und Verteilung von Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros und ähnlichen Einrichtungen zu steuern. Das Konzept definiert, was als Vergnügungsstätte gilt, und legt Ziele für den Umgang mit diesen Einrichtungen im städtebaulichen Kontext fest. Es werden Vorgaben zur räumlichen Verteilung von Vergnügungsstätten gegeben, um eine Konzentration in bestimmten Gebieten zu vermeiden und die städtebauliche Entwicklung zu fördern.

Der Standort Grubenweg wird als Ausschlusszone für Vergnügungsstätten der Kategorie A (Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros, Tanzlokale/ Tanz-Cafés/ Nacht- und Tanzbars/ Varietés, Striptease- und Table-Dance-Lokale/ Swinger-Clubs/ Sex-Kinos und Lokale mit Videokabinen zur Vorführung von Filmdarbietungen mit sexuellem Charakter) und als Bereich mit Einzelfallentscheidung zu Ansiedlungsvorhaben von Vergnügungsstätten der Kategorie B (Diskotheken und Nachtlokale mit kulturellem Schwerpunkt festgelegt.

Das Vergnügungsstättenkonzept wird durch entsprechende Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten (siehe Kapitel 5.1.1) im vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt.

#### **6.1.9 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

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

### 6.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Gemäß dem im BauGB verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

#### **6.2.1 Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplans**

Folgende Argumente sprechen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Sicherung von zentralen Versorgungsbereichen durch Steuerung von Ergänzungsstandorten
- Sicherung von Arbeitsplätzen
- Durch die Realisierung der Planung kommt es kaum zu zusätzlichen ökologischen Eingriffen

#### **6.2.2 Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes**

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

### 6.3 FAZIT

Die Mittelstadt St. Ingbert hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Mittelstadt St. Ingbert zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan Nr. 523.00 „Grubenweg“ zu realisieren.

Aufgestellt: Homburg, den 21.10.2024

ARGUS CONCEPT GmbH

Sara Morreale

## 1 QUELLENVERZEICHNIS

- (1) BAUER, H.-G.; BEZZEL, E. und FIEDLER, W. (2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas.
- (2) BELLMANN, H. (2016): Der Kosmos Schmetterlingsführer.
- (3) BfN: Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV: <https://ffh-anhang4.bfn.de/> (Stand: 12.08.2024).
- (4) GARNIEL, A. & MIERWALD, Dr. U. (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr.
- (5) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1981): Geologische Karte des Saarlandes, Maßstab 1 : 50.000.
- (6) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1989): Erläuterungen zur Geologischen Karte des Saarlandes, 1 : 50.000.
- (7) GEOLOGISCHES LANDESAMT DES SAARLANDES (Hrsg.) (1987): Hydrogeologische Karte des Saarlandes, Karte 1 Wasserleitvermögen des Untergrundes, Maßstab 1 : 100.000.
- (8) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Fachanwendungen zum Bodenschutz: <https://geoportal.saarland.de/article/Bodenschutz/> (Stand: 12.08.2024)
- (9) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Fachanwendung Schutzgebietskataster: [https://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index.php?lang=de&gui\\_id=Geoportal-SL-2020&WMC=2988](https://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index.php?lang=de&gui_id=Geoportal-SL-2020&WMC=2988) (Stand: 12.08.2024)
- (10) LANDESAMT FÜR UMWELT UND ARBEITSSCHUTZ (Fassung mit Stand 09/2011): Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).
- (11) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2001): Leitfaden Eingriffsbewertung.
- (12) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2009): Landschaftsprogramm des Saarlandes
- (13) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2013): Landschaftsprogramm des Saarlandes
- (14) MINISTERIUM FÜR UMWELT (Hrsg.) (2011): Landesentwicklungsplan Teilabschnitt Umwelt in der Fassung vom 27.09.2011
- (15) MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: ZENTRUM FÜR BIODOKUMENTATION: ABDS 2013, ABSP 2005.
- (16) OBERDORFER, E. (1994): Pflanzensoziologische Exkursionsflora.
- (17) ORNITHOLOGISCHER BEOBACHTERRING SAAR (Hrsg.): BOS, J., BUCHHEIT, M., AUSTGEN, M. und ELLE, O. (2005): Atlas der Brutvögel des Saarlandes
- (18) RICHARZ, Dr. K., HORMANN, M. et al. (Juni 2013): Leitfaden zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange beim Ausbau der Windenergienutzung im Saarland.
- (19) ROTHMALER, W. (2000): Exkursionsflora von Deutschland, Gefäßpflanzen: Atlasband.
- (20) SAARLAND LANDESBETRIEB FÜR STRASSENBAU (2010): Verkehrsmengenkarte des Saarlandes.
- (21) SAUER, E. (1993): Die Gefäßpflanzen des Saarlandes, Sonderband 5.
- (22) SCHNEIDER, H. (1972): Die naturräumliche Gliederung auf Blatt 159 St. Ingbert.

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur  
Freiraumplanung

Umweltplanung  
Landschaftsplanung

Dienstleistung  
CAD | GIS



## **Mittelstadt St. Ingbert** Bebauungsplan Nr. 523.00 „Grubenweg“

**Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht nach  
UVPG**

Verfahrensstand: Entwurf





## 1 EINLEITUNG / PLANUNGSANLASS

Der Stadtrat der Mittelstadt St. Ingbert hat in öffentlicher Sitzung am 12.10.2021 gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 523.00 „Grubenweg“ aufzustellen.

Ziel der Planung ist es, den Bereich des Bebauungsplanes hinsichtlich seiner zukünftigen Entwicklungen, Nach- und Umnutzungen sowie Erweiterungen bauleitplanerisch zu steuern. Dies betrifft sowohl bauliche Änderungen und Erweiterungen als auch Nutzungsänderungen. Insbesondere die derzeit noch unbebauten Bereiche sollen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, mit dem Bestand verträglich, geregelt werden.

Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Mit einer Gesamtverkaufsfläche der bestehenden Betriebe von 15.883 m<sup>2</sup> handelt es sich bei dem Vorhaben gemäß Anlage 1 zum UVP-Gesetz um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß 18.6.1 der Anlage. Gemäß 18.8 der Anlage gilt für solche Vorhaben auch bei Bebauungsplanänderungen im Innenbereich und sonstigen Plangebieten die Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung. Das Prüfschema erfolgt gemäß § 50 UVPG nach den Vorschriften des BauGB. Grundlage der Vorprüfung bildet folglich der Kriterienkatalog der Anlage 2 zum BauGB.

## 2 PRÜFUNGSSCHEMA GEMÄSS ANLAGE 2 BAUGB

Kriterien für die überschlägige Prüfung, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB	Auswertung	Voraussichtl. Erheblichkeit	
			Ja	Nein
<b>1.</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplans</b>			
<b>1.1</b>	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i.S. des § 38 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<p>Der Bebauungsplan trifft zur Art der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen:</p> <p><b>Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)</b></p> <p><u>Zulässige Arten von Nutzungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe</li> <li>• Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude</li> <li>• Anlagen für sportliche Zwecke</li> </ul> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen nur zulässig, wenn sie in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben stehen und die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung der Gesamtgeschossfläche des Bauvorhabens untergeordnet ist (max. 10 % der Geschossfläche), jeweils bis zu einer max. Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup>. Von dieser Beschränkung</p>		<b>Nein</b>

		<p>ausgenommen sind Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten zugeordnete Verkaufsstätten für Kraftfahrzeuge.</p> <p><u>Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind</li> </ul> <p><u>Nicht zulässige Arten von Nutzungen</u> Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bordelle, bordellartige Betriebe, sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist,</li> <li>• Tankstellen</li> </ul> <p>ausgeschlossen.</p> <p>Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke</li> <li>• Vergnügungsstätten (inklusive Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros, Tanzlokale / Tanz-Cafés / Nacht- und Tanzbars / Varietés, Striptease und Table-Dance-Lokale / Swinger-Clubs / Sex-Kinos und Lokale mit Videokabinen zur Vorführung von Filmdarbietungen mit sexuellem Charakter)</li> </ul> <p>nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.</p> <p><b>Sonstige Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)</b></p> <p><b>hier: SO1</b></p> <p>Im Sonstigen Sondergebiet SO1 sind Betriebe des Einzelhandels und des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sowie nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Der Umfang von zentrenrelevanten Randsortimenten in diesen Betrieben wird auf max. 10% der gesamten Verkaufsfläche je Betrieb beschränkt.</p> <p><u>Zusatzfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO</u></p> <p>Innerhalb des SO1 befindet sich ein baurechtlich genehmigter Betrieb mit zentrenrelevantem Sortiment und einer Verkaufsfläche von 2.818 m<sup>2</sup>. Verkauft werden als Hauptwarengruppen Glas, Porzellan, Keramik und Haushaltswaren. Der Weiterbetrieb sowie die Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung sowie Erneuerungen</p>	
--	--	---	--

	<p>dieser Anlage sind zulässig, sofern die genehmigte Verkaufsfläche nicht überschritten wird.</p> <p><b>hier: SO2</b></p> <p>Im Sonstigen Sondergebiet SO2 sind Einkaufszentren mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sowie Betriebe des Einzelhandels und des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Der Umfang von zentrenrelevanten Randsortimenten in diesen Betrieben wird auf max. 10% der gesamten Verkaufsfläche je Betrieb beschränkt.</p> <p><u>Zusatzfestsetzungen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO</u></p> <p>Innerhalb der Teilfläche 1 (TF1) des SO2 befindet sich ein baurechtlich genehmigtes Einkaufszentrum mit zentrenrelevantem Sortiment und einer Verkaufsfläche von 5.820 m<sup>2</sup>. Verkauft werden als Hauptwarengruppen Blumen (Indoor) / Zoo, Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Papier, Büroartikel, Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften und Bücher.</p> <p>Der Weiterbetrieb sowie die Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung sowie Erneuerungen dieser Anlage sind zulässig, sofern die genehmigte Verkaufsfläche nicht überschritten wird.</p> <p>Innerhalb der Teilfläche 2 (TF2) des SO2 befindet sich ein baurechtlich genehmigter Betrieb mit zentrenrelevantem Sortiment und einer Verkaufsfläche von 617 m<sup>2</sup>. Verkauft wird als Hauptwarengruppe Bekleidung. Der Weiterbetrieb sowie die Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung sowie Erneuerungen dieser Anlage sind zulässig, sofern die genehmigte Verkaufsfläche nicht überschritten wird.</p> <p>Innerhalb der Teilfläche 4 (TF4) des SO2 befindet sich ein baurechtlich genehmigter Betrieb mit zentrenrelevantem Sortiment und einer Verkaufsfläche von 841 m<sup>2</sup>. Verkauft wird als Hauptwarengruppe Bekleidung. Der Weiterbetrieb sowie die Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung sowie Erneuerungen dieser Anlage sind zulässig, sofern die genehmigte Verkaufsfläche nicht überschritten wird.</p> <p>Innerhalb der Teilfläche 5 (TF5) des SO2 befindet sich ein baurechtlich genehmigter Betrieb mit zentrenrelevantem Sortiment und einer Verkaufsfläche von 814 m<sup>2</sup>. Verkauft wird als Hauptwarengruppe Bekleidung. Der Weiterbetrieb sowie die Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung sowie Erneuerungen dieser Anlage sind zulässig, sofern die genehmigte Verkaufsfläche nicht überschritten wird.</p> <p>Innerhalb der Teilfläche 6 (TF6) des SO2 befindet sich ein baurechtlich genehmigter Betrieb mit zen-</p>	
--	--	--

trennrelevantem Sortiment und einer Verkaufsfläche von 780 m<sup>2</sup>. Verkauft werden als Hauptwarengruppe Schuhe und Lederwaren. Der Weiterbetrieb sowie die Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung sowie Erneuerungen dieser Anlage sind zulässig, sofern die genehmigte Verkaufsfläche nicht überschritten wird.

Die Definition der nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie der nicht-zentrenrelevanten Sortimente erfolgt nach der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt St. Ingbert wie folgt:

In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 sind darüber hinaus zulässig:

1. Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Verwaltungsräume, Aufenthalts-/ Sozialräume für Personal
2. Nebenanlagen
3. Stellplätze
4. Einkaufswagenboxen
5. Bäckereifiliale/ Backshop / Backvorbereitung
6. Werbeanlagen
7. Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter
8. alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb erforderlichen Einrichtungen
9. Ladestationen für Elektromobile
10. mobile Verkaufsstände
11. Fahrradstellplätze
12. Anlagen zur Energieversorgung

Zum Maß der baulichen Nutzung bleiben folgende Festsetzungen des alten Bebauungsplanes unverändert in Kraft:

- Gebäudehöhe: 10 m
- GRZ: 0,8 mit Überschreitungsmöglichkeit bis 0,9

<p>1.2</p>	<p>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;</p>	<p><b>LEP Umwelt</b></p> <p>Gemäß dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert am 20. Oktober 2011, liegt das Plangebiet innerhalb einer „Siedlungsfläche überwiegend Gewerbe“. Ansonsten trifft der LEP Umwelt <b>keine Vorgaben für das Plangebiet</b>.</p> <p><b>LEP Siedlung</b></p> <p>Der LEP Siedlung befasst sich in Kapitel 2.5.2 mit den Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Die wichtigsten Ziele, die die Stadt St. Ingbert betreffen, werden im Folgenden zitiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zur bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung soll in allen Landesteilen ein auf den jeweiligen Versorgungsauftrag des Ober-, Mittel- oder Grundzentrums ausgerichtetes Spektrum von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen unterschiedlicher Größe und Angebotsformen sichergestellt werden. Die Standortgemeinden sollen dazu im Rahmen der Bauleitplanung an städtebaulich geeigneten Standorten in den zentralen Orten Flächenvorsorge für großflächige Einzelhandelseinrichtungen treffen.</li> <li>• Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (Konzentrationsgebot).</li> <li>• Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen.</li> <li>• Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot). Dies ist vom Planungsträger entsprechend nachzuweisen.</li> <li>• Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemein-</li> </ul>	<p><b>Nein</b></p>
------------	--	--	--------------------

		<p>den) nicht beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Dies gilt insbesondere für solche Standortgemeinden, in denen der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt- und Ortskernen in Frage gestellt wird, z. B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot).</li> <li>• Standorte für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen grundsätzlich in das Netz des öffentlichen Personenverkehrs eingebunden werden.</li> </ul> <p>Der Bebauungsplan stimmt mit diesen Zielen der Raumordnung überein.</p> <p><b>FNP</b></p> <p>Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Mittelstadt St. Ingbert stellt für das Plangebiet bereits größtenteils eine Sonderbaufläche für Einkaufszentren und Verbrauchermärkte gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dar. Der übrige Bereich wird als Gewerbliche Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Zudem wird der Standort eines Schutzraumes und Leitungsverläufe dargestellt.</p> <p>Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Daher kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.</p>		
<p>1.3</p>	<p>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;</p>	<p>Der Bebauungsplan hat für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, keine besondere Bedeutung. Es handelt sich um die Weiternutzung vorhandener Flächen. Die nachhaltige Entwicklung wird durch Stärkung der Innenentwicklung gefördert, es werden keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Das Plangebiet ist erschlossen und es ist ein ausreichend ausgebautes Verkehrsnetz vorhanden.</p>		<p>Nein</p>
<p>1.4</p>	<p>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die für den</p>	<p>Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich lediglich um die Überplanung des vorhandenen Bestandes ohne erhebliche Veränderungen.</p>		

<p>Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;</p>	<p>Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden hierdurch nicht vorbereitet, zusätzliche weitere Auswirkungen bezüglich eines höheren Kunden- oder Verkehrsaufkommens werden hierdurch ebenfalls nicht induziert.</p> <p><b>Schutzgut Mensch</b></p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die damit verbundene Steuerung der Sortimente sind keine erheblichen Veränderungen, die das Schutzgut Mensch betreffen, zu erwarten. Eine Zunahme der Belastung des Menschen durch Lärm oder Verkehr ist nicht zu erwarten.</p> <p><b>Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b></p> <p>Das Plangebiet weist aufgrund des hohen Anteils an bebauten und versiegelten Flächen eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf. Die biologische Vielfalt ist äußerst gering, geschützte Tierarten sind nicht vorhanden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keinen erheblichen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft.</p> <p><b>Schutzgut Boden</b></p> <p>Durch den sehr hohen Versiegelungsgrad nehmen die Böden im Plangebiet bereits keine natürlichen Bodenfunktionen mehr wahr.</p> <p><b>Schutzgut Wasser</b></p> <p>Auch für Grundwasserneubildung und Oberflächenabfluss nimmt das Gebiet durch seinen hohen Versiegelungsgrad keine wichtigen Funktionen wahr. Das Plangebiet liegt zudem nicht in einem Wasserschutzgebiet.</p> <p><b>Schutzgut Luft und Klima</b></p> <p>Durch die geplanten Änderungen sind für das bereits stark versiegelte und mit einem großvolumigen Gebäude bebaute Gebiet keine erheblichen zusätzlichen Emissionen von Luftschadstoffen zu erwarten. Die gewerbeklimatische Überprägung und somit die tendenzielle Ausprägung eines lokalklimatischen Lastraums bleiben weiter bestehen. Insgesamt ist nicht mit relevanten hinzukommenden Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.</p> <p><b>Schutzgut Landschafts- und Ortsbild</b></p> <p>Zur Aufwertung des Landschafts- bzw. Ortsbildes tragen lediglich die vereinzelt größeren Einzelbäume innerhalb des Plangebietes bei. Insgesamt besitzt das Plangebiet jedoch keine besondere Bedeutung für das Landschafts- bzw. Stadtbild in diesem deutlich anthropogen überformten Raum.</p> <p><b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b></p> <p>Im Plangebiet oder näheren Umfeld befinden sich keine Bau-/Bodendenkmäler oder bekannte archäologische Fundstellen.</p>	<p>Nein</p>
--	--	-------------



1.5	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften. Geschützte Arten sind nicht vorhanden.		Nein
2.	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</b>			
2.1	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Die Bebauungsplanänderung schafft zeitlich unbefristet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungssteuerung. Es wird lediglich im Bereich des Gewerbegebietes kleinräumig eine Neuversiegelung ermöglicht.		Nein
2.2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Der Bebauungsplan beschäftigt sich mit einer Steuerung des großflächigen Einzelhandels und der Ausweisung einer kleinen Gewerbefläche. Es sind keine relevanten kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten.		Nein
2.3	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Durch die mit der Bebauungsplanänderung angestrebten Steuerung von Einzelhandels- und Gewerbenutzungen sind keine Risiken für die Umwelt und die menschliche Gesundheit erkennbar.		Nein
2.4	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Siehe 1.4 – es werden keine erheblichen negativen Merkmale erwartet.		Nein
2.5	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der besonderen natürlichen Merkmale,</li> <li>• Des kulturellen Erbes,</li> <li>• Der Intensität der Bodennutzung des Gebiets</li> </ul> <p>Jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;</p>	Nicht gegeben		Nein
2.6	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf folgende Gebiete:			

2.6.1	Im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete?	Nicht gegeben		Nein
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	Nicht gegeben		Nein
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	Nicht gegeben		Nein
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes?	Nicht gegeben		Nein
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes?	Nicht gegeben		Nein
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes?	Nicht gegeben		Nein
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind?	Nicht gegeben		Nein
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen i.S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes?	Nicht gegeben		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?	Nicht gegeben		Nein

### 3 ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 523.00 „Grubenweg“ soll das Plangebiet hinsichtlich seiner zukünftigen Entwicklungen, Nach- und Umnutzungen sowie Erweiterungen bauleitplanerisch gesteuert werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes bringt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen mit sich.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG ergibt insgesamt, dass keine relevanten Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.