

## Städtebauliche Entwicklungsstudie "Stadtgärtnerei / ehemaliger Bauhof" in St. Ingbert-Mitte

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum:</i> 17.01.2025
---	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Ortsrat St. Ingbert-Mitte	Anhörung	18.02.2025	N
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	13.02.2025	N
Stadtrat	Entscheidung	11.03.2025	Ö

**Beschlussvorschlag**

Dem städtebaulichen Konzept des Büros Schaus-Decker wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird mit der Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 301a „Roter Flur“ auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes beauftragt.

**Sachverhalt**

Mit Beschluss des Stadtrates vom 29. April 2021 wurde die Verwaltung beauftragt, das Wohnbauflächenentwicklungskonzept weiter auszuarbeiten und die einzelnen Flächen näher zu untersuchen (BV 2021/0623).

Am 23. März 2023 wurde im Stadtrat die Fortschreibung des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts zustimmend zur Kenntnis genommen (BV 2023/0677).

Um zügig Wohnbauflächen in St. Ingbert bereit zu stellen, hatte die SPD-Stadtratsfraktion mit letztem Antrag vom 21. März 2024 u.a. um Umsetzung des Konzepts in Hinblick auf die Innenverdichtung der Stadtgärtnerei (1 und 2) gebeten (BV 2024/1351 AN).

Die Verwaltung hat mit Schreiben vom 23. November 2023 das Architekturbüro SchausDecker aus Sulzbach / Saar mit der Erarbeitung einer städtebaulichen Entwicklungsstudie zu o.a. Areal beauftragt.

Vertreter des Büros werden die erarbeitete Konzeptvariante vorstellen.

**Finanzielle Auswirkungen**

Mittel zur Durchführung des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens stehen vorbehaltlich der Genehmigung des Doppelhaushaltes 2025/2026 unter der Buchungsstelle 5.1.10.01.552500 zur Verfügung.

**Anlage/n**

1	Städtebauliches Konzept
2	Erläuterungsbericht



LAGEPLAN M 1/500

NUTZUNG/TYPOLOGIE

BAUFELD 1		BAUFELD 2		
1	Mehrfamilienhaus Größere + kleinere Wohneinheiten KITA im EG Tiefgarage im UG	7	Mehrfamilienhaus Größere + kleinere Wohneinheiten Tiefgarage im UG	U URBAN GARDENING
2	Mehrfamilienhaus Größere + kleinere Wohneinheiten Gehörschulsaal im EG Tiefgarage im UG	8	Einfamilienhäuser / Reihenhäuser	F PLATZ
3	Platz / Öffentl. Freianlage/ Begrünte Tiefgarage Tiefgarage im UG	9	Dreifamilienhaus	S SPIELPLATZ
4	Mehrfamilienhaus Dachterrasse auf Tiefgarage	10	Einfamilienhäuser / Reihenhäuser	

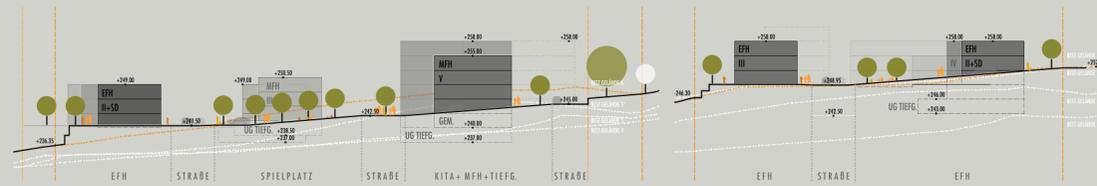
STÄDTBAULICHES KONZEPT

- RAUMKANTEN
- TEILWEISE ÜBERNAHME DER RAUMKANTEN AUS DER BESTEH. BEBAUUNG
- ARRONDIERT ZUR VORH. HALBOFFENEN BAUWEISE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER
- GRÖßERE PUNKTHÄUSER MIT MAXIMALEM ABSTAND ZUR KEINTEILIGEN BEBAUUNG
- HÖHENSTAFELUNG DER GEBÄUDE ENTSPRECHEND DEREN GRÖÖRE UND TOPOGRAPIE



ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

- FUSSLÄUFIGE ANBINDUNG / FAHRRAD
- EINFAHRT TIEFGARAGE
- ANFAHRT PWV / FEUERWEHR
- PWV STELLENPLATZ
- FAHRRADSTELLENPLATZ



BAUFELD 1/ SCHNITT A-A M 1/500

BAUFELD 2/ SCHNITT B-B M 1/500



SCHNITT C-C M 1/500



KONZEPTSTUDIE

STÄDTBAULICHE ENTWICKLUNGSSTUDIE  
STADTGÄRTNERIE EHEM. BAUHOFF ST. INGERT  
66386 ST. INGERT

LAGEPLAN 1/500

13. JANUAR 2025 / MP

VORABZUG

SCHAUS  
DECKER  
ARCHITEKTEN  
www.schaus.de

---

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

---

### Städtebauliche Entwicklungsstudie ehemalige Stadtgärtnerei/ Bauhof St. Ingbert

#### Städtebauliches Konzept

- Orientierung der Baukörper und Erschließungsstraßen an den Grundstücksgrenzen, Straßenkanten und der umgebenden Bebauung mit teilweiser Übernahme deren Fluchten und Raumkanten
- Anordnung der Einfamilienwohnhäuser und kleineren Mehrfamilienhäuser nahe der umgebenden, kleinteiligen Bebauung in offener/ halboffener Bauweise
- Quartiersspielplatz aus Pietätsgründen abseits vom Friedhof
- Geschossigkeit der kleineren Wohngebäude annähernd gemäß der überwiegend 2- bis 3-geschossigen umgebenden Bebauung, hierdurch gute Eingliederung der Gebäude in die vorhandene Bausubstanz
- Höhenstaffelung der Gebäude, Dachbegrünung und partielle Fassadenbegrünung lockern das Erscheinungsbild auf
- Ausrichtung aller Wohneinheiten nach Süd/ Südost/ Südwest
- Punkthäuser mit höherer Geschossigkeit in einigem Abstand zur bestehenden Bebauung, um diese nicht zu beeinträchtigen, diese mit Dachterrassen zur allgemeinen Nutzung
- Für beide Baufelder/ Bauabschnitte Freiflächen überwiegend zur gemeinschaftlichen Nutzung und Erholung im urbanen Kontext mit Bereichen für Ruhe und Bereichen für Aktivität
- Ruhender Verkehr überwiegend in den vorgesehenen Tiefgaragen, lediglich kurzzeitiges Parken oder Parken für Besucher arrondierend zu den Gebäuden
- Fahrräder teils ebenfalls in Tiefgarage, teils entlang der südwestlichen Feuerwehrzufahrt

#### Verkehrskonzept

- Fußläufige Entfernung zur Innenstadt
- Ruhender Verkehr PKW überwiegend in Tiefgaragen
- Kurzparker und Besucherstellplätze arrondierend zu den Gebäuden
- Ladesäulen für e-Mobilität
- Fahrradstellplätze überdacht an den Zufahrten zum Quartier, teilweise auch in Tiefgaragen
- Minimierung des Individualverkehrs durch Carsharing, Ausleihmöglichkeit für e-bikes und gute Anbindung an den ÖPNV

## Nutzung/ Typologie

- Mehrfamilienhäuser/ Punktgebäude überwiegend barrierefreie Wohnungen, Erschließung über alle Geschosse, einschließlich Dachgarten und Tiefgarage, mit Aufzug
- Erschließung der Gebäude/ Wohneinheiten gemäß deren Größe und Anordnung, teils als Zweispänner, teils Mehrspänner, je nach Erfordernis
- Wohneinheiten unterschiedlicher Größen und Zuschnitte in den unterschiedlichen Gebäuden, möglichst variabel/ kombinierbar durch nicht tragende Innenwände
- je Gebäude gleiche bzw. übereinanderliegende Wohneinheiten, um wirtschaftliche Bauweise zu erreichen
- Höhenentwicklung gemäß Vorgaben der Topologie beider Baufelder, Zufahrt für die Tiefgaragen jeweils an tiefster Stelle des Grundstücks
- eingeschossiges Verbindungsgebäude der Punkthäuser 1+2 als Mehrzweckraum der Kita, wahlweise auch als Versammlungsraum für Veranstaltungen im Quartier
- Freianlage als Dachgarten/ Dachterrasse zur gemeinschaftlichen Nutzung über Tiefgarage
- Ruhezonen am Randbereich des Spielplatzes, Grillplatz für allgemeine Nutzung
- begrünter Quartiersplatz/ Grünanlage in Baufeld 2 auch als Veranstaltungs- und Festplatz zu nutzen
- Fläche für Urban Gardening im südwestlichen und nordöstlichen Bereich

## Wirtschaftlichkeit/ Nachhaltigkeit

- begrünte Flachdächer, teilweise als privat bzw. gemeinschaftlich nutzbarer Dachgarten, teilweise mit PV-anlage, partielle Fassadenbegrünung
- Begrünung als Klimapuffer und Feuchtespeicher für optimales ökologisches Klima innerhalb des Quartiers
- Werkstoffe unter Berücksichtigung der Schadstofffreiheit und Ökologie, sowie möglichst Recyclingfähigkeit für zirkuläres Bauen
- Beheizung der Anlage, sofern kein Fernwärmeanschluss verfügbar ist, umweltfreundlich über gemeinschaftliche Geothermie oder ggf. ein eigenes Blockheizkraftwerk,
- gemeinschaftlich genutzte Tiefgaragen, ggf. Minimierung des Individualverkehrs durch Carsharing
- ausreichend Fahrradstellplätze mit guter Erreichbarkeit
- gestalterisch hochwertige, jedoch einfache Bauweise mit langlebigen und wartungsarmen Materialien zur Reduzierung der Unterhaltungskosten und Verlängerung des Lebenszyklus
- hohe Nutzungsflexibilität der Wohneinheiten und einzelnen Räume durch nichttragende Innenwände, Gemeinschaftsräume optional zur Nutzung für private Feierlichkeiten

Aufgestellt: SH

Sulzbach, den 13.01.2025



Schaus Decker  
Architekten GmbH