

Bebauungsplan Nr. 523.00 "Grubenweg" in St. Ingbert- Mitte: Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 28.04.2025
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Stadtrat	Entscheidung	06.05.2025	Ö

Beschlussvorschlag

1. Abwägungsbeschluss: Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) wird die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 523.00 "Grubenweg" in St. Ingbert-Mitte gemäß beiliegenden Vorlage sowie die Übernahme des Abwägungsergebnisses in die Planung beschlossen. Anlage 1 - Abwägungsvorlage ist Teil des Beschlusses.
2. Satzungsbeschluss: Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Bebauungsplan Nr. 523.00 "Grubenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung als Satzung beschlossen. Die Planunterlagen - Satzung - werden gebilligt. Anlage 2 - Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B), Anlage 3 - Begründung sind Teil des Beschlusses.

Sachverhalt

Am 12.10.2021 hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 523.00 "Grubenweg" beschlossen (BV 2021/0077).

Da das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden soll, wurde am 29.10.2024 vom Stadtrat ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst (BV 2024/1414).

In gleicher Sitzung wurde der Bebauungsplanentwurf vom Stadtrat gebilligt und die Veröffentlichung im Internet als Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen (BV 2024/1414) beschlossen. Die Offenlage in Form einer Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der parallelen elektronischen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22. Januar 2025 bis einschließlich 24. Februar 2025.

Die im Rahmen der Veröffentlichung im Internet und Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wurden gegeneinander und untereinander abgewogen. Überwiegend sind Stellungnahmen eingegangen, die zur Ergänzung von Hinweisen geführt haben. Darüber hinaus wurden aufgrund von Anmerkungen zum Vorkommen der Zaun- und Mauereidechse Festsetzungen zum Umgang mit dem Vorkommen der Art getroffen. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

In dem nun vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 523.00 "Grubenweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) werden Festsetzungen getroffen, die zukünftig die weiteren Entwicklungen und ggf. Nachnutzungen der Ladeneinheiten planungsrechtlich regeln. Ferner werden für die noch unbebauten Flächen Festsetzungen getroffen, die eine zukünftige mit den vorhandenen Nutzungen verträgliche bauliche Entwicklung ermöglichen.

Der Bebauungsplan soll in der nun vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen werden.

In den Unterlagen wurden Stellungnahmen und daraus resultierende Hinweise ergänzt. Es handelt sich um die Stellungnahmen der Creos sowie des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energie.

Finanzielle Auswirkungen

Die Leistungen für die Erstellung und Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurden bereits 2022 beauftragt. Die Kosten waren unter der HH-Stelle 5.1.10.01.552500 eingestellt. Die Kosten für die vorgeschriebene Veröffentlichung werden nach Genehmigung des Haushaltes über die HH-Stelle 5.1.10.01.553500 finanziert.

Anlage/n

1	Anlage 1_BP 523.00-Abwägungsvorlage
2	Anlage 2_BP 523.00-Planzeichnung
3	Anlage 3_BP 523.00-Begründung



Mittelstadt St. Ingbert

Bebauungsplan Nr. 523.00 „Grubenweg“

Beschlussvorlage zur Abwägung

zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur parallelen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet im Auftrag der

Mittelstadt St. Ingbert

Stand: **14.04.2025**

<p>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB</p> <p>Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 523.00 „Grubenweg“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 22.01.2025 bis zum 24.02.2025 statt. In diesem Zeitraum wurden seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.</p>	
<p>PARALLELE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB UND ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN GEM. § 2 ABS. 2 BAUGB</p> <p>Alle relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21.01.2025 angeschrieben und um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB gebeten. Folgende Stellungnahmen und Anregungen wurden zum Bebauungsplan Nr. 523.00 „Grubenweg“ vorgebracht, zu denen hinsichtlich der Abwägung (gem. § 1 Abs. 7 BauGB) wie folgt Stellung genommen wird:</p>	
<p>4 BIOSPHÄRENZWECKVERBAND BLIESGAU Paradeplatz 4 66440 Blieskastel</p> <p><u>Schreiben vom 24.02.2025</u></p> <p><i>„Grundsätzlich haben wir bei großen Teilen des Bebauungsplans keine Bedenken, da es sich ohnehin um bereits überwiegend bebaute und genutzte Flächen handelt. Einzig den Plänen für die Parzelle 1578/10 können wir nicht in Gänze zustimmen.</i></p> <p><i>Uns geht es hierbei aber nur um den noch unversiegelten Bereich dieser Parzelle.</i></p> <p><i>Dieser ist in der vorliegenden Planung sowohl als GE (Gewerbegebiet) als auch mit den Maßnahmen P1-3 gekennzeichnet.</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt St. Ingbert</u></p> <p>Die Stadt St. Ingbert verfolgt eine nachhaltige Entwicklungsstrategie, die sowohl ökologische als auch wirtschaftliche Aspekte berücksichtigt. Die Balance zwischen Naturschutz und städtebaulicher Entwicklung wird dabei stets beachtet.</p> <p>Die geplante Nutzung als Gewerbegebiet ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt St. Ingbert von hoher Bedeutung. Die Schaffung neuer Gewerbeflächen trägt zur Sicherung von Arbeitsplätzen und zur Stärkung der lokalen Wirtschaft bei.</p>

Hier wurden nämlich in den letzten Jahren laut Faunistisch-Floristischem Informationsportal des Saarlandes (<https://kartierung2020.delattinia.de/>) Zauneidechsen nachgewiesen. Diese ist als Anhang IV-Art der FFH-Richtlinie streng geschützt.

Darüber hinaus hat sich ihre Einstufung in der Roten Liste des Saarlandes im Vergleich zur vorherigen Liste verschlechtert und sie gilt im Saarland als stark gefährdet.

Damit sollte sich die Biosphärenstadt St. Ingbert in der Pflicht sehen, den Bestand der Art an dieser Stelle zu schützen. Die bisher unversiegelte Teilfläche der Parzelle 1578/10 sollte auf jeden Fall als Grünfläche erhalten bleiben und entsprechend den Ansprüchen der Zauneidechse optimiert und langfristig gepflegt werden.“

Die Planung verfolgt das Ziel einer maßvollen Nachverdichtung im Innenbereich, um den Bedarf an kleineren Gewerbeflächen zu decken. Die Bereitstellung innerhalb bereits erschlossener Gebiete trägt zur Reduzierung des Flächenverbrauchs an den Stadträndern. Daher hält die Stadt St. Ingbert an ihrer Planung fest.

Die Planung des Gewerbegebiets erfolgt unter Beachtung aller relevanten umweltrechtlichen Vorschriften, einschließlich der Anforderungen zum Schutz streng geschützter Arten. Im Bebauungsplan wird eine ökologische Baubegleitung festgesetzt. Die Flächen sind vor einer Bebauung noch einmal auf Vorkommen der Zauneidechse abzusuchen. Bei einem Fund sind die Individuen dann rechtzeitig abzusammeln, und ein Wiedereinwandern durch den Einsatz von Reptilienzäunen zu verhindern. Gefundene Individuen können auf die Maßnahmenfläche im angrenzenden Drahtwerk-Nord-Areal verbracht werden. Diese Vorgehensweise ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (LUA) abgestimmt.

Beschlussvorschlag

Aufgrund der Stellungnahme des Biosphärenzweckverband Bliesgau beschließt der Rat der Mittelstadt St. Ingbert die Überarbeitung von Plan und Begründung wie folgt:

1. Aufnahme der folgenden Festsetzung:

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

M1: Artenschutzrechtliche Maßnahmen - Reptilien

Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bezüglich von Reptilien werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

Die Baufelder sind in der mit M1 gekennzeichneten Fläche vor Beginn und für den Zeitraum der Arbeiten gegen ein Einwandern von Individuen zu sichern. Vor Baubeginn ebenso wie wäh-

	<p><i>rend der baulichen Aktivitäten hat ergänzend regelmäßig die Kontrolle und ggf. ein Abfangen von Individuen zur Aktivitätszeit der Art aus dem Gefahrenbereich des Eingriffs zu erfolgen. Der Abfang hat nach dem folgenden Plan erfolgen:</i></p> <ol style="list-style-type: none"><i>1. Der Eingriffsraum ist vor Abfang in Bereichen, von wo stets Tiere einwandern können, zeitnah gegen ein (Wieder-) Einwandern von Individuen zu sichern. Hierzu muss die Eingriffsfläche gemäß Vorgabe durch eine ökologische Beratung in entsprechenden Abschnitten mit einem quer verlaufenden Reptilienschutzzaun „reptiliendicht“ abgezäunt werden.</i><i>2. Der Abfang hat mit Aktivitätsbeginn der Art zu erfolgen und soll von erfahrenen Herpetologen durchgeführt werden. Er hat schonend mit sogenannten Reptilienangeln zu erfolgen, wenn sinnvoll ggf. auch per Handfang (vgl. LAUFER 2014).</i> <p><i>Die aus dem Eingriffsbereich abgefangenen Tiere sind ohne weitere Zwischenhaltung in die Flächen ihres unmittelbar umliegenden Gesamtlebensraumes zu verbringen.</i></p> <p><i>Um ein Wiedereinwandern zu verhindern, muss der Reptilienzaun zunächst während der gesamten Bauarbeiten stehen bleiben. Um nicht abgefangenen, auf der Eingriffsfläche verbliebenen Tieren stets auch aktiv eine Flucht aus dem Baufeld zu ermöglichen, sind entlang des Zaunes aufseiten der Eingriffsfläche hierzu im Abstand von ca. 10 m Überstiegshilfen zu installieren, die ein einseitiges Überklettern des Zauns aus dem Gefahrenbereich heraus erlauben.</i></p>
--	---

**6 BUNDESNETZAGENTUR FÜR ELEKTRIZITÄT,
GAS, TELEKOMMUNIKATION, POST UND
EISENBAHNEN**

Fehrbelliner Platz 3
10707 Berlin

Schreiben vom 29.01.2025

„ihre Anfrage bezieht sich zwar auf § 4 BauGB oder § 9 BImSchG oder § 74 VwVfG; in der Sache ist Ihr Anliegen jedoch in 2 Teilgebiete zu unterscheiden:

Zum einen erhalten Sie ggf. von der für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze zuständigen Stelle bei uns im Hause (verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de) eine Stellungnahme.

Zum anderen gibt die Bundesnetzagentur im Bereich Funkbetroffenheit keine Stellungnahme nach § 4 BauGB oder § 9 BImSchG oder § 74 VwVfG ab, da ihr Aufgabenbereich durch die Planung nicht berührt werden kann. Der Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergibt sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes („Frequenzordnung“). Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzteilnehmer im zu beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG braucht die ersuchte Behörde Hilfe nicht zu leisten, wenn sie die Hilfe nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand leisten könnte.

In diesem Zusammenhang muss berücksichtigt werden, dass die Bundesnetzagentur täglich zahlreiche Anfragen erhält. Um die Verhältnismäßigkeit im Hinblick auf die zahlrei-

Stellungnahme der Mittelstadt St. Ingbert

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die zulässigen Bauhöhen bleiben unter einer Höhe von 20 m.

Ein gesonderter Beschluss ist nicht erforderlich.

chen Anfragen zu wahren, hat die Bundesnetzagentur das Formular „Richtfunk-Bauleitplanung“ entworfen. Das Ausfüllen des Formulars ist demnach zwingend erforderlich. Bitte haben Sie Verständnis, dass unsererseits keine weitere Bewertung ohne das vorzulegende Formular erfolgt.

Sollte die Baumaßnahme eine Bauhöhe von unter 20 Meter aufweisen, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich. In diesem Fall ist eine Richtfunk-Untersuchung nicht erforderlich.“

7 CREOS DEUTSCHLAND GMBH
 Am Zunderbaum 9
 66424 Homburg

Schreiben vom 13.02.2025

Sparte	Betroffene Versorgungsanlagen	Schutzstreifen
GAS	ST. INGBERT, ARBED II (stillgelegt) DN 200/80/-	0 m
GAS	ST. INGBERT, Alte Schmelz (Alleestr.) DN 200/150	6 m
GAS	ST. INGBERT, Drahtwerk DN 200/150(stillgelegt)	0 m
GAS	ST. INGBERT, Rathaus, Anfang (ausser Betrieb) DN 100/50/-	4 m

„Ihre Maßnahme tangiert die oben genannten Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Diese sind durch einen definierten Schutzstreifen gesichert. Die Gesamtbreite des jeweiligen Schutzstreifens ist obenstehender Auflistung zu entnehmen. Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der jeweiligen Leitung, deren Achse grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt. Der Verlauf der Leitungen ist in den beigefügten Planunterlagen dargestellt.

Bezüglich notwendiger Sicherheits- bzw. Änderungsmaßnahmen und technischer Ausführungen an unseren Anlagen der Sparte Gas bitten wir Sie die folgenden Hinweise zu beachten:

Bei Ihrer Planung und Bauausführung beachten Sie bitte die beiliegende „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH in der jeweilig gültigen Fassung. Bei allen Tätigkeiten ist immer der sichere und störungsfreie Betrieb unserer Anlagen zu gewährleisten.

Im Bereich des Schutzstreifens unserer Gashochdruckleitungen sind Baumaßnahmen

Stellungnahme der Mittelstadt St. Ingbert

Die seitens der Creos Deutschland GmbH aufgeführten Leitungen liegen im öffentlichen Raum im Grubenweg und der Gehnbachstraße außerhalb des Plangebietes. Ein Hinweis zu den Leitungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Aufgrund der Stellungnahme der Creos Deutschland GmbH beschließt der Rat der Mittelstadt St. Ingbert die Überarbeitung von Plan und Begründung wie folgt:

1. Aufnahme des folgenden Hinweises:

Leitungen der Creos Deutschland GmbH
 Im Umfeld des Plangebietes, im Bereich des Grubenweges und der Gehnbachstraße, sind folgende Anlagen der Creos Deutschland GmbH vorhanden:

 - GAS ST. INGBERT, ARBED II (stillgelegt) DN 200/80/
 - GAS ST. INGBERT, Alte Schmelz (Alleestr.) DN 200/150, Schutzstreifen 6 m
 - GAS ST. INGBERT, Drahtwerk DN 200/150(stillgelegt)
 - GAS ST. INGBERT, Rathaus, Anfang (ausser Betrieb) DN 100/50/, Schutzstreifen 4 m

grundsätzlich nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine detaillierte technische Abstimmung mit uns vorzunehmen.

Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Gasversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Gashochdruckleitungen Arbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden dürfen.

Die Lagerung von Material und Aushub innerhalb des Schutzstreifens bedarf der vorherigen Zustimmung. Das Befahren bzw. Überqueren des Schutzstreifens mit schweren Fahrzeugen ist im Vorfeld mit dem Beauftragten der Creos Deutschland GmbH abzustimmen. Gegebenenfalls sind zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Die Aufstellung von Krananlagen und anderen schweren Geräten muss grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens erfolgen.

Wir bitten Sie den Bestand der Leitung einschließlich des Schutzstreifens sowie die Auflagen der beiliegenden „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Die Übernahme der Gashochdruckleitung in den Bebauungsplan entbindet Sie nicht davon, weitergehende Detailplanungen erneut mit uns abzustimmen.

Durch ihr Baufeld führt eine stillgelegte Gashochdruckleitung. Diese Leitung darf überbaut werden. Sollte die Leitung bei Bauarbeiten hinderlich sein, sind wir bereit den entsprechenden Abschnitt abzutrennen. Die dazu notwendigen Tiefbauarbeiten sind zu Lasten des Veranlassers durchzuführen.

Achtung: Unsere Gashochdruckleitungen und mit ihren verbundenen metallischen Anlagen können auf Grund von Hochspannungsbeeinflussung durch Leitungen Dritter unter elektrischer Spannung stehen. Es besteht die Gefahr eines elektrischen Stromschlages bei Berührung unserer Leitungen. Bitte treffen Sie entsprechende Schutzmaßnahmen für Ihre Mitarbeiter/innen und die Mitarbeiter/innen Ihrer

Bei der Bauausführung ist die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten. Bei allen Tätigkeiten ist immer der sichere und störungsfreie Betrieb der Anlagen zu gewährleisten. Im Bereich des Schutzstreifens der Gashochdruckleitungen sind Baumaßnahmen grundsätzlich nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine detaillierte technische Abstimmung vorzunehmen. Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Gasversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Gashochdruckleitungen Arbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden dürfen. Die Lagerung von Material und Aushub innerhalb des Schutzstreifens bedarf der vorherigen Zustimmung. Das Befahren bzw. Überqueren des Schutzstreifens mit schweren Fahrzeugen ist im Vorfeld mit dem Beauftragten der Creos Deutschland GmbH abzustimmen. Gegebenenfalls sind zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Die Aufstellung von Krananlagen und anderen schweren Geräten muss grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens erfolgen.

Die Gashochdruckleitungen und mit ihren verbundenen metallischen Anlagen können auf Grund von Hochspannungsbeeinflussung durch Leitungen Dritter unter elektrischer Spannung stehen. Es besteht die Gefahr eines elektrischen Stromschlages bei Berührung unserer Leitungen. Die stillgelegte Gashochdruckleitung darf überbaut werden.

<p><i>Dienstleister.</i></p> <p><i>Wir weisen besonders darauf hin, dass die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich unter Beifügung von Plänen (Lagepläne, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktagen vor Beginn der Arbeiten, bei der Creos Deutschland GmbH schriftlich zu beantragen ist.</i></p> <p><i>Bitte beachten Sie: Die Planunterlagen haben eine Gültigkeit von max. 6 Monaten. Wurde bis dahin keine Einweisung vor Ort durchgeführt, so ist die Anfrage vor Beginn von Baumaßnahmen erneut und unter dem vergebenden Aktenzeichen zu stellen.</i></p> <p><i>Die Planunterlagen dürfen ausschließlich für den in der Anfrage angegebenen Verwendungszweck genutzt werden. Eine anderweitige Verwendung oder die Weitergabe an Dritte ist nicht zulässig.</i></p> <p><i>Ansprechpartner für Rückfragen: Creos Deutschland GmbH Technisches Büro Telefon: 06841 / 9886 - 160 planauskunft@creos-net.de“</i></p>	
<p>9 TELEKOM TECHNIK GMBH PTI 11 SAARBRÜCKEN Pirmasenser Straße 65 67655 Kaiserslautern</p> <p><u>Schreiben vom 21.01.2025</u></p> <p><i>„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist.</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt St. Ingbert</u></p> <p>Die seitens der Telekom aufgeführten Leitungen liegen größtenteils im öffentlichen Raum im Grubenweg. Da allerdings auch Leitungen das Plangebiet queren, wird eine spezielle Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wird ein Hinweis zu den Leitungen in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag</u></p> <p>Aufgrund der Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH beschließt der Rat der Mittelstadt St. Ingbert die Überarbeitung von Plan und Begründung wie folgt:</p>

<p><i>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.“</i></p>	<p>2. Darstellung der Leitungsverläufe in der Planzeichnung des Bebauungsplanes</p> <p>3. Aufnahme der folgenden Festsetzung:</p> <p>Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)</p> <p><i>hier: Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH (die genaue Lage der Telekommunikationslinien ist bei der Telekom Deutschland GmbH zu erfragen)</i></p> <p>4. Aufnahme des folgenden Hinweises:</p> <p>Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH <i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</i> <i>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.</i></p>
<p>19 IHK SAARLAND Franz-Josef-Röder-Straße 9 66119 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 24.02.2025</u></p> <p><i>„mit der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Entwicklung von Einzelhandelseinrichtungen im vor-</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt St. Ingbert</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Ein gesonderter Beschluss ist nicht erforderlich.</u></p>

<p><i>liegenden Plangebiet der Stadt St. Ingbert geschaffen werden. Die Zielsetzungen des Plans sind aus unserer Sicht von großer Bedeutung für die nach-haltige städtebauliche Entwicklung der Stadt St. Ingbert und tragen maßgeblich zur Stärkung der lokalen Wirtschaft bei. Die geplante bauleitplanerische Steuerung der unbebauten Bereiche ist ein entscheidender Schritt, um eine geordnete und zukunftsfähige Entwicklung zu gewährleisten. Durch die Regelung von Art und Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass neue Entwicklungen harmonisch in das bestehende Stadtbild integriert werden können. Dies fördert nicht nur die Attraktivität des Standorts, sondern auch die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger. Die Festlegung zulässiger Sortimente und Verkaufsflächen im Bebauungsplan sichert die Raumverträglichkeit und unterstützt das Einzelhandelskonzept der Stadt. Demnach haben wir aus der Sicht der gewerblichen Wirtschaft keine Anregungen und Bedenken gegen diese Planungsabsicht vorzutragen.“</i></p>	
<p>21 LANDESAMT FÜR UMWELT- UND ARBEITSSCHUTZ Don-Bosco-Straße 1 66119 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 20.02.2025</u></p> <p><i>„der Geltungsbereich des B-Plans von ca. 6,3 ha ist bereits weitgehend bebaut. Mit der Planung sollen die zukünftigen baulichen Entwicklungen bauleitplanerisch geregelt und für die noch unbebauten Flächen verträgliche Nutzungen geschaffen werden.</i></p> <p><i>Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 523.00 „Grubenweg“ nehmen wir aus fachtechnischer Sicht unseres Hauses wie folgt Stellung und bitten, die aufgeführten Hinweise und Anmerkungen zu berücksichtigen.</i></p> <p><u>Naturschutz</u></p> <p><i>Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind nicht vorhanden. Eine im Rahmen der Planung bereits durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt St. Ingbert</u></p> <p>Die Stadt St. Ingbert verfolgt eine nachhaltige Entwicklungsstrategie, die sowohl ökologische als auch wirtschaftliche Aspekte berücksichtigt. Die Balance zwischen Naturschutz und städtebaulicher Entwicklung wird dabei stets beachtet.</p> <p>Die geplante Nutzung als Gewerbegebiet ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt St. Ingbert von hoher Bedeutung. Die Schaffung neuer Gewerbeflächen trägt zur Sicherung von Arbeitsplätzen und zur Stärkung der lokalen Wirtschaft bei. Die Planung verfolgt das Ziel einer maßvollen Nachverdichtung im Innenbereich, um den Bedarf an kleineren Gewerbeflächen zu decken. Die Bereitstellung innerhalb bereits erschlossener Gebiete trägt zur Reduzierung des Flächenverbrauchs an den Stadträndern. Daher hält die Stadt St. Ingbert an ihrer Planung fest.</p>

hat ergeben, dass bei Beachtung der im Rahmen des Bebauungsplans formulierten Maßnahmen zum Erhalt von Wiesenflächen und Gehölzen sowie Einhaltung der Rodungs- und Rückschnittfristen an Gehölzen des § 39 BNatSchG, keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind.

In der vorliegenden „Artenschutzprüfung“ wird auf Seite 29 ausgeführt, dass „aufgrund fehlender Habitatstrukturen sowie des sehr hohen anthropogenen Störeinflusses ...die Betroffenheit von geschützten Arten der Reptilien ausgeschlossen werden kann“. Mit einem an die Stadt St. Ingbert gerichteten Schreiben vom 24.04.22 hat der NABU St. Ingbert darauf hingewiesen, dass innerhalb der Grünfläche, am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes, Exemplare der streng geschützten Zauneidechse vorkommen und daher die frühzeitige fachgutachterliche Untersuchung des Baufeldes auf mögliche Vorkommen von Reptilien empfohlen. Weiterhin wurde angeregt, die Grünfläche zum Erhalt festzusetzen und langfristig für die Erhaltung der Zauneidechsenpopulation zu sichern und zu pflegen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG wird dies auch von der Unteren Naturschutzbehörde dringend empfohlen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollten für den möglichen Verlust von Brutstätten Nist- und Quartierhilfen für Vögel, Fledermäuse und entsprechende Tierarten im Bebauungsplangebiet und dessen näherem Umfeld angebracht werden. Zusätzlich sollte eine insekten-schonende Beleuchtung im Sinne von § 41a Bundesnaturschutzgesetz verbindlich festgesetzt und auf Vlies oder Folie verlegte, vegetationslose „Schottergärten“ oder Schotterflächen untersagt werden.

Wasser

Bodenschutz

Eine Überprüfung des Plangebietbereiches mit dem Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen (ALKA) hat ergeben, dass innerhalb des Geltungsbereiches des BP im Kataster folgende Einträge bestehen:

Die Planung des Gewerbegebiets erfolgt unter Beachtung aller relevanten umweltrechtlichen Vorschriften, einschließlich der Anforderungen zum Schutz streng geschützter Arten. Im Bebauungsplan wird eine ökologische Baubegleitung festgesetzt. Die Flächen sind vor einer Bebauung noch einmal auf Vorkommen der Zauneidechse abzusuchen. Bei einem Fund sind die Individuen dann rechtzeitig abzusammeln, und ein Wiedereinwandern durch den Einsatz von Reptilienzäunen zu verhindern. Gefundene Individuen können auf die Maßnahmenfläche im angrenzenden Drahtwerk-Nord-Areal verbracht werden. Diese Vorgehensweise ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (LUA) abgestimmt.

Hinweise zu Nist- und Quartierhilfen und insektenfreundlicher Beleuchtung werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Schottergärten werden ausgeschlossen.

Die Kennzeichnung wird entsprechend der Stellungnahme ergänzt und angepasst.

IGB_2734 „Flotationsweiher Gehnbachstraße Ecke Grubenweg, Status Kontaminationsverdacht“

IGB_19176 „Hela-Tankstelle, Status Kontaminationsverdacht“

Der Verdacht der Altlast ist durch den Planungsträger insoweit aufzuklären, dass eine abschließende Entscheidung über die geplante Nutzung getroffen werden kann.

Der Bauleitplan darf keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre.

Die bezeichnete Fläche ist im BP eindeutig als möglichen Kontaminationsbereich in Plan und Text zu kennzeichnen (§ 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB, sowie Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren der Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU).

Im Bereich der Altlastverdachtsfläche sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 oder 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland/ VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v. g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen. Das LUA erteilt die Freigabe.

Bei der Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens (Nr. 18.6.1 Anlage 1 UVP) muss eine Auseinandersetzung mit dem Thema „Schutzgut Boden /Altstandort“ erfolgen.

Der Bereich wird entsprechend der Stellungnahme im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Bezüglich der Altlasten wird eine Festsetzung zu „Bedingtem Baurecht“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit dieser wird sichergestellt, dass die altlastenverdächtigen Flächen, gemäß der Vorgaben des LUA untersucht werden, bevor neue Bauvorhaben realisiert werden.

Aufgrund der Festsetzung zum „Bedingten Baurecht“ sieht die Stadt St. Ingbert davon ab, im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ein zusätzliches Bodengutachten erstellen zu lassen. Durch die Festsetzung wird u.a. gewährleistet, dass bei neuen Baumaßnahmen zuerst ein qualifizierter Bodengutachter die Fläche prüfen muss. Es ist somit gewährleistet, dass die Bestimmungen des LUA bezüglich der Altlasten im Zuge nachgestellter Verfahren eingehalten werden und es zu keiner Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommt.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass es sich um ein bereits vollständig bebautes Plangebiet handelt. Auch ohne Aufstellung

<p><i>Eine Überlagerung des Altstandortes mit dem geplanten Vorhaben kann im Rahmen der Ausführungsplanung zur Sanierungsverpflichtung und erhöhten Entsorgungskosten führen. Die Sanierung der betroffenen Bereiche ist dann durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz / BBodSchG, der mindestens für ein Sachgebiet von 2 oder 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland/VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) zugelassen ist, begleiten und dokumentieren zu lassen.</i></p> <p><i>Alle Maßnahmen sind mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Gegen die Planung bestehen seitens des Bodenschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.</i></p> <p><u>Lärmschutz</u></p> <p><i>In der Ziffer 4.3.1 der Begründung (Immissionsschutz) wird erläutert, dass der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung von den durch den Einzelhandel ausgehenden Geräusche unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung sicherzustellen ist.</i></p> <p><i>Aus Sicht des Lärmschutzes sind durch die Planung wie vorgelegt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.</i></p> <p><u>Luftreinhaltung</u></p> <p><i>Aus Sicht der Luftreinhaltung bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorgestellten Bebauungsplans. Eventuelle Auflagen erfolgen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren.“</i></p>	<p>eines Bebauungsplanes besitzen die Bauherren ein Baurecht gem. § 34 BauGB.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag</u></p> <p>Aufgrund der Stellungnahme des Biosphärenzweckverband Bliesgau beschließt der Rat der Mittelstadt St. Ingbert die Überarbeitung von Plan und Begründung wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Abgrenzung der altlastenverdächtigen Flächen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes2. Aufnahme der folgenden Festsetzung: <p><i>Bedingtes Baurecht nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB</i></p>
---	---

	<p><i>Teile des Plangebietes liegen innerhalb altlastenverdächtiger Flächen mit den Kennziffern IGB_2734 „Flotationsweiher Gehnbachstraße Ecke Grubenweg, Status Kontaminationsverdacht“ und IGB_19176 „Hela-Tankstelle, Status Kontaminationsverdacht“. Für die Zulässigkeit neuer Baumaßnahmen im Bereich der Altstandorte gelten folgende Bestimmungen:</i></p> <p><i>Im Bereich der Altlastverdachtsflächen sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 oder 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland/VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v. g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen. Das LUA erteilt die Freigabe.</i></p> <p><i>Die im Zuge von Gutachten erfassten schädlichen Bodenveränderungen müssen durch Sanierungsmaßnahmen nach BBodSchG beseitigt werden. In diesem Falle ist ein Sanierungsvertrag nach § 13 Abs. 4 BBodSchG zu schließen.</i></p> <p>3. Aufnahme der folgenden Festsetzung:</p>
--	--

	<p>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>M1: Artenschutzrechtliche Maßnahmen - Reptilien</p> <p>Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bezüglich von Reptilien werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:</p> <p>Die Baufelder sind in der mit M1 gekennzeichneten Fläche vor Beginn und für den Zeitraum der Arbeiten gegen ein Einwandern von Individuen zu sichern. Vor Baubeginn ebenso wie während der baulichen Aktivitäten hat ergänzend regelmäßig die Kontrolle und ggf. ein Abfangen von Individuen zur Aktivitätszeit der Art aus dem Gefahrenbereich des Eingriffs zu erfolgen. Der Abfang hat nach dem folgenden Plan erfolgen:</p> <ol style="list-style-type: none">3. Der Eingriffsraum ist vor Abfang in Bereichen, von wo stets Tiere einwandern können, zeitnah gegen ein (Wieder-) Einwandern von Individuen zu sichern. Hierzu muss die Eingriffsfläche gemäß Vorgabe durch eine ökologische Beratung in entsprechenden Abschnitten mit einem quer verlaufenden Reptilienschutzzaun „reptiliendicht“ abgezäunt werden.4. Der Abfang hat mit Aktivitätsbeginn der Art zu erfolgen und soll von erfahrenen Herpetologen durchgeführt werden. Er hat schonend mit sogenannten Reptilienangeln zu erfolgen, wenn sinnvoll ggf. auch per Handfang (vgl. LAUFER 2014). <p>Die aus dem Eingriffsbereich abgefangenen Tiere sind ohne weitere Zwischenhaltung in die Flächen ihres unmittelbar umliegenden Gesamtlebensraumes zu verbringen.</p> <p>Um ein Wiedereinwandern zu verhindern, muss der Reptilienzaun zunächst während der gesamten Bauarbeiten</p>
--	--

	<p><i>stehen bleiben. Um nicht abgefangenen, auf der Eingriffsfläche verbliebenen Tieren stets auch aktiv eine Flucht aus dem Baufeld zu ermöglichen, sind entlang des Zaunes aufseiten der Eingriffsfläche hierzu im Abstand von ca. 10 m Überstiegshilfen zu installieren, die ein einseitiges Überklettern des Zauns aus dem Gefahrenbereich heraus erlauben.</i></p> <p>4. Anpassung der folgenden Kennzeichnung:</p> <p><i>Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind</i></p> <p><i>Teile des Plangebietes liegen innerhalb der Altlastverdachtsflächen (Alttablagerung) mit den Bezeichnungen IGB_2734 „Flotationsweiher Gehnbachstraße Ecke Grubenweg, Status Kontaminationsverdacht“ und IGB_19176 „Hela-Tankstelle, Status Kontaminationsverdacht“.</i></p> <p><i>Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionschutzgesetz) auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung von Bodenbelastungen hinzuweisen ("Warnfunktion").</i></p> <p>5. Ergänzung der folgenden Festsetzung:</p> <p><i>Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)</i></p> <p><i>P1: Nicht überbaute Grundstücksflächen</i></p> <p><i>Alle nicht überbauten Grundstücksflächen im Plangebiet, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.</i></p> <p><i>Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und</i></p>
--	---

	<p><i>Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich der Freiflächen nicht zulässig. [...]</i></p> <p>6. Aufnahme des folgenden Hinweises:</p> <p><i>Insektenfreundliche Beleuchtung</i> <i>Innerhalb des Plangebietes ist eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Es sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel und Leuchtkörper wie Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit max. 3000 Kelvin einzusetzen. Hierbei sind zudem sich nicht übermäßig aufheizende, geschlossene Lampengehäuse mit nach unten abstrahlendem Lichtkegel zu verwenden. Die Ausleuchtung der Flächen ist auf das zur Funktionserfüllung notwendige minimale Maß zu begrenzen. Dauer und Intensität der Beleuchtung sollten durch den Einbau von Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern oder auch durch Zeitschaltuhren weiter minimiert werden.</i></p> <p>7. Aufnahme des folgenden Hinweises:</p> <p><i>Nisthilfen und Fledermauskästen</i> <i>Beim Neubau von Gebäuden sind künstliche Nisthilfen und Quartiere für im Rückgang befindliche oder gefährdete Gebäudebrüter sowie hochwertige Fledermauskästen (z.B. der Firma Schwegler) einzubauen. Dazu sind verschiedene Einbauelemente, wie Formsteine für Gebäudebrüter und Nistkästen zur Anbringung an Gebäuden und an Bäumen im Handel erhältlich.</i></p>
--	--

<p>24 LANDESDENKMALAMT Am Bergwerk Reden 11 66578 Schiffweiler</p> <p><u>Schreiben vom 04.02.2025</u></p> <p><i>„zu der vorliegenden Planung nimmt das Landesdenkmalamt wie folgt Stellung. Rechtsgrundlage ist das Gesetz Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege (Saarländisches Denkmalschutzgesetz - SDSchG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5. Juli 2018, S 358 ff.).</i></p> <p><i>Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDSchG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDSchG) wird hingewiesen.</i> <i>Auf§ 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) sei an dieser Stelle hingewiesen.“</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt St. Ingbert</u></p> <p>Ein Hinweis zum Denkmalschutz ist bereits im Bebauungsplan enthalten.</p> <p><u>Ein gesonderter Beschluss ist nicht erforderlich.</u></p>
<p>31 MINISTERIUM FÜR INNERES, BAUEN UND SPORT REFERAT OBB 1.1: LANDES- UND STADTENTWICKLUNG, BAULEITPLANUNG Halbergstraße 50 66121 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 18.03.2025</u></p> <p><i>„mit o.a. Planung beabsichtigt die Mittelstadt St. Ingbert, die Nach- und Umnutzungen sowie Erweiterung in dem in Rede stehenden Bereich bauleitplanerisch zu steuern und die beiden zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadt“ und „Rohrbach“ zu schützen.</i></p> <p><i>Hierzu setzt der Bebauungsplanentwurf neben einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zwei sonstige Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO fest.</i></p> <p><i>In beiden Sondergebieten sind derzeit Einzelhandelseinrichtungen unterhalb sowie oberhalb der Regelvermutungsgrenze mit zentrenrelevantem Kernsortiment in einer Größenordnung von insgesamt 16.168 qm Verkaufsfläche vorhanden.</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt St. Ingbert</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Langfristig soll der Bereich zu einem ergänzenden Einzelhandelsstandort mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten entwickelt werden. Die bestehenden Betriebe genießen Bestandsschutz; der Bebauungsplanentwurf soll jedoch eine Neuansiedlung verhindern. Dies geht auch konform mit der im Nahversorgungskonzept 2015 für die Mittelstadt St. Ingbert – in Ergänzung zur Einzelhandelskonzeption 2009 (Junker+Kruse, November 2015) dargelegten Zielrichtung, diesen Sonderstandort wie auch die übrigen dort genannten Sonderstandorte nicht weiter zu entwickeln – sie genießen lediglich Bestandsschutz. Das Konzept sieht jedoch eine Entwicklung von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel grundsätzlich weiterhin als möglich an.

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf bestimmt, dass in beiden SO nur noch Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sind und zentrenrelevante Randsortimente max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche ausmachen dürfen.

In den Textfestsetzungen zu SO 1 wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO bestimmt, dass die vorhandenen Betriebe mit zentrenrelevantem Sortiment weiterbetrieben und erweitert werden dürfen, sofern die genehmigte Verkaufsfläche nicht überschritten wird. Gleiches gilt für SO 2 und die hierin enthaltenen Teilflächen (TF) 1, 2, 5, 6 und 7.

Gemäß Ziffer 47 des LEP „Siedlung“ können großflächige Einzelhandelseinrichtungen können unter Beachtung der landesplanerischen Zielsetzungen in Ausnahmefällen auch außerhalb integrierter Standorte des jeweiligen zentralen Ortes in Sondergebieten (gemäß Baunutzungsverordnung) ausgewiesen werden. Dies gilt allerdings nur für Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten, also für Warensortimente außerhalb der in Anlage 7 dargestellten zentrenrelevanten Sortimentsgruppen, deren Vertriebsformen aufgrund ihrer fachlichen Spezialisierung hauptsächlich auf große ebenerdige Ausstellungs- und Verkaufsflächen angewiesen sind (z.B. Möbelhäuser, Bau- und Gartenmärkte, Autohäuser).

Dem mit der Planung verfolgten Ziel, an diesem Sonderstandort langfristig zentrenrelevante Sortimente zu unterbinden, werden landesplanerische Ziele nicht entgegengehalten.

Allerdings erscheint aus hiesiger Sicht der Ansatz falsch, da § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO eindeutig bestimmt, dass bei Festsetzung von Sondergebieten (wie vorliegend der Fall) die Vorschriften über besondere Festsetzungen nach den Abs. 4 bis 10 keine Anwendung findet, besondere Festsetzungen über die Art der Nutzung können nach den §§ 10 und 11 getroffen werden.

Insofern wird eine Anpassung der Festsetzungen an die gesetzlichen Bestimmungen für erforderlich gehalten.

Darüber hinaus wird um Erläuterung gebeten, ob die in den Textfestsetzungen enthaltenen qm-Angaben zu den einzelnen Betrieben die baurechtlich genehmigten Verkaufsflächen bzw. im Fall des SO 1 die Verkaufsfläche des vorhandenen Betriebs abbilden.

Ebenso besteht Erläuterungsbedarf hinsichtlich der Zuordnung von ernsting's family. Während der Begründung zu entnehmen ist, dass dieser Bekleidungsfachmarkt mit 178 qm Verkaufsfläche der TF 1 des SO 2 zugeordnet wird, ist den Textfestsetzungen die Sparte Bekleidung nicht zu entnehmen. Rein rechnerisch müsste dieser Markt jedoch Teil der 5.835 qm VK sein.

Die Stadt St. Ingbert hält an der Festsetzung fest, diese wurde juristisch überprüft mit folgendem Ergebnis:

„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 höchstgerichtlichen 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).

Die qm-Angaben bilden die Verkaufsflächen der aktuell ansässigen Betriebe ab. Einen Überblick ist auch in der Begründung in der Tabelle auf Seite 17 und 18 zu finden.

Die Sparte Bekleidung ist in der Festsetzung enthalten:

*„Innerhalb der Teilfläche 1 (TF1) des SO2 befindet sich ein baurechtlich genehmigtes Einkaufszentrum mit zentrenrelevantem Sortiment und einer Verkaufsfläche von 5.835 m². Verkauft werden als Hauptwarengruppen Nahrungs- und Genussmittel, **Bekleidung**, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Papier, Büroartikel, Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften, Blumen (Indoor) / Zoo und Bücher. Der Weiterbetrieb sowie die Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung sowie Erneuerungen dieser Anlage sind zulässig, sofern die genehmigte Verkaufsfläche nicht überschritten wird.“*

<p><i>Im Übrigen sollte die Doppelung der erwähnten Hauptwarengruppe Blumen (Indoor) / Zoo beseitigt werden.</i></p> <p><i>Im Sinne größtmöglicher Transparenz sollte die baurechtlich genehmigte Verkaufsfläche jeder Einzelhandelseinrichtung in der Planzeichnung sowie in der Begründung explizit dargelegt werden.</i></p> <p><i>Abschließend wird um Erläuterung gebeten, weshalb der Bebauungsplan zu den TF 3 (Fressnapf, 855 qm VK) und 4 (Jysk, 1.146 qm VK) im Gegensatz zu den übrigen TF keine Ausnahmefestsetzungen trifft. Während im ersten Fall der Grund hierfür vermutlich in der Einordnung des Sortiments als nicht-zentrenrelevant liegt, kann dies m.E. für den Wohneinrichtungsmarkt Jysk mit eindeutig zentrenrelevanten Sortiment nicht gelten.“</i></p>	<p>Die Redaktionelle Anpassung wurde vorgenommen.</p> <p>Die Stadt St. Ingbert sieht die Festsetzungen in Verbindung mit der Begründung und hier insbesondere der Tabelle auf S. 17 und 18 als ausreichend konkretisiert an.</p> <p>Nach dem Kenntnisstand der Stadt St. Ingbert vertritt Jysk als Hauptsortiment nicht-zentrenrelevante Wohneinrichtung.</p> <p><u>Ein gesonderter Beschluss ist nicht erforderlich.</u></p>
<p>32A MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA, MOBILITÄT, AGRAR UND VERBRAUCHERSCHUTZ, F/5 Keplerstraße 18 66117 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 24.02.2025</u></p> <p><i>„Sofern aus dem Vorhaben mittelbare verkehrliche Auswirkungen auf die Landstraße I. Ordnung L 119 („Schlachthofstraße“, „Kohlenstraße“) und deren Verkehrsknotenpunkte entstehen ist der Landesbetrieb für Straßenbau als Straßenbaubehörde im Rahmen des Verfahrens zu beteiligen.“</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt St. Ingbert</u></p> <p>Der Landesbetrieb für Straßenbau wurde am Verfahren beteiligt und äußerte keine Bedenken.</p> <p><u>Ein gesonderter Beschluss ist nicht erforderlich.</u></p>
<p>32D MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA, MOBILITÄT, AGRAR UND VERBRAUCHERSCHUTZ LANDESEISENBAHNAUFSICHT Keplerstraße 18 66117 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 24.02.2025</u></p> <p><i>„mit Schreiben /E-Mail vom 20.01.2025 haben Sie der Landeseisenbahnaufsicht (LEA) im Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz, Unterlagen zum o.g. Bebauungsplan mit der Bitte um Prüfung und Stellungnahme zugeleitet.“</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt St. Ingbert</u></p>

Der o.g. Bebauungsplan liegt angrenzend an der nicht öffentlichen Eisenbahninfrastruktur der Drahtwerke St. Ingbert GmbH. Hierbei handelt es sich um eine nicht-bundeseigene Eisenbahninfrastruktur, deren zuständige Aufsichts- und Genehmigungsbehörde die Landeseisenbahnaufsicht (LEA) im Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz - Landeseisenbahnaufsicht ist.

Des Weiteren liegt die Strecke 3250 Mannheim-Saarbrücken der DB InfraGo AG in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplan. Die Belange dieser Eisenbahn des Bundes werden aus Zuständigkeitsgründen in dieser Stellungnahme nicht berücksichtigt.

Gemäß den eingereichten Unterlagen ist derzeit eine bauliche Veränderung an der angrenzenden Eisenbahninfrastruktur der Drahtwerke St. Ingbert nicht geplant.

Von Seiten der LEA besteht gegen den o.g. Bebauungsplan aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken und erteile meine Zustimmung, wenn die aufgeführten Bedingungen, Auflagen und Hinweise zur Gefahrenabwehr im Eisenbahnverkehr eingehalten werden.

- 1. Gem. § 2 Abs. 1 i.V.m § 9 Abs.6 Landeseisenbahngesetz des Saarlandes (EisenbG SL), dürfen bauliche Anlagen jeder Art, die in einem Abstand von weniger als 60 m von der Mitte des nächsten Gleises entfernt liegen, nur mit vorheriger Zustimmung des Ministeriums für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz errichtet oder verändert werden. Auflagen für Lichtreklamen in der Nähe von Bahnanlagen sind in den textlichen Festsetzungen (Werbeanlagen) des Bebauungsplanes zusätzlich aufzunehmen.*
- 2. Bei den geplanten Anpflanzungen ist die Freihaltung des Regellichtraumprofils gem. § 7 (1) Anl. 2 EBOA (Verordnung über den Bau und Betrieb von Anschlussbahnen) in jedem Fall zu gewährleisten.*

Die Bestimmungen bezüglich der angrenzenden Eisenbahninfrastruktur werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine bauliche Veränderung der Anlagen ist nicht Reglungsgegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Gleise liegen außerhalb des Bebauungsplanes.

Beschlussvorschlag

Aufgrund der Stellungnahme der Landeseisenbahnaufsicht beschließt der Rat der Mittelstadt St. Ingbert die Überarbeitung von Plan und Begründung wie folgt:

1. Aufnahme der folgenden nachrichtlichen Übernahme:

Auflagen und Hinweise zur Gefahrenabwehr im Eisenbahnverkehr

Das Plangebiet liegt angrenzend an der nicht öffentlichen Eisenbahninfrastruktur der Drahtwerke St. Ingbert GmbH.

Gem. § 2 Abs. 1 i.V.m § 9 Abs.6 Landeseisenbahngesetz des Saarlandes (EisenbG SL), dürfen bauliche Anlagen jeder Art, die in einem Abstand von weniger als 60 m von der Mitte des nächsten Gleises entfernt liegen, nur mit vorheriger Zustimmung des Ministeriums für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz errichtet oder

<p>3. Sollten durch das Vorhaben Änderungen der Bahnanlagen vorgenommen werden, so sind diese gem. § 4 (3) EBOA sowie § 9 (1) und (3) LEisenBG des Saarlandes vor Baubeginn der Aufsichtsbehörde - der Landeseisenbahnaufsicht - zur Prüfung anzuzeigen. Mit den Änderungen darf erst begonnen werden, wenn die Aufsichtsbehörde zugestimmt hat. Ebenso müssen geänderte Bahnanlagen gem. § 4 (4) EBOA durch die Aufsichtsbehörde oder von einem anerkannten Sachverständiger vor Inbetriebnahme abgenommen werden.</p> <p><i>Verpflichtungen zum Einholen von anderweitigen Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen und Zustimmungen oder zum Erstellen von Anzeigen aufgrund anderer Vorschriften bleiben hiervon unberührt. Diese Prüfung erfolgte nur in eisenbahntechnischer Hinsicht und lässt Rechte Dritter unberührt.“</i></p>	<p><i>verändert werden. Eine vorherige Zustimmung ist auch erforderlich, wenn in der Nähe der Strecken der Eisenbahnen des öffentlichen Verkehrs Lichtreklamen angebracht oder wesentlich verändert werden, wenn die Erkennbarkeit von Signalanlagen oder Wegeschränken beeinträchtigt wird oder die Gefahr einer Verwechslung mit Signalanlagen besteht. Bestehende Lichtreklamen, durch die die Erkennbarkeit von Signalanlagen oder Wegeschränken beeinträchtigt oder die Gefahr einer Verwechslung mit Signalanlagen herbeigeführt wird, hat der Eigentümer/die Eigentümerin oder sonst Verfügungsberechtigte auf Verlangen des Ministeriums für Wirtschaft und Arbeit zu beseitigen oder zu ändern. Bei Anpflanzungen ist die Freihaltung des Regellichttraumprofils gem. § 7 (1) Anl. 2 EBOA (Verordnung über den Bau und Betrieb von Anschlussbahnen) in jedem Fall zu gewährleisten.</i></p>
<p>33 MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT DIGITALES, ENERGIE UND VERKEHR Detzelstraße 15 66386 St. Ingbert</p> <p><u>Schreiben vom 06.02.2025</u></p> <p><i>„Referat für Grundsatzfragen der Energiepolitik:</i></p> <p><i>Die im Vorhaben gegebene Festsetzung zur Nutzung solarer Energie auf mindestens 50 Prozent der Dachflächen sowie besonders die Maßnahmen zur Errichtung von Photovoltaik, unter bestimmten Voraussetzungen, über Stellplätzen, ist mit Blick auf die Novellierung der Landesbauordnung (LBO) und einer verankerten PV-Pflicht darauf, aus energiepolitischer Sicht zu begrüßen.</i></p> <p><i>Beachtet kann werden, dass, nach letztem uns zur Kenntnis liegendem Stand des Entwurfes der Landesbauordnung (LBO), eine Pflicht auf Stellplätzen bereits ab 35 gewerblich genutzten Stellplätzen auf mindestens 60 Prozent der zur Solarnutzung geeigneten Flächen gelten soll. Eine Ersatzpflicht ist ebenso geplant.</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt St. Ingbert</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><i>Referat für Energiewirtschaft und Montanindustrie:</i></p> <p><i>Soweit noch nicht geschehen, wird darum gebeten, das Verfahren auch mit dem Oberbergamt des Saarlandes abzustimmen.</i></p> <p><i>Darüber hinaus bestehen seitens des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energie keine Anmerkungen.“</i></p>	<p>Das Oberbergamt wurde am Verfahren beteiligt.</p> <p><u>Ein gesonderter Beschluss ist nicht erforderlich.</u></p>
<p>34 NABU GRUPPE ST. INGBERT, FRAU BARBARA BÖHME Detzelstraße 15 66386 St. Ingbert</p> <p><u>Schreiben vom 06.02.2025</u></p> <p><i>„Aus Sicht des NABU St. Ingbert besteht Betroffenheit planungsrelevanter Arten:</i></p> <p><i>Auch wenn das Baugebiet weitestgehend bebaut und versiegelt ist, gibt es im Nordwesten des Plangebiets eine verwilderte Brache, die von Zauneidechsen (<i>Lacerta agilis</i>) als Lebensraum genutzt wird (Bildschirmfotos der Eintragungen aus dem Jahr 2022 im Faunistisch-Floristischen Informationsportal des Saarlandes unten und im Anhang).</i></p> <p><i>In einem Schreiben vom 24.4.2022 wurde der Oberbürgermeister der Stadt St. Ingbert, sowie das LUA in CC über diesen Sachverhalt informiert, da damals schon klar war, dass es zu einem B-Planverfahren kommen würde.</i></p> <p><i>Bei der Zauneidechse handelt es sich um eine FFH-Anhang IV-Art, die auf der saarländischen Roten Liste als "stark gefährdet" eingestuft ist (https://rote-liste-saarland.de/wp-content/uploads/2020/10/SL-105-RL-Reptilien_PDF_Version-2020.pdf)</i></p> <p><i>Bei einer geplanten Bebauung der Brache sind artenschutzrechtliche Schutzmaßnahmen durchzuführen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen.</i></p> <p><i>Etwa 500 m südwestlich der Brache befindet sich eine städtische Fläche, die vom NABU St. Ingbert gepflegt wird und auf der sich ein stabiler Bestand an Zauneidechsen etabliert hat. Falls es zu einer Umsiedlung aus dem Baugebiet kommen müsste, empfehlen wir</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt St. Ingbert</u></p> <p>Die Planung des Gewerbegebiets erfolgt unter Beachtung aller relevanten umweltrechtlichen Vorschriften, einschließlich der Anforderungen zum Schutz streng geschützter Arten. Im Bebauungsplan wird eine ökologische Baubegleitung festgesetzt. Die Flächen sind vor einer Bebauung noch einmal auf Vorkommen der Zauneidechse abzusuchen. Bei einem Fund sind die Individuen dann rechtzeitig abzusammeln, und ein Wiedereinwandern durch den Einsatz von Reptilienzäunen zu verhindern. Gefundene Individuen können auf die Maßnahmenfläche im angrenzenden Drahtwerk-Nord-Areal verbracht werden. Diese Vorgehensweise ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (LUA) abgestimmt.</p> <p><u>Beschlussvorschlag</u></p> <p>Aufgrund der Stellungnahme des Biosphärenzweckverband Bliesgau beschließt der Rat der Mittelstadt St. Ingbert die Überarbeitung von Plan und Begründung wie folgt:</p> <p>1. Aufnahme der folgenden Festsetzung:</p> <p>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>M1: Artenschutzrechtliche Maßnahmen – Reptilien</p>

eine entsprechende Erweiterung und Herrichtung dieser Fläche, die langfristig auch in einem Pflegeplan festgesetzt werden muss. Gerne unterstützen wir die notwendigen Maßnahmen und stehen für einen Vor-Ort-Termin zur Verfügung.

Darüber hinaus sollte ein System zur Überprüfung der in den Planungen vorgesehenen Maßnahmen eingeführt werden.“

Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bezüglich von Reptilien werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

Die Baufelder sind in der mit M1 gekennzeichneten Fläche vor Beginn und für den Zeitraum der Arbeiten gegen ein Einwandern von Individuen zu sichern. Vor Baubeginn ebenso wie während der baulichen Aktivitäten hat ergänzend regelmäßig die Kontrolle und ggf. ein Abfangen von Individuen zur Aktivitätszeit der Art aus dem Gefahrenbereich des Eingriffs zu erfolgen. Der Abfang hat nach dem folgenden Plan erfolgen:

5. Der Eingriffsraum ist vor Abfang in Bereichen, von wo stets Tiere einwandern können, zeitnah gegen ein (Wieder-) Einwandern von Individuen zu sichern. Hierzu muss die Eingriffsfläche gemäß Vorgabe durch eine ökologische Beratung in entsprechenden Abschnitten mit einem quer verlaufenden Reptilienschutzzaun „reptiliendicht“ abgezäunt werden.
6. Der Abfang hat mit Aktivitätsbeginn der Art zu erfolgen und soll von erfahrenen Herpetologen durchgeführt werden. Er hat schonend mit sogenannten Reptilienangeln zu erfolgen, wenn sinnvoll ggf. auch per Handfang (vgl. LAUFER 2014).

Die aus dem Eingriffsbereich abgefangenen Tiere sind ohne weitere Zwischenhaltung in die Flächen ihres unmittelbar umliegenden Gesamtlebensraumes zu verbringen.

Um ein Wiedereinwandern zu verhindern, muss der Reptilienzaun zunächst während der gesamten Bauarbeiten stehen bleiben. Um nicht abgefangenen, auf der Eingriffsfläche verbliebenen Tieren stets auch aktiv eine Flucht aus dem Baufeld zu ermöglichen, sind entlang des Zaunes aufseiten der Eingriffsfläche hierzu im Abstand von ca. 10 m Überstiegshilfen zu installieren, die ein einseitiges Überklettern des

	<p>Zauns aus dem Gefahrenbereich heraus erlauben.</p>
<p>36 OBERBERGAMT DES SAARLANDES Am Bergwerk Reden 10 66578 Schiffweiler</p> <p><u>Schreiben vom 28.01.2025</u></p> <p><i>„nach Prüfung der Angelegenheit teilen wir Ihnen mit, dass sich das oben genannte Vorhaben im Bereich eines ehemaligen auf Steinkohle verliehenen Konzessionsfeldes befindet. Ob unter dem Plangebiet Abbau umgegangen ist, geht aus unseren Akten- und Planunterlagen jedoch nicht hervor. Wir empfehlen bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und uns dies mitzuteilen.</i></p> <p><i>Weiterhin befindet sich angrenzend an die Planungen zum Bebauungsplan die Tiefbohrung Rischbach aus dem Jahr 1859 mit den folgenden Gauss-Krüger-Koordinaten: Rechtswert 25 80 287 und Hochwert 54 61 278 bei einer Ansatzhöhe von 250 m und einer Teufe von 504,16 m. Wir bitten um Beachtung der Hinweise und Anregungen aus bergbaulicher Sicht.“</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt St. Ingbert</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis zu den bergbaulichen Aktivitäten wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag</u></p> <p>Aufgrund der Stellungnahme des Oberbergamtes des Saarlandes beschließt der Rat der Mittelstadt St. Ingbert die Überarbeitung von Plan und Begründung wie folgt:</p> <p>1. Aufnahme des folgenden Hinweises:</p> <p>Bergbau <i>Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines ehemaligen auf Steinkohle verliehenen Konzessionsfeldes. Weiterhin befindet sich angrenzend an das Plangebiet die Tiefbohrung Rischbach aus dem Jahr 1859 mit den folgenden Gauss-Krüger-Koordinaten: Rechtswert 25 80 287 und Hochwert 54 61 278 bei einer Ansatzhöhe von 250 m und einer Teufe von 504,16 m. Es wird empfohlen bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und uns dies dem Oberbergamt des Saarlandes mitzuteilen.</i></p>
<p>37 PFALZWERKE NETZ AG, REGIONALNETZ (RN) EXTERNE PLANUNGEN/KREUZUNGEN Kurfürstenstraße 29 67061 Ludwigshafen</p> <p><u>Schreiben vom 21.01.2025</u></p> <p><i>„im Rahmen unserer formellen Beteiligung an dem im Betreff genannten beschleunigten Bebauungsplanverfahren der Stadt St. Ingbert geben wir folgende Stellungnahme ab.</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt St. Ingbert</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine aktuelle Planauskunft wird im Rahmen nachgeschalteter Baugenehmigungsverfahren eingeholt.</p>

<p><i>Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Plangebiet) befinden sich derzeit keine Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG.</i></p> <p><i>Da aktuell keine Belange des Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches unseres Unternehmens zu berücksichtigen sind, haben wir keine Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans.</i></p> <p><i>An dieser Stelle weisen wir allerdings ausdrücklich darauf hin, dass unser Versorgungsnetz ständig baulichen Veränderungen unterliegt. Es ist daher erforderlich, dass etwaige Vorhabenträger rechtzeitig <u>vor Baubeginn</u> eine aktuelle Planauskunft bei unserem Unternehmen einholen, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG zur Verfügung steht: https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft</i></p> <p><i>Nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans, bitten wir um Zusendung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen und zwar bitte digital an <i>Externe-Planungen_Kreuzungen@pfalzwerke-netz.de</i>. Die Unterlagen werden ausschließlich intern in unserem Unternehmen verwendet und nicht an Dritte weitergegeben.“</i></p>	<p><u>Ein gesonderter Beschluss ist nicht erforderlich.</u></p>
<p>57 VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GMBH NETZINFRASTRUKTUR Zurmaiener Straße 175 54292 Trier</p> <p><u>Schreiben vom 13.02.2025</u></p> <p><i>„Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</i></p> <p><i>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.“</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Mittelstadt St. Ingbert</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zu den Anlagen der Vodafone Deutschland GmbH wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag</u></p> <p>Aufgrund der Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH beschließt der Rat der Mittelstadt St. Ingbert die Überarbeitung von Plan und Begründung wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Aufnahme des folgenden Hinweises:

	<p>Telekommunikationsanlagen <i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH. Bei objekt-konkreten Bauvorhaben im Plangebiet ist eine Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand einzuholen.</i></p>
--	---

Keine Bedenken äußerten folgende Träger öffentlicher Belange:

- Amprion GmbH
- Deutsche Bahn AG; DB Immobilien, Region Südwest
- Deutscher Wetterdienst; Referat Liegenschaftsmanagement
- Eisenbahn-Bundesamt; Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
- EVS Entsorgungsverband Saar
- Gemeinde Kirkel
- Landesbetrieb für Straßenbau
- Landeshauptstadt Saarbrücken
- Landwirtschaftskammer für das Saarland
- Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz; F/3
- Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz; Forstbehörde
- Saarpfalz-Kreis
- STEAG New Energies GmbH; PT-P/Zentrale Planauskunft
- VSE Verteilnetz GmbH

Keine Stellungnahme abgegeben haben folgende Träger öffentlicher Belange:

- Arbeitskammer des Saarlandes
- Beauftragter der Stadt St.Ingbert für Menschen mit Behinderung; Herr Boris Nicolai
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben; Sparte Verwaltungsaufgaben
- Die Autobahn GmbH des Bundes; Niederlassung West
- energis-Netzgesellschaft mbH
- Gemeinde Mandelbachtal
- Gemeinde Spiesen-Elversberg
- Handwerkskammer des Saarlandes
- Kreisstadt Neunkirchen
- Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung
- Landesverband Einzelhandel und Dienstleistung Saarland e.V.
- Ministerium der Justiz
- Ministerium für Bildung und Kultur
- Ministerium für Inneres, Bauen und Sport; Referat OBB24
- "Ministerium für Inneres, Bauen und Sport
- Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz
- Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energie
- Nachhaltigkeitsbeauftragter der Stadt St. Ingbert; Herr Claus Günther
- RAG Aktiengesellschaft
- Regionalverband Saarbrücken
- Saarforst Landesbetrieb; Geschäftsbereich 3

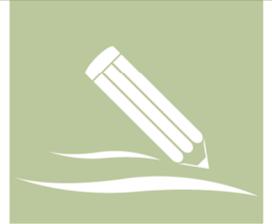
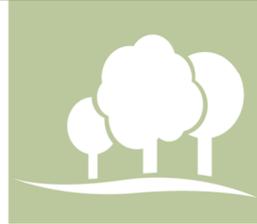
- Saarländischer Rundfunk; Funkhaus Halberg
- Saar-Mobil GmbH; Industriegelände
- Saar-Pfalz-Bus GmbH
- Stadt Blieskastel
- Stadt St. Ingbert; Eigenbetrieb Abwasser
- Stadt St. Ingbert; Abteilung 33 Verkehr und ÖPNV
- Stadt St. Ingbert; Abteilung 63 Bauordnung
- Stadt St. Ingbert; Abteilung 64 Stadtgrün und Friedhofswesen
- Stadt St. Ingbert; Abteilung 61 Klimaschutzmanager Dr. Hans-Henning Krämer
- Stadt St. Ingbert; Abteilung 13 Justitiariat
- Stadt St. Ingbert; Abteilung 7 Abfallwirtschaft und Umweltschutz
- Stadt Sulzbach
- Stadtwerke St. Ingbert GmbH
- VSE NET GmbH
- Wasserstraßen - und Schifffahrtsamt; Mosel-Saar-Lahn
- Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz; Abteilung F – Mobilität

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Mittelstadt St. Ingbert Bebauungsplan Nr. 523.00 „Grubenweg“

Begründung

Verfahrensstand: Satzung



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

Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

M.Sc. Sara Morreale

Projektbearbeitung:

M.Sc. Sara Morreale

Stand: **14.04.2025**

Inhaltsverzeichnis	Seite	
1	VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG	1
1.1	Ziel und Zwecke der Planung	1
1.1.1	Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung	1
1.1.2	Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	1
1.1.3	Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Mittelstadt St. Ingbert	2
2	VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN	2
3	INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET	2
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	Naturraum	5
3.4.2	Geologie und Böden	5
3.4.3	Oberflächengewässer / Grundwasser	5
3.4.4	Klima und Lufthygiene	6
3.4.5	Arten und Biotope	6
3.4.6	Landschaftsbild und Erholungsnutzung	8
3.4.7	Land- und Forstwirtschaft	8
3.4.8	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	8
4	VORGABEN FÜR DIE PLANUNG	9
4.1	Vorgaben der Raumordnung	9
4.1.1	LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	9
4.1.2	LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	11
4.2	Flächennutzungsplan	11
4.3	Restriktionen für die Planung	12
4.3.1	Immissionsschutz	12
4.3.2	Altlasten	12
5	PLANFESTSETZUNGEN	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.1.1	Gewerbegebiet (§ BauNVO)	13
5.1.2	Sonstige Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)	15
5.2	Mass der baulichen Nutzung	19
5.2.1	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)	19
5.2.2	Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	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
5.5.1	Verkehrliche Konzeption	21
5.5.2	Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	22
5.6	Ver- und Entsorgung	22
5.6.1	Allgemeine Konzeption	22
5.6.2	Wasser-, Strom- und Gasversorgung	22
5.6.3	Abfall- und Abwasserentsorgung	22
5.6.4	Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung	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
5.8.1	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	23
5.8.2	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)	24
5.9	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)	26
5.10	Bedingtes Baurecht nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Baugb	26
5.11	Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)	26
5.11.1	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind	26
5.12	Hinweise	27
5.12.1	Denkmalschutz	27
5.12.2	Baumpflanzungen	27
5.12.3	Einhaltung der Grenzabstände	27
5.12.4	Rodungs- und Rückschnittarbeiten	27
5.12.5	Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH	27
5.12.6	Insektenfreundliche Beleuchtung	28
5.12.7	Nisthilfen und Fledermauskästen	28
5.12.8	Bergbau	28
5.12.9	Leitungen der Creos Deutschland GmbH	28
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG	29
6.1	Auswirkungen der Planung	29
6.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	29
6.1.2	Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	30
6.1.3	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	30

6.1.4	Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten und Lebensräume (Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden)	31
6.1.5	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	33
6.1.6	Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	33
6.1.7	Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	33
6.1.8	Auswirkungen auf die Belange eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Konzeptes oder einer von ihr beschlossenen städtebaulichen Planung	34
6.1.9	Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	38
6.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	38
6.2.1	Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplans	38
6.2.2	Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes	38
6.3	Fazit	38

1 QUELLENVERZEICHNIS 39

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. Ergänzende 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 m² (...) oder 20 000 m² bis weniger als 70 000 m², 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 m² und 70.000 m².
- 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.

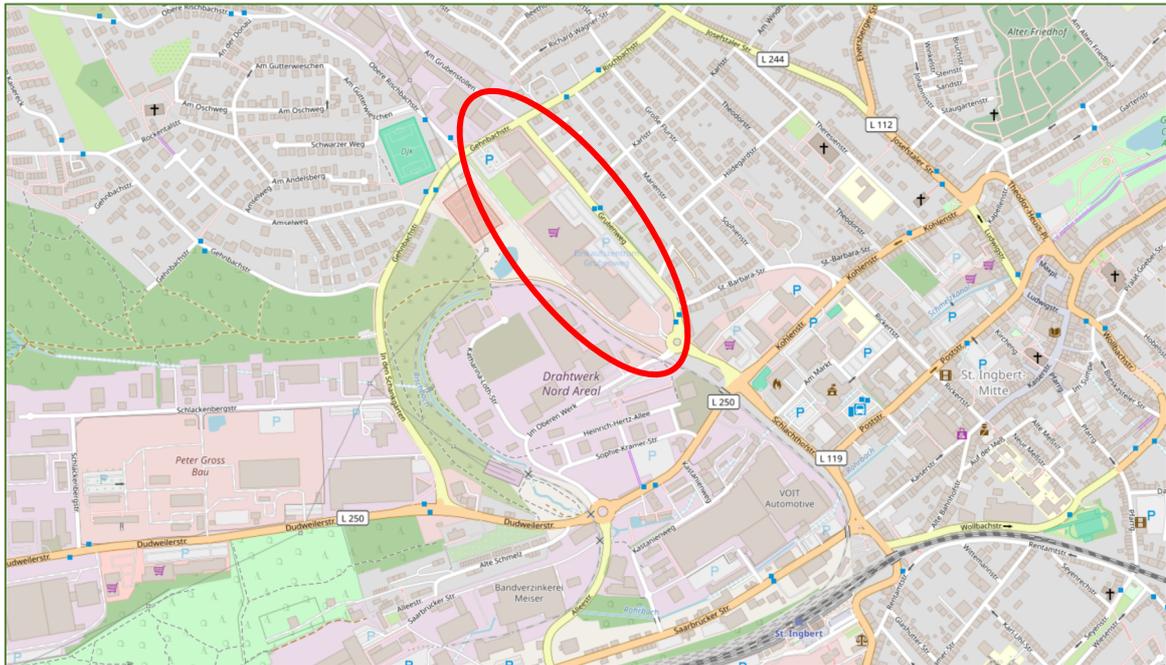


Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org)

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.

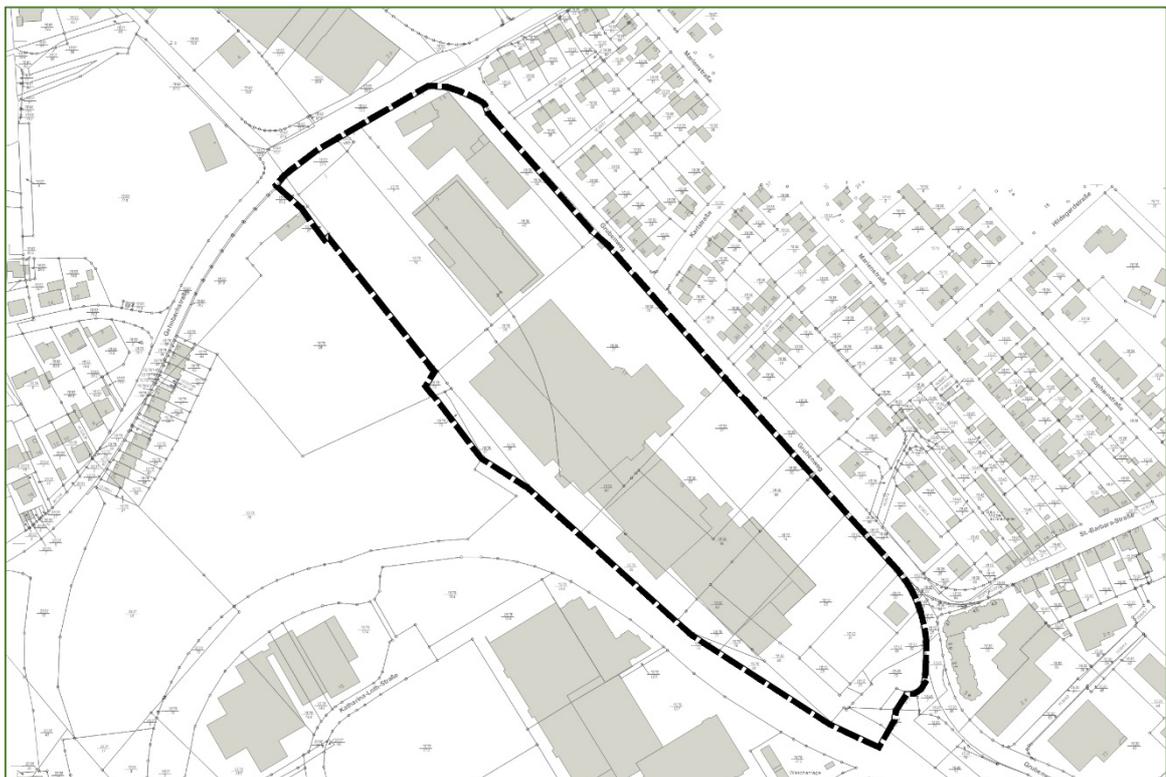


Abbildung 2: Geltungsbereich Plangebiet

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 im 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.

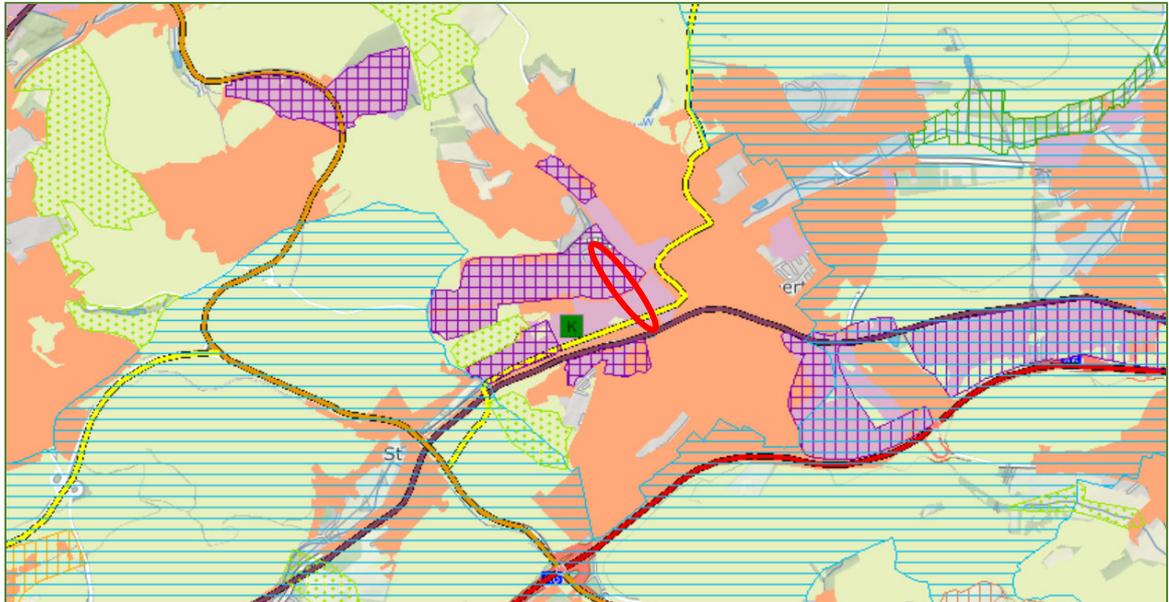


Abbildung 20: Auszug aus dem LEP Umwelt

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.

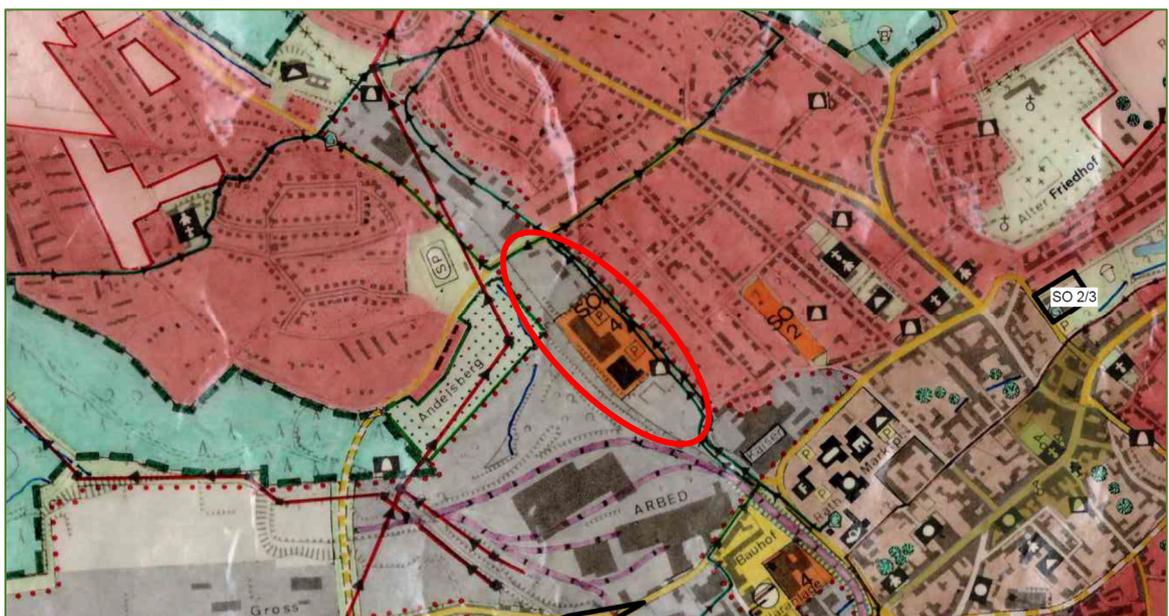


Abbildung 21: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

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 m². 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 belastigende 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 m². 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 5.835 m². Verkauft werden als Hauptwarengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Papier, Büroartikel, Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften, Blumen (Indoor) / Zoo 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 627 m². 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 m². 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 841 m². 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 7 (TF7) des SO2 befindet sich ein baurechtlich genehmigter Betrieb mit zentrenrelevantem Sortiment und einer Verkaufsfläche von 817 m². 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 ³
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 ⁴	Bilderrahmen

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

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

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

Nicht-zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließende Aufzählung)

Angler- und Jagdartikel, Waffen ¹	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Bettwaren, Matratzen	Möbel (inkl. Küchen)
Bauelemente, Baustoffe, Holz	Pflanzen / Samen
baumarktspezifisches Sortiment ²	Reitsportartikel ¹
Campingartikel ¹	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	

¹ohne Bekleidung und Schuhe

²dazu 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 16.128 m². Es handelt sich aktuell um folgende Betriebe:

Betrieb	Adresse	Sortiment	Verkaufsflächen (m ²)	Gebiet	Teilfläche
Fischer's Lagerhaus	Gehnbachstr. 1a	Möbel	715	SO1	
St. Christophorus Warenkorb	Gehnbachstr. 1b	Möbel	745		
Thomas Philipps	Gehnbachstr. 3	Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren	2.818		
Kaufland	Grubenweg 17	Nahrungs- und Genussmittel	5.426	SO2	Teilfläche 1
Blume 2000	Grubenweg 17	Blumen (Indoor) / Zoo	60		
Tabak & Co	Grubenweg 17	Papier/Büroartikel/Schreibwaren/ Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	42		
Biebelhausener Mühle	Grubenweg 17	Nahrungs- und Genussmittel	24		
Fischverkauf	Grubenweg 17	Nahrungs- und Genussmittel	25		
Saar Apotheke	Grubenweg 17	Gesundheit und Körperpflege	65		

Oreon Feinkost	Grubenweg 17	Nahrungs- und Genussmittel	15	
ernsting's family	Grubenweg 17	Bekleidung	178	
Takko	Grubenweg 17	Bekleidung	627	Teilfläche 2
Fressnapf	Grubenweg 15	Tierbedarf	855	Teilfläche 3
Jysk	Grubenweg 15	Wohneinrichtung	1.146	Teilfläche 4
Kik	Grubenweg 15	Bekleidung	814	Teilfläche 5
Tedi	Grubenweg 15	Bekleidung	841	Teilfläche 6
H&D Shoes and more	Grubenweg 15	Schuhe/Lederwaren	817	Teilfläche 7
Leerstand (Kalthalle)	Grubenweg 15		915	Teilfläche 8

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 zugestanden 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 höchstgerichtlichen 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, Rappacher 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

Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

hier: Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH (die genaue Lage der Telekommunikationslinien ist bei der Telekom Deutschland GmbH zu erfragen)

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

Festsetzung

M1: Artenschutzrechtliche Maßnahmen - Reptilien

Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bezüglich von Reptilien werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

Die Baufelder sind in der mit M1 gekennzeichneten Fläche vor Beginn und für den Zeitraum der Arbeiten gegen ein Einwandern von Individuen zu sichern. Vor Baubeginn ebenso wie während der baulichen Aktivitäten hat ergänzend regelmäßig die Kontrolle und ggf. ein Abfangen von Individuen zur Aktivitätszeit der Art aus dem Gefahrenbereich des Eingriffs zu erfolgen. Der Abfang hat nach dem folgenden Plan erfolgen:

1. Der Eingriffsraum ist vor Abfang in Bereichen, von wo stets Tiere einwandern können, zeitnah gegen ein (Wieder-) Einwandern von Individuen zu sichern. Hierzu muss die Eingriffsfläche gemäß Vorgabe durch eine ökologische Beratung in entsprechenden Abschnitten mit einem quer verlaufenden Reptilienschutzzaun „reptiliendicht“ abgezaunt werden.
2. Der Abfang hat mit Aktivitätsbeginn der Art zu erfolgen und soll von erfahrenen Herpetologen durchgeführt werden. Er hat schonend mit sogenannten Reptilienangeln zu erfolgen, wenn sinnvoll ggf. auch per Handfang (vgl. LAUFER 2014).

Die aus dem Eingriffsbereich abgefangenen Tiere sind ohne weitere Zwischenhaltung in die Flächen ihres unmittelbar umliegenden Gesamtlebensraumes zu verbringen.

Um ein Wiedereinwandern zu verhindern, muss der Reptilienzaun zunächst während der gesamten Bauarbeiten stehen bleiben. Um nicht abgefangenen, auf der Eingriffsfläche verbliebenen Tieren stets auch aktiv eine Flucht aus dem Baufeld zu ermöglichen, sind entlang des Zaunes aufseiten der Eingriffsfläche hierzu im Abstand von ca. 10 m Überstiegshilfen zu installieren, die ein einseitiges Überklettern des Zauns aus dem Gefahrenbereich heraus erlauben.

Erklärung / Begründung

Die Festsetzung dient dem Schutz von Reptilien. Nähere Erläuterungen sind in Kapitel 6.1.4 zu finden.

5.8.2 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.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich der Freiflächen nicht zulässig.

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 m² und 16 m² 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 planaoides*)
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*)
Zweigrifflicher 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 BEDINGTES BAURECHT NACH § 9 ABS. 2 NR. 2 BAUGB

Teile des Plangebietes liegen innerhalb altlastenverdächtiger Flächen mit den Kennziffern IGB_2734 „Flotationsweiher Gehnbachstraße Ecke Grubenweg, Status Kontaminationsverdacht“ und IGB_19176 „Hela-Tankstelle, Status Kontaminationsverdacht“. Für die Zulässigkeit neuer Baumaßnahmen im Bereich der Altstandorte gelten folgende Bestimmungen:

Im Bereich der Altlastverdachtsflächen sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 oder 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland/ VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v. g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen. Das LUA erteilt die Freigabe.

Die im Zuge von Gutachten erfassten schädlichen Bodenveränderungen müssen durch Sanierungsmaßnahmen nach BBodSchG beseitigt werden. In diesem Falle ist ein Sanierungsvertrag nach § 13 Abs. 4 BBodSchG zu schließen.

5.11 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.

5.11.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Teile des Plangebietes liegen innerhalb der Altlastverdachtsflächen (Altablagerung) mit den Bezeichnungen IGB_2734 „Flotationsweiher Gehnbachstraße Ecke Grubenweg, Status Kontaminationsverdacht“ und IGB_19176 „Hela-Tankstelle, Status Kontaminationsverdacht“.

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").

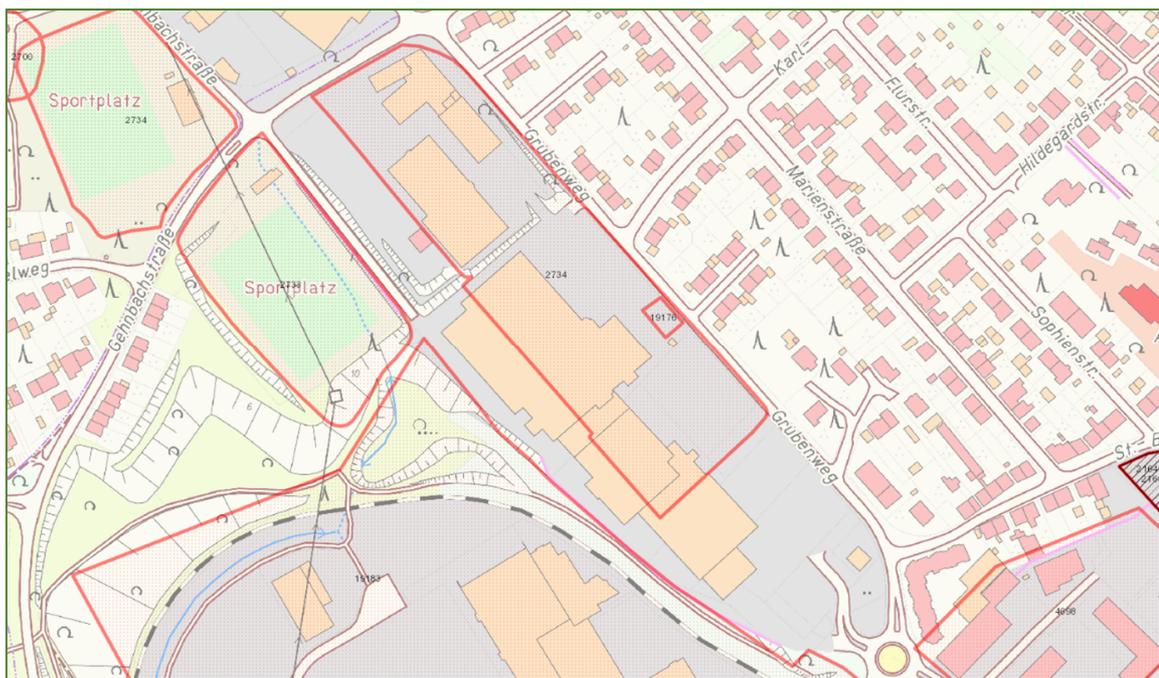


Abbildung 22: Altlastverdachtsflächen (Alttablagerung) (Quelle: Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz)

5.12 HINWEISE

5.12.1 Denkmalschutz

Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzes sind zu beachten und einzuhalten.

5.12.2 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.

5.12.3 Einhaltung der Grenzabstände

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

5.12.4 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.

5.12.5 Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere

müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet ist eine Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand einzuholen.

5.12.6 Insektenfreundliche Beleuchtung

Innerhalb des Plangebietes ist eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zu verwenden.

Es sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel und Leuchtkörper wie Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit max. 3000 Kelvin einzusetzen. Hierbei sind zudem sich nicht übermäßig aufheizende, geschlossene Lampengehäuse mit nach unten abstrahlendem Lichtkegel zu verwenden.

Die Ausleuchtung der Flächen ist auf das zur Funktionserfüllung notwendige minimale Maß zu begrenzen. Dauer und Intensität der Beleuchtung sollten durch den Einbau von Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern oder auch durch Zeitschaltuhren weiter minimiert werden.

5.12.7 Nisthilfen und Fledermauskästen

Beim Neubau von Gebäuden sind künstliche Nisthilfen und Quartiere für im Rückgang befindliche oder gefährdete Gebäudebrüter sowie hochwertige Fledermauskästen (z.B. der Firma Schwegler) einzubauen. Dazu sind verschiedene Einbauelemente, wie Formsteine für Gebäudebrüter und Nistkästen zur Anbringung an Gebäuden und an Bäumen im Handel erhältlich.

5.12.8 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines ehemaligen auf Steinkohle verliehenen Konzessionsfeldes.

Weiterhin befindet sich angrenzend an das Plangebiet die Tiefbohrung Rischbach aus dem Jahr 1859 mit den folgenden Gauss-Krüger-Koordinaten: Rechtswert 25 80 287 und Hochwert 54 61 278 bei einer Ansatzhöhe von 250 m und einer Teufe von 504,16 m. Es wird empfohlen bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und uns dies dem Oberbergamt des Saarlandes mitzuteilen.

5.12.9 Leitungen der Creos Deutschland GmbH

Im Umfeld des Plangebietes, im Bereich des Grubenweges und der Gehnbachstraße, sind folgende Anlagen der Creos Deutschland GmbH vorhanden:

- GAS ST. INGBERT, ARBED II (stillgelegt) DN 200/80/
- GAS ST. INGBERT, Alte Schmelz (Alleestr.) DN 200/150, Schutzstreifen 6 m
- GAS ST. INGBERT, Drahtwerk DN 200/150(stillgelegt)
- GAS ST. INGBERT, Rathaus, Anfang (ausser Betrieb) DN 100/50/, Schutzstreifen 4 m

Bei der Bauausführung ist die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten. Bei allen Tätigkeiten ist immer der sichere und störungsfreie Betrieb der Anlagen zu gewährleisten. Im Bereich des Schutzstreifens der Gashochdruckleitungen sind Baumaßnahmen grundsätzlich nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine detaillierte

technische Abstimmung vorzunehmen. Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Gasversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Gashochdruckleitungen Arbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden dürfen. Die Lagerung von Material und Aushub innerhalb des Schutzstreifens bedarf der vorherigen Zustimmung. Das Befahren bzw. Überqueren des Schutzstreifens mit schweren Fahrzeugen ist im Vorfeld mit dem Beauftragten der Creos Deutschland GmbH abzustimmen. Gegebenenfalls sind zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Die Aufstellung von Krananlagen und anderen schweren Geräten muss grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens erfolgen.

Die Gashochdruckleitungen und mit ihren verbundenen metallischen Anlagen können auf Grund von Hochspannungsbeeinflussung durch Leitungen Dritter unter elektrischer Spannung stehen. Es besteht die Gefahr eines elektrischen Stromschlages bei Berührung unserer Leitungen.

Die stillgelegte Gashochdruckleitung darf überbaut werden.

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 Vergnügungsstätten 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 m² nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) oder zwischen 20 000 m² bis weniger als 70 000 m² 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 m² und 70.000 m².
- 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 Schutzzinstrumente 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** in weiten Teilen des Plangebietes ausgeschlossen werden. Im Nordwesten des Plangebietes kommt jedoch eine Wiesenbrache vor, auf der im Jahr 2022 einzelne Exemplare der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) gesichtet und im Faunistisch-Floristischen Informationsportal des Saarlandes gemeldet wurden. Im Bebauungsplan wird daher eine ökologische Baubegleitung festgesetzt. Die Flächen sind vor einer Bebauung noch einmal auf Vorkommen der Zauneidechse abzusuchen. Bei einem Fund sind die Individuen dann rechtzeitig abzusammeln, und ein Wiedereinwandern durch den Einsatz von Reptilienzäunen zu verhindern. Gefundene Individuen können auf die Maßnahmenfläche im angrenzenden Drahtwerk-Nord-Areal verbracht werden. Diese Vorgehensweise ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (LUA) abgestimmt.

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 ermittelt 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 verbundenen 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 Baumwollspinnerei und die Alte Schmelz erarbeitet.

Zwischenzeitlich haben sich zahlreiche Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung geändert. So wurde beispielsweise durch die Zuwanderung 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 Stadtentwicklungskonzepts 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 14.04.2025

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://geoportalsaarland.de/article/Bodenschutz/> (Stand: 12.08.2024)
- (9) GEOPORTAL DES SAARLANDES: Fachanwendung Schutzgebietskataster: https://geoportalsaarland.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.