

Wohnbauflächenentwicklungskonzept

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 08.05.2025
<i>Beratungsfolge</i> Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss Kenntnisnahme 11.06.2025 Ö	

Beschlussvorschlag

Sachverhalt

Das Wohnbauflächenentwicklungskonzept wird von der Verwaltung einmal jährlich evaluiert und fortgeschrieben.

Aufgrund neuer fachlicher Erkenntnisse können so z.B. bisher als potenzielle Wohnbauflächen dargestellte Flächen nicht weiter im Konzept aufgeführt werden. Dies ist beispielsweise bei der Fläche "Zum Stiefel" der Fall. Aufgrund einer Entscheidung der Umweltministerin Frau Petra Berg vom 22. November 2023 wird die Fläche nicht mehr als potenzielle Wohnbaufläche aufgeführt, da das als Staatswaldfläche kartierte Areal gemäß Schreiben nicht zum Verkauf steht.

Theoretisch können so im Gegenzug auch bisher im Konzept nicht aufgeführte Flächen in die Auflistung aufgenommen werden. Dieser Fall ist jedoch bisher noch nicht eingetreten.

Die aktuelle Version des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts steht auf der Homepage der Stadt für die Öffentlichkeit zur Einsicht zur Verfügung. Die letzte Fortschreibung des Konzeptes erfolgte im Januar 2025.

Als Anlage beigefügt ist eine Übersicht der Gesamtbeurteilung der Vorzugsflächen aus dem Konzept.

Von der Stadtverwaltung priorisierte Flächen sind:

- Innenverdichtung Stadtgärtnerei 1 + 2 (Machbarkeitsstudie bereits der Öffentlichkeit vorgestellt, tiefergehende Planungen zum Verkehr in Vorbereitung)
- Innenverdichtung WVD-Areal (Interessenbekundungsverfahren bereits durchgeführt)
- Arrondierung Akazienweg (in Vorbereitung)
- Kaiser- / Oststraße (Hühnerfarm) (in Vorbereitung)
- Entwicklung Altes Hallenbad (voraussichtliche Baugenehmigung in 2025)
- Innenverdichtung Bauhof, ehemaliges Rathaus Rohrbach (in Vorbereitung)
- Innenverdichtung SAM-Werke Rohrbach (Konzeptvergabe abgeschlossen, laufende Gespräche mit Investor)
- Innenverdichtung Sportplatz Frankenwaldstraße (Teilfläche in Vorbereitung)
- BPlan Obere Kaiserstraße (freiwillige Umlegung vorbereitend in der Umsetzung)
- Arrondierung Austräße (Umsetzung in Bearbeitung)
- Stegbruch Ost + West (teilweise Bebauungspläne bereits als Satzung beschlossen)

- Arrondierung Ommersheimer Straße Oberwürzbach (VgV-Verfahren in Vorbereitung)

Folgende Flächen sind zwischenzeitlich gestrichen:

- Zum Stiefel: siehe weiter oben
- Obere Rischbachstraße Nord: aufgrund von Landschaftsschutz- und Naturschutzgründen zukünftig als erhaltenswerte Grünfläche aufgeführt
- Nördlich Zum Nassauer Graben: aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur nicht weiter zu verfolgen
- Innenverdichtung Wohnbebauung Neumann-Gelände: aufgrund der aktuellen Entwicklungen CISPÄ nicht mehr als Wohnbaufläche zu verfolgen
- Im Talgarten Rohrbach: Fläche als bei Starkregen betroffene Fläche nicht weiter bebaubar

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

1	Antrag Wohnbauflächenentwicklungskonzept - 19.3.2025
2	Übersicht Flächen

Stadt St. Ingbert
Herrn Oberbürgermeister Prof. Dr. Ulli Meyer
Am Markt 12

66386 St. Ingbert

Wohnbauflächenentwicklungskonzept

St. Ingbert, den 19.3.2025

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

mit der Beauftragung der Studie zur Bebauung des Geländes der alten Stadtgärtnerei nimmt die Umsetzung des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts Gestalt an, was wir ausdrücklich begrüßen. Um das Konzept weiter voranzutreiben ist es sinnvoll, die restlichen Flächen zu priorisieren. Außerdem bedarf es einer aktuellen Auflistung der Flächen, die noch in dem Konzept enthalten sind. Deshalb bitten wir die Verwaltung im nächsten SBUDA folgende Punkte darzulegen:

- Auflistung aller Flächen, die noch im Wohnbauflächenentwicklungskonzept enthalten sind, und Auflistung der Flächen, die mittlerweile gestrichen sind und somit nicht mehr verfolgt werden können
- Priorisierung der Flächen im Hinblick auf die Umsetzung und Machbarkeit

Herzlichen Dank für die Bearbeitung dieses Antrags.

Mit freundlichen Grüßen,

Peter Richter für „Die Unabhängigen“ und Isabell Schaan für „Die Linke“

Übersicht Gesamtbeurteilung der Vorzugsflächen

Untersuchungsraum		Gesamtbeurteilung
Gebiet	Bewertung	Anmerkung / Gewichtung
Innenverdichtung Stadtgärtnerei	1,3	städtische Innenentwicklungsfläche mit sehr hohem Umsetzungspotential
Innenverdichtung Stadtgärtnerei 2	1,2	städtische Innenentwicklungsfläche mit sehr hohem Umsetzungspotential
Innenverdichtung WVD-Areal	1,5	städtische Innenentwicklungsfläche mit hohem Umsetzungspotential
Arrondierung Akazienweg	1,7	städtische Arrondierungsfläche mit hoher Umsetzungschance
Kaiser- / Oststraße (Hühnerfarm)	1,8	Arrondierungsfläche mit mittlerer Umsetzungschance
Innenverdichtung Triftstraße	1,2	städtische Innenentwicklungsfläche mit sehr hohem Umsetzungspotential
Arrondierung ehem. Leibnizgymn.	1,5	Arrondierungsfläche mit hohem Umsetzungspotential
Entwicklung Altes Hallenbad	1,4	Städtische Innenentwicklungsfläche mit sehr hoher Umsetzungschance
Neunutzung Rathaus	1,2	Umnutzungsfläche mit sehr hohem Umsetzungspotential aufgrund der Lage
Umlegung B-Plan Luisenstraße / Rheinst.	1,6	Fläche mit hohem Umsetzungspotential
Umlegung B-Plan Kantstraße / Auf der Heide	1,4	Fläche mit sehr hohem Umsetzungspotential
Innenverdichtung Sportplatz Frankenwaldstraße	1,4	städtische Innenentwicklungsfläche mit sehr hohem Umsetzungspotential
Innenverdichtung Bauhof	1,1	städtische Innenentwicklungsfläche mit sehr hohem Umsetzungspotential
Innenverdichtung ehem. Rathaus	1,3	städtische Innenentwicklungsfläche mit sehr hohem Umsetzungspotential
Innenverdichtung SAM-Werke	1,2	städtische Innenentwicklungsfläche mit sehr hohem Umsetzungspotential
Jakob-Oberhauser-Straße	1,6	Arrondierungsfläche mit hohem Umsetzungspotential
BPlan Obere Kaiserstraße	1,7	Umlegungsfläche mit hohem Umsetzungspotential
Arrondierung Austräße	1,5	Arrondierungsfläche mit hoher Umsetzungschance
Stegbruch Ost + West	1,8	Städtebauliche Entwicklung mit mittlerem Umsetzungspotential

Umlegung südlich der Brunnenwiese	1,9	Umlegungsfläche mit mittlerer Umsetzungschance
Arrondierung Reichenbrunner Straße	2,4	Außenbereichsfläche mit geringem Umsetzungspotential
Arrondierung Hauptstraße	2,5	Außenbereichsfläche mit geringem Umsetzungspotential
Arrondierung Ommersheimer Straße	1,7	Arrondierungsfläche mit hohem Umsetzungspotential
Arrondierung Am Kesselwald	2,0	Arrondierungsfläche mit mittlerer Umsetzungschance
Innenverdichtung Lottenhammer	1,5	Innenentwicklungsfläche mit hohem Umsetzungspotential
Außenentwicklung Kirschgrund	2,4	Potenzialfläche für viele Wohneinheiten mit großem fachlichen Abstimmungsbedarf

Einstufung

Bewertung	Einstufung
≤ 1,4	Sehr hohe(s) Umsetzungschance/ -potential
1,5 – 1,7	Hohe(s) Umsetzungschance/ -potential
1,8 – 2,0	Mittlere(s) Umsetzungschance/ -potential
≥ 2,1	Geringe(s) Umsetzungschance/ -potential