

Wohnbauflächenentwicklungskonzept - Sachstandsbericht

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 10.09.2025
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>			
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Kenntnisnahme	16.09.2025	Ö

Sachverhalt

Das im März 2023 im Stadtrat beschlossene Wohnbauflächenentwicklungskonzept wird auf Grundlage neuer planungsrechtlicher und städtebaulicher Erkenntnisse kontinuierlich evaluiert und entsprechend aktualisiert.

Die beigefügte Präsentation ermöglicht einen Überblick zum aktuellen Sach- und Bearbeitungsstandes seitens der Fachabteilung.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass im September 2025

- insgesamt 26 potenzielle Wohnbauflächen in der Gesamtstadt eruiert wurden
- sich davon aktuell elf Flächen bereits teils in der planerischen, teils in der baulichen Umsetzung befinden
- weitere fünf Vorhaben zeitnah initiiert werden können.

Die Fachabteilung wird die beigefügte Präsentation in der Sitzung näher erläutern.

Im Zusammenhang mit der Initiierung weiterer städtebaulicher Projekte gemäß Wohnbauflächenentwicklungskonzept regt die Verwaltung an, gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern des Ausschusses bzw. des Stadtrats Fachexkursionen zu aktuellen Vorhaben im Bereich Wohnen durchzuführen. Dabei sollen insbesondere ökologische Gesichtspunkte sowie zukünftige Anforderungen und Entwicklungen berücksichtigt werden. Der zuständige Geschäftsbereich wird hierzu in Kürze entsprechende Vorschläge für mögliche Exkursionsziele unterbreiten.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

1	Sachstandsbericht Wohnbauflächenentwicklungskonzept
---	---

Wohnbauflächenentwicklungskonzept - Sachstandsbericht

Ausschuss für Stadtentwicklung, Biosphäre, Umwelt und Demografie | 16. September 2025



- 1 Entstehungsgeschichte des Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes
- 2 Streichungen und Ergänzungen im Überblick
- 3 Flächen in aktueller Bearbeitung

Bewertungskriterium	Bewertung		
	1	2	3
Lage	innerörtliche Lage bzw. integrierte Lage im Bebauungszusammenhang Arrondierungsfläche	Mischung aus Außenbereichs- und Innenbereichsfläche	Außenbereichsfläche
Erschließung	voll erschlossen	Erschließungsansatz vorhanden	keine Erschließung gesichert
Topografie	keine bis geringe Neigung	mittlere Neigung	starke Neigung
Eigentumsverhältnisse	vollständig im städtischen Eigentum und / oder geringe und kooperative Eigentümeranzahl	überwiegend im städtischen Eigentum und Gesprächsverhandlungen mit weiteren Eigentümern erforderlich	kleinteilige Eigentümerstruktur sowie wenige bis keine städtischen Grundstücke
Planungsrecht	Planungsrecht vorhanden (Bebauungsplan oder Beurteilung nach § 34 BauGB möglich)	Neuaufstellung und / oder Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes erforderlich	Neuaufstellung und / oder Änderung Bauleitplanung sowie weitere planungsrechtliche Verfahren erforderlich, Umlegungsverfahren erforderlich
Flächennutzungsplan	Im FNP als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche dargestellt	Im FNP als geplante Wohnbaufläche dargestellt	Im FNP nicht als Wohnbaufläche dargestellt/ FNP-Teiländerung erforderlich
Immission	keine unmittelbaren Immissionen bekannt	geringer Verkehrs- und / oder Gewerbelärm vorhanden	hohe Immissionsbelastungen
ÖPNV	sehr gute Anbindung an Bushaltestellen (max. Umkreis von 200 m) und / oder Bahnhof (max. Umkreis von 500 m)	gute Anbindung an Bushaltestellen (Umkreis von 200 bis 500 m) und / oder Bahnhof (Umkreis mehr als 500 m)	Bushaltestellen in einer Entfernung von mehr als 500 m
Nahversorgung	Nahversorger in einem Umkreis von max. 600 m (Orientierung an Einzelhandelskonzept der Stadt)	Nahversorger in einem Umkreis zwischen 600 m und 1 km	Nahversorger weiter als 1 km entfernt
soziale Infrastruktur	Kitas, Schulen und medizinische Versorgungseinrichtungen in einem Umkreis von max. 500 m	Kitas, Schulen und medizinische Versorgungseinrichtungen in einem Umkreis zwischen 500 m und 1 km	Kitas, Schulen und medizinische Versorgungseinrichtungen in einem Umkreis von mehr als 1 km
Naherholung	Wald, Grün-/Freiflächen im Umkreis von max. 500 m, Spielplätze im Umkreis von max. 300 m	Wald, Grün-/Freiflächen im Umkreis zwischen 500 m bis 1 km, Spielplätze im Umkreis von max. 500 m	Wald, Grün-/Freiflächen im Umkreis von mehr als 1 km, Spielplätze im Umkreis von mehr als 500 m
Entwässerung	Anschluss bestehendes Kanalnetz unproblematisch	Anschluss an bestehendes Kanalnetz mit moderaten Auflagen möglich	bestehendes Kanalnetz aus- bzw. überlastet, hohe Auflagen und / oder Anschlüsse erforderlich
Restriktionen	keine	moderate und / oder zeitnah lösbare Restriktionen	Schwere und / oder nur langfristig lösbare Restriktionen

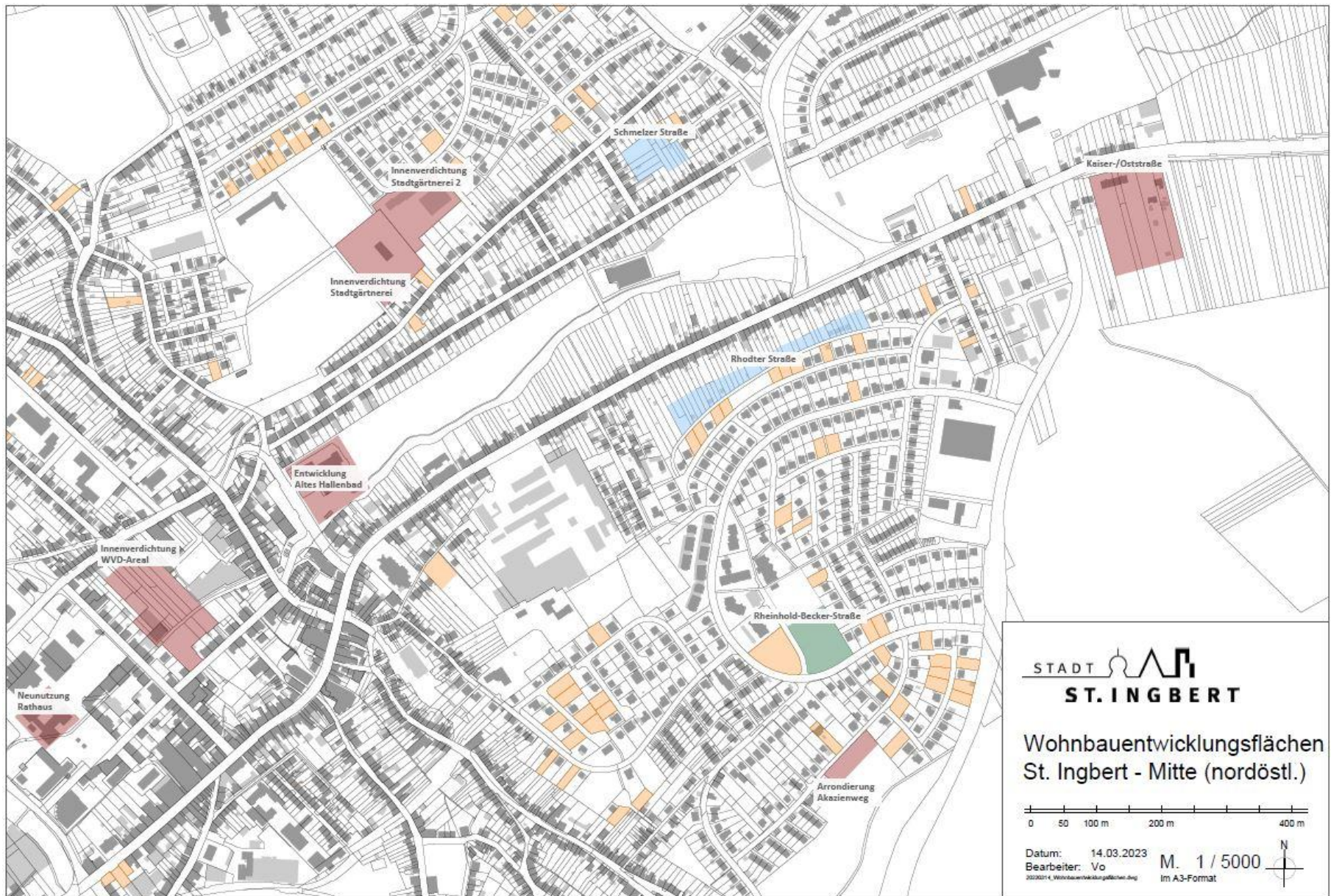
1

Entstehungsgeschichte des Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes

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
Obere Rischbachstraße Nord	2X	Außenbereichsfläche mit geringem Umsetzungspotential
nörtl. Zum Nassauer Graben	2X	Außenbereichsfläche mit geringem Umsetzungspotential
Innenverdichtung Triftstraße	1,2	städtische Innenentwicklungsfläche mit sehr hohem Umsetzungspotential
Innenverdichtung Areal Neumann	2X	Arrondierungsfläche mit hohem Umsetzungspotential
Arrondierung ehem. Leibnizgymn.	1,5	Arrondierungsfläche mit hohem Umsetzungspotential
Arrondierung Zum Stiefel	2X	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
Innenverdichtung Im Talgarten	2X	Innenentwicklungsfläche mit mittlerer Umsetzungschance
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

1

Entstehungsgeschichte des Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes

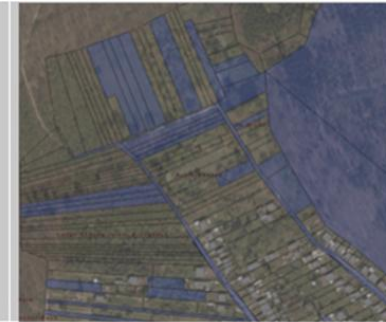


1

Entstehungsgeschichte des Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes



St. Ingbert – Obere Rischbachstraße Nord



Flächengröße 7,12 ha

Ökologische Parameter

Eigentumsverhältnisse

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	3	Außenbereich
Erschließung	3	keine gesicherte Erschließung
Topographie	2	mittlere Neigung
Eigentumsverhältnisse	3	kleinteilige Eigentümerstruktur
Planungsrecht	3	kein Bebauungsplan vorhanden, umfangreiche artenschutzrechtliche Betrachtungen erforderlich
FNP	2	Geplante Wohnbaufläche
Immission	1	keine Belastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm
ÖPNV	1	gute Busanbindung; Bushaltestelle direkt am Gebiet
Nahversorgung	3	keine Nahversorgung im direkten Umfeld; großer Nahversorger (Kaufland) in 1 km; Innenstadt in ca. 1,5km
Soziale Infrastruktur	2	KiTa 400m, Grundschule 600m; Innenstadt 1,5km
Naherholung	1	Spielplatz direkt am Gebiet; Zugang Wald- und Freiräume direkt am Gebiet; Sportflächen 600m
Entwässerung	3	Mischwasser-Kanal komplett ausgelastet
Restriktionen	3	größtenteils kartierte Waldfläche
Gesamtbewertung	2,3	Außenbereichsfläche mit geringem Umsetzungspotential aufgrund der Eigentümerstruktur, der erforderlichen artenschutzrechtlichen Betrachtungen und des umfangreiche Erschließungsaufwandes

heute: unbebaute Grünfläche in der Biosphäre

2 Streichungen und Ergänzungen im Überblick

St. Ingbert – Nördl. Zum Nassauer Graben

Flächengröße 4,20 ha

Ökologische Parameter

Eigentumsverhältnisse

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	2	Arrondierung an bestehender Wohnbebauung
Erschließung	2	Erschließungsansatz vorhanden
Topographie	2	mittlere Neigung
Eigentumsverhältnisse	3	kleinteilige Eigentümerstruktur
Planungsrecht	3	kein Bebauungsplan vorhanden, umfangreiche artenschutzrechtliche Betrachtungen erforderlich
FNP	2	Geplante Wohnbaufläche
Immission	1	keine Belastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm
ÖPNV	1	gute Busanbindung; Bushaltestelle direkt am Gebiet
Nahversorgung	3	keine Nahversorgung im direkten Umfeld; großer Nahversorger (Kaufland) in 1000m; Innenstadt in ca. 1,5km
Soziale Infrastruktur	2	KiTa 400m, Grundschule 600m; Innenstadt 1,5km
Naherholung	1	Spielplatz direkt am Gebiet; Zugang Wald- und Freiräume direkt am Gebiet; Sportflächen 600m
Entwässerung	3	Mischwasser-Kanal komplett ausgelastet
Restriktionen	2	Tlw. kartierte Waldfläche
Gesamtbewertung	2,1	Außenbereichsfläche mit geringem Umsetzungspotential aufgrund der Eigentümerstruktur und der erforderlichen artenschutzrechtlichen Betrachtungen

heute: keine Weiterverfolgung der Fläche

2 Streichungen und Ergänzungen im Überblick

St. Ingbert – Innenverdichtung Areal Neumanngelände



Flächengröße 0,47 ha



Ökologische Parameter



Eigentumsverhältnisse

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	1	Arrondierungsfläche im Innenbereich
Erschließung	1	Voll erschlossen
Topographie	2	mittlere Neigung
Eigentumsverhältnisse	1	ein kooperativer Eigentümer
Planungsrecht	2	Neuaufstellung Bebauungsplan in Bearbeitung
FNP	3	Grünfläche
Immission	2	Geringe Lärmimmissionen vorhanden
ÖPNV	1	gute Busanbindung; Bushaltestelle direkt am Gebiet
Nahversorgung	2	Vollsortimenter in > 600m
Soziale Infrastruktur	1	Kitas, Schulen in max. 500m
Naherholung	1	Spielplatz und Naherholungsgebiet direkt angrenzend
Entwässerung	1	Anschluss an bestehendes Kanalnetz unproblematisch
Restriktionen	2	Teilw. als Wald kartiert
Gesamtbewertung	1,5	Arrondierungsfläche mit hohem Umsetzungspotential aufgrund der Gesamtentwicklung des Areals Neumanngelände durch einen privaten Investor

heute: keine Weiterverfolgung der Fläche

2 Streichungen und Ergänzungen im Überblick

St. Ingbert – Arrondierung Zum Stiefel



Flächengröße 0,95 ha



Ökologische Parameter



Städtebaulicher Entwurf

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	1	Arrondierung an bestehender Wohnbebauung
Erschließung	1	voll erschlossen
Topographie	1	keine oder geringe Neigung
Eigentumsverhältnisse	1	100 % Saarforst
Planungsrecht	2	Bebauungsplan erforderlich, voraussichtlich Zielabweichung/Waldausgleich nötig
FNP	3	Fläche für Forstwirtschaft
Immission	1	keine Belastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm
ÖPNV	1	gute Busanbindung; Bushaltestelle direkt am Gebiet, Hbf St. Ingbert in ca. 1000m
Nahversorgung	3	wenige Versorgungsmöglichkeiten in der <u>Ensheimer Straße</u>
Soziale Infrastruktur	1	Schulen, Kitas und Seniorenheim in ca. 400m
Naherholung	1	Naherholungswald direkt angrenzend
Entwässerung	1	Anschluss an bestehendes Kanalnetz unproblematisch
Restriktionen	3	kartierte Waldfläche, Landschaftsschutzgebiet, Vorranggebiet Gewässer
Gesamtbewertung	1,5	Arrondierungsfläche mit hoher Eignung aufgrund der Eigentümergegenwartung als Modellprojekt für barrierefreies Bauen

heute: unbebaute Grünfläche in der Biosphäre

2 Streichungen und Ergänzungen im Überblick



Rohrbach - Innenverdichtung Im Talgarten



Flächengröße 0,80 ha



Städtebaulicher Entwurf (Variante)



Eigentumsverhältnisse

Bewertungskriterium	Bewertung	Erläuterung
Lage	1	Innenentwicklung an bestehender Wohnbebauung
Erschließung	3	Keine Erschließung vorhanden
Topographie	2	Mittlere Neigung
Eigentumsverhältnisse	3	viele private Grundstückseigentümer
Planungsrecht	2	Bebauungsplan erforderlich
FNP	1	Wohnbauflächen
Immission	1	geringe Belastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm
ÖPNV	1	gute Busanbindung
Nahversorgung	2	Angebot in Umgebung Ortskern Rohrbach in > 600 m
Soziale Infrastruktur	1	Schule 400m, Kindergarten 300m, weitere soziale Infrastruktur im Ortskern Rohrbach
Naherholung	1	Naherholungsflächen in unmittelbarer Umgebung
Entwässerung	4	massive Überlastungen des bestehenden Kanalnetzes / Kanal in Jugendheimstraße nicht erweiterbar
Restriktionen	4	Starkregengefährdung
Gesamtbewertung	2,0	Innenentwicklungsfläche mit mittlerer Umsetzungschance, auf

heute: keine Weiterverfolgung der Fläche

2 Streichungen und Ergänzungen im Überblick

1. Arrondierung Austräße

- Planungsrecht vorhanden
- Erschließungsplanung anstehend > bis Mitte 2026
- Vermarktung ab Mitte 2026

bis zu 5 WE



3

Flächen in aktueller Bearbeitung

2. Innenverdichtung Sportplatz Frankenwaldstraße

- Planungsrecht teilweise vorhanden
- Investorenplanung für Bereich „TG Halle“ vorhanden
- Baubeginn April 2026

32 WE



3

Flächen in aktueller Bearbeitung

3. Entwicklung Altes Hallenbad

- seitens der Stadtverwaltung keine offenen Punkte vorhanden
- Bauantrag wird erwartet zeitnah erwartet
- 3 Jahre Bauzeit

bis zu 80 WE



3

Flächen in aktueller Bearbeitung

4. Innenverdichtung SAM-Werke

- Planungsrecht sowie Investorenplanung vorhanden
- Bauantrag könnte aus planungsrechtlicher Sicht jederzeit eingereicht werden

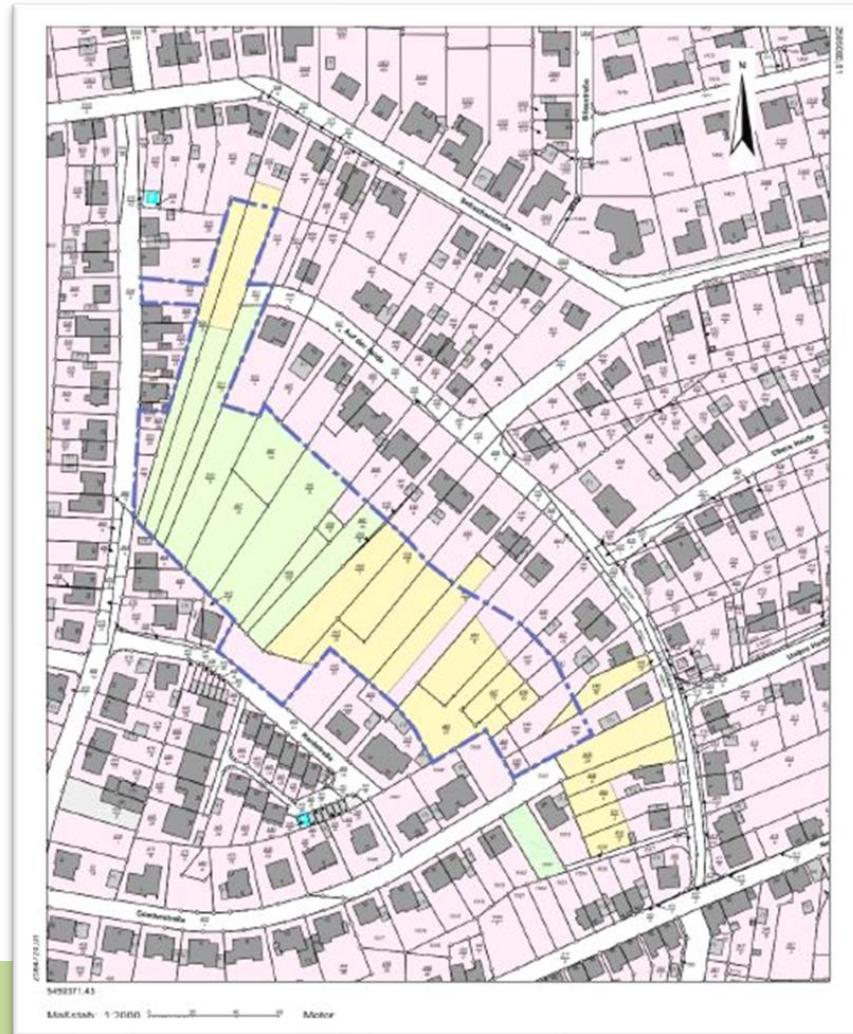
18WE



3 Flächen in aktueller Bearbeitung

5. Umlegungsverfahren Kantstraße / Auf der Heide

- aktuelles Widerspruchsverfahren gegen Gerichtsurteil in 1. Instanz
- nach Widerspruchsverfahren Durchführung der Umlegung zeitnah möglich



3

Flächen in aktueller Bearbeitung

6. Stegbruch Ost + West

- städtebauliche Gesamtkonzeption bereits vorhanden
- für Teilflächen Planungsrecht bereits geschaffen bzw. BPlan-Verfahren in Aufstellung
- teilweise zeitnahe Wohnraumschaffung möglich

bis zu 190 WE



3

Flächen in aktueller Bearbeitung

7. BPlan Obere Kaiserstraße

- freiwilliges Umlegungsverfahren bereits initiiert
- Gespräche mit Eigentümern schon mehrfach erfolgt
- aktuell: Errechnung der Einwurf- und Zuteilungsmasse durch LVGL
- Erschließungsplanung in 2026 möglich
- Umsetzung in 2027 möglich



ca. 12 WE

3

Flächen in aktueller Bearbeitung

8. Innenverdichtung WVD-Areal

- städtebauliches Konzept liegt vor
- Einigungen mit dem Projektentwickler hinsichtlich Kaufvertrag und Weiterentwicklungen bisher nicht final geklärt
- Zeitschiene abhängig von Einigung mit Projektentwickler

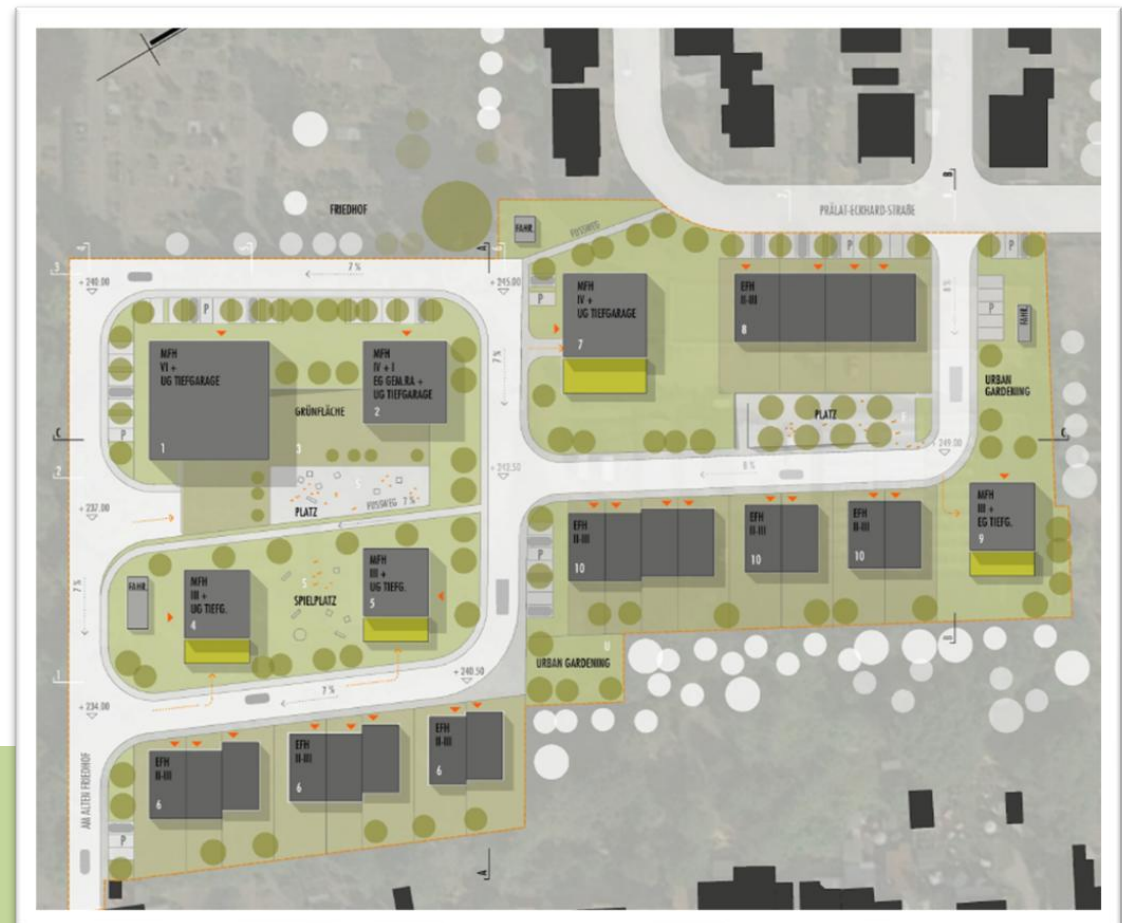


3 Flächen in aktueller Bearbeitung

9. Innenverdichtung Stadtgärtnerei + Stadtgärtnerei II

- städtebauliches Konzept liegt vor
- Verkehrsgutachten aktuell in Bearbeitung (Fertigstellung Anfang Oktober 2025)
- Zeitschiene: 1. Entscheidung: Selbstvermarktung oder Investorenmodell > bis Ende 2026
 2. Änderung BPlan: ca. 1 Jahr > Ende 2026
 3. Erschließungsplanung ab 2027

bis zu 80 WE



3

Flächen in aktueller Bearbeitung

ST. INGERT

10. Arrondierung Ommersheimer Straße

- Entwicklung einer Teilfläche abhängig von Raumkonzept Feuerwehrgerätehaus abhängig | Konzeption wird im Frühjahr 2026 erwartet
- Durchführung Bauleitplanverfahren frühestens Mitte 2026 | Beauftragung Planungsbüro bereits erfolgt
- Umsetzung ca. 2028

4 WE



3 Flächen in aktueller Bearbeitung

11. Kaiser- / Oststraße (Hühnerfarm)

- Planungsprozess wird zeitnah initiiert: Angebote zur Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes liegen bereits vor
- Zeitschiene: Konzepterstellung bis Frühjahr 2026
Entscheidung ob Selbstvermarktung oder Investorenmodell
Bauleitplan- und Zielabweichungsverfahren bis Mitte 2027
Umsetzung ca. 2028



3

Flächen in aktueller Bearbeitung

Weitere Projekte in Vorbereitung

12. Neunutzung Rathaus

- interner Planungsprozess initiiert

13. Arrondierung Akazienweg

- Planungsprozess könnte zeitnah initiiert werden: Anfrage von Projektentwickler bereits eingegangen

14. Innenverdichtung Bauhof

- Projektentwickler hat bereits Interesse bekundet

15. Innenverdichtung ehemaliges Rathaus

- Projektentwickler hat bereits Interesse bekundet

Weitere Projekte in Vorbereitung

16. Außenentwicklung Kirschgrund

- regelmäßiger Austausch intern und extern

Wohnbauflächenentwicklungskonzept - Sachstandsbericht

Abstimmung mit Fraktionsvorsitzenden und Sprechern des SBUDA | 21. August 2025

