

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 903a.01 "Teiländerung Verlängerte Albert-Weisgerber-Allee": Antrag auf Einleitung, Aufstellungsbeschluss sowie Entwurfsannahme und Offenlage

Organisationseinheit: Stadtentwicklung (61)	Datum 10.11.2025
--	---------------------

Beratungsfolge			
Ortsrat St. Ingbert-Mitte	Anhörung	20.11.2025	N
Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Vorberatung	25.11.2025	N
Stadtrat	Entscheidung	16.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag

1. Dem Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 903a.01: Teiländerung Verlängerte Albert-Weisgerber-Allee" (Anlage 1) wird zugestimmt.
2. Für den Bereich St.-Fidelis-Straße wird gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 903a.01 "Teiländerung Verlängerte Albert-Weisgerber-Allee" beschlossen.
Der vorgenannte Vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 903a "Verlängerte Albert-Weisgerber-Allee" aus dem Jahr 1971.
Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.
Der als Anlage 2 beigelegte Plan, der den Geltungsbereich abgrenzt, ist Bestandteil des Beschlusses.
3. Die beigefügten Planunterlagen des Bebauungsplanentwurfes, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 3), den textlichen Festsetzungen (Anlage 4), der Begründung (Anlage 5) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 6) werden gebilligt.
4. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 903a.01 "Teiländerung Verlängerte Albert-Weisgerber-Allee" wird die Veröffentlichung im Internet und die Auslegung als Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 3 Abs. 2 BauGB, die elektronische Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Sachverhalt

Planungsanlass

Das Flurstück Gemarkung St. Ingbert, Flur 12, Flurstück 2981/30, St.-Fidelis-Straße, ist im Privateigentum und bisher unbebaut.

Der Eigentümer ist nun mit der Absicht der Errichtung eines Mehrfamilienhauses an die

Verwaltung herangetreten. Mit Durchführung eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens kann die Verwaltung der Entwicklungsabsicht zustimmen.

Die Vorhabenträgerin plant die Errichtung einer Wohnanlage mit insgesamt bis zu 46 Wohneinheiten mit dazugehöriger Tiefgarage sowie oberirdischen Stellplätzen auf dem Grundstück.

Die geplante Wohnanlage weist drei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss auf. Dabei reichen die Wohnungsgrößen von ca. 70 bis 150 m². Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen Freisitz in Form einer ebenerdigen Loggia im Erdgeschoss mit vereinzelt angrenzender Gartenfläche, einer Loggia in den Obergeschossen oder einer großzügigen Dachterrasse im Penthouse.

Der geplante Baukörper ist dabei vom denkmalgeschützten Bestand "St.-Fidelis-Haus" in der Karl-August-Woll-Straße wegorientiert. Die geplanten Grün- und Freiflächen befinden sich in Richtung der Freianlagen des Seniorencentrums.

Aufgrund der Vielzahl an notwendigen Stellplätzen werden diese teilweise in einer Tiefgarage untergebracht, um den ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum so gering wie möglich zu halten. In der Tiefgarage sind neben 26 Stellplätzen die Nebenräume wie Technik, Waschraum und Abstellräume für die jeweiligen Wohnungen vorgesehen. Die übrigen Stellplätze befinden sich im Zugangsbereich zum Gebäude.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin bzw. ist diese vertraglich gesichert, so dass von einer zügigen Realisierung der Planung ausgegangen wird.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem beigefügten Lageplan (Anlage 2) zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 3.630 m².

Planungsrechtliche Beurteilung

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 903a "Verlängerte Albert-Weisgerber-Allee" aus dem Jahr 1971. Auf dieser Grundlage kann die geplante Wohnanlage nicht realisiert werden, da der rechtskräftige Bebauungsplan das Plangebiet als nicht überbaubare Freifläche festsetzt.

Der Flächennutzungsplan der Mittelstadt St. Ingbert stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

Der seitens des Büros Kernplan vorgelegte Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 903a.01 "Teiländerung Verlängerte Albert-Weisgerber-Allee", bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil sowie der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Der Stadtrat billigt nun den vom Büro Kernplan vorgenannten Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich aller dazugehörenden Anlagen.

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

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil, der Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen im Internet zu veröffentlichen, zur Ansicht und zum Herunterladen bereit zu halten und zusätzlich auszulegen.

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

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

können, ortsüblich bekanntzumachen.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte fällt die vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m² weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 3.630 m² in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht berührt.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Die trifft ebenfalls zu. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

In der öffentlichen Bekanntmachung ist auf die Merkmale des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB hinzuweisen. Der Beschluss, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Bürgerinitiative "Fideliswiese"

Das geplante Vorhaben wurde im Vorfeld bereits mit Vertretern der Bürgerinitiative "Fideliswiese" abgestimmt und von diesen befürwortet.

Eine Bebauung der Fideliswiese wird von der Verwaltung nicht beabsichtigt. Das geplante Vorhaben bezieht sich ausschließlich auf das vorgenannte, private Grundstück.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Die Kosten zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens werden in Gänze von der Vorhabenträgerin getragen.

Anlage/n

1	Anlage 1 - Antrag auf Einleitung
2	Anlage 2 - Geltungsbereich
3	Anlage 3 - Planzeichnung
4	Anlage 4 - Textteil
5	Anlage 5 - Begründung
6	Anlage 6 - Vorhaben- und Erschließungsplan

Stadt St. Ingbert
Herrn Oberbürgermeister
Ulli Meyer
Am Markt 12
66386 St. Ingbert

**AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES MIT VORHABEN-
UND ERSCHLIESSENSPLAN „NR. 903A.01_TEILÄNDERUNG VERLÄNGERTE
ALBERT-WEISGERBER-ALLEE“ IN DER MITTELSTADT ST. INGBERT- ANTRAG AUF
EINLEITUNG EINES SATZUNGSVERFAHRENS GEM. § 12 BAUGB**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Vorhabenträgerin, die WaK GmbH, Feldmannstraße 6, 66119 Saarbrücken, vertreten durch Herrn Johannes Voit, plant im Stadtteil St. Ingbert Mitte - angrenzend zur St-Fidelis-Straße im Südosten, dem Fidelis-/Bruder-Konrad-Haus im Nordosten und der bestehenden Wohnbebauung der Purrmannstraße im Nordwesten sowie der Fideliswiese im Südwesten - die Errichtung einer ökologisch nachhaltigen Wohnanlage mit insgesamt bis zu 46 Wohneinheiten und einer Tiefgarage.

Die geplante Wohnanlage weist drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss auf.

Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 70 bis 150 m². Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen Freisitz in Form einer ebenerdigen Loggia im Erdgeschoss mit vereinzelt angrenzender Gartenfläche, einer Loggia in den Obergeschossen oder einer großzügigen Dachterrasse im Penthouse.

Der Baukörper ist dabei vom denkmalgeschützten Bestand wegorientiert. Die Grün- und Freiflächen befinden sich in Richtung der Freianlagen des Seniorenzentrums.

Im Untergeschoss bzw. in der Tiefgarage sind neben 26 Stellplätzen, die Nebenräume wie Technik, Waschraum und Abstellräume für die jeweiligen Wohnungen vorgesehen.

Aufgrund der Vielzahl an notwendigen Stellplätzen werden diese teilweise in einer Tiefgarage untergebracht, um den ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum so gering wie möglich zu halten. Die übrigen Stellplätze befinden sich im Zugangsbereich zum Gebäude. Bei der Erstellung der Außenstellplätze wird die Verwendung eines ökologischen und versickerungsfähigen Pflasters bevorzugt.

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin bzw. ist diese vertraglich gesichert. Daher ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 903a „Verlängerte Albert-Weisgerber-Allee“ aus dem Jahr 1971. Auf dieser Grundlage kann die geplante Wohnanlage nicht realisiert werden, da der rechtskräftige Bebauungsplan das Plangebiet als nicht überbaubare Freifläche festsetzt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens bedarf es daher der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 3.630 m².

Der Flächennutzungsplan der Mittelstadt St. Ingbert stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

Die WaK GmbH, Feldmannstraße 6, 66119 Saarbrücken, vertreten durch Herrn Johannes Voit, beantragt hiermit die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Nr. 903a.01_Teiländerung Verlängerte Albert-Weisgerber-Allee“ und damit die Einleitung des entsprechenden Verfahrens nach § 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen.

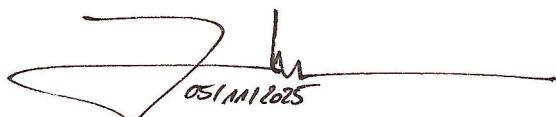
Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Die Vorhabenträgerin erklärt sich hiermit bereit, die Kosten der Planung zu übernehmen. Außerdem verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, das Vorhaben innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist zu verwirklichen. Genaue vertragliche Regelungen sollen im zu schließenden Durchführungsvertrag getroffen werden, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und damit Voraussetzung für die Satzung ist.

Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen und dem zuständigen Ausschuss gerne zur Verfügung.

Über eine kurzfristige, positive Antwort würden wir uns sehr freuen.

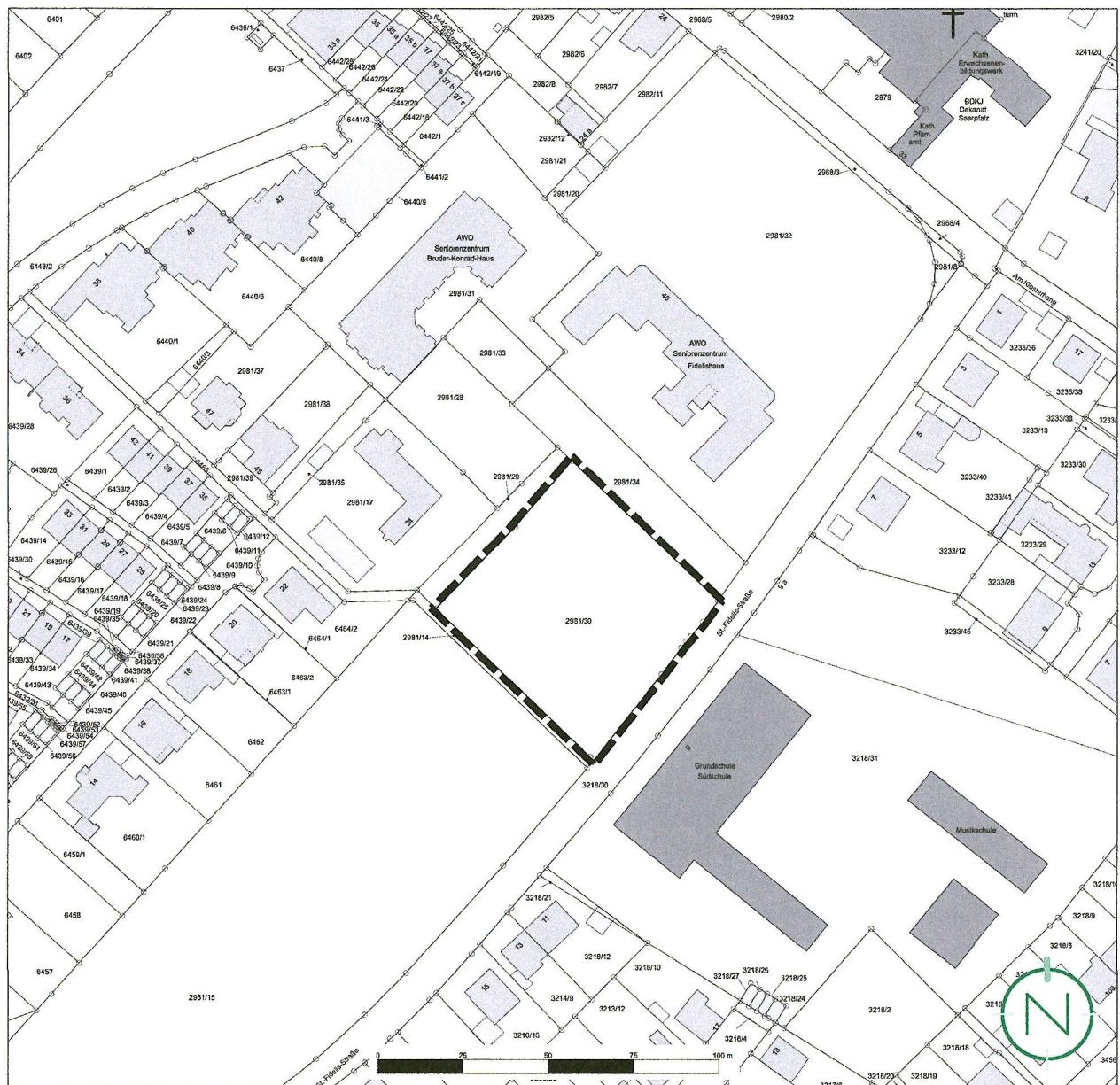
Mit freundlichen Grüßen



Johannes Voit
WaK GmbH

LAGEPLAN, OHNE MASSSTAB

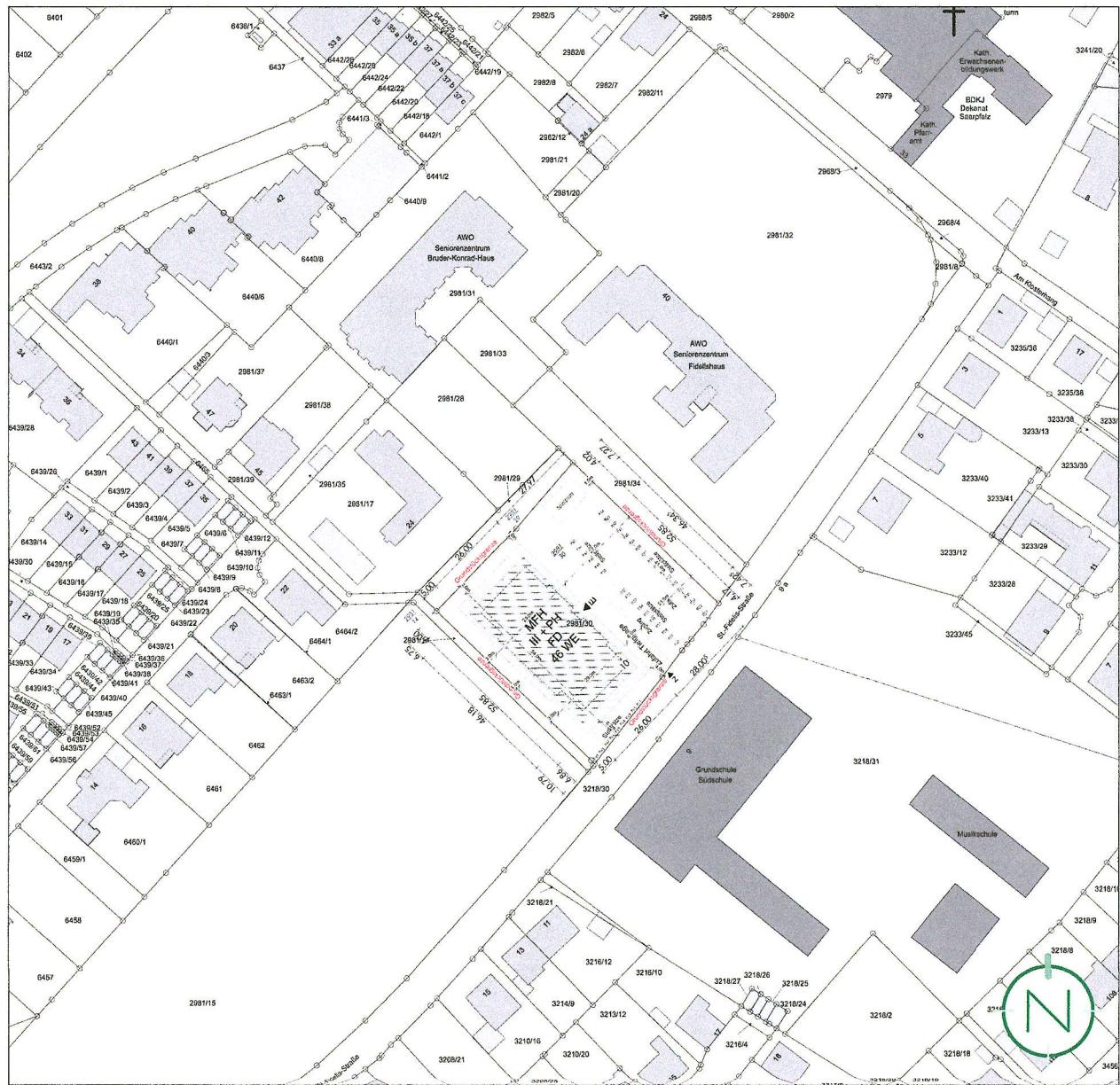
Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 903a.01_Teiländerung Verlängerte Albert-Weisgerber-Allee“ in der Mittelstadt St. Ingbert, Stadtteil St. Ingbert Mitte.



Quelle Katastergrundlage: LVGL; Stand: 22.09.2025, Bearbeitung: Kernplan GmbH

LAGEPLAN, OHNE MASSSTAB

Vorhaben- und Erschließungsplan „Nr. 903a.01_Teiländerung Verlängerte Albert-Weisgerber-Allee“ in der Mittelstadt St. Ingbert, Stadtteil St. Ingbert Mitte.



Quelle Katastergrundlage: LVGL; Stand: 10/2025, Bearbeitung: Kernplan GmbH



PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

Die Vorhabenträgerin, die WaK GmbH, hat mit Schreiben vom _____ die Einleitung einer Satzungsvorfahren nach § 12 BauGB beantragt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 903a.01_Teiländerung Verlängerte Albert-Weisgerber-Allee“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 2 Baugesetzbuches vom 31.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wurde vom Rat der Mittelstadt St. Ingbert am _____ beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahrensverfahren durchgeführt.

Gen. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt. Der Beschluss diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen wurde _____ öffentlich bekannt gemacht.

St. Ingbert, den _____

Geschäftsbereich 6 Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen
Abteilung 61 Stadtentwicklung, Demografie und Mobilität (Del Fa)

Es wird berücksichtigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Der Stadtrat der Mittelstadt St. Ingbert hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf genehmigt und die Veröffentlichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 903a.01_Teiländerung Albert-Weisgerber-Allee“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan im Internet unter einer Auslegung beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung, wurde im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgestellt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB). Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung per jedem elektronischen E-Mail oder, bei Bedarf schriftlich oder zu Niederschrift abgegeben werden können und die nicht fristig abgegebene Stellungnahme bei der Beschaffungssumme über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am _____ öffentlich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Die Behörde und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben von _____ der Veröffentlichung im Internet / Auslegung elektronisch benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 Abs. 2 BauGB).

Während der elektronischen Auslegung / Veröffentlichung im Internet / Auslegung gingen seither der Öffentlichkeit, Behörden und den sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorhabenbezogenen Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am _____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Stadtrat der Mittelstadt St. Ingbert, die vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nr. 903a.01_Teiländerung Verlängerte Albert-Weisgerber-Allee“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nr. 903a.01_Teiländerung Verlängerte Albert-Weisgerber-Allee“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

St. Ingbert, den _____

Der Oberbürgermeister (Prof. Dr. Meyer)

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzung für die Gedenkmaßnahme der Verleistung von Vorschüssen sowie auf die Rechtsfolgen des §§ 214, 215 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.

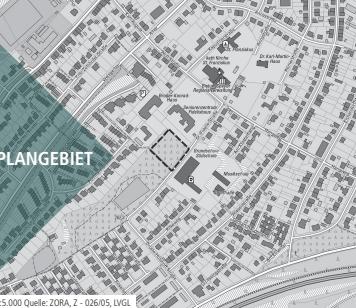
Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nr. 903a.01_Teiländerung Verlängerte Albert-Weisgerber-Allee“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

St. Ingbert, den _____

Der Oberbürgermeister (Prof. Dr. Meyer)

Teil A: Planteil Nr. 903a.01_Teiländerung Verlängerte Albert-Weisgerber-Allee

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Mittelstadt St. Ingbert, Stadtteil St. Ingbert-Mitte



Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH
Feldmannstraße 103
66119 Saarbrücken

Stand der Planung: 10.11.2025

ENTWURF

Maßstab 1:500 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab
0 5 25 50

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

GELTUNGSBEREICH
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

WA
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauGB)

GOK_{max}
14,5 m
HÖHE BAULICHER ANLAGEN: HIER: MAXIMALE GEBAUDEOBERKANTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauGB)

GRZ I / GRZ II
0,5 / 0,8
GRUNDFLÄCHENZAHL (GZ = GRZ-OBEGRENZENE FÜR HAUPTGEBAÜDE / HAUPTANLAGE) // 0,8 = ÜBERSCHREITUNGSOPTION FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE MIT IHREN ZUFÄHREN, NEBENANLÄGEN IM SINNE DES § 14 BAUNVO. SOWIE BAULICHE ANLAGEN UNTERHALB DER GEÄNDERTE OBERFLÄCHE, DURCH DIE DAS BAUGRUNDSTÜCK LEDIGLICH UNTERLAUT BIRD

ZULÄSSIGE ZAHL DER TÜRLICHESSE AS HÖCHSTMASS
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LVM § 20 BauVO)

a
ABWEICHENDE BAUMEWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauVO)

BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauVO)

St
FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Tg
FLÄCHE FÜR TIEFGARAGE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

PRIVATE GRÜNFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Amt für Raumordnung	Wilde baubare Anlagen
Grundstücksamt	Flächen mit Baulasten
Bauaufsicht	-

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

HINWEIS

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nr. 903a.01_Teiländerung Verlängerte Albert-Weisgerber-Allee“ er-setzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 903a „Verlängerte Albert-Weisgerber-Allee“ aus dem Jahr 1977.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

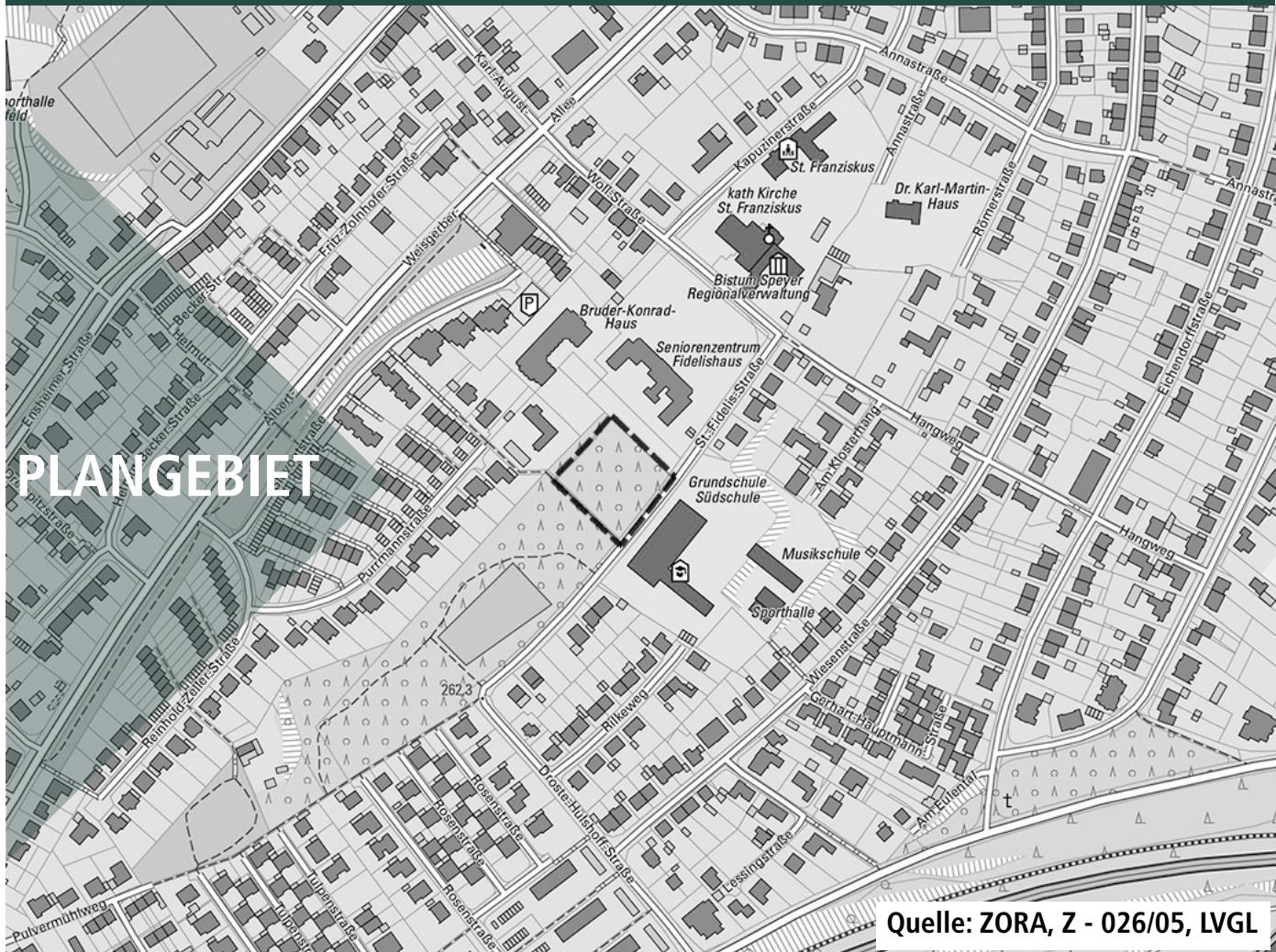
Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 882).
- Verordnung über die Nutzung und Nutzungsfähigkeit der Grundstücke (Bauaufzugsverordnung - BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 2786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDsg) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Änderung des saarländischen Denkmalschutzgesetzes und der saarländischen Denkmalschutzverordnung vom 13. Juni 2019 (BGBl. 2019 S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 51 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854, 864).
- Saarländisches Natur- und Heimat- und Landschaftsschutzgesetz (NHsg) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1947 zur Änderung des saarländischen Natur- und Heimat- und Landschaftsschutzgesetzes und der saarländischen Natur- und Heimat- und Landschaftsschutzverordnung vom 13. Juni 2019 (BGBl. 2019 S. 354), zuletzt geändert durch Artikel 52 des Gesetzes vom 23. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 177).
- Verordnung über die Ausstattung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 323).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1994 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2019 (BGBl. 2019 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 323).
- Saarländisches Bodenschutzgesetz (SbgSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189).
- Saarländische Landesstraßenverordnung (LBV) Art. 1 des Gesetzes Nr. 1540 vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. August 2025 (BGBl. I S. 854, 855).
- Satzung über die Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplatz – Std) der Mittelstadt St. Ingbert vom 17.06.2025.

Teil B: Textteil

„Nr. 903a.01_ Teiländerung Verlängerte Albert-Weisgerber-Allee“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Mittelstadt St. Ingbert, Stadtteil St. Ingbert Mitte



Quelle: ZORA, Z - 026/05, LVGL

Bearbeitet im Auftrag der
WaK GmbH
Feldmannstraße 103
66119 Saarbrücken

Stand der Planung: 10.11.2025

Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt
St. Ingbert, den _____.____.

Der Oberbürgermeister

Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN
PLAN

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzung	Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB
2. Art der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
2.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)	Analog § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.	§ 4 BauNVO
2.1.1.	zulässig sind analog § 4 Abs. 2 BauNVO: - Wohngebäude, - nicht störende Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	
2.1.2.	ausnahmsweise zulässig sind analog § 4 Abs. 3 BauNVO: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen.	
2.1.3.	nicht zulässig sind analog § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO: - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen.	
3. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
3.1 Höhe baulicher Anlagen	Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Gebäudeoberkante (GOK). Der maßgebende obere Bezugspunkt kann der Nutzungsschablone entnommen werden. Unterer Bezugspunkt für die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der unmittelbar angrenzenden Straßenverkehrsfläche (St.-Fidelis-Straße), gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe). Die zulässige Gebäudeoberkante kann durch untergeordnete Bauteile (techn. Aufbauten etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule, inklusive der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile, kann die zulässige Gebäudeoberkante weiter überschritten werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
3.2. Grundflächenzahl	Die Grundflächenzahl (GRZ I) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO auf 0,5 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Analog § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO), insgesamt bis zu einer GRZ II von 0,8 überschritten werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

3.3. Zahl der Vollgeschosse	Die Zahl der Vollgeschosse wird analog § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Analog § 21a Abs. 1 BauNVO ist das Kellergeschoss als Garagengeschoss bei der Zahl der Vollgeschosse nicht mitzurechnen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO
4. Bauweise	Siehe Plan. Als Bauweise wird analog § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	Siehe Plan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Analog § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (s. ergänzend Festsetzung der Fläche für Stellplätze). Wärmepumpen-Außeneinheiten einschließlich erforderlicher Nebenaggregate und deren Einhausungen (Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
6. Flächen für Stellplätze und Tiefgarage	Siehe Plan. Stellplätze und Standflächen für Abfallbehälter sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Eine Überdachung der Stellplätze mit Photovoltaik-Modulen ist zulässig. Tiefgaragen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in der festgesetzten Fläche für Tiefgarage zulässig. Fahrradstellplätze, Zugänge, Wege, Rampen, Notausgänge, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge, Anleiterflächen und weitere Erschließungselemente sowie Flächen für Lüftungsschächte sind unter Einhaltung der Bestimmungen der Landesbauordnung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und für Tiefgarage mit ihren Zufahrten zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
7. Versorgungsflächen / -anlagen	Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafostation) und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	Es sind maximal 46 Wohneinheiten zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
9. öffentliche Straßenverkehrsfläche	Die Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße fällt im Bereich der Straße „St.-Fidelis-Straße“ mit der Grenze des Geltungsbereiches zusammen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
10. Private Grünfläche	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

11.1.	<p>Artenschutz:</p> <p>Vor dem Rückbau des Schuppens ist eine Überprüfung auf Fledermausquartiere vorzunehmen. Sollten sich Hinweise auf eine Quartierung durch Fledermäuse ergeben, ist der Abriss/Rückbau auf die Wintermonate zu verschieben oder die vorhandenen Hohlräume in Abstimmung mit der UNB unter Anleitung eines Fledermauskundlers nach dem nächtlichen Ausflug zu verschließen.</p> <p>Die Rodungsfrist ist auf den Zeitraum vom 1. November bis ausschließlich 1. März zu verengen, um sicher auszuschließen, dass evtl. übersehene Tagequartiere im eingewachsenen Baumbestand noch besetzt sind.</p>	
11.2.	<p>Reduzierung der Versiegelung:</p> <p>Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenporiges Wabenfugenpflaster, etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.</p>	
11.3.	<p>Bodenpflege:</p> <p>Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen.</p> <p>Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) handelt. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splitabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z.B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.</p>	
11.4.	<p>Nisthilfen:</p> <p>Es sind mind. zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbausteine, in der Fassade erfolgen.</p>	
11.4.	<p>Insektenfreundliche Beleuchtung:</p> <p>Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.</p>	
12. Maßnahmen für erneuerbare Energien	Auf mindestens 50 % der Nettodachfläche der Wohnanlage sind Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Nettodachfläche ist die Fläche, die nach Abzug aller technischen Aufbauten, Dachfenster, Dachaufbauten, schattige Bereiche oder nach Norden ausgerichtete Flächenanteile von der Gesamtdachfläche (Bruttodachfläche) tatsächlich zur Photovoltaik-Nutzung herangezogen werden können. Um zusätzlich eine Dachbegrünung zu ermöglichen, sind die Anlagen zur Nutzung der Solarenergie entsprechend aufzuständern.	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
13. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

13.1.	In der entsprechend gekennzeichneten Fläche ist eine 1m breite Hecke gem. Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.	
13.2.	Zur Eingrünung sind mindestens 4 standortgerechte Laubbaumhochstämme / Stammbüsche / Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Je fünf oberirdische Stellplätze ist ein standortgerechter Baum innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgarage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.	
13.3.	<p>Pflanzliste:</p> <p>Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>) Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Großlaubige Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>) Winter-Linde / Amerikanische Stadtlinde (<i>Tilia cordata</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) Hochstämmige Obstbäume Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ (2018) (https://www.streuobst-verbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf), in der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/index.php/streuobstsorten) und in der Broschüre „Apfelsorten im Saarland“ des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben.</p> <p>Aus klimatischen Gründen wird empfohlen, bei Pflanzungen die trocken-/hitzetoleranten Sorten zu verwenden.</p> <p>Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten.</p> <p>Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mind. 12-14 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.</p>	
13.4.	Flachdächer und Dächer neu zu errichtender Gebäude mit einer Neigung von bis zu 15 ° sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet. Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen (z. B. Photovoltaik), oder nutzbare Freibereiche auf den Dächern in Anspruch genommenen Flächen.	
14. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 903a.01_Teiländerung Verlängerte Albert-Weisgerber-Allee“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB

15. Abwasserbeseitigung	<p>Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.</p> <p>Das anfallende Schmutzwasser ist über den vorhandenen Mischwasserkanal der St.-Fidelis-Straße zu entsorgen.</p> <p>Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern, zwischenzuspeichern oder zu nutzen.</p> <p>Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und über einen Regenwasserkanal gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.</p> <p>Die Vorschaltung von Speichern (z.B. Zisterne) zur Brauchwassernutzung ist generell zulässig.</p> <p>Es ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 durchzuführen.</p> <p>Die Entwässerungsplanung ist mit dem Abwasserbetrieb abzustimmen.</p>	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz
16. Örtliche Bauvorschriften		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO
16.1.	Dachgestaltung: - Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von spiegelnden Dachmaterialien unzulässig.	
16.2.	Fassadengestaltung: - Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten.	
16.3.	Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände: - Die Anlage von Böschungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen (auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) ist bis zu einer Höhe von 3,50 m zulässig.	
16.4.	Einfriedungen: - Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen (Zäune, Hecken, etc.) bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Ausnahmen für Maßnahmen zum Lärmschutz können zugelassen werden.	
16.5.	Sonstiges: - Mülltonnen sind entweder in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen.	
16.6.	Stellplätze: - Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist der Satzung über die Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen (StellplatzS – StS) der Mittelstadt St. Ingbert zu entnehmen.	
17. Hinweise		
17.1.	Denkmalschutz - Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Angrenzend zum Plangebiet befindet sich das in der Denkmalliste des Saarlandes geführte Einzeldenkmal „Karl-August-Woll-Straße 40, St. Fidelishaus, Exerzitienhaus, Parkanlage mit Kreuzwegstationen, 1910-1911, heute Altenwohnheim“. - Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden, das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) und § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.	
17.2.	Bodenschutz - Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) durchzuführen. Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten.	

17.3.	<p>Altlasten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. 	
17.4.	<p>Starkregen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. 	
17.5.	<p>Erneuerbare Energien</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplanes hinausgehen können (s. auch LBO zu PV auf Dächern gewerblicher Gebäude, Überdachung gewerblicher Stellplätze, etc.). 	
17.6.	<p>Kampfmittel</p> <ul style="list-style-type: none"> - In Bebauungsplanverfahren erfolgen keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen. 	
17.7.	<p>Abwasserbetrieb</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gem. § 55 Abs. 2 WHG (i. d. Fassung v. 31. Juli 2009) soll Niederschlagswasser "ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden...". Diese Rechtssituation verbietet somit für alle Neubauten eine Mischkanalisation. Auf dem Grundstück ist daher eine Trennkanalisation aufzubauen, obwohl in der Straße ein Mischwasserkanal liegt. Eine Zusammenführung der beiden Leitungen muss möglichst kurz vor der Grundstücksgrenze erfolgen, so dass bei einer späteren Modifizierung der öffentlichen Kanalisation ein Umschluss problemlos möglich ist. - Ein Übergabeschacht ist vorzusehen. Dieser ist in Fließrichtung gesehen nach dem jeweils letzten seitlichen Zulauf anzurichten. Beide Leitungen (RW- u. SW-Leitung) sind durch den Schacht zu führen. Die Regenwasserleitung ist mit einer druckdichten Reinigungsöffnung zu versehen. - Für Räume unterhalb der Rückstauebene ist eine Rückstausicherung gem. DIN 1986-100 vorzusehen. Die Rückstauebene ist die Deckelhöhe des Kanalschachtes Nr. 544.11 und beträgt 261,52 m.ü.NN bzw. die Deckelhöhe des Schachtes 544.10. Diese beträgt 259,05 m.ü.NN. Je nach Anbindung des Kanalanschlusses an den Hauptkanal ergibt sich die entsprechende Rückstauebene. - Die NN-Höhe der Rückstauebene ist im Entwässerungsplan zu vermerken. - Die NN-Höhen der Geschossdecken (OKFFB) sind im Plan einzutragen (s. § 7 Abs. 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 3 Nr. 4 BauVorlVO). 	

17.7.1.	<ul style="list-style-type: none"> - Drainagewasser darf nicht in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Sollte eine Drainage vorgesehen werden, so sind die Drainageleitungen normgerecht (gem. DIN 4095) zu planen und in den Entwässerungsplan einzuzeichnen. Das Drainagewasser ist zu versickern. - Die Möglichkeit einer Versickerung des Niederschlagswassers ist zu prüfen. Sollte keine Versickerung vorgesehen werden ist dies zu begründen. Eine erlaubnisfreie Versickerung ist im Saarland nur über eine 30 cm starke belebte Bodenzone (Mutterboden) zulässig. Dies ist im Entwässerungsplan zeichnerisch und schriftlich darzustellen. Soll Niederschlagswasser nicht über eine 30 cm starke belebte Bodenzone versickert werden, so ist vor Einreichung der Baugenehmigung eine Erlaubnis beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz des Saarlandes zu erwirken. - Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche von mehr als 800 m² ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 durchzuführen. - Da der Kanalhausanschluss noch nicht auf das Grundstück verlegt ist, muss dieser zwingend vor Baubeginn hergestellt werden. Die Herstellung ist rechtzeitig beim Abwasserbetrieb der Stadt St. Ingbert zu beantragen. 	
17.8.	<p>Verfahren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nr. 903a.01_Teiländerung Verlängerte Albert-Weisgerber-Allee“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 903a „Verlängerte Albert-Weisgerber-Allee“ aus dem Jahr 1971. 	
17.9.	<p>Normen, Richtlinien</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien und eingegangenen Stellungnahmen ist im Bauamt der Mittelstadt St. Ingbert möglich. 	

Nr. 903a.01_Teiländerung Verlängerte Albert-Weisgerber-Allee

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Mittelstadt St. Ingbert, Stadtteil St. Ingbert Mitte

ENTWURF

10.11.2025

KERN
PLAN

Nr. 903a.01_ Teiländerung Verlängerte Albert-Weisgerber-Allee

Im Auftrag der:

WaK GmbH
Feldmannstraße 6
66119 Saarbrücken

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Mittelstadt St. Ingbert:

Mittelstadt St. Ingbert
Am Markt 12
66386 St. Ingbert

Stand: 10.11.2025, Entwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektleitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

KERN
PLAN

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Das Projekt	14
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	18
Auswirkungen der Planung, Abwägung	22

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Vorhabenträgerin, die Firma WaK GmbH plant im Stadtteil St. Ingbert Mitte der Mittelstadt St. Ingbert die Errichtung einer ökologisch nachhaltigen Wohnanlage mit insgesamt bis zu 46 Wohneinheiten und einer Tiefgarage.

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Siedlungskörpers des Stadtteils St. Ingbert Mitte, angrenzend zur St-Fidelis-Straße im Südosten, dem Fidelis-/Bruder-Konrad-Haus im Nordosten und der bestehenden Wohnbebauung der Purrmannstraße im Nordwesten sowie der Fideliswiese im Südwesten. Es handelt sich somit um eine unbebaute Potenzialfläche für Wohnungsbau in integrierter Stadtteil Lage. Die Fideliswiese ist nicht für die Wohnbebauung vorgesehen.

Die Erschließung der Fläche ist über die St-Fidelis-Straße gesichert. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück organisiert werden. Ein Teil der Stellplätze wird in einer Tiefgarage untergebracht. Die Ein- und Ausfahrt hierzu wird über eine Zufahrt von der St-Fidelis-Straße aus erfolgen.

Der Standort ist für die vorgesehene Nutzung sehr gut geeignet, da die Umgebung ebenfalls von Wohnnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen sowie eine Schule geprägt ist.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 903a „Verlängerte Albert-Weisgerber-Allee“ aus dem Jahr 1971. Auf dieser Grundlage kann die geplante Wohnanlage nicht realisiert werden, da der rechtskräftige Bebauungsplan das Plangebiet als nicht überbaubare Freifläche festsetzt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens bedarf es daher der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nr. 903a.01_Teiländerung Verlängerte Albert-Weisgerber-Allee“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 903a „Verlängerte Albert-Weisgerber-Allee“ aus dem Jahr 1971.

Der Stadtrat der Mittelstadt St. Ingbert hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Nr. 903a.01_Teiländerung Verlängerte Albert-Weisgerber-Allee“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3.630 m².

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene formelle Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m² weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 3.630 m² in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft ebenfalls zu.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BlmSchG zu beachten sind.

Damit sind die in § 13 a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten demnach die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

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

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Mittelstadt St. Ingbert stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von der Vorhabenträgerin zu erarbeiten, der Kommune vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich die Vorhabenträgerin auf der Grundlage eines mit der Mittelstadt abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise ver-

pflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträgerin und Kommune abzuschließen.

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen der Vorhabenträgerin hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Siedlungskörpers des Stadtteils St. Ingbert Mitte, angrenzend zur St-Fidelis-Straße im Südosten, dem Fidelis-/Bruder-Konrad-Haus im Nordosten und der bestehenden Wohnbebauung der Purrmannstraße im Nordwesten sowie der Fideliswiese im Südwesten.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch das Seniorenzentrum Fidelishaus,
- im Norden durch das Seniorenzentrum Bruder-Konrad-Haus,
- im Westen durch die Wohnbebauung und den angrenzenden privaten Grün- und Freiflächen der Bebauung der Purrmannstraße,

- im Südwesten durch die Fideliswiese,
- im Südosten durch die Straßenverkehrsfläche der St-Fidelis-Straße mit angrenzender Südschule.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin bzw. ist diese vertraglich gesichert. Aufgrund dessen ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

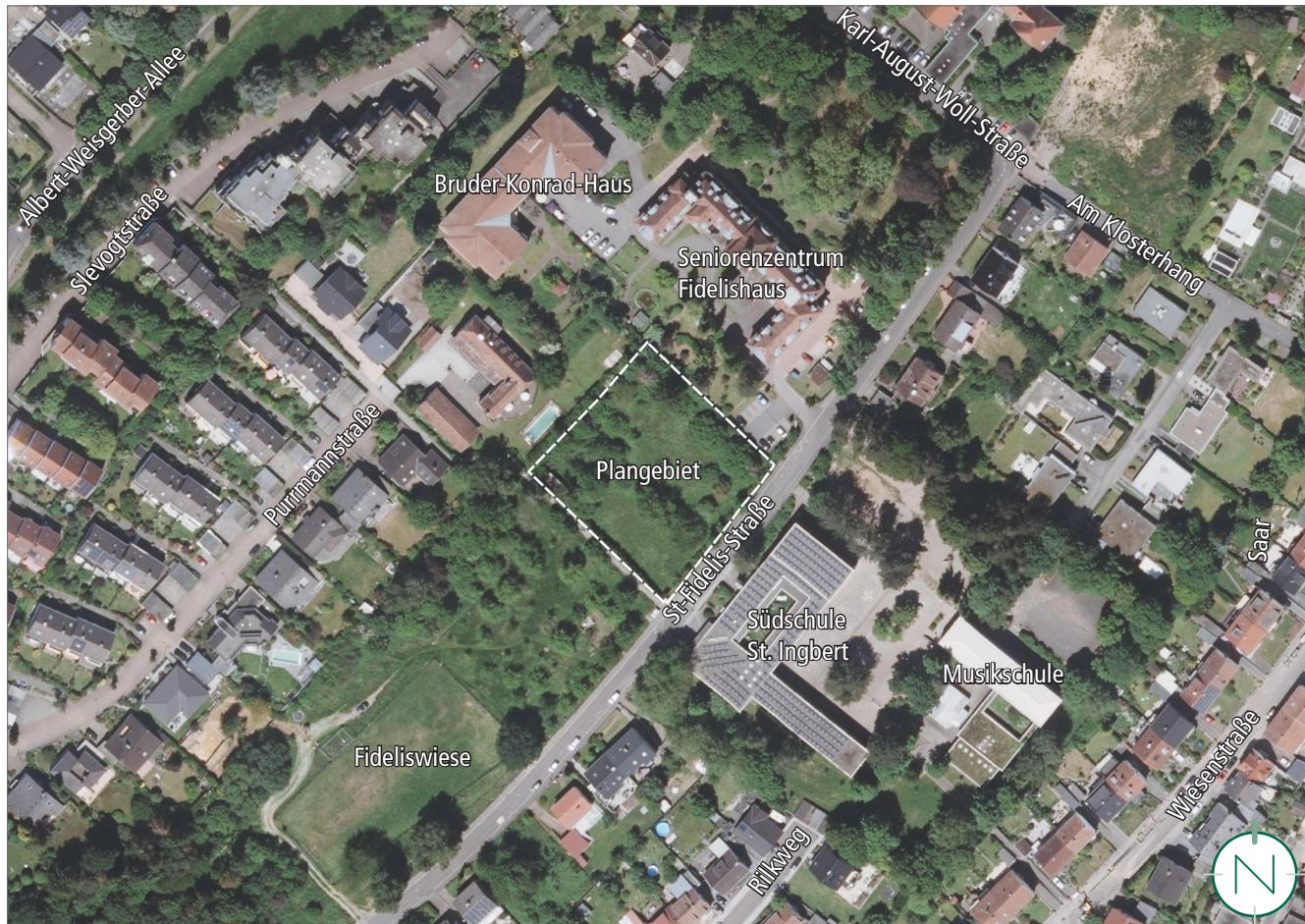
Das Plangebiet stellt sich aktuell als unbebaute Freifläche mit Gehölzstrukturen dar.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist durch Wohn- und das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen mit privaten Grün- und Freiflächen geprägt. Bei dem benachbarten Bruder-Konrad- und Fidelis-Haus handelt es sich um Seniorenzentren. Unmittelbar gegenüber liegt die Grundschule „Südschule“.

Die geplante Nutzung fügt sich somit in die bereits vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur des Umfeldes ein.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist insgesamt eine reliefarme Topografie auf und fällt nur ganz leicht Richtung St-Fidelis-Straße ab. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie, mit Ausnahme der Entwässerung und der Höhenfestsetzung, in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung der Baufenster) auswirken wird.



Orthophoto mit Lage des Plangebietes (weiße Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: LVGL, ZORA; Bearbeitung: Kernplan

Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die St.-Fidelis-Straße, welche das Plangebiet im weiteren Verlauf an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz anschließt.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen „Südschule Haupteingang“, „Südschule“, „Fritz-Zolnhofer-Str.“ und „Heinrich-Laur-Str.“. Darüber hinaus verfügt St. Ingbert über einen Bahnhof, welcher sich in ca. 1,1 km Entfernung von dem Plangebiet befindet.

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wird eine Tiefgarage angelegt. Zudem werden weitere oberirdische Stellplätze vorgehalten. Die Zahl der geplanten Stellplätze ist dabei voraussichtlich größer als nach Stellplatzsatzung der Stadt erforderlich wäre.

Weitere Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Ver- und Entsorgung

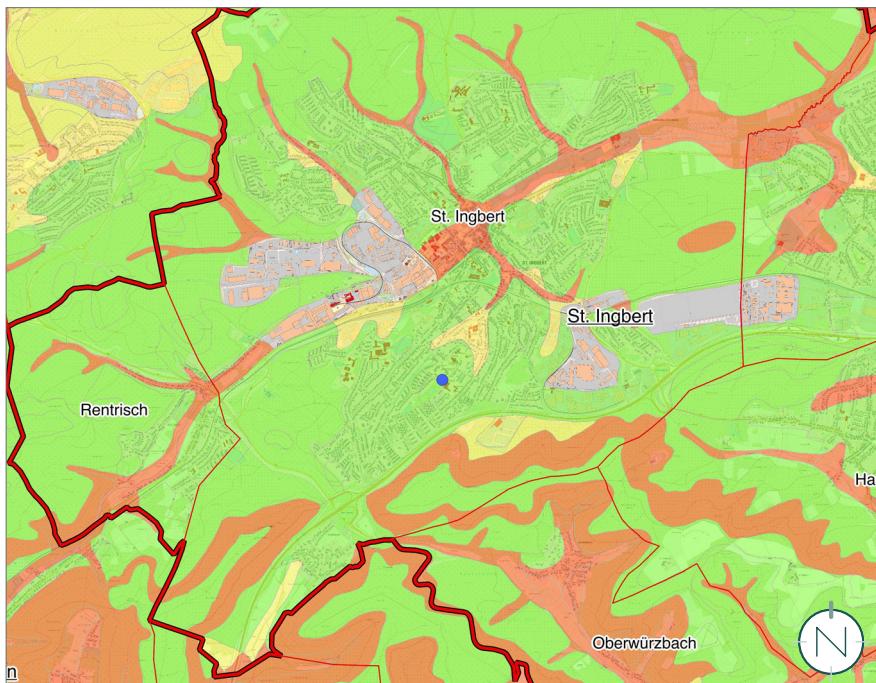
Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung vorhanden (Wasser, Elektrizität, etc.). Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwässern. Das anfallende Schmutzwasser soll in die bestehende Kanalisation (Mischwasserkanal) der St.-Fidelis-Straße abgeleitet werden.

Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone versickert, zwischengespeichert oder genutzt werden.

Damit sind die Vorgaben des § 49a SWG zur Entsorgung des Niederschlagswassers erfüllt. Zudem werden alle oberirdischen Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen hergestellt und alle Flachdächer begrünt.

Ein Vorfluter zur Einleitung des Niederschlagswasser ist nicht in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden. Die nächst gelegenen Vorfluter befinden sich ca. 750 m nordwestlich (Rohrbach).

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen.



Karte zur potenziellen Versickerungseignung (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet; Plangebiet = blauer Punkt); Quelle: ZORA, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Gemäß dem Kartendienst zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung geeignet. (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 03.09.2025).

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Be-lange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Mittelzentrum St. Ingbert, Entwicklungsachse 1. Ordnung
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • (Z 17) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale: erfüllt • (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt • (Z 33): Gemäß Ziffer 33 ist für die Ermittlung des örtlichen Bauflächenbedarfs seitens der Städte der Nachweis über die vorhandenen Baulücken im Sinne der Ziffer 34 sowie über die Siedlungsdichte zu führen. Siehe dazu nachstehende Tabelle • keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> • als Wohnungsbedarf sind für St. Ingbert Mitte 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt • min. Wohnungsdichte gem. LEP: 30 W /ha; geplant sind max. 46 Wohneinheiten • keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebots
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen

	Einwohner (2024)*	Bedarfs-faktor	WE-Bedarf für 15 Jahre	Reserve FNP in ha	Dichte LEP	Reserve FNP in WE	Baulücken in B- Plänen nach § 30, § 33 und § 34 Abs. 4 BauGB	WE-Bedarf aktuell
Spalten	A	B	C	D	E	F	G	H
Berechnung			A/1000xBx15			DxE		C-F-G
Stadtteil St. Ingbert Mitte	22.861	3,5	1.200	18,9	30	567	133	500

Baulücken und künftiger Wohnungsbedarf im Stadtteil St. Ingbert Mitte; Quelle: Mittelstadt St. Ingbert, Stand: 09/2025

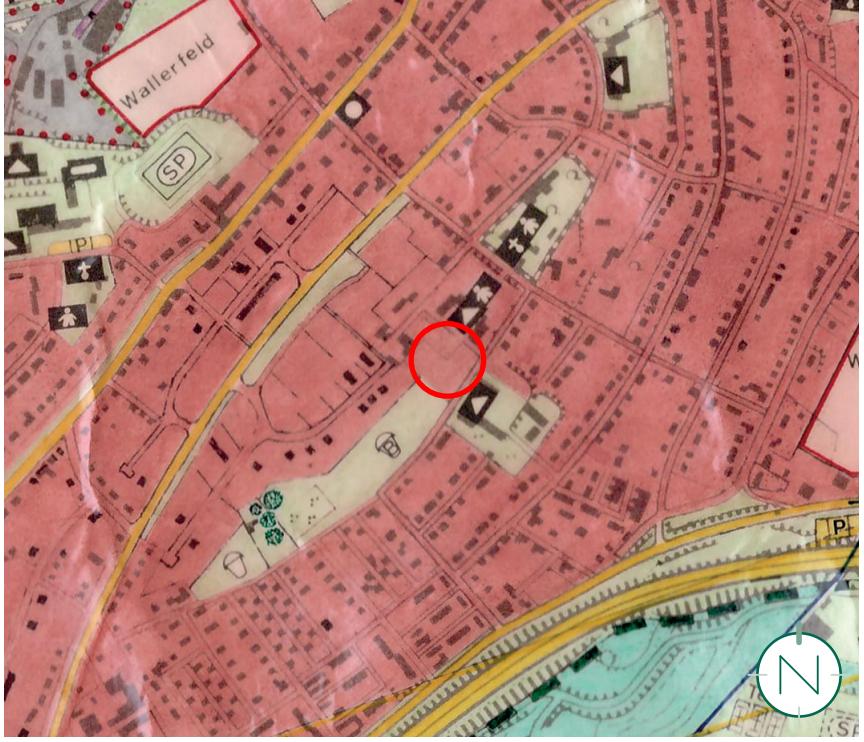
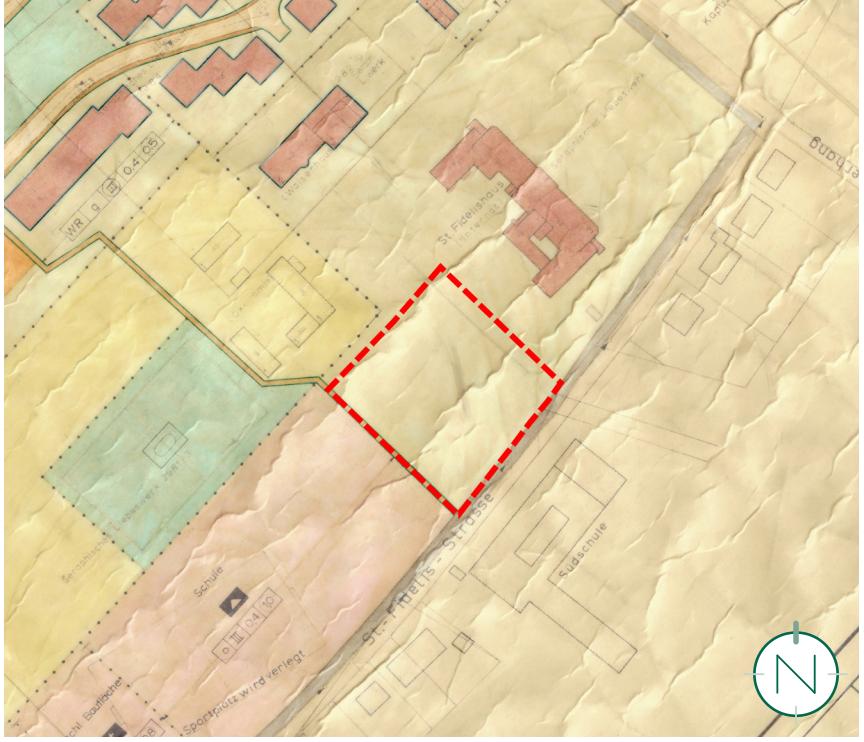
*Stand Einwohnerzahl: 31.12.2024 (Mittelstadt St. Ingbert)

Kriterium	Beschreibung
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks	<ul style="list-style-type: none"> Lage innerhalb des Biosphärenreservats Bliesgau, aber nicht innerhalb einer der Kern- oder Pflegezonen. Lage im Regionalpark Saar, aber nicht innerhalb eines der Projekträume (rein informelles Instrument ohne restriktive Wirkungen) Lage im Wasserschutzgebiet, Schutzzone III
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	Angrenzend zum Plangebiet befindet sich das in der Denkmalliste des Saarlandes geführte Einzeldenkmal „Karl-August-Woll-Straße 40, St. Fidelishaus, Exerzitienhaus, Parkanlage mit Kreuzwegstationen, 1910-1911, heute Altenwohnheim“.
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> innerhalb eines 1km-Korridors lediglich ein Nachweis der Mauereidechse am St. Ingberter Bahnhof (F.J. Weicherding 2001) und der Breitflügel-Fledermaus an einem Wohngebäude im Winnweg (C. Harbusch 2009) keine registrierten Arten und Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) im Umfeld keine registrierten n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und Lebensräume n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen, die benachbarte, offenbar nur sporadisch gemähte, Obstwiese im Umfeld des innerstädtischen Bolzplatzes weist offenbar das Kennarteninventar der mageren Flachlandmähwiesen auf und ist im Rahmen der OBK 2023 als FFH-LRT 6510 im Erhaltungszustand C erfasst (BT-6708-0145-2023)
Allgemeiner und besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
<u>Besonderer Artenschutz</u> (§§ 19 und 44 des BNatSchG) Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten, d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.	Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches: <ul style="list-style-type: none"> bei dem lediglich 0,36 ha großen Grundstück handelt es sich um eine eingefriedete, privat genutzte Grünfläche mit Baumbestand und einem kleinen Schuppen; sie bildet den randlichen Teil einer insgesamt ca. 3,5 ha großen unbebauten Freifläche inmitten des Stadtgebietes von St. Ingbert bei den Bäumen handelt es sich um 2 zentrale Reihen mit insgesamt 11, z.T. älteren, Obstbaum-Nieder- und Mittelstämmen (lediglich ein Walnussbaum ist als Hochstamm ausgebildet), zwei weiteren solitären Quittenbäumen sowie eingewachsene randliche Baumreihen aus Fichten, Birken, Salweiden, Feldahorn, einer Lärche und drei alten Haselstöcken, letztere begrenzen das Grundstück an der nordöstlichen und nordwestlichen Seite an den beiden anderen Seiten zur St. Fidelis-Str. und zu einem angrenzenden Durchgangsweg ist die Fläche durch eine eng stehende <i>Thuja occidentalis</i>-Zierhecke mit lokaler Beimischung des Ligusters (<i>Ligustrum vulgare</i>) und Berberitze (<i>Berberis thunbergii</i>) abgepflanzt mit der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durch das „Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 18.8.2021 wurden die in § 30 BNatSchG aufgelisteten gesetzlich geschützten Biotope in der angefügten Nr. 7 um Streuobstwiesen ergänzt; erfasst werden gem. der Begründung zum Gesetzentwurf flächig angelegte, extensiv genutzte Obstbaumbestände mit mindestens 25 lebenden Bäumen, überwiegend aus Hochstämmen auf Wiesen mit einer Mindestfläche von 1.500 qm; in Bezug auf die genannten Baumanzahl sind gem. aktueller Biotoptypenliste des ZfB (Stand v. 8/2023) bereits Bestände mit mehr als 10 Exemplaren geschützt

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • auch wenn die Anzahl der Bäume vorliegend knapp darüber liegt, sind die weiteren aufgeführten Kriterien des Bundesnaturschutzgesetzes (und ebenso die Kriterien der aktuellen Biotoptypenliste) nicht erfüllt, da unter den Pauschalschutz nur extensiv genutzte Obstbaumbestände fallen (hier: fette, artenarme Ausprägung des Unterstandes) mit überwiegend, d.h. > 50% Hochstämmen mit mindestens 160 cm Stammhöhe (hier: fast ausschließlich Niederstämme); die Fläche ist demzufolge nicht als gesetzlich geschützter Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 SNG einzustufen (und ist als solcher auch nicht im GeoPortal dargestellt) • der ca. 50 m² große Schuppen befindet sich am östlichen Rand der Fläche und ist auf einem Betonsockel angelegt, er diente früher als Geräteunterstand und wurde möglicherweise auch anderweitig freizeitlich genutzt • die gesamte Fläche liegt aktuell brach und wurde auch in der Vergangenheit offenbar nur in unregelmäßigen Abständen gemäht; dies führte in der Kombination mit der offensichtlich nährstoffreichen Standortdisposition zur Dominanz des horstbildenden Rohrschwingels (<i>Festuca arundinacea</i>), weitere Grasarten (<i>Agrostis capillaris</i>, <i>Dactylis glomerata</i>) oder Kräuter (<i>Galium album</i>, <i>Vicia sepium</i>, <i>Hypericum perforatum</i>) sind nur in sehr geringer Abundanz beigemischt • aufgrund des mittleren Alters und der Ausbildung als Nieder- bzw. Mittelstamm sind nach Inaugenscheinnahme an den Obstbäumen keine Baumhöhlen ausgebildet, auch sonstige möglicherweise quartier- oder nisttaugliche Strukturen (Spalten, abstehende Borke) sind offensichtlich nicht vorhanden; für einen stark mit Efeu bewachsenen Stamm und die nur eingeschränkt prüfbaren eingewachsenen Randbäume kann dies nicht zweifelsfrei attestiert werden  <p>Abb.: o.l.: sehr artenarme Wiesenbrache mit Rohrschwingel-Dominanz; o.r.: Grundstücksbegrenzung mit Thuja-Hecke; untere Bildreihe: zentrale Niederstamm-Obstbaumreihe (Apfel, Kirsche, Zwetschge)</p> <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage inmitten des Stadtgebietes, benachbarte Wohnbebauung, Bolzplatz, Kindergarten, AWO-Seniorenzentrum mit einer gegenüber reinen Wohngebieten erhöhten Stördisposition • randliche Störreize durch Anwohner <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Obstbäume und eingewachsenen Randgehölze sind potenzieller Brutraum für Gebüschr- bzw. Gehölzfreibrüter; Höhlen oder Halbhöhlen wurden nicht entdeckt

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • bei der (späten) Begehung im Oktober konnten lediglich Mönchsgasmücke, Amsel, Zilpzalp, Blau- und Kohlmeise sowie die Elster verhört oder gesichtet werden; eine Brut auf dem Grundstück oder den unmittelbar benachbarten Grundstücken ist wahrscheinlich; darüber hinaus darf von einer intensiven Nahrungsraumnutzung durch die weiteren im Umfeld brütenden Siedlungsarten ausgegangen werden (z.B. Fallobst) • aufgrund des Siedlungsumfeldes und der geringen Flächenausdehnung ist mit einem Brutvorkommen störungsempfindlicher und/oder wertgebender und/oder seltener Arten des Halboffenlandes (z.B. Baumpieper, Graumammer und Neuntöter) nicht zu rechnen • an keinem der Bäume konnten Höhlen oder sonstige durch Fledermäuse oder Vögel als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte geeignete Strukturen entdeckt werden, die Inspektion eines vollständig mit Efeu bewachsenen Obstbaum-Niederstamms und der älteren randlichen Bäume (Fichte, Lärche) war jedoch eingeschränkt • auch der beidseitig offene und mit Fenstern versehene Schuppen war vor dem Hintergrund möglicher Nistplätze von Gebäudebrütern und Quartierpotenziale für Fledermäuse zu beurteilen; die Wände bestehen aus einer einfachen Bretterwand und sind weder innen noch außen weiter isoliert oder mit hinterlüfteten Fassaden ausgestattet; das Flachdach konnte nicht ohne Aufstiegshilfen inspiert werden, es handelt sich jedoch offenbar um eine 2-schichtige Konstruktion mit Zwischendach, die nach außen mit Blechen abgeblendet ist; an den Anschläßen der Verblendung konnten keine Lücken und damit Zugangsmöglichkeiten zu eventuellen Hohlräumen entdeckt werden; die gesamte Verblendung wurde zudem nach Kotresten von Fledermäusen abgesucht, ohne Befund; an dem gesamten Gebäude konnten auch keine Hinweise auf eine frühere Vogelbrut, wie z.B. Reste von Altnestern registriert werden  <p>Abb.: Schuppen mit offenbar schmalem Zwischendach mit Außenverblendung und 1-schichtigen Bretterwänden</p> <ul style="list-style-type: none"> • mit weiteren i.S.d. besonderen Artenschutzes planungsrelevanten Arten bzw. Artengruppen ist auf der Fläche nicht zu rechnen: • Gewässer sind nicht vorhanden; daher können Amphibien, auch deren Landlebensräume oder innerörtliche Wanderrouten ausgeschlossen werden • die vollständig dicht vergraste oder mit Gehölzen bewachsene Fläche ist nicht als typisches „Reptilienshabitat“ zu werten, selbst die im städtischen Umfeld möglicherweise präsente Mauereidechse findet hier kaum geeignete Lebensraumbedingungen • für die Haselmaus sind die wenigen Gehölze trotz ihrer grundsätzlichen Habitateignung (dicht, Nahrungspflanzen) im innerstädtischen Umfeld viel zu kleinflächig und isoliert, um ein Vorkommen wahrscheinlich erscheinen zu lassen • auch lässt sich eine besondere Bedeutung für planungsrelevante Schmetterlingsarten nicht ableiten, da die artspezifischen Nahrungspflanzen fehlen (oxalatarme Ampferarten für Lycaena dispar, Thymus/Origanum/Sanguisorba officinalis für die relevanten Maculinea-Arten, Scabiosa columbaria/Succisa pratensis/Gentiana spp. für Euphydryas aurinia, Oenothera biennis/Epilobium spec. für Proserpinus proserpina)

Kriterium	Beschreibung
	<p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • aufgrund des Siedlungsumfeldes ist davon auszugehen, dass die Gehölzfläche in erster Linie von den eher häufigen und siedlungsholden Vogelarten als Brutraum genutzt wird, für die die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang (gem. Nr. 3 des § 44 Abs. 1 BNatSchG) auch nach der Realisierung des Planvorhabens weiterhin erfüllt ist und die hier formulierte Legalausnahme Anwendung findet • im Fall einer Gehölzrodung stellen die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG eine hinreichende Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf das Tötungsverbot n. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG dar • weitere Fortpflanzungsstätten mit hoher Nistplatzkonstanz in Form von Baumhöhlen (Höhlen-, Halbhöhlenbrüter) oder Gebäudestrukturen z.B. für Mehlschwalben, Mauersegler oder Haussperlinge wurden nicht registriert • Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind in Bezug auf die Avifauna daher nicht einschlägig • mit Blick auf Fledermäuse können zumindest schwarm- oder wintertaugliche Quartiere im Baumbestand ausgeschlossen werden, dieser Befund darf für das Gebäude mit Zwischendach nur eingeschränkt gelten • über die Bedeutung als innerörtliches Jagdhabitat kann nur spekuliert werden; für die hier überwiegend zu erwartenden Siedlungsarten dürfte der Jagdraumverlust aufgrund der geringen Größe im Kontext der benachbarten weiteren Grün- und durchgrünten Siedlungsstrukturen unerheblich sein <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes, erforderliche Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • zum gegenwärtigen Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, da die entsprechenden Arten n. Art. 4 Abs. 2 oder Anh. I der VSR bzw. Anh. II der FFH-RL hier nicht vorkommen • nicht zweifelsfrei auszuschließen sind jedoch Tagesquartiere von Fledermäusen im Zwischendach des Schuppens (= Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Anh. IV der FFH-RL aufgeführten Arten); daher ist vor dem Rückbau eine Überprüfung vorzunehmen; sollten sich Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse ergeben, dann ist der Abriss/Rückbau auf die Wintermonate zu verschieben oder die vorhandenen Hohlräume in Abstimmung mit der UNB unter Anleitung eines Fledermauskundlers nach dem nächtlichen Ausflug zu verschließen; bei den häufigen Siedlungsarten (i.d.R. Zwergfledermaus) darf hier davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der Ruhestätten im räumlichen Verbund des Siedlungsbereiches mit vergleichbaren Quartierpotenzialen weiterhin als gegeben gelten kann • zudem sind die Rodungsfristen auf den Zeitraum vom 1. November bis ausschließlich 1. März zu verengen, um sicher auszuschließen, dass evtl. übersehene Tagequartiere im eingewachsenen Baumbestand noch besetzt sind • eine Freistellung von der Umwelthaftung ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens bei Einhaltung der o.g. Maßnahmen möglich

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung: Wohnbaufläche • Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt  <p>Quelle: Mittelstadt St. Ingbert</p>
Bebauungsplan Nr. 903a „Verlängerte Albert-Weisgerber-Allee“ (1971)	 <p>Quelle: Mittelstadt St. Ingbert</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nr. 903a.01_Teiländerung Verlängerte Albert-Weisgerber-Allee“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 903a „Verlängerte Albert-Weisgerber-Allee“ aus dem Jahr 1971

Das Projekt

Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Vorhabenträgerin ist mit konkreten Planungsabsichten für die Entwicklung des im Innenbereich des Stadtteils St. Ingbert Mitte befindlichen Grundstückes an die Mittelstadt St. Ingbert herangetreten.

Die Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich werden dadurch vermieden.

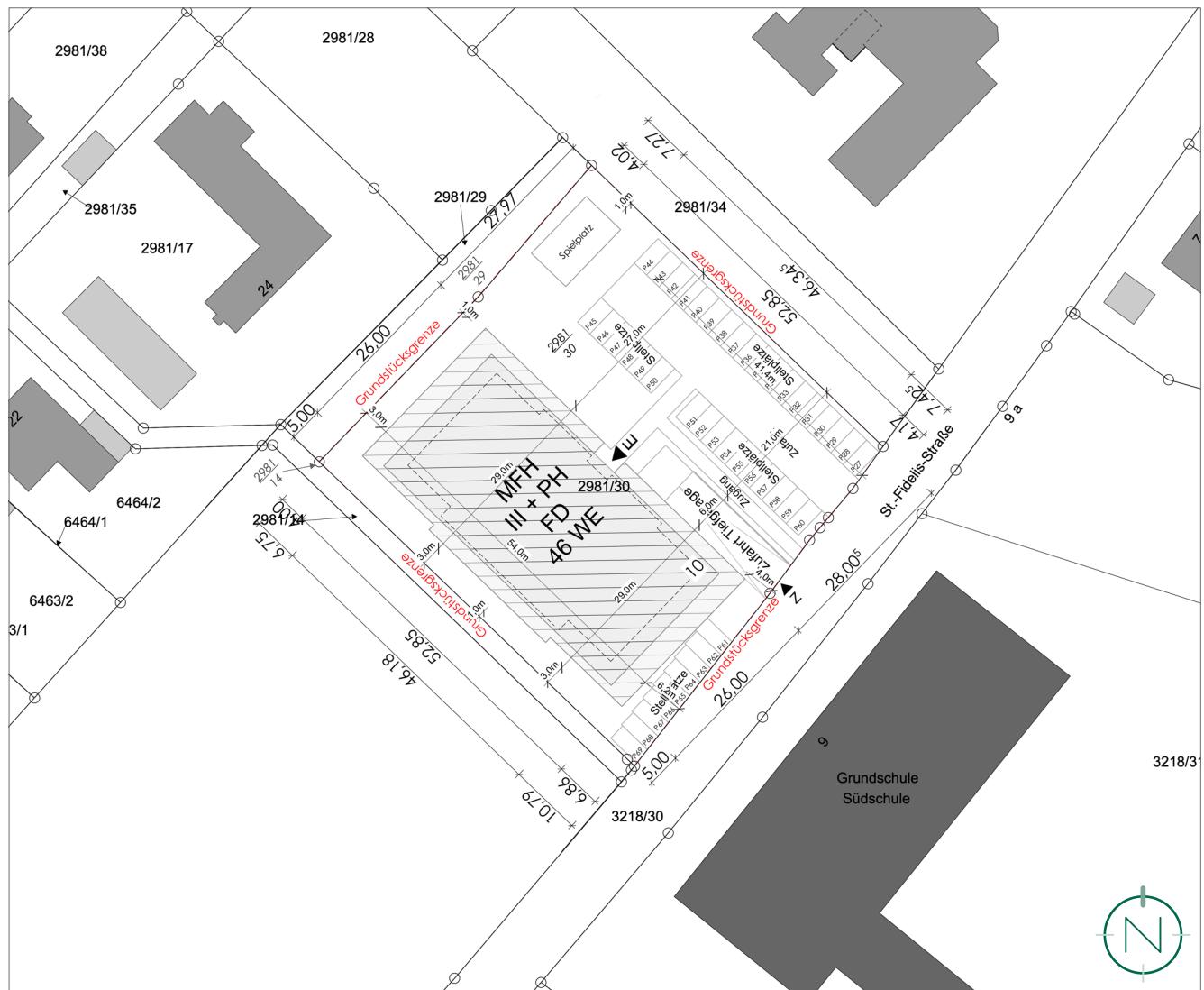
Zentrales Ziel des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung des Siedlungskörpers durch eine ökologisch nachhaltige Wohnanlage.

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Bau landbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich. Andere Standorte für eine Wohnbebauung oder Nutzungsalternativen für die

Flächen drängen sich aufgrund des Vorrangs der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und der bestehenden Umgebungs Nutzung nicht auf.

In der Mittelstadt ist ein kontinuierlicher Bedarf an Wohnraum festzustellen, der bei etwa 80 Wohneinheiten pro Jahr liegt und die Ausweisung zusätzlicher Flächen für den Wohnungsbau notwendig macht. Zwar bestehen noch unbebaute Grundstücke im Innenbereich, diese befinden sich jedoch mehrheitlich in privater Hand und es ist zu beobachten, dass Grundstückseigentümer dazu neigen, Baugrundstücke zu bevorraten. Daher wird die Notwendigkeit der Ausweisung von Bauland unterstrichen, um dem anhaltenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden.



Vorhaben- und Erschließungsplan, ohne Maßstab; Quelle: ARCHITEKTUR+KAMIL, Am Roßberg 37, 66740 Saarlouis; Stand: 10/2024



Rendering; ohne Maßstab; Quelle: ARCHITEKTUR+KAMIL, Am Roßberg 37, 66740 Saarlouis; Stand: 10/2025

Folgende Argumente sprechen für die Umsetzung des Planvorhabens am gewählten Standort:

- durch die Realisierung des Planvorhabens wird eine bisher mindergenutzte Potenzialfläche in integrierter Lage entwickelt,
- das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum der Vorhabenträgerin, weshalb von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen ist,
- das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz,
- die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der St.-Fidelis-Straße bereits angrenzend vorhanden (ausreichend Kapazitäten),
- die Umgebungsnutzung im Norden, Osten und Süden dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen. Weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet gehen nachteilige Auswirkungen aus.

Insofern wurden keine weiteren Standortalternativen in Betracht gezogen und auf ihre Eignung hin geprüft. Aufgrund der vorwiegenden Wohnbebauung in der Umgebung scheiden auch andere Planungsalternativen aus.

Städtebauliche Konzeption

„Modernes Wohnen mit Weitblick“

Das in St. Ingbert geplante Mehrfamilienhaus umfasst 46 Wohneinheiten und über-

zeugt durch eine klare, moderne Architekturnsprache.

Das Gebäude erstreckt sich über drei Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Staffelgeschoss, das Platz für Penthouse-Wohnungen mit großzügigen Dachterrassen und Begrünung bietet.

Die Anlage steht auf einem rund 3.630 m² großen Privatgrundstück entlang der St.-Fidelis-Straße, in direkter Nachbarschaft zur Südschule und dem Seniorenzentrum Fidelishaus – eine ruhige, urbane Lage mit idealer Anbindung.

Architektur & Struktur

Das Gebäude ruht auf einer unterirdischen Tiefgarage, über die alle Wohnungen barrierefrei erreichbar sind. Ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug verbindet die Tiefgarage direkt mit allen Etagen.

Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 70 bis 150 m² und bieten damit ein breites Spektrum – von der kompakten Stadtwohnung bis zum großzügigen Penthouse. Jede Einheit verfügt über einen privaten Freisitz: im Erdgeschoss mit Gartenanteil, in den Obergeschossen als Loggia und im Staffelgeschoss als weitläufige Dachterrasse mit Blick ins Grüne.

Vielfalt & Komfort

In den ersten drei Geschossen entstehen jeweils 13 Wohneinheiten, im Staffelgeschoss 7 Penthousewohnungen.

Mehrere barrierefreie Wohnungen verteilen sich über alle Etagen, sodass jede Lebenssituation berücksichtigt wird.

Im Untergeschoss befinden sich neben der Verkehrsfläche 26 Stellplätze, davon auch barrierefreie Stellplätze. Auch Abstellräume für die Bewohner hinter jedem Stellplatz in der Tiefgarage, sowie Technik-, Waschraum und Treppenhaus.

Weitere 43 Außenstellplätze ergänzen das Angebot – gestaltet mit ökologischem, versickerungsfähigem Pflaster, um eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung zu gewährleisten.

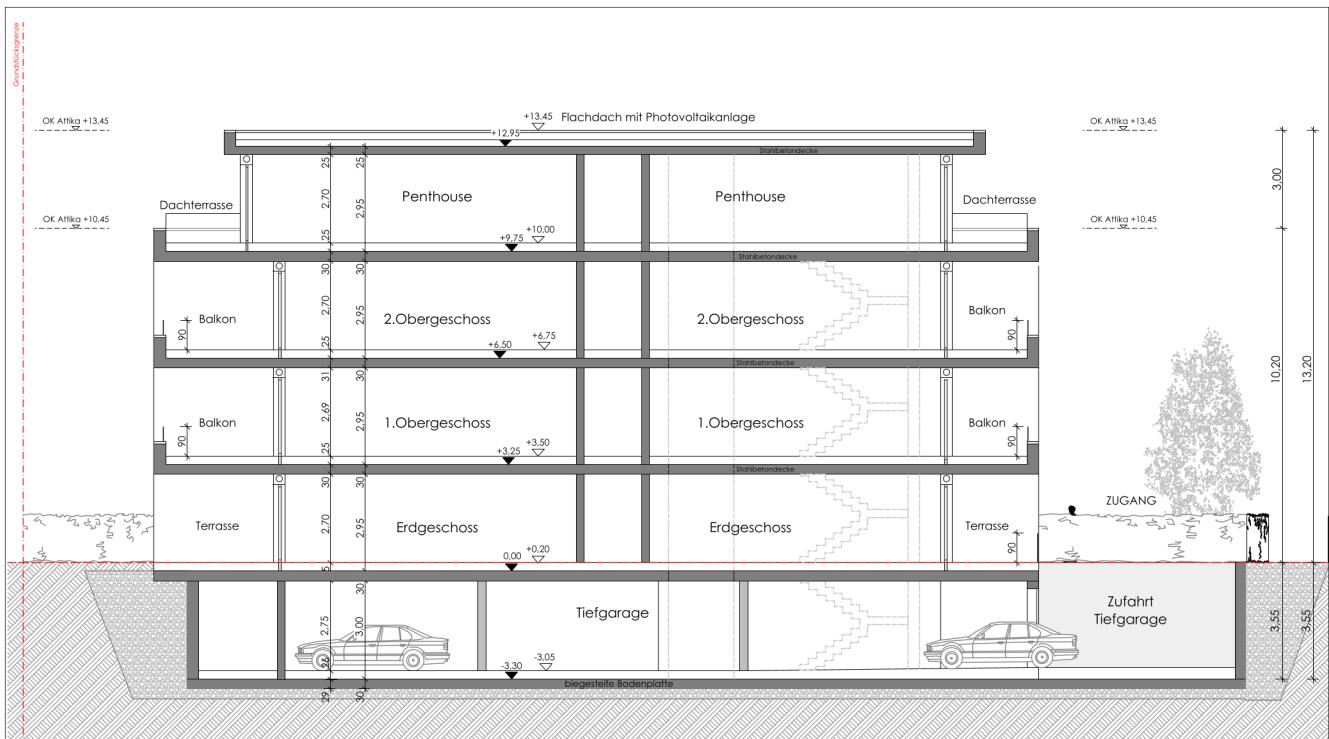
Grünes Wohnen mit Qualität

Ein begrünter Fußgängerbereich führt von der St.-Fidelis-Straße bis zum Eingangsbe reich des Hauses und verbindet somit die Straßenzuwegung und das Gebäude.

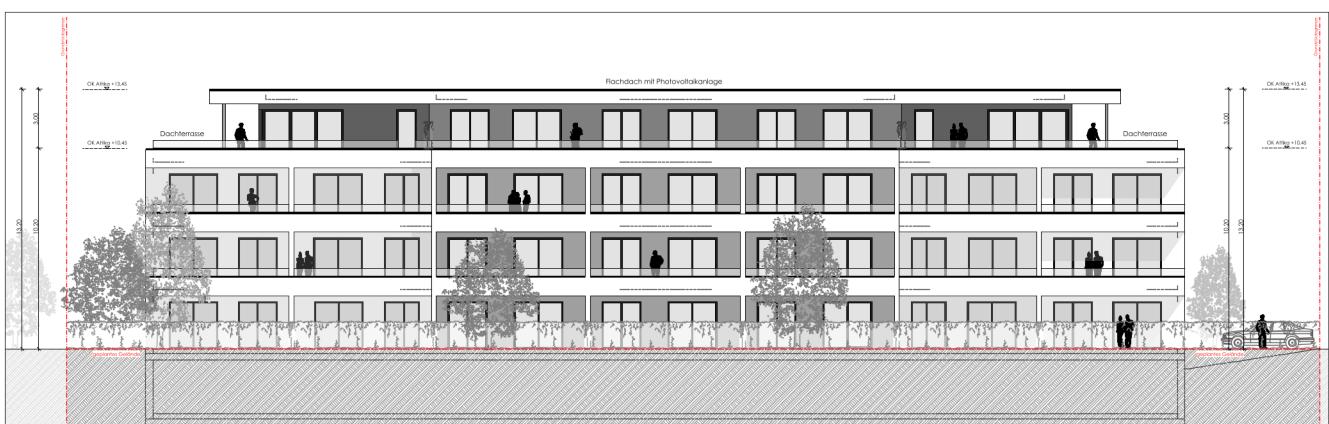
Begleitet von Pflanzbeeten und hochstämmigen Bäumen, die zugleich als Sitzgelegenheiten dienen, entsteht ein harmonischer Außenraum mit Aufenthaltsqualität.

Die Gartenflächen zwischen den Gebäuden sowie die begrünten Flachdächer tragen zusätzlich zur Durchgrünung und zum Wohlfühlklima der Wohnlage bei. So entsteht ein Umfeld, das Ruhe, Gemeinschaft und Natur in Einklang bringt.“

(Quelle: ARCHITEKTUR+KAMIL, Am Roßberg 37, 66740 Saarlouis)



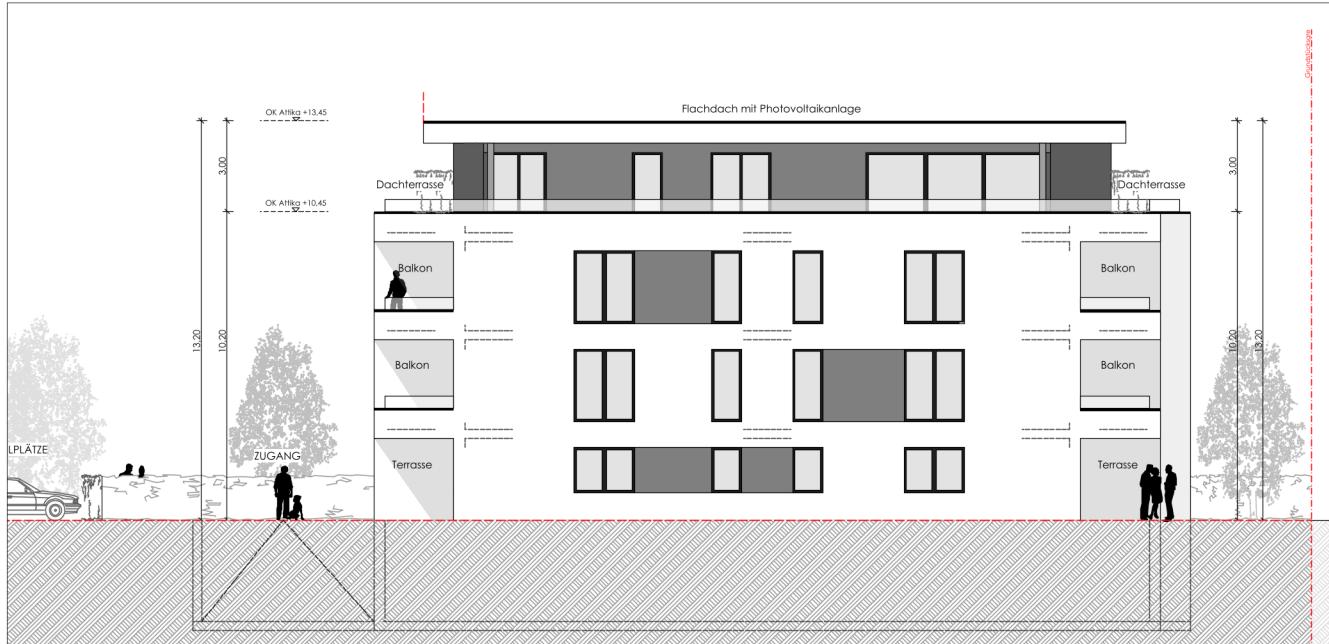
Schnitt St.-Fidelis-Straße; ohne Maßstab; Quelle: ARCHITEKTUR+KAMIL, Am Roßberg 37, 66740 Saarlouis; Stand: 10/2025



Ansicht Südwest; ohne Maßstab; Quelle: ARCHITEKTUR+KAMIL, Am Roßberg 37, 66740 Saarlouis; Stand: 10/2025



Ansicht Nordost; ohne Maßstab; Quelle: ARCHITEKTUR+KAMIL, Am Roßberg 37, 66740 Saarlouis; Stand: 10/2025



Ansicht Nordwest; ohne Maßstab; Quelle: ARCHITEKTUR+KAMIL, Am Roßberg 37, 66740 Saarlouis; Stand: 10/2025



Ansicht Südost; ohne Maßstab; Quelle: ARCHITEKTUR+KAMIL, Am Roßberg 37, 66740 Saarlouis; Stand: 10/2025

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt einen Rahmen vor. Die bauliche Zulässigkeit wird im Detail mithilfe des § 9 Abs. 2 BauGB und dem Durchführungsvertrag auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben beschränkt.

Auf diese Weise sind Änderungen der geplanten Nutzung möglich, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Änderungsverfahren durchlaufen muss.

Art der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes analog § 4 BauNVO werden die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Wohnanlage geschaffen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus sind weitere Nutzungen zulässig, die mit der vorherrschenden Wohnnutzung vereinbar sind

und den Bedürfnissen der Bewohner entsprechen (z.B. nicht störende Handwerksbetriebe).

Die Nutzungsstruktur der direkten Umgebung setzt sich aus Wohnbauten sowie den Seniorenzentren Fidelishaus und Bruder-Konrad-Haus und der Südschule, zusammen. Dem Ziel der Intensivierung der Wohnnutzung wird Rechnung getragen. Die Festsetzung hat auch nachbarschützenden Charakter, so dass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und durch den Verordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt ist.

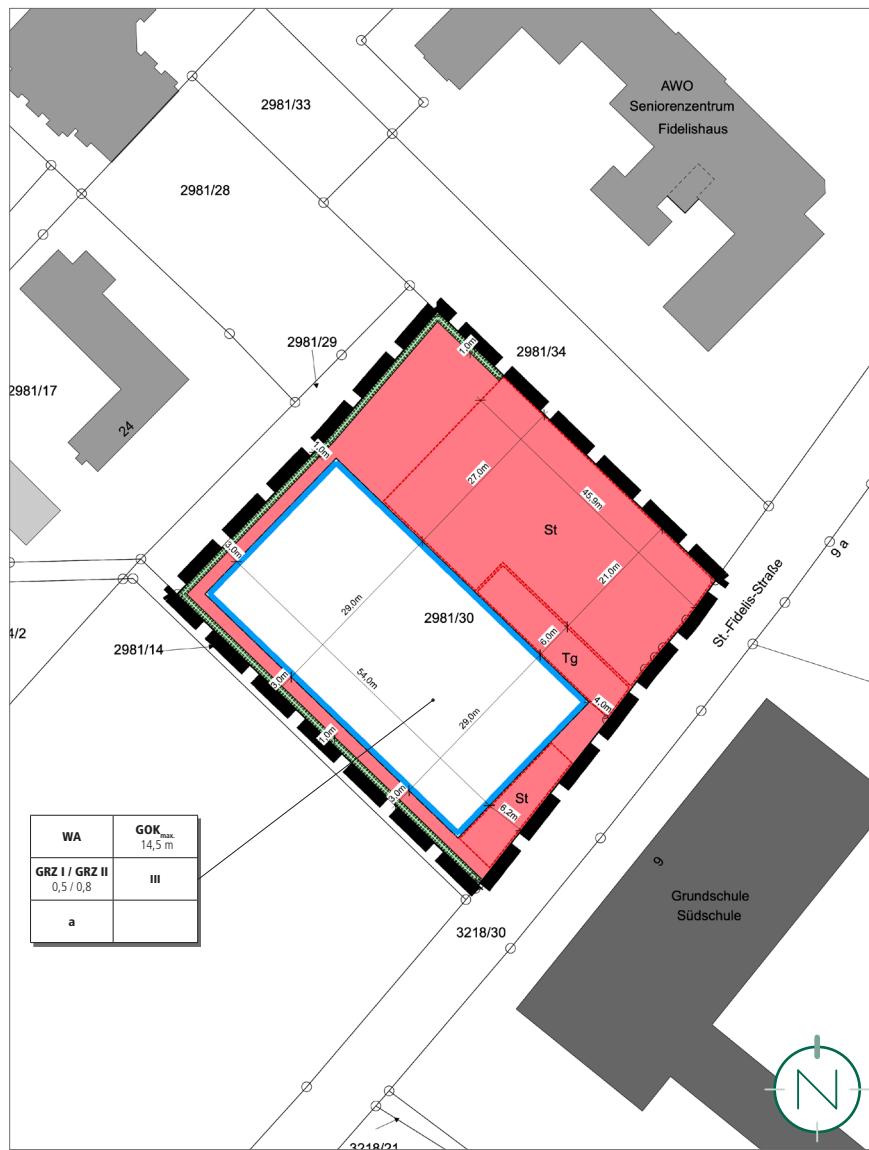
Gleichzeitig bleiben einzelne, nicht störende, gewerbliche Nutzungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität haben können. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Insbesondere Tankstellen haben üblicherweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind darüber hinaus aus gestalterischen Aspekten nicht in das Wohngebiet integrierbar. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden.

Letzteres gilt ebenfalls für die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, weshalb diese ebenfalls nicht zulässig sind.

An anderer Stelle im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignete Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

Der teilzuändernde Bebauungsplan setzt zwar ein Reines Wohngebiet fest. Mit dem jetzt vorgesehenen Allgemeinen Wohnge-



Ausschnitt der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

biet wird ein Übergang zur Schule und den daran angrenzenden Nutzungen geschaffen.

Maß der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Gebäudeoberkante exakt geregelt und so auf eine absolute Maxima-le begrenzt.

Die festgesetzte Höhe ist aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan abgeleitet. Einer unverhältnismäßigen Höhenentwick-lung gegenüber dem Bestand wird durch die Begrenzung auf eine Maximale vorgebeugt.

Die Umgebung ist mit den Seniorencentren und der Schule ebenfalls durch entspre-chende Höhen geprägt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist analog § 18 BauNVO eine ein-deutige Bezugshöhe erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen exakt bestim-men zu können. Die Bezugshöhe ist der Festsetzung zu entnehmen.

Die Festsetzung, dass die zulässige Gebäu-deoberkante durch technische Aufbauten überschritten werden darf, dient der Ge-währleistung des ordnungsgemäßen Be-triebs der baulichen Anlagen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt analog § 19 Abs. 1 BauNVO an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücks-fläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrund-stücks, der von baulichen Anlagen über-deckt werden darf. Folglich wird hiermit zu-gleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsa-mer Umgang mit Grund und Boden).

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 überschreitet die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohnge-bieten, orientiert sich jedoch an der ange-strebten Konzeption.

Da im Stadt kern im Sinne der Innenent-wicklung eine stärkere Nachverdichtung ge-

wünscht ist, ist die Überschreitung der Orientierungswerte nicht mit nachteiligen Auswirkungen verbunden. Auch die unmit-telbar angrenzende Bebauung ist verdich-tet.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf bis zu 0,8 überschritten werden. „Nicht im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 gesondert mitzu-rechnen sind unterhalb der Geländeoberflä-che und unter der Hauptanlage errichtete Garagen in den Grenzen der Grundfläche der Hauptanlage. In diesen Fällen ist maß-geblich die Grundfläche der Hauptanlage nach § 19 Abs. 2.“ (Quelle: vgl. Ernst/Zinkahn/Bie- lenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, 158. Er-gänzungslieferung 2025, § 19 BauNVO)

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass untergeordnete Nebengebäude / Nebenanlagen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen können, unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wiederum ausbleiben. Die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Insbesondere der erhöhte Stellplatzbedarf und die damit verbundene Unterbringung der notwendigen Stellplätze innerhalb des Plangebietes erfordern eine Überschreitung der festgesetzten GRZ (maximal auf eine GRZ von 0,8 analog § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO). Gleichzeitig dient die Überschrei-tung der Gewährleistung der späteren Funktionsfähigkeit von Grundstück und Be-bauung.

Der Überschreitung der Orientierungswerte wird durch ausgleichende Maßnahmen ent-gegengewirkt, beispielsweise durch grün-ordnerische Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen bzw. Hecken.

Die allgemeinen Anforderungen an gesun-de Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind ge-wahrt. Die Überschreitung der Grund-flächenzahl führt etwa nicht zu einer Mas-sierung von Nutzungen und baulichen An-la-gen, die wiederum ein erhöhtes Verkehrs-aufkommen bedingen würden. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird das Einfü-gen des Vorhabens in die nähere Umge-bung gewährleistet.

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimen-sionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschos-se die Geschosse, die nach landesrechtli-chen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollge-schosse wird das Ziel verfolgt, die Errich-tung überdimensionierter Baukörper zu unterbinden.

Die Zahl der Vollgeschosse ist aus dem Vor-haben- und Erschließungsplan abgeleitet. Die Festsetzung ermöglicht somit die Wahr-ung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Gewährleistung der Ent-wicklung ortstypischer Bauformen und so-mit ein harmonisches Einfügen dieser Ge-bäude in den Bestand. Einer Beeinträchti-gung des Stadtbildes wird damit entgegen-gewirkt.

Zusammen mit der Festsetzung der maxi-malen Höhe der baulichen Anlagen kann durch die Festsetzung der Vollgeschosse insgesamt vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Staf-felgeschoss, Kellergeschoss) zu einer un-erwünschten Höhenentwicklung kommt.

Bauweise

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücks-grenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung einer abweichenden Bau-weise mit zulässiger Gebäudelänge über 50m ist aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan abgeleitet, ermöglicht eine zweckmäßige Nutzung des Plangebietes und entspricht der Umge-bungsbebauung (Seniorencentren). Damit wird eine Anpassung des Plangebiets an das typische Stadtgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung ge-währleistet.

Überbaubare und nicht über-baubare Grundstücksflächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich unter Beachtung geringfügiger Spielräume an der städtebaulichen Konzeption des geplanten Baukörpers.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z. B. Fahrradstellplätze). Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind analog § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsfächern zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze).

Die Zulässigkeit von Wärmepumpen als Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung außerhalb der Baugrenzen ermöglicht die Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energien zu fördern.

Flächen für Stellplätze und Tiefgarage

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze, dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes.

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Die Tiefgarage ist in der dafür festgesetzten Fläche zulässig bzw. liegt ohnehin im Baufenster.

Zugänge, Wege, Rampen, Notausgänge, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge, Anleiterflä-

chen und weitere Erschließungselemente sowie Optionsflächen für Lüftungsschächte sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Stellplätze und für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten zulässig.

Dies gewährleistet die notwendige Flexibilität und eröffnet geringfügigen Spielraum bei der Ausgestaltung und Bauausführung.

Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt von der St.-Fidelis-Straße aus.

Versorgungsflächen / -anlagen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Infrastrukturlagen und Einrichtungen, die zum Laden und Abstellen von Elektrofahrzeugen erforderlich sind.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebiet

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Festsetzung der insgesamt zulässigen Anzahl der Wohnungen dient der Umsetzung der gem. Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Wohnanlage.

Weiterhin kann mit dieser Festsetzung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Plangebiet vermieden und gewährleistet werden, dass der ruhende Verkehr vollständig im Plangebiet organisiert werden kann.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umweltwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen dazu beitragen, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe zu mindern und so weit wie möglich auszugleichen.

Versiegelungen auf dem Grundstück sind auf das unbedingt Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabfluss spitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z.B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Stadt- und Landschaftsbild erzielt.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

Maßnahmen für erneuerbare Energien

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Durch die Vorgabe der verbindlichen Realisierung von Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche der geplanten Wohnanlage wird die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sichergestellt und dadurch zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Aufgrund der stetig gesunkenen Preise für PV-Technik, den geringen Wartungsaufwendungen für PV-Anlagen und den gesetzlichen Rahmenbedingungen (z.B. EEG) ist nach ihrer Amortisation die Eigenversorgung mit Photovoltaik deutlich kostengünstiger als Netzstrom vom Stromanbieter. Die verbindliche Festsetzung der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche der geplanten Wohnanlage ist somit wirtschaftlich zumutbar.

Durch die Installation und Nutzung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird die langfristige Bezahlfähigkeit der Ener-

gieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise gesichert. Die Investitionskosten der Anlagen sind dabei kalkulierbar und solare Strahlungsenergie regeneriert sich im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen.

Eine anteilige Eigenversorgung entlastet die Übertragungsnetze, reduziert Abhängigkeiten von fossilen Brennstoff-Lieferketten und leistet einen Beitrag zu den nationalen Klimaschutzziele gem. Klimaschutzgesetz.

Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zur bereits bestehenden Bebauung (u.a. Wohnbebauung) und der geplanten Versiegelung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Mikroklima erzielt.

Die Festsetzung einer Heckenpflanzung dient der dabei der Eingründung der geplanten Wohnanlage.

Die Pflanzliste beschränkt sich auf weitgehend hitzeresistente Arten, deren Blühverhalten für Allergiker geeignet ist und die einen ökologischen Mehrwert als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Vögel bieten. Ungeeignete oder invasive Arten wurden nicht in die Liste aufgenommen. Streuobstbäume leisten einen erheblichen Beitrag zur Artenvielfalt.

Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern birgt lokalklimatische Vorteile durch das verminderte Aufheizen der Oberflächenmaterialien und vegetative Verdunstungskühle, was insbesondere die Umgebungstemperatur in sogenannten Tropennächten und somit die Hitzebelastung senkt. Ferner hält ein begrüntes Dach Niederschlagswasser zurück, wodurch Niederschlagswasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen abgeflacht und somit die

Abwasserinfrastruktur entlastet werden kann.

Überdies soll mit den getroffenen Festsetzungen insgesamt der, mit der geplanten Wohnanlage einhergehenden, Versiegelung entgegengewirkt werden.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäß Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO)

Für die Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild.

Die getroffenen Einschränkungen zur Dach- und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z. B. glänzende Fassaden) verhindern.

Zur Realisierung des Planvorhabens sind Geländemodellierungen in Form von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwänden zulässig.

Die Festsetzung bzgl. der Gestaltung der Einfriedungen dient der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet und verhindert eine überdimensionierte Höhenentwicklung und eine Abschirmung zum öffentlichen Raum. Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden.

Einhäusungen bzw. Standflächen für Müll- und Abfallbehälter prägen ebenso maßgeblich das Orts- und Straßenbild, soweit sie öff-

fentlich einsehbar sind. Um ein ansprechendes und nicht abschirmendes Erscheinungsbild zu gewährleisten, ist die festgesetzte Ausführung erforderlich.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Stellplatzangebotes sind die Vorgaben der Satzung über die Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen (StellplatzS - StS) der Mittelstadt St. Ingbert heranzuziehen.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Auswirkungen der Planung, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune 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 im vorliegenden Fall 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“)

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse ge-

sunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Planvorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft einfügt. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen könnte.

Bei der vorgesehenen Wohnanlage handelt es sich um eine Nutzungsform, die einen geringen Störgrad aufweist.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist ebenfalls von Wohn- und das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen geprägt. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Auch bei den angrenzenden Seniorencentren handelt es sich um besondere Formen des Wohnens, die in Wohngebieten allgemein zulässig sind.

Über die Abstandsflächen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben von Kommunen gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzun-

gen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bzw. mit einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Durch die Nachverdichtung einer untergenutzten Potenzialfläche entsteht eine ökologisch nachhaltige Wohnanlage. Durch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Wohnungen unterschiedlicher Größe und in unterschiedlichem Zuschnitt werden in integrierter Lage nachfrageorientierte Angebotsformen des Wohnens geschaffen. Somit wird der bestehenden Nachfrage in der Mittelstadt St. Ingbert Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

In der Kommune gibt es einen anhaltenden Bedarf nach Wohnraum, welcher mit ca. 80 Wohneinheiten pro Jahr beziffert werden kann und die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen erfordert.

Zudem wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes eine umfangreiche Analyse durchgeführt, an welchen Standorten die zukünftige Siedlungsentwicklung in der Mittelstadt St. Ingbert stattfinden soll. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Die Ausweitung auf die Freifläche stellt eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers dar. Im übrigen bleibt die Fideliswiese frei.

Hinweise stellen gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG sicher, dass bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten ist, Bodenarbeiten nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 durchzuführen und vorhandene Oberböden zu verwerten sind.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbildes

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Grundstückes, d. h. den Bau einer Wohnanlage und durch eine städtebaulich hochwertige architektonische und gestalterische Konzeption wird das Erscheinungsbild des Grundstückes und des direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet.

Aufgrund der Nachverdichtung durch bis zu 46 Wohneinheiten ist ein Baukörper erforderlich, der zwar eine entsprechende Baumasse hat, jedoch hinter den großvolumigen Gebäuden (Seniorencentren und Schule) zurückbleibt. Von der Anordnung und Gestaltung der geplanten Baukörper geht somit keine erheblich dominierende Wirkung aus. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche garantiert darüber hinaus ausreichend Freiflächen auf dem Grundstück.

Der vorgesehene Baukörper weist maximal drei Vollgeschosse auf, ist in seiner Höhe auf eine der Umgebung angepasste Maximale begrenzt und fügt sich somit in die Umgebung ein. So wird ein harmonischer Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubebauung gewährleistet.

Die Begrünungen im Plangebiet (Begrünung der nicht überbauten Grundstücksfläche) tragen zudem dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild entstehen.

Auch die randliche Eingrünung im Bestand wird als Anpflanzung einer Hecke aufgegriffen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (Seniorencentren, Wohnbebauung und Straßenverkehrsfläche) mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine Vorbelastung auf.

Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL sowie Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG/§ 22 SNG sind vorhabenbedingt nicht betroffen.

Da dem Geltungsbereich zudem keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen wer-

den kann, das Vorkommen entsprechender Arten nicht zu erwarten ist oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen vor allem aufgrund der geringen Flächengröße der Lebensräume sowie deren geringen Habitatqualitäten nicht prognostiziert wird, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten. Die Rodungsfristen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG sind zu beachten.

Der geplante Eingriff hat somit insgesamt gesehen keine erheblichen negativen nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zur Folge. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Gem. § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Auswirkungen auf Belange des Denkmalschutzes

Angrenzend zum Plangebiet befindet sich das in der Denkmalliste des Saarlandes geführte Einzeldenkmal „Karl-August-Woll-Straße 40, St. Fidelishaus, Exerzierhaus, Parkanlage mit Kreuzwegstationen, 1910-1911, heute Altenwohnheim“.

Der Baukörper ist aus diesem Grund im Westen platziert und hat seine Freiflächen in Richtung der Parkanlage des Denkmals orientiert.

Mit den in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommenen Hinweisen zum Umgebungsschutz gem. Saarländischen Denkmalschutzgesetz und dem Genehmigungsvorbehalt durch das Landesdenkmalamt wird den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen.

Mit den in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommenen Hinweisen zum Thema Starkregen und Hochwasserschutz sowie den getroffenen Festsetzungen (u. a. flächensparende und wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten, Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Dachbegrünung) wird den Belangen des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung der geplanten Wohnanlage wird sich das Verkehrsaufkommen in der St.Fidelis-Straße lediglich geringfügig erhöhen, sodass negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in der St.Fidelis-Straße vermieden wird.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der St.Fidelis-Straße grundsätzlich vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Die geplante Entwicklung einer unbebauten Potenzialfläche in Innenstadtlage wirkt sich in mehrfacher Hinsicht positiv auf die Belange des Klimaschutzes aus, weil sie Wachstum nach innen lenkt und damit eine flächenintensive Ausdehnung am Stadtrand vermeidet. Zwar entsteht am Standort zusätzliche bauliche Inanspruchnahme und Versiegelung; gegenüber einem Ausweichen auf peripherie Grünflächen werden jedoch weniger neue Flächen verbraucht, Böden und Vegetation außerhalb der Stadt als Kohlenstoffspeicher erhalten und lange, autoabhängige Wege vermieden. Die Bündelung zusätzlicher Nutzungen auf vorhandener Infrastruktur verkürzt Alltagswege, erhöht den Anteil von Fuß-, Rad- und ÖPNV-Verkehren und senkt damit kfz-bedingte Treibhausgasemissionen und Luftschatdstoffe. Kompakte Baukörper mit geteilten Hüllflächen verbessern die energetische Effizienz, wodurch der Heiz- und Kühlbedarf

sinkt. Trotz der zusätzlichen Bebauung bietet die Planung die Chance, von Beginn an Grün-Blau-Elemente zu integrieren: Dachbegrünungen, helle Oberflächen sowie ein wirksamer Regenrückhalt auf dem Grundstück erhöhen Verdunstungskühle, puffern Starkregenereignisse und mildern Hitzeinseln. Insgesamt sinken so Verkehrs- und Gebäudeemissionen, städtische Systeme werden effizienter, und die Aufenthaltsqualität sowie die Gesundheit der Bewohnerschaft verbessern sich.

Signifikant nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können somit ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für den Grundstückseigentümer / die Vorhabenträgerin keine negativen Folgen. Wie die vorangehenden Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und auch der Wert des Grundstücks, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden.

Es sind keine nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten.

Es wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitgehend zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Darüber hinaus kann der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in integrierter Lage Rechnung getragen werden.

Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Schaffung von Wohnraum durch sinnvolle Nachverdichtung des Siedlungskörpers
- Umsetzung einer Wohnbaufläche des Flächennutzungsplanes
- Mit der Schaffung einer ökologisch nachhaltigen Wohnanlage in integrierter Innenstadtlage wird die Mittelstadt St. Ingbert der bestehenden Nachfrage gerecht
- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens
- keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine Beeinträchtigung privater Belange

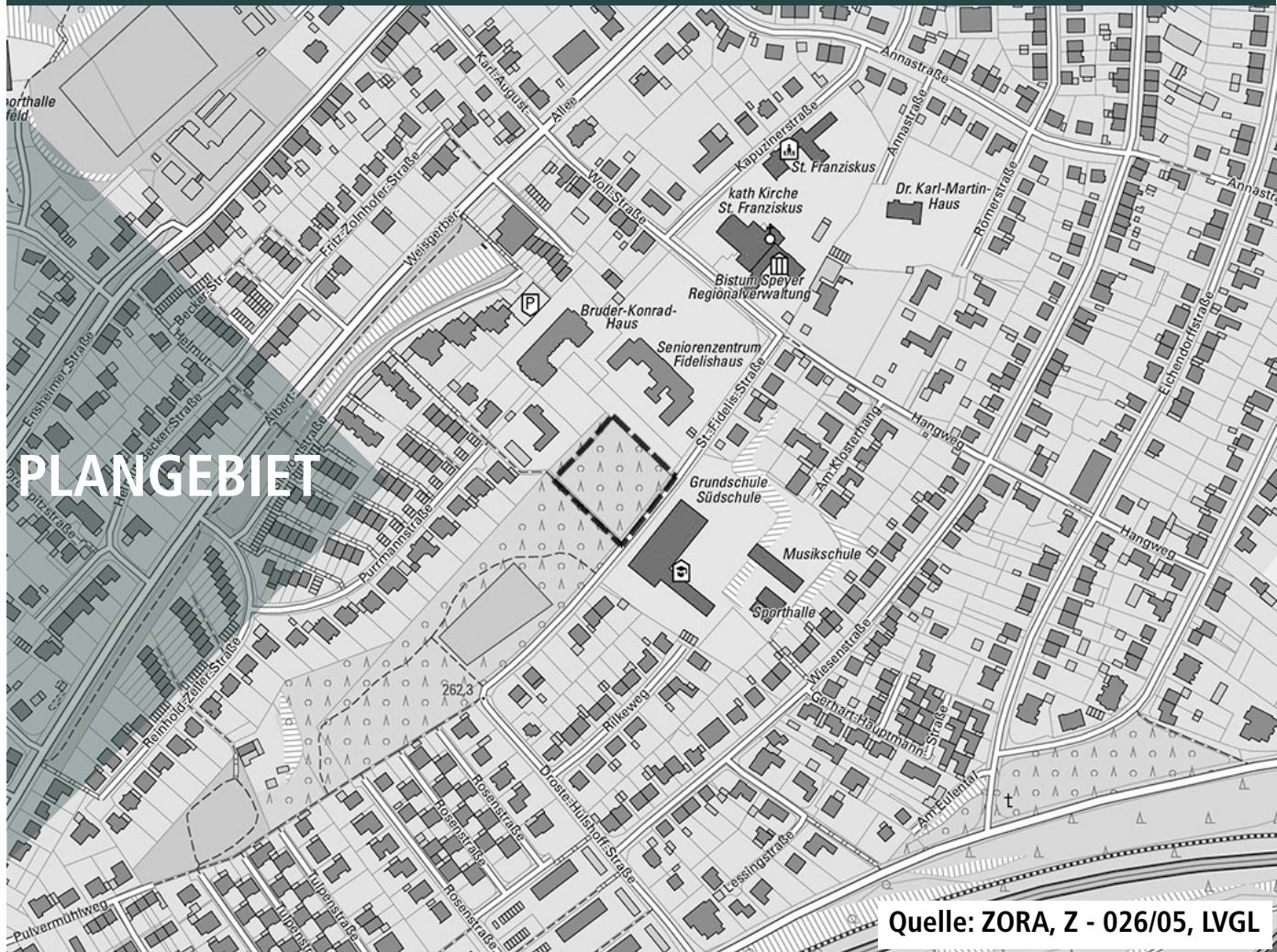
Argumente gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan sprechen.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer ökologisch nachhaltigen Wohnanlage in integrierter Innenstadtlage, überwiegen deutlich. Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnflächen und entsprechendem Wohnungsangebot auf dem örtlichen Immobilienmarkt zählt zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben einer Kommune. Es gibt keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild sowie keine negativen Auswirkungen auf die gesunden Wohnverhältnisse. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.

Teil C: Vorhaben- und Erschließungsplan „Nr. 903a.01_ Teiländerung Verlängerte Albert- Weisgerber-Allee“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Mittelstadt St. Ingbert Stadtteil St. Ingbert Mitte



Quelle: ZORA, Z - 026/05, LVGL

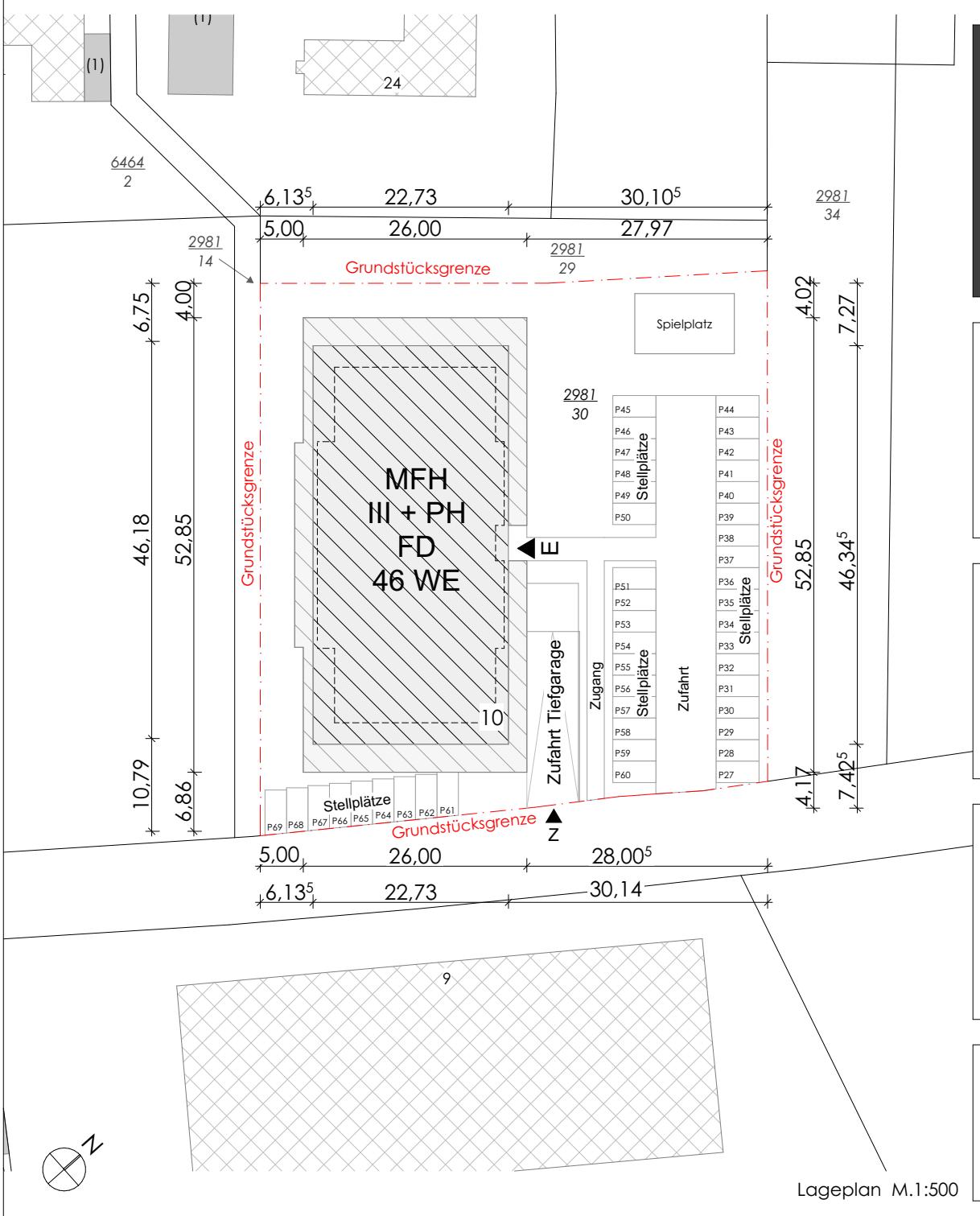
Bearbeitet im Auftrag der
WaK GmbH
Feldmannstraße 103
66119 Saarbrücken

Architekt:
Architektur+Kamil
Am Roßberg 37
66740 Saarlouis

Stand der Planung: 10.11.2025
Entwurf

Als Teil C der Satzung ausgefertigt
St. Ingbert, den _____.____.

Der Oberbürgermeister



ARCHITEKTUR
KAMIL

ARCHITEKTUR+KAMIL
Am Roßberg 37 - 66740 Saarlouis - T: 06831/1658555 - info@architektur-kamil.de - www.architektur-kamil.de

Bauherr :

Architektur+Kamil
Am Roßberg 37
66740 Saarlouis

Vorhaben- und Erschließungsplan
„Nr. 903a.01_Teiländerung Verlängerte
Albert-Weisgerber-Allee“, St. Ingbert

Wohnen am Klostergarten
Neubau eines Mehrfamilienhauses
mit 46 Wohneinheiten

Planinhalt :

VORABZUG

Lageplan

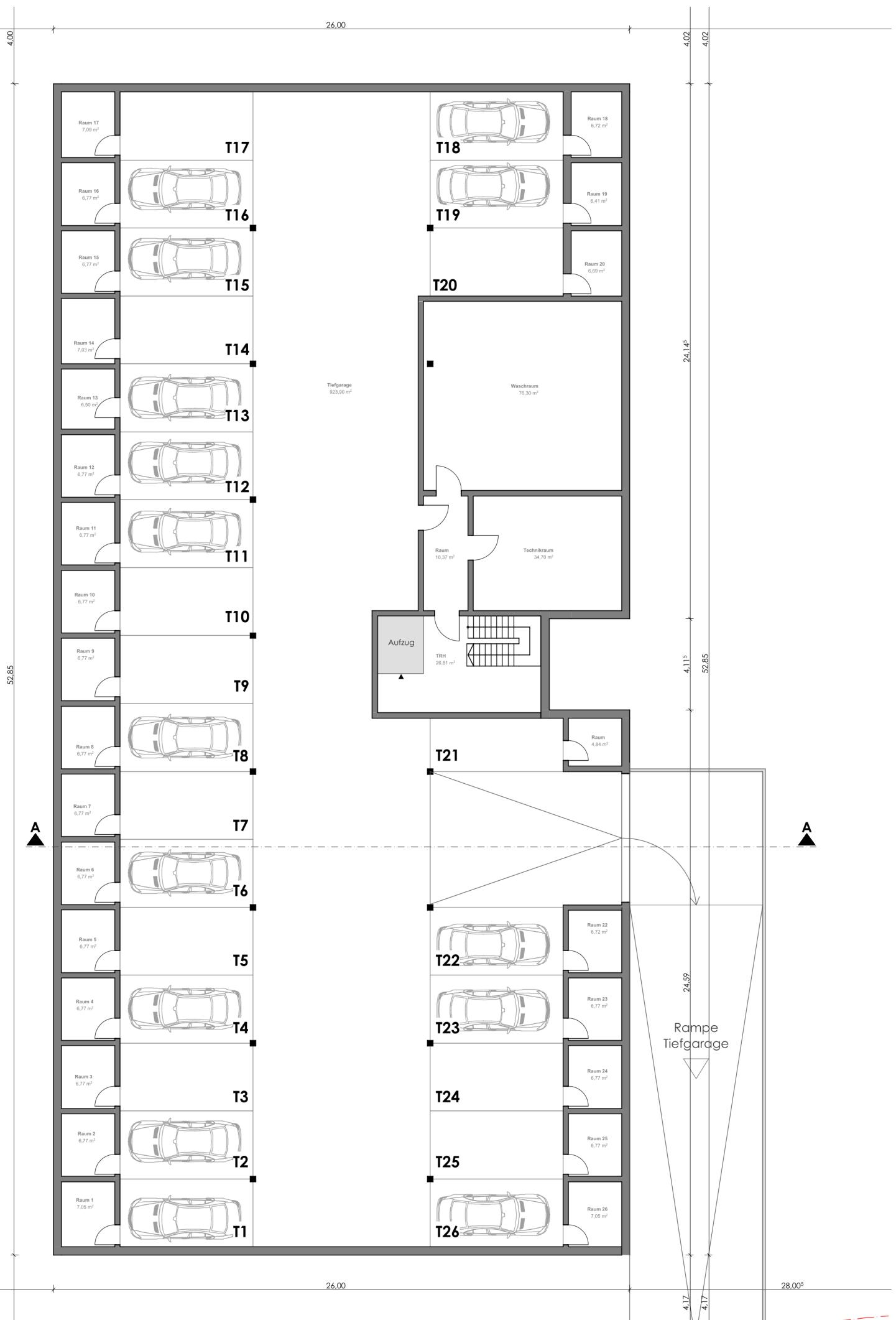
Datum : der Bauherr :

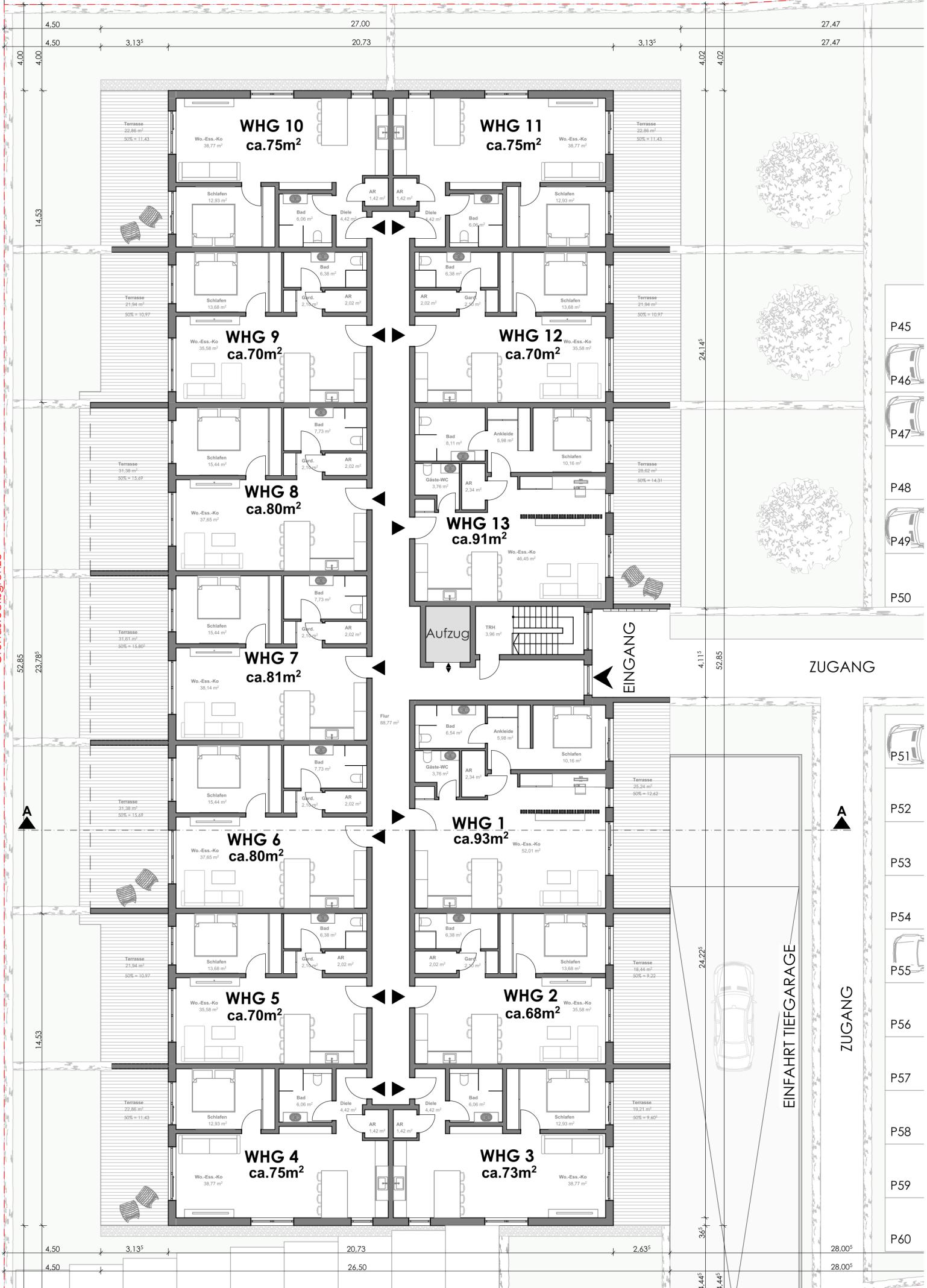
Oktober 2025

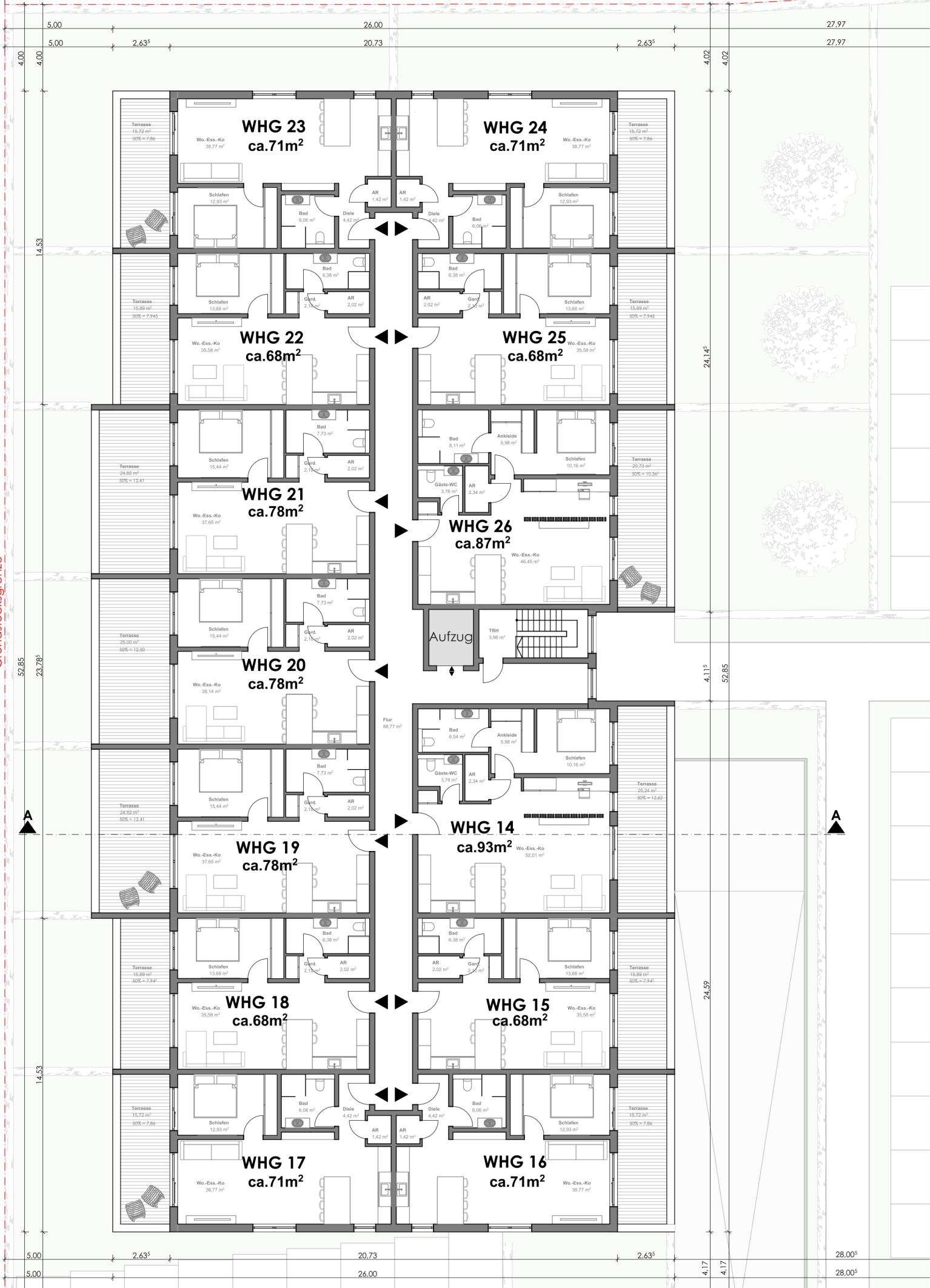
Maßstab :

M.1:500

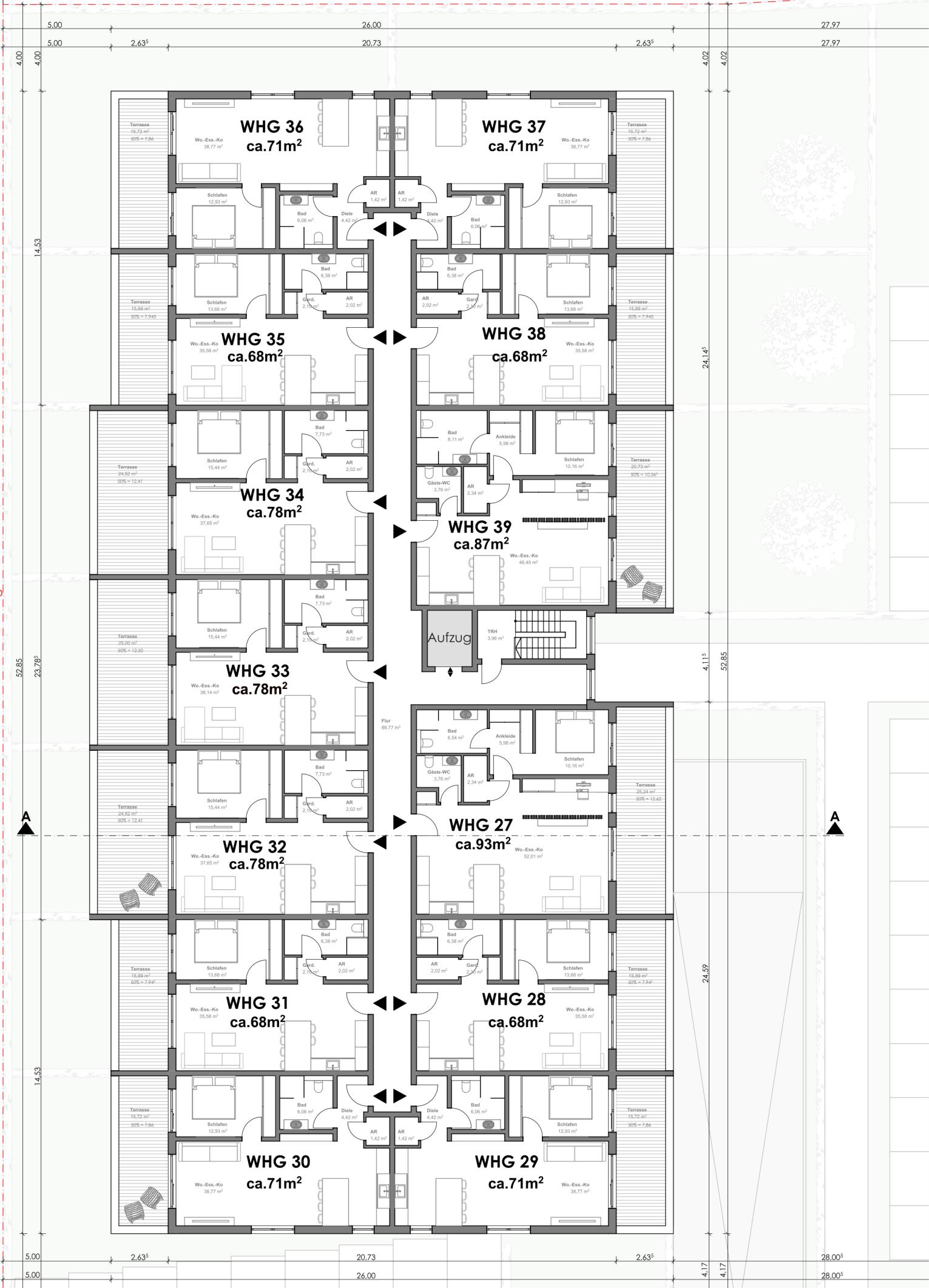
der Architekt :





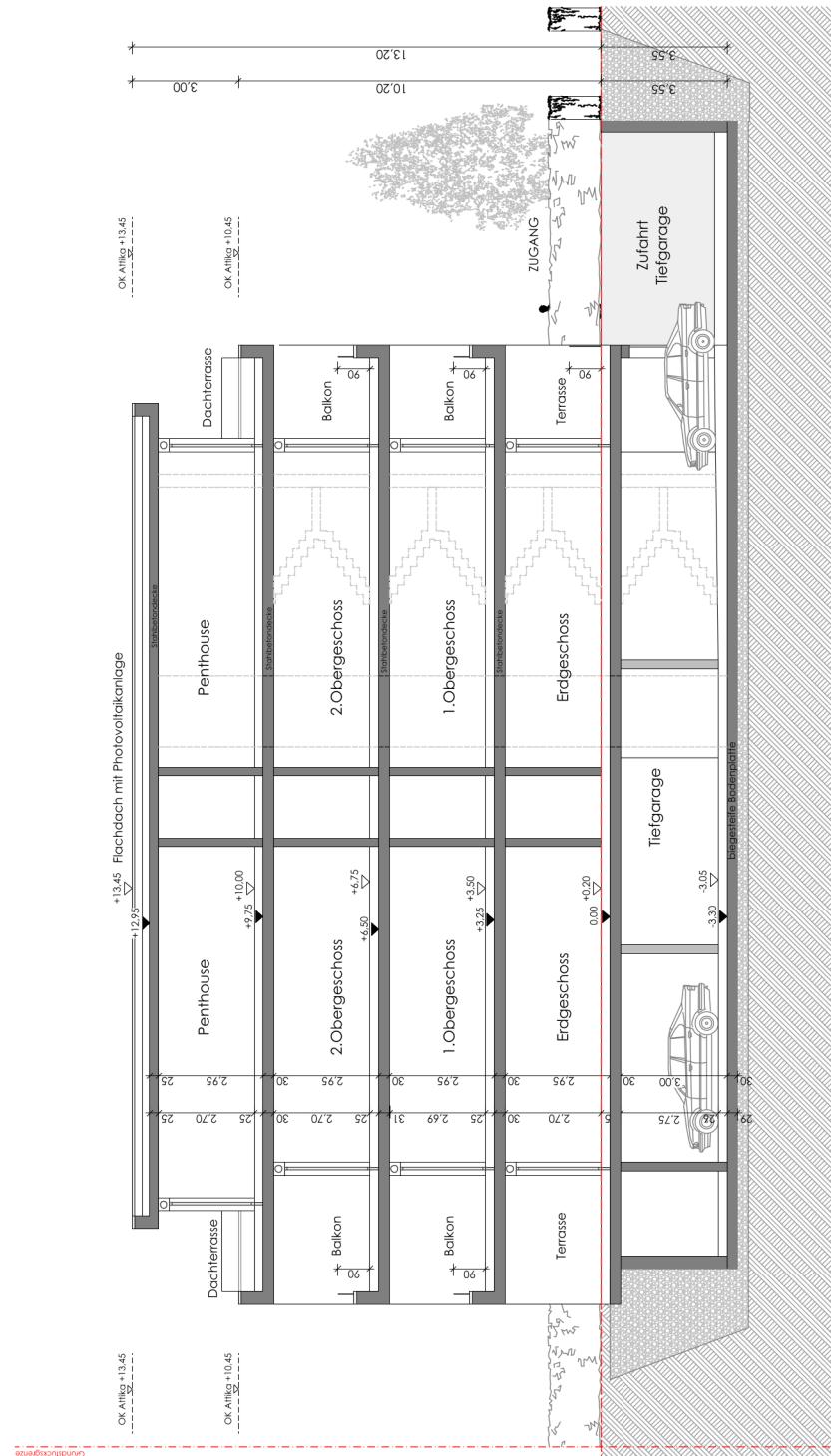


Grundstücksgrenze



Grundstücksgrenze





ARCHITEKTUR
KAMIL

ARCHITEKTUR+KAMIL

Projekt :

Vorhaben- und Erschließungsplan
„Nr. 903a.01_Teiländerung Verlängerte
Albert-Weisgerber-Allee“, St. Ingbert

Bauherr :

Architektur+Kamil
Am Roßberg 37
66740 Saarlouis

Planinhalt :

- Schnitt A-A

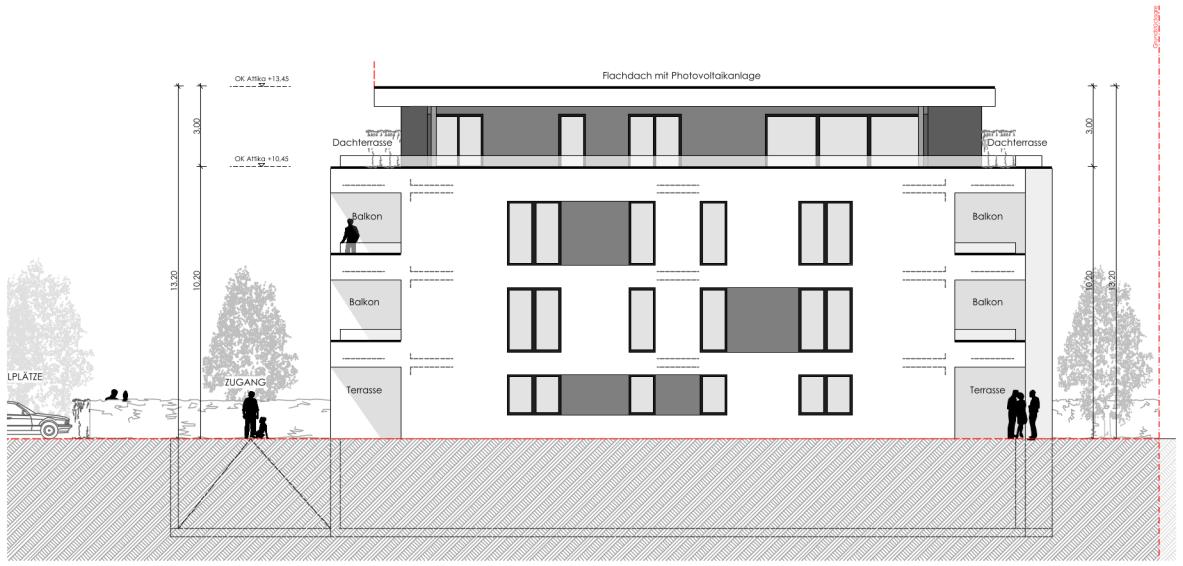
Datum :

Oktober 2025

Maßstab :

M.1:150

der Architekt :



**ARCHITEKTUR
KAMIL**

ARCHITEKTUR+KAMIL
Am Roßberg 37 - 66740 Saarlouis - T: 06831/1658555 - info@architektur-kamil.de - www.architektur-kamil.de

Projekt :

Vorhaben- und Erschließungsplan
„Nr. 903a.01_Teiländerung Verlängerte
Albert-Weisgerber-Allee“, St. Ingbert

Wohnen am Klostergarten
Neubau eines Mehrfamilienhauses
mit 46 Wohneinheiten

Bauherr :

Architektur+Kamil
Am Roßberg 37
66740 Saarlouis

Planinhalt :

VORABZUG

- Ansicht Nordwest
- Ansicht Südost

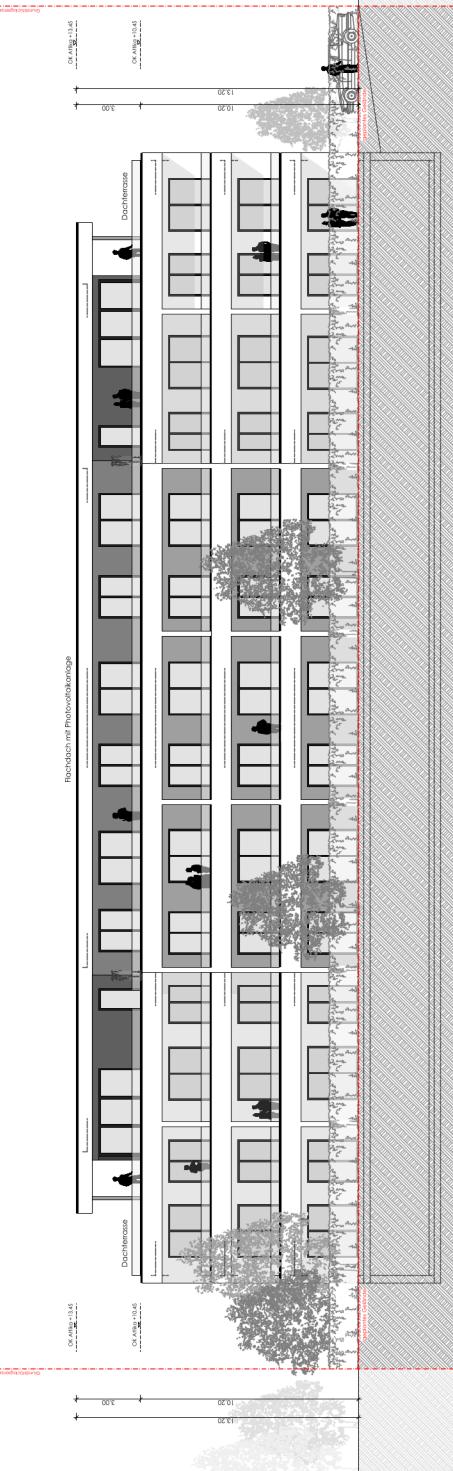
Datum : der Bauherr :

Oktober 2025

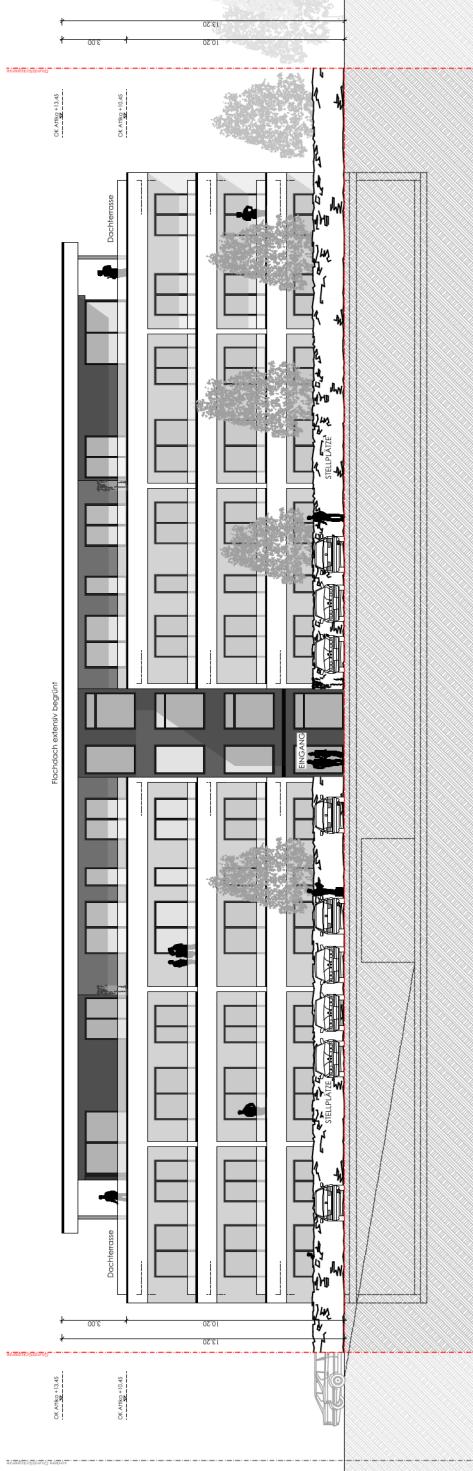
Maßstab :

M.1:200

der Architekt :



Ansicht Südwest
M 1:250



Ansicht Nordost
M 1:250

ARCHITEKTUR KAMIL

ARCHITEKTUR+KAMIL
Am Roßberg 37 - 66740 Saarlouis - T: 06831/1658555 - info@architektur-kamil.de - www.architektur-kamil.de

Projekt :

Vorhaben- und Erschließungsplan
„Nr. 903a.01_Teiländerung Verlängerte
Albert-Weisgerber-Allee“, St. Ingbert

Wohnen am Klostergarten
Neubau eines Mehrfamilienhauses
mit 46 Wohneinheiten

Bauherr :

Architektur+Kamil
Am Roßberg 37
66740 Saarlouis

Planinhalt :

VORABZUG

- Ansicht Südwest
- Ansicht Nordost

Datum :

Oktober 2025

der Bauherr :

Maßstab :

M.1:250

der Architekt :