

Beratungsfolge und Sitzungstermine

N	13.04.2021	Ortsrat St. Ingbert-Mitte
N	13.04.2021	Ortsrat St. Ingbert-Rentrisch
N	13.04.2021	Ortsrat St. Ingbert-Hassel
N	14.04.2021	Ortsrat St. Ingbert-Oberwürzbach
N	14.04.2021	Ortsrat St. Ingbert-Rohrbach
N	15.04.2021	Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss
Ö	29.04.2021	Stadtrat

**"Lebendiges und grünes St. Ingbert" -
Wohnflächenentwicklungskonzept**

1. Der Erarbeitung eines Konzeptes für die Ausweisung von einfachen Sanierungsgebieten in Altbauquartieren und in Ortskernen der Stadtteile wird zugestimmt.
2. Es wird zugestimmt, dass die Verwaltung die in Kategorie B aufgeführten Flächen weiter prüft und danach und nach erfolgter Bürgerbeteiligung den Ortsräten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorlegt.
3. Es wird zugestimmt, dass die in Kategorie C aufgeführten Grünflächen in Wohngebieten als unbebaute „Grünflächen in der Biosphäre“ festgesetzt werden.
4. Die Fläche "Obere Kaiserstraße" wird in Abänderung der Anlage in Kategorie A aufgenommen. Die Festlegung des Gebietes "Am Kesselwald" als Grün- oder Baufläche wird geprüft.

Erläuterungen

"Lebendiges und grünes St. Ingbert" - Wohnflächenentwicklungskonzept

Seit geraumer Zeit häufen sich die Anfragen vor allem junger Familien nach Grundstücken und Wohnraum in St. Ingbert. Um hier Perspektiven bieten zu können, hat die Stadtverwaltung Vorschläge erarbeitet, um Wohnraum zu schaffen durch einen vernünftigen Mix aus Revitalisierung bestehender Gebäude, Arrondierung von Wohngebieten und Grüngeländen in Wohngebieten.



(Beispielfoto)

Bei der Schaffung von Wohnraum gilt grundsätzlich das Prinzip der nachhaltigen Stadtentwicklung, „nicht Außen zu wuchern und im Innern verfaulen“.

Großmaßstäbliche Flächenerschließungen im Außenbereich sind sowohl aus ökologischen Gründen als auch unter demografischen Aspekten in der Regel nicht mehr zu begründen, generell wichtiger ist dafür eine qualitätvolle Innenentwicklung.

Hierbei ist von besonderer Bedeutung der Erhalt und die Weiterentwicklung von Grünbereichen im bestehenden Siedlungsgefüge.

Die Aktivierung von bestehenden Baulücken ist aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nur sehr eingeschränkt möglich. Dennoch ist festzustellen, dass aufgrund der Knappheit an Neubauflächen die Zahl der Baulücken nicht unerheblich zurückgegangen ist (ca. 800 in 2009 und ca. 600 in 2020). Die Anzahl der Leerstände stagniert derzeit bei ca. 6% oder ca. 600 Wohneinheiten.

Es ist die Balance zu halten zwischen der Entwicklung von Neubauflächen als maßvolle Nachverdichtungen im Bestand und geringfügige Arrondierungen am Siedlungsrand einerseits sowie andererseits der weitestgehenden Vermeidung von fortschreitenden Leerständen und Verödungen im Bestand.

Der Gewinn bei Berücksichtigung dieser Planungsmaximen ist ein „lebendiges und grünes St. Ingbert“.

1. Reaktivierung bestehender Wohnflächen

Eine wesentliche Aufgabe zur Schaffung von Wohnraum besteht in der Reaktivierung und Qualifizierung der vorhandenen Bausubstanz. Das Risiko des Verfalls und des Leerstands besteht insbesondere in Altbauquartieren und den innerstädtischen Ein- und Ausfahrtsstraßen, die aufgrund hohen Verkehrsaufkommens und fehlender Umgebungsqualität als hoch belastet angesehen werden müssen. Generell fehlen private PKW-Stellplätze, Begrünungen im Wohnumfeld sind nicht oder nur rudimentär vorhanden. Möglichkeiten, einem weiteren Verfall entgegenzuwirken und die Qualifizierung vorhandener Wohnbausubstanz zu befördern, sind im Folgenden beschrieben.

- **Ausweisung einfacher Sanierungsgebiete in älteren sanierungsbedürftigen Wohnvierteln**



Aufgrund bestehender städtebaulicher Missstände besteht die Möglichkeit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen in belasteten

Wohnquartieren. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Ein wichtiges Ziel der Sanierungsmaßnahme ist die Aufwertung des Ortsbildes und die Stärkung der Wohn- und Arbeitsfunktion.

Neben Verbesserungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, die in der Regel durch die Gemeinde durchgeführt werden, werden auch durch Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an ihren Gebäuden umgesetzt.

Durch die förmliche Festsetzung eines Sanierungsgebietes nach dem BauGB können Privateigentümer bezüglich der Kosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die Möglichkeit erhöhter steuerlicher Abschreibungen in Anspruch nehmen. Dies gilt sowohl für vermietete als auch für selbstgenutzte Gebäude.

Beispielhafte einfache Sanierungsgebiete können sein die Pfarrgasse mit ihrem Umfeld, die Blieskasteler Straße oder die Josefstaler Straße wie auch eventuell die Ortskerne in den Stadtteilen.

- **Zielgerichteter Einsatz von Förderprogrammen**

Das bestehende „Leerstandsförderprogramm“ sollte nicht mehr wie bisher im gesamten Stadtgebiet flächendeckend angewandt werden, sondern vielmehr zielgenau in Problemgebieten wie den o.g. belasteten Ein- und Ausfahrtsstraßen und Altbauquartieren eingesetzt werden. Hierdurch können Mitnahmeeffekte vermieden werden und die begrenzten Mittel da, wo sie tatsächlich erforderlich sind, sinnvoll verwendet werden.

- **Verkehrsberuhigung und Begrünungsmaßnahmen**

Ein erhebliches Manko dieser Gebiete sind der Verkehrslärm sowie die fehlende Begrünung im öffentlichen Raum. Die Wohnqualität sowie die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum könnten durch Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung – sei es durch bauliche Entschleunigungsmaßnahmen oder durch die Anordnung von Geschwindigkeitsreduzierungen – wie auch, wo immer es möglich ist, durch zusätzliche Begrünungsmaßnahmen deutlich gesteigert werden.

Zur Linderung der in diesen Gebieten häufig bestehenden Stellplatzproblematik wird es erforderlich sein, einzelne Gebäude zurückzubauen und auf diesen Flächen ein Parkplatzangebot für die Anwohner zu schaffen.

- **„Best-Practice“ - Projekte**

Die Stadt entwickelt „Best-Practice“- Projekte, indem sie einzelne Leerstände aufkauft und exemplarisch (aus 2 mach 1 etc.) saniert als

Vorbild für private Maßnahmen. Hierdurch wird dem eigentlichen und grundlegenden Problem der Phantasielosigkeit von bauwilligen Laien begegnet, denen es an der Vorstellungskraft mangelt, dass aus einem Altbau ein zeitgemäß saniertes und attraktives Haus werden kann. Ebenso muss durch realisierte Projekte dem allgemein verbreiteten Vorurteil widersprochen werden, dass eine Sanierung stets teurer ist als ein Neubau.

2. Modern Wohnen in einer grünen Innenstadt

Zur Stützung und Stabilisierung der Innenstadt, die derzeit infolge von zunehmenden Geschäftsschließungen einen deutlichen Funktionsverlust erfährt, beabsichtigt die Stadt St. Ingbert, die Wohnfunktion der Innenstadt insgesamt zu stärken und auszubauen.

Neben mehreren privaten Initiativen sind es insbesondere die beiden folgenden Projekte, die dazu ausgelegt sind, die Innenstadt als Wohnstandort aufzuwerten und zusätzliche Frequenz auf das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum freizusetzen.

▪ Entwicklung Areal Altes Hallenbad

Die Stadt St. Ingbert beabsichtigt die Revitalisierung und städtebauliche Entwicklung des Areals „Altes Hallenbad“



Geplant ist eine urbane und innerstädtische Wohnanlage für ca. 100 Wohneinheiten mit hoher architektonischer Prägnanz und hoher Nutzungs- und Aufenthaltsqualität als Wohnstandort für unterschiedlichste

Bewohnergruppen. Es ist insbesondere eine hohe Nachfrage nach Appartements zu erwarten durch Mitarbeiter und Doktoranden des neuen CISPA-Helmholzzentrum. Ein besonderer Schwerpunkt der städtebaulichen Planung dieses „CISPA-Village“ kommt der Freiraumqualität zu, hier insbesondere der Aufenthaltsqualität sowie der hochwertigen Gestaltung des Entreebereichs der Gustav-Clauss-Anlage als zentraler innerstädtischer Parkanlage.

Derzeit wird die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbes vorbereitet. In diesem Verfahren soll der beste städtebauliche als auch architektonische Entwurf zur Entwicklung dieses prominenten Standortes gefunden werden.

- **Städtebauliche Entwicklung des WVD-Areals**

Die Stadt St. Ingbert beabsichtigt die Revitalisierung und städtebauliche Entwicklung des gesamten Blockinnenbereiches zwischen Kohlen- und Poststraße sowie Ludwig- und Rickertstraße.



Geplant ist ein urbanes und durchmischtes innerstädtisches Quartier mit bis zu 170 Wohnungen als Wohnstandort für unterschiedlichste Bewohnergruppen.

Es besteht ein hoher Anspruch an städtebauliche und ökologische Qualitäten – das geplante Wohnquartier ist weitestgehend autofrei.

Die erforderlichen Stellplätze sollen in einem neuen Parkhaus am Rande des Planungsgebietes konzentriert werden.

Entlang des Bachlaufs ist eine fußläufige Verbindung von der Ludwigstraße kommend bis hin zum Marktplatz geplant. Der in

Teilbereichen verrohrte Bachlauf soll offengelegt und renaturiert, die Uferbereiche sollen naturnah gestaltet und somit das Mikroklima verbessert werden.

Das Planungsgebiet liegt in absoluter Zentrums Lage in der Innenstadt von St. Ingbert.

Die Fußgängerzone als Einkaufszentrum mit attraktiven Gastronomiebetrieben befindet sich direkt angrenzend.

Der Standort ist hervorragend angebunden an die Mobilitätsstationen des ÖPNV (Busbahnhof, Bahnhof etc.).

Der geplante Radschnellweg von St. Ingbert über die Universität nach Saarbrücken führt direkt am Planungsgebiet vorbei.

Die Universität ist über die angrenzende L119 mit dem PKW in 5 Minuten zu erreichen.

Derzeit wird die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbes vorbereitet.

3. Ausweisung eines universitätsnahen Wohngebietes in St. Ingbert - Rentrish

Aus dem universitären Umfeld werden zunehmend Wohnraum und Wohnbauflächen in St. Ingbert nachgefragt. Zur Befriedigung dieser Nachfrage ist es erforderlich, ein größeres Wohngebiet in adäquater Lage im Stadtgebiet von St. Ingbert zu erschließen.



(Beispielfoto)

Das Areal „Kirschgrund“ in Rentrish – angrenzend an den Saarbrücker Ortsteil Scheidt – bietet aufgrund seiner Größe und Lagegunst zur Universität

das größte Potenzial. Die Fläche beziffert sich auf ca. 12 ha und bietet Raum für ca. 220 Wohneinheiten.

Geplant ist ein durchgrüntes Wohnquartier mit ökologischem Vorbildcharakter. Das Gebiet liegt unmittelbar an der Kaiserstraße mit Haltestelle des ÖPNV wie auch am Bahnhofpunkt St. Ingbert – Rentrish. Die Universität ist in 5 Fahrminuten zu erreichen, der geplante Radschnellweg zwischen Saarbrücken und St. Ingbert über die Universität führt direkt angrenzend am Gebiet vorbei.

4. Arrondierung und Nachverdichtung bestehender Wohngebiete

Während das o. g. Wohnprojekt als Außenerschließung aufgrund seiner Größe eher als Ausnahme zu betrachten ist, ist die Entwicklung von Wohnflächen zur Neubebauung eher als moderate Nachverdichtungen in integrierten Lagen oder als bedarfsgerechte geringfügige Arrondierungen am Siedlungsrand zu suchen.

Hierzu wurden sämtliche im Flächennutzungsplan von 1979 als Wohnbauflächen ausgewiesene Gebiete einer detaillierten Überprüfung auf ihre Eignung hin unterzogen. Außerdem wurde das gesamte Stadtgebiet – Kernstadt sowie auch die Ortsteile - auf mögliche weitere geeignete Wohnbauflächenpotentiale hin untersucht.

Das Ergebnis dieser Überprüfung ist in den beigefügten Anlagen mit folgender Systematik dargestellt:

- Kategorie A (blau) bezeichnet Flächen, die zwar theoretisch geeignet sind, aber nicht weiterverfolgt werden.
- Kategorie B (rot) bezeichnet Flächen, die als geeignet angesehen werden und die einer detaillierteren Überprüfung unterzogen werden sollen (siehe Aufstellung unten).
- Die Farbe orange bezeichnet die im Stadtgebiet vorhandenen Baulücken.

5. Ausweisung von unbebauten Grünflächen in Wohngebieten

Ebenso wichtig wie die Schaffung von Wohnbauflächen ist eine ausgewogene Balance zwischen Siedlungsflächen und Grünflächen in den Wohngebieten.

Die Biosphärenstadt St. Ingbert sieht sich – sowohl unter städtebaulichen als auch unter ökologischen Gesichtspunkten - in einer besonderen Verpflichtung, vorhandene Grünflächen innerhalb und auch außerhalb des Siedlungsgebietes weitestgehend zu erhalten und zu vernetzen. Die Stadt St. Ingbert erachtet die Ökologie als wesentlichen Baustein einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Aus diesen Gründen werden die mit C (grün) bezeichneten Flächen als unbebaute Grünflächen festgesetzt und der Spekulation um Wohnflächenentwicklung entzogen.

Die markantesten innerörtlichen Grünflächen diesbezüglich sind sicherlich die Pfuhlwiese und die Fideliswiese in St. Ingbert-Mitte.

Anlagen:

- Übersicht St. Ingbert – Mitte Nordost
- Übersicht St. Ingbert – Mitte Nordwest
- Übersicht St. Ingbert – Mitte Süd
- Übersicht St. Ingbert – Hassel
- Übersicht St. Ingbert – Rohrbach
- Übersicht St. Ingbert – Oberwürzbach
- Übersicht St. Ingbert - Rentrish