



Bebauungsplan Nr. Ro 12.06 „Quartier im Stegbruch“

Begründung

Stand: Satzungsfassung, 05.03.2024

Bearbeitung:



**FIRU - Forschungs- und Informations-Gesellschaft
für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH**

**Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern**

Inhaltsverzeichnis

I	RECHTSGRUNDLAGEN	3
II	VERFAHREN	5
III	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
1	Planungsanlass, Erfordernis und Zielsetzung	7
2	Standortalternativen	7
3	Plangebiet.....	11
3.1	Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich	11
3.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet / Eigentumsverhältnisse	11
4	Städtebauliches Konzept	12
5	Planerische Vorgaben	13
5.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).....	13
5.2	Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung.....	14
6	Planinhalte.....	15
6.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
6.2.1	Zahl der Vollgeschosse	16
6.2.2	Grundflächenzahl	16
6.3	Bauweise	16
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	16
6.5	Flächen für Stellplätze und Garagen	17
6.6	Flächen für Nebenanlagen	17
6.7	Verkehrsflächen.....	17
6.8	Öffentliche Grünflächen.....	17
6.9	Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.....	17
6.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
6.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	18
6.11.1	Pflanzung von Gehölzgruppen und Einzelbäumen.....	18

Bebauungsplan Nr. Ro 12.06 „Quartier im Stegbruch“

6.11.2	Begrünung von Stellplätzen.....	18
6.11.3	Begrünung der öffentlichen Grünfläche „öG“.....	18
6.11.4	Dachbegrünung	18
6.12	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes	19
6.13	Örtliche Bauvorschriften	19
6.14	Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	19
7	Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung - Abwägung.....	20
7.1	Belange der Erschließung und des Verkehrs	20
7.2	Belange von Natur-, Landschafts- und Artenschutz.....	20
7.3	Schalltechnische Belange	20
7.4	Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Entwässerung	22
7.5	Abwägung.....	23
8	Flächenbilanz	25
IV	ANLAGEN	26

I RECHTSGRUNDLAGEN

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – **Baunutzungsverordnung** - (Bau-NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S.540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutzgesetz** - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. I S. 202) geändert worden ist.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz** - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S.306) geändert worden ist.

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 geändert worden ist.

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Kommunaleselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 682), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsverzeichnis geändert sowie § 50 neu gefasst durch Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 1119).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Landesbauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saar-ländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Mai 2023 (Amtsbl. I 762).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)- Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 990), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 10 Abs. 3 des Gesetzes Nr. 1632 vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).

Bebauungsplan Nr. Ro 12.06 „Quartier im Stegbruch“

Saarländisches Straßengesetz (SaarlStrg) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 969), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Oktober 2002 (Amtsbl. S. 2494), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Saarländisches Abfallwirtschaftsgesetz (SAWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1997 (Amtsbl. S. 1352), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 170 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

II VERFAHREN

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt St. Ingbert hat in seiner Sitzung am 11.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Quartier im Stegbruch“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 06.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Zugleich wurde die Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt St. Ingbert hat den Vorentwurf des Bebauungsplans „Quartier im Stegbruch“ in seiner Sitzung am 11.05.2023 gebilligt. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 10.07.2023 bis 09.08.2023 die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde am 06.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.07.2023 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs sowie des Vorentwurfs der Begründung über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 09.08.2023 aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans „Quartier im Stegbruch“ mit Begründung wurde im Zeitraum vom 22.01.2024 bis einschließlich 23.02.2024 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht mit der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 16.01.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23.02.2024 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am __. __. ____ gewürdigt.

6 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt St. Ingbert hat in seiner Sitzung am __. __. ____ den Bebauungsplan „Quartier im Stegbruch“ als Satzung beschlossen. Der Stadtrat hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass, Erfordernis und Zielsetzung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes „Quartier im Stegbruch“ im Stadtteil Rohrbach der Stadt St. Ingbert sind die Planungen der FMZ Im Stegbruch GmbH & Co. KG die Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers voranzutreiben und dementsprechend die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines mischgenutzten Quartiers auf bisher ungenutzten Flächen zu realisieren.

Städtebauliche Zielsetzung ist die Schaffung einer behutsamen Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe am geplanten Standort sowie die Nutzung brachliegender Flächen, die in die Arrondierung der umgebenden städtebaulichen Strukturen eingebunden werden sollen. Die gewerblichen Nutzungen konzentrieren sich auf die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Realisierung der Mischnutzung soll in der baulichen Umsetzung vertikal erfolgen. Das Ansiedlungsvorhaben soll in Fortführung der vorhandenen Bebauung des LIDL-Marktes auf einer Teilfläche von ca. 6.000m² realisiert werden. Grundlage für den Bebauungsplan bildet ein zugrundeliegender städtebaulicher Entwurf. Die geplante Maßnahme ist darüber hinaus ganzheitlich für die künftig östlich geplante bauliche Erweiterung des Stegbruchs einzuordnen. Leitgedanke ist die Idee einer lebendigen und urbanen Nutzungsmischung. Die beiden Hauptnutzungen sollen dabei gleichberechtigt nebeneinanderstehen („gleichrangiges Nebeneinander“) und somit dem Gebot der Durchmischung gerecht werden.

Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht für das Plangebiet bisher nicht. Aufgrund der Lage im Außenbereich ist das Vorhaben nicht auf Basis des § 34 BauGB entwickelbar. Um die Realisierung des geplanten Vorhabens zu ermöglichen, ist somit die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Teiländerung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

2 Standortalternativen

Die Prüfung von Standortalternativen mit vergleichbarer Eignung ergab, dass derzeit keine Fläche mit gleicher Eignung als Baufläche zur Fortführung der bestehenden Bebauung und Umsetzung einer urbanen Mischnutzung im Stadtteil verfügbar ist. An dieser Stelle kann der bestehende Siedlungskörper umweltverträglich abgerundet und mischgenutzt fortentwickelt werden. Das Vorhaben bettet sich somit in die langfristigen Überlegungen der Stadt St. Ingbert, den gesamten Bereich des Stegbruchs zukünftig städtebaulich zu arrondieren und baulich zu nutzen, ein. Nebst der Umsetzung des westlich gelegenen LIDL-Marktes stellt der vorliegende Bebauungsplan den „Übergang“ zur künftig geplanten Gesamtmaßnahme dar. Durch die örtliche Nähe werden Synergien erwartet, die zu einer dauerhaften Attraktivierung und Belebung des Stadtteils beitragen sollen. Aufgrund bestehender Grundstücksverfügbarkeiten – diese befinden sich vollumfänglich in privatem Eigentum des o.g. Investors - kann die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes zudem zielgerecht erfolgen. Aus Sicht der Stadt St. Ingbert ist aufgrund der oben genannten Aspekte der jetzt vorgesehene Standort der am besten geeignete Standort für die Umsetzung des Projekts, da keine sonstigen Innenentwicklungspotentiale vorhanden sind.

Bebauungsplan Nr. Ro 12.06 „Quartier im Stegbruch“

Vor dem Hintergrund der landesplanerisch übergeordneten Zielsetzung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ erfolgt nachgehend eine vertiefende Betrachtung der zuvor ausgeführten Aspekte unter Hinzunahme des aktuellen Baulückenkatasters der Stadt St. Ingbert.

Die innerhalb des Stadtteils Rohrbach abgebildeten Baulücken (rot markiert) befinden sich allesamt in privatem Besitz und weisen eine durchschnittliche Flächengröße bis zu ca. 1.500m² auf. Somit besteht weder ein städtischer Zugriff auf die vorhandenen Baulücken, noch lässt sich die erforderliche Flächen-größe des Vorhabens abbilden.








Abbildung 1: Auszug Baulückenkataster Stadtteil Rohrbach der Stadt St. Ingbert

Quelle: Stadt St. Ingbert

Darüber hinaus verfügt die Stadt St. Ingbert über keine weiteren relevanten Flächenverfügbarkeiten innerhalb des Stadtteils. Die blau hinterlegten Flächen stellen den gegenwärtigen Grundstücksbesitz der Stadt dar. Die einzig vorhandenen größeren zusammenhängenden Grundstücksparzellen, die im Rahmen einer Standortalternativenprüfung von Relevanz sind, sind aktuell mit folgenden Nutzungen belegt:

Bebauungsplan Nr. Ro 12.06 „Quartier im Stegbruch“

Standortalternative	Nutzung	Eignung / Bewertung
	Festplatz in direkter Anbindung an die Rohrbachhalle	Keine Eignung, da gegenwärtig mit entsprechender Nutzung belegt
	Friedhof Stadtteil Rohrbach	Keine Eignung, da gegenwärtig mit entsprechender Nutzung belegt
	Sportanlage Königswiesen	Keine Eignung, da gegenwärtig mit entsprechender Nutzung belegt
	Außenbereich, dichter Waldbestand	Keine Eignung, da Eingriff in Waldbestand und Außenbereich (Widerspruch zu übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen) nötig wäre
	Außenbereich, dichter Waldbestand	Keine Eignung, da Eingriff in Waldbestand und Außenbereich (Widerspruch zu übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen) nötig wäre

Bebauungsplan Nr. Ro 12.06 „Quartier im Stegbruch“

Der aktuelle Auszug aus dem Baulückenkataster der Stadt St. Ingbert gestaltet sich ergänzend wie folgt:

	Einwohner	Bedarfsfaktor	WE-Bedarf für 15 Jahre	FNP-Reserveflächen in ha	Dichte LEP	Reserve-FNP in WE	Baulücken in Bplänen	WE-Bedarf aktuell	Flächen laut Wohnbauflächenkonzept in ha	WE gemäß Konzept	WE-Bedarf
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	M
			A/1000*B*15					C-F-G			
St. Ingbert - Mitte	22.984	3,5	1.207	18,9	30	567	136	504	9,89	368	703
Rohrbach	6.118	1,5	138	9,7	25	242,5	92	-197	12,43	509	-463
Hassel	3.302	1,5	74	15,06	20	301,2	56	-283	2,5	32	-14
Oberwürzbach	2.190	1,5	49	11,68	20	233,6	35	-219	4,23	75	-61
Rentrisch	1.521	1,5	34	14,19	25	354,75	8	-329	13,78	232	-206
Gesamt	36.115		1.502	69,53		1699,05	327	-524	42,83	1216	-41

Unter Berücksichtigung Wohnbauflächenkonzept und Zurücknahme der nicht mehr zu verfolgenden Reservereflächen

	Einwohner	Bedarfsfaktor	WE-Bedarf für 15 Jahre	verbleibende FNP-Reserveflächen in ha	Dichte LEP	Reserve-FNP in WE	Baulücken in Bplänen	Flächen lt. Konzept in ha (zusätzlich zu FNP)	WE gemäß Konzept	WE-Bedarf
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
			A/1000*B*15							C-F-G-I
St. Ingbert - Mitte	22.984	3,5	1.207	0	30	0	136	9,89	368	703
Rohrbach	6.118	1,5	138	7,8	25	195	92	4,63	111	-260
Hassel	3.302	1,5	74	0	20	0	56	2,50	32	-14
Oberwürzbach	2.190	1,5	49	1,93	20	38,6	35	2,30	30	-54
Rentrisch	1.521	1,5	34	13,19	25	329,75	8	0,59	15	-319
Gesamt	36.115		1.502	22,92		563,35	327	19,91	556	56

Wohnbauflächenkonzept

St. Ingbert - Mitte	9,89	368	keine FNP-Reserveflächen
Rohrbach	12,43	509	davon 7,8 ha FNP-Reserveflächen, 4,63 zusätzlich
Hassel	2,5	32	keine FNP-Reserveflächen
Oberwürzbach	4,23	75	davon 1,93 ha FNP-Reserveflächen, 2,3 ha zusätzlich
Rentrisch	13,78	232	davon 13,19 ha FNP-Reserveflächen, 0,59 zusätzlich

St. Ingbert - Mitte	18,9	der Reserveflächen werden nicht weiterverfolgt
Rohrbach	2	der Reserveflächen werden nicht weiterverfolgt
Hassel	15,06	der Reserveflächen werden nicht weiterverfolgt
Oberwürzbach	9,75	der Reserveflächen werden nicht weiterverfolgt
Rentrisch	1	der Reserveflächen werden nicht weiterverfolgt
	46,71	

Im Ergebnis der Analyse der Baulückenbilanz sowie der Standortalternativenprüfung lässt sich festhalten, dass innerhalb des Stadtteils Rohrbach keine Flächenverfügbarkeiten vorhanden sind, um das beabsichtigte Vorhaben an anderer Stelle realisieren zu können. Zudem befinden sich die Flächen des Plangebietes vollumfänglich in privatem Besitz, wodurch eine investorenbasierende Realisierung und Umsetzung gewährleistet wird.

3 Plangebiet

3.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Quartier im Stegbruch“ befindet sich im Stadtteil Rohrbach der Stadt St. Ingbert und umfasst die Flurstücke 723/4, 723/2, /19/4, 719/6 sowie 886/10, 887/5 sowie Teilbereiche der Flurstücke 881/1.

Das ca. 6.000 m² große Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch bestehende Bauten entlang der Eckstraße,
- im Osten durch angrenzende Bauten sowie ungenutzter Freiflächen,
- im Süden von der Straße „Im Stegbruch“ und
- im Westen durch den bestehenden LIDL-Markt.



Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches

3.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet / Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet weist dominierend unversiegelte Bereiche und gerodete Grünstrukturen auf. Solitäräume sowie Sträucher sind mehrfach überwiegend im östlichen Randbereich des Plangebietes vorzufinden. Südlich grenzen Verkehrsflächen der Straße „Im Stegbruch“, nördlich des bestehenden Parkplatzes des LIDL-Marktes. Das Gelände befindet sich städtebaulich und planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Der Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Quartier im Stegbruch“ wird nach Satzungsbeschluss mit Ausnahme der zur Sicherung der Erschließung erforderlichen Flächen mit der Flurstücksnummer 886/10 (soweit erforderlich) Eigentum des Investors. Die vorgenannten Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt St. Ingbert.



Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes

Quelle: ©GeoBasis-DE / Geoportal Saarland

4 Städtebauliches Konzept

Das vorliegende städtebauliche Konzept dient als Grundlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes und ist wie folgt charakterisiert.

Nutzung

Die Nutzung sieht eine urbane vertikal gegliederte Mischnutzung im Sinne der BauNVO vor. In den Erdgeschossen der dargestellten Gebäudekubaturen sollen vorrangig gewerblich nutzbare Einheiten realisiert werden, während in den darüberliegenden Geschossen rein wohnbauliche Nutzungen vorgesehen sind. Die jeweiligen Zulässigkeiten werden im Rahmen der textlichen Festsetzungen diesbezüglich geregelt. Als Bauweise wird hier entsprechend die offene Bauweise festgesetzt. Die Geschossigkeit umfasst ein Vollgeschoss sowie zwei darüber liegende Staffelgeschosse. Entsprechend der schutzbedürftigen Wohnnutzungen werden ergänzend Textfestsetzungen getroffen, um die Immissionseinwirkungen zu begrenzen. Im Rahmen der wohnbaulichen Realisierung sollen bis zu max. 20 WE entstehen.

Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird über die Straße „Im Stegbruch“ erschlossen. Die internen Straßenverkehrsflächen sollen als „Mischverkehrsfläche“ entsprechend verkehrsberuhigt ausgebildet werden.

Freiflächen / Grünordnung

Das städtebauliche Konzept sieht eine entsprechende Eingrünung des Plangebietes vor, sowohl südlich zur Straße „Im Stegbruch“ sowie zu den östlichen und westlichen Randbereichen hin. Innerhalb der

überbaubaren Grundstücksfläche sollen die nicht versiegelten Grundstücksflächen ebenfalls begrünt werden und somit einen Beitrag zu gesunden und nachhaltigen Wohnverhältnissen leisten.

Versorgung mit Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz aus dem öffentlichen Netz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und W 331 „Hydrantenrichtlinie“ sichergestellt.

Schmutzwasser / Regenwasserentsorgung

Siehe Kap. 7.4 der vorliegenden Begründung.



Abbildung 4: Darstellung des städtebaulichen Konzeptes
Quelle: Architekturbüro dipl.-ing. Andreas Hupprich

5 Planerische Vorgaben

5.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Der Landesentwicklungsplan Saarland stellt einen übergeordneten Gesamtplan dar, der mit seinen Zielen rechtsverbindliche Vorgaben für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen gibt. Die Grundsätze erhalten allgemeine Aussagen, die bei genannten Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

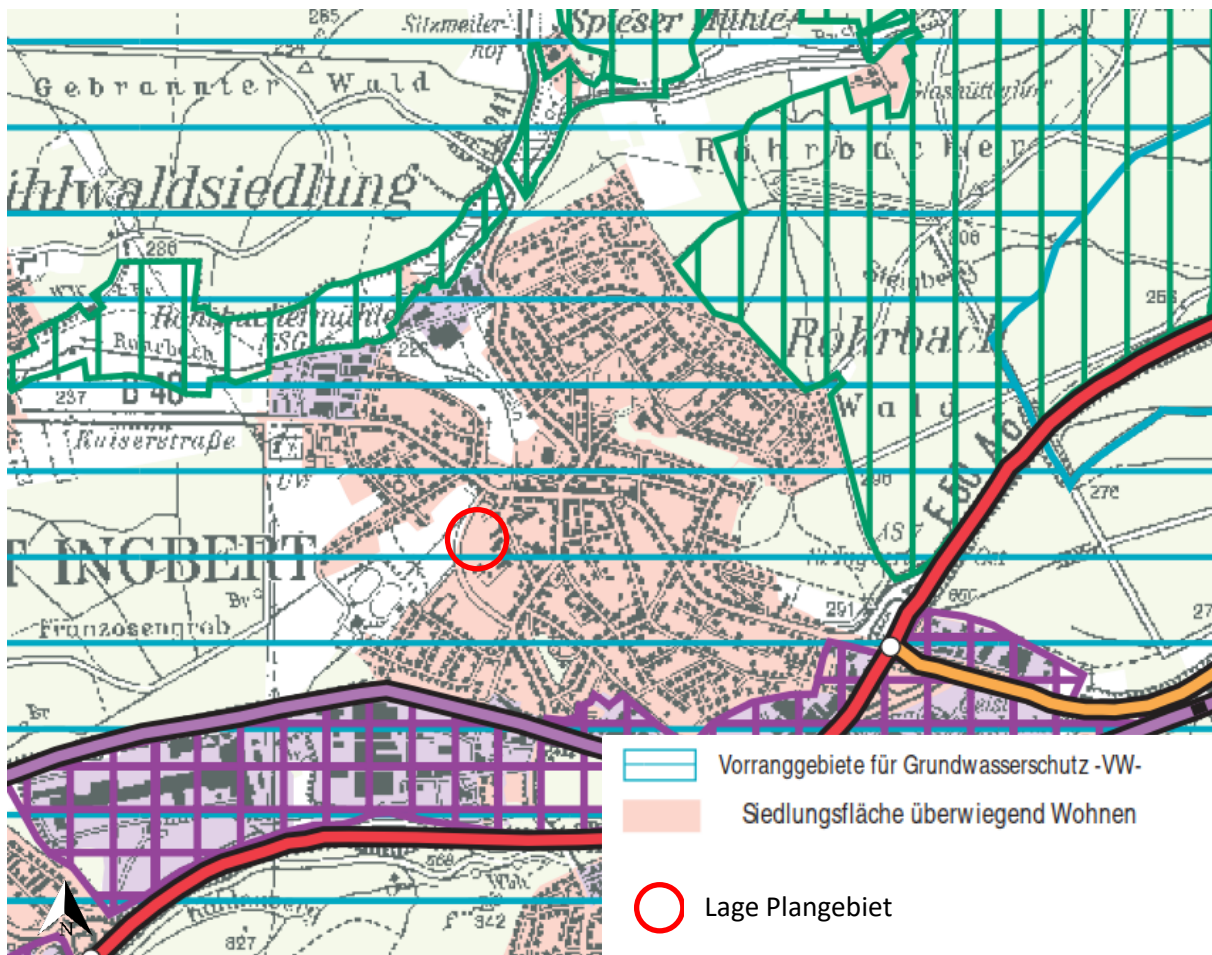


Abbildung 5: Ausschnitt Landesentwicklungsplan Saarland, Teilabschnitt Umwelt

Quelle: Landesentwicklungsplan Saarland, Teilabschnitt Umwelt; Teil B: Zeichnerische Festlegungen vom 13. Juli 2004

Die Stadt St. Ingbert mit ihrer Funktion als Mittelzentrum beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Quartier Im Stegbruch“. Gemäß Landesentwicklungsplan Saarland werden die Flächen des Plangebietes als „Siedlungsfläche überwiegend Wohnen“ dargestellt und von einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz überlagert. Ein Vorranggebiet hat den Charakter von Zielen der Raumordnung, es ist damit endgültig abgewogen und lässt den Adressaten keinen diesbezüglichen Entscheidungsspielraum mehr, wohl aber einen Ausformungsspielraum auf den Ebenen der Regionalplanung und der Bauleitplanung.

Gem. LEP Umwelt ist das Grundwasser in den Vorranggebieten im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden.

Soweit nachteilige Einwirkungen durch unabwendbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt. Die Förderung von Grundwasser ist unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Nutzung auf das notwendige Maß zu beschränken, d.h. die Entnahme des Wassers soll an der Regenerationsfähigkeit ausgerichtet werden.

Nachteilige Einwirkungen sind nicht anzunehmen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegensteht und somit den Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB entspricht. Nähere Ausführungen sind dem beiliegenden Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

5.2 Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt St. Ingbert stellt das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dar. Gemäß § 8 Abs. 2 S.1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes erfolgt gem. § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB im Parallelverfahren.

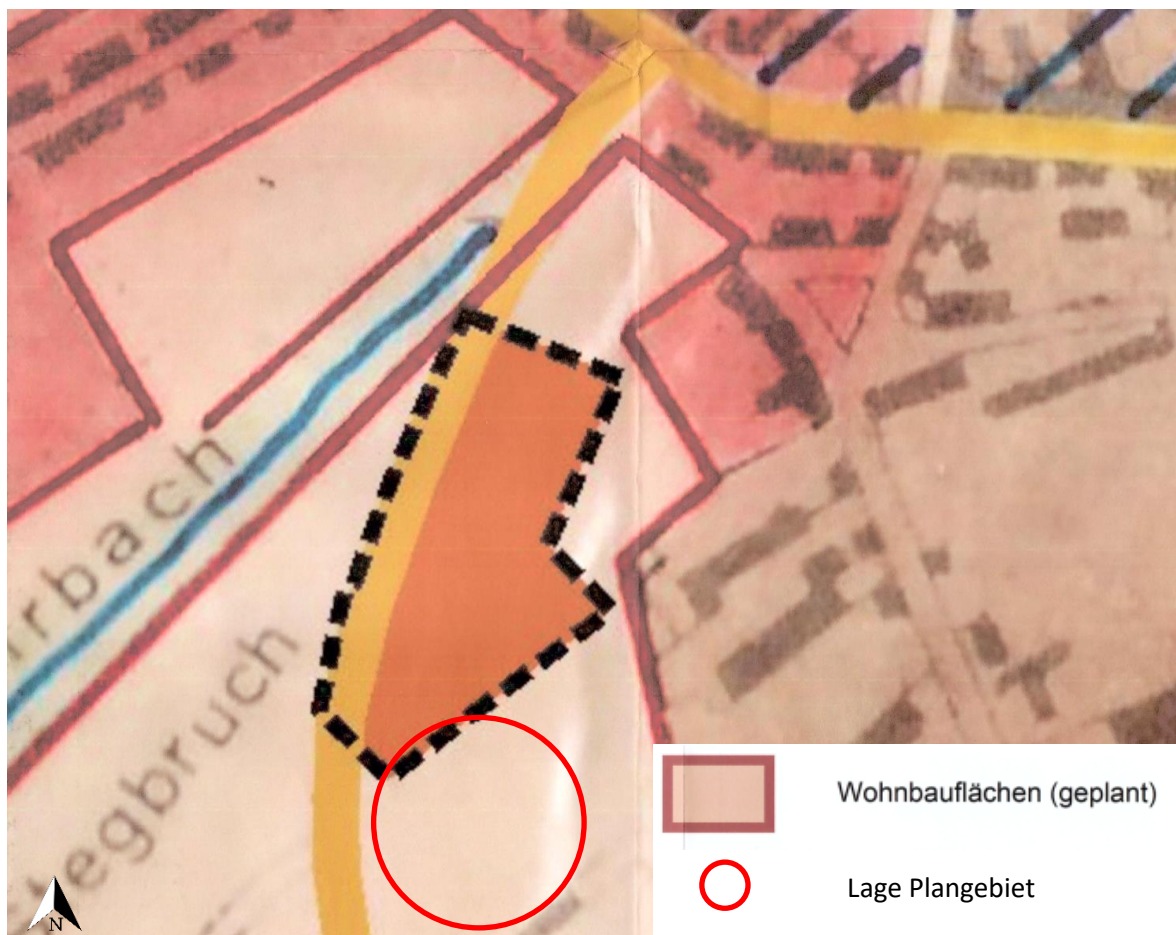


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt St. Ingbert / Flächennutzungsplanteiländerung „Sonderbaufläche Nahversorgung Stegbruch“

Quelle: Stadt St. Ingbert.

6 Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet ist, aus immissionsschutzrechtlichen Gründen der angrenzenden SO Nutzung des LIDL-Marktes, dem derzeitigen Nutzungsbedarf sowie einem potentiellen Übergang zu einer künftigen östlichen Baugebietserweiterung als Abstufung eine Mischgebietsnutzung gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Zur zielgerichteten Realisierung des geplanten Vorhabens werden nachfolgende Nutzung als zulässig definiert:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind. Durch die geplante kleinteilige Gebietsstruktur ergibt sich in der Regel für die vorgenannten Anlagen nicht die erforderliche Grundfläche. Um jedoch die Möglichkeit für z. B. eine freiberufliche Tätigkeit mit gesundheitlichem Aspekt, welche bspw. nur ein Raum innerhalb eines Wohnhauses erfordert offenzuhalten, werden diese Anlagen nicht gänzlich ausgeschlossen.

Als im Mischgebiet allgemein zulässige Nutzungen werden Gartenbautriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt, da diese städtebaulich nicht zur geplanten Nutzung passen. Aus diesem Grund wurden auch Nebenanlagen für die Kleintierhaltung gem. § 14 BauNVO als unzulässig festgesetzt. Im Mischgebiet wird vor allem eine Bebauung mit gewerblicher sowie wohnbaulicher Nutzung angestrebt. Daher wurden die o.g. Nutzungen ausgeschlossen, da sie mit unerwünschten Immissionen oder großer Flächeninanspruchnahme verbunden sind.

Da wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen gleichrangig zu betrachten sind, kommt dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hier eine besondere Bedeutung zu. Vor allem tagsüber müssen die Bewohner ein Maß an Lärmbelastungen und anderen Störungen hinnehmen, das größer ist als in bspw. Allgemeinen Wohngebieten. Andererseits müssen gewerbliche Betriebe mehr Rücksicht auf die Wohnnutzung insbesondere auf den Schutz der Nachtruhe sowie der Feierabend- und Wochenendzeiten nehmen als in Gewerbegebieten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Höhe die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Für eine optimale Ausnutzung des Gebietes und unter Berücksichtigung ökologischer Belange wird im Einklang mit den Vorgaben des § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird über die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse entsprechend geregelt.

6.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird, um ein harmonisches Erscheinungsbild im gesamten Plangebiet sicherzustellen, durch Planeintrag mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.

Damit wird eine maximale Bauhöhe zur Sicherung eines geordneten Ortsbildes und zur Vermeidung einer erdrückenden Bebauung festgesetzt. Der ortsbildprägende Charakter wird damit umfangreich beachtet und nachhaltig gesichert.

6.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt. Damit entspricht die Festsetzung der GRZ den Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete gem. § 17 BauNVO.

Entsprechend des § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die GRZ für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauNVO um bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

Demnach kann im Bebauungsplan eine abweichende Bestimmung zu § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO getroffen werden, welche eine Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO benannten Grundflächen der festgesetzte GRZ von bis zu 50 vom Hundert zulässt.

Vor dem Hintergrund der genannten Gründe ist die geringfügige Überschreitung der Grundfläche für Anlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO städtebaulich vertretbar. Darüber hinaus trägt dies auch zur geordneten und für die Umgebung nicht störende Erschließung des Mischgebietes sowie der internen Abwicklungen des ruhenden Verkehrs bei. Weiterhin passt sich das neue Mischquartier mit seinem Maß gut in die Umgebungsbebauung ein. Zudem trifft der Bebauungsplan ergänzend grünordnerische Festsetzungen zur randbezogenen Eingrünung, welche der leichten Überschreitung der GRZ entgegenwirken.

6.3 Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird grundsätzlich in Anlehnung an die Bebauungsstruktur der Umgebung sowie der Umsetzung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes und somit dem Planungsziel, der Realisierung eines mischgenutzten Quartiers, die offene Bauweise festgesetzt. Demnach sind Häuser mit seitlichem Grenzabstand (nach landesrechtlichen Vorschriften) zu errichten. Die Bauweise dient der Zielsetzung der Schaffung eines urbanen Mischgebietes mit einer maßvollen Verdichtung.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festlegung von Baugrenzen definiert. Sie definieren die Flächen auf denen das Grundstück (unter Beachtung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlicher Vorschriften) baulich ausgenutzt werden darf.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption dahingehend sichergestellt, dass eine zielgerechte Umsetzung erfolgen kann.

6.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die erforderlichen Stellplätze werden mittels oberirdischer Stellplätze realisiert. Diese sind nur innerhalb innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Festsetzung dient der geordneten Abwicklung des ruhenden Verkehrs.

6.6 Flächen für Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Nebenanlagen im Sinne von Zufahrten und Fußwege innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die Festsetzung dient der Umsetzung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes und dabei insbesondere der (fußläufigen) Erschließung der einzelnen Gebäude.

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit wird die Versorgung des Plangebietes nachhaltig gesichert.

Es wird zudem festgesetzt, dass Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung, aufgrund ihrer immissionsbezogenen Auswirkungen auf die Umgebung, unzulässig sind. Bei diesen Anlagen ist nicht auszuschließen, dass hiervon stärkere Störung oder Belästigung für die Nachbarn ausgehen können.

6.7 Verkehrsflächen

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen dienen der Erschließung des geplanten Mischquartiers. Die interne Erschließung soll als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Die dem entsprechende Verkehrsberuhigung wirkt sich positiv auf die geplanten Nutzungen aus und steigert zugleich die Attraktivität des künftigen Mischgebiets.

6.8 Öffentliche Grünflächen

Gemäß der Planzeichnung werden öffentliche Grünflächen „öG“ festgesetzt. Diese dienen der vorwiegenden Durchgrünung des künftigen Mischquartiers.

6.9 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Die Nutzung von regenerativen Energien ist ausdrücklich erwünscht und wird entsprechend verpflichten als nachhaltiger Beitrag zu Klima- und Umweltschutz festgesetzt. Die Nutzung von Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodulen soll bestmöglich flächendeckend auf den Dächern der geplanten Neubauten installiert werden und somit einen nachhaltigen Beitrag zum Klimawandel leisten.

Für das gesamte Mischquartier darf eine Anschlussleistung von insgesamt 100 kW nicht überschritten werden, da ab diesem Schwellenwert eine Direktvermarktung gesetzlich verpflichtend ist. Überschüsse stehen für Haushaltsstrom und eine mögliche E-Mobilität im Quartier zur Verfügung.

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

Die getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen sollen einen nachhaltigen Beitrag zu Boden, Natur und Landschaft darstellen und werden entsprechend im Rahmen der Umsetzung planungsrechtlich verbindlich.

6.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen dienen der Vermeidung und Verminderung von nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie einer angemessenen, attraktiven Durchgrünung und Randeingrünung des künftigen Mischgebiets.

6.11.1 Pflanzung von Gehölzgruppen und Einzelbäumen

Als Abgrenzung und Sichtschutz zwischen Mischgebietsfläche und angrenzender Landschaft dient die Heckenpflanzung als Zäsur zwischen den unterschiedlichen Nutzungen. Die Maßnahme führt in erster Linie zu einer Minderung der Einsehbarkeit. Ferner werden durch die allgemeine Erhöhung des Grünanteils eine verbesserte landschaftliche Einbindung sowie verminderte Versiegelungsgrade erreicht. Die Maßnahme dient auch der Minderung von Beeinträchtigungen durch die Versiegelung auf den Bauflächen. Neben den positiven Auswirkungen der begrünten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Maßnahme auch in begrenztem Maße der Förderung eines Biotopverbunds, indem sie kleinflächige Trittsteinbiotope innerhalb des Plangebietes herstellt.

6.11.2 Begrünung von Stellplätzen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass je angefangene 6 Pkw-Stellplätze ein Baum einheimischer, standortgerechter Art in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Bäume sorgen für eine visuelle Aufwertung und innere Durchgrünung der Ansiedlungsflächen. Durch die allgemeine Erhöhung des Grünanteils wird auch eine Verbesserung des Ortsbildes erreicht. Ferner besitzen Bäume eine bedeutende ökologische Funktion als Verbindungselement und Trittsteinbiotope innerhalb der Ansiedlungsflächen.

6.11.3 Begrünung der öffentlichen Grünfläche „öG“

Die öffentliche Grünfläche ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Begrünungen und Pflanzungen sind gemäß der Gehölzartenliste durchzuführen.

6.11.4 Dachbegrünung

Begrünte Dachflächen stellen in begrenztem Maße Ersatzlebensräume für trockene, Offenland liebende Pflanzen- und Tierarten bereit. Als weitere ökologische Funktion der Dachbegrünung ist auf die Verbesserung des Lokalklimas durch den Ausgleich von Temperaturextremen sowie durch die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit im Vergleich zu einer frei bewitterten oder bekiesten Dachbedeckung hinzuweisen. Zudem fördert die festgesetzte Stärke des Substrataufbaus und seiner Speicherfähigkeit die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers, da es teilweise verdunstet bzw. verzögert abgeleitet wird.

6.12 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden entsprechende Festsetzungen zum Schutz gegen Außenlärm getroffen.

6.13 Örtliche Bauvorschriften

Es werden gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage von § 93 LBauO in den Bebauungsplan aufgenommen, um baugestalterische Mindestanforderungen an die Baukörper und teilweise an die Freiflächengestaltung festzulegen.

Die Festlegung gestalterischer Anforderungen folgt dem Grundsatz der Zurückhaltung. Die Festsetzungen beschränken sich nur auf die wesentlichen und besonders gestaltungswirksamen Bauelemente, wie Fassade, Dachgestaltung und Werbeanlagen. Dabei prägen vor allem die Dächer (Form, Farbe und Material) das Erscheinungsbild von innen (Straßenraumbild) und außen (Silhouetten-Wirkung).

Diese Bauelemente und räumlichen Bereiche bestimmen den Baucharakter und das Erscheinungsbild im besonderen Maße. Ein weiteres Ziel der getroffenen Festsetzungen ist, dem Baugebiet einen gewissen einheitlichen und nachhaltigen Mindestmaßstab in der dritten Dimension zu geben.

6.14 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Die Hinweise zu den im Bebauungsplan aufgeführten Belange tragen Anforderungen Rechnung, die im Allgemeinen oder aufgrund der vorherrschenden lokalen Verhältnisse an die Planung zu stellen, beziehungsweise die aufgrund sonstiger Rechtsgrundlagen bei der Verwirklichung zu beachten sind.

7 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung - Abwägung

7.1 Belange der Erschließung und des Verkehrs

Das Untersuchungsgebiet liegt an der L 241 Im Stegbruch im Stadtteil Rohrbach. Die L 241 ist nach den Richtlinien für integrierte Netzgestaltung, Ausgabe 2008 (RIN) der Verbindungsfunktionsstufe III (regional) zuzuordnen. Die L 241 Im Stegbruch ist 2-streifig ausgebaut, die Fahrbahnbreite bewegt sich in der direkten Angrenzung zum Plangebiet bei ca. 7,00m.

Der künftige Knotenpunkt zur Gebietserschließung soll durch eine vorfahrtgeregelte Quartiersanbindung an die L 241 Im Stegbruch erfolgen. Entsprechend Tabelle 44 der RAST 06 werden im vorliegenden Fall keine baulichen Maßnahmen (Aufstellbereich bzw. Linksabbiegestreifen) im Zuge der L 241 Im Stegbruch notwendig. Hierbei sind bei der Gehwegüberfahrt die entsprechenden planerischen und baulichen Maßnahmen nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu beachten. Die innere Gebietserschließung soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden, die zugleich eine mögliche künftige Anbindung nach Osten ermöglicht.

7.2 Belange von Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Die betroffenen Belange von Natur-, Landschafts- und Artenschutz werden vollumfänglich im Rahmen des Umweltberichts analysiert und dargelegt.

7.3 Schalltechnische Belange¹

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Schallimmissionen, die vom angrenzenden Einkaufsmarkt, sowie dem Straßenverkehr der Landesstraße L 241 auf das Bebauungsplangebiet einwirken, zu ermitteln und zu beurteilen.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation werden folgende Regelwerke angewendet:

- DIN 18005 wird in der Regel im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens angewendet und gilt für alle Lärmquellen
- Neben den Orientierungswerten der DIN 18005 stellen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für den Verkehrslärm ein weiteres Abwägungskriterium dar
- Für Gewerbebetriebe mit allen dazugehörigen Schallimmissionen ist die TA Lärm heranzuziehen. Die TA Lärm gilt für Anlagen im Sinne des BImSchG. Die TA Lärm ist im Bebauungsplanverfahren zwar nicht bindend, es sollte jedoch im Rahmen der Abwägung geprüft werden, ob deren Anforderungen eingehalten werden können.

¹ Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Quartier im Stegbruch“, Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stand 31.03.2023.

Die Richtwerte der TA Lärm entsprechen weitestgehend den Orientierungswerten der DIN 18005. Durch die Berücksichtigung von besonders schutzbedürftigen Stunden (Ruhezeiten) und die Betrachtung der lautesten Nachtstunde, liegen die Anforderungen der TA Lärm über denen der DIN 18005 und stellen die „strengere“ Beurteilungsgrundlage dar.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung lassen sich folgende Ergebnisse festhalten:

Straßenverkehr

- Zur Beurteilung der Situation wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von tags 60dB(A) und nachts 50dB(A) herangezogen. Als weiteres Abwägungskriterium können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) herangezogen werden
- Durch den Straßenverkehr werden an den Baugrenzen im Plangeltungsbereich Beurteilungspegel bis zu 65dB(A) tags und 56dB(A) nachts erreicht
- Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden an den Baugrenzen tags bis 5dB und nachts bis 6dB überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete werden an den Baugrenzen tags bis 1 dB und nachts bis 2dB überschritten
- Es werden entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen im Zuge der Realisierung notwendig

Gewerbelärm

- Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Für das Plangebiet wurden die Richtwerte für Mischgebiete (MI) von tags 60dB(A) und nachts 45dB(A) herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten
- Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst
- Durch die gewerblichen Schallimmissionen treten an den Baugrenzen im Plangeltungsbereich Beurteilungspegel bis 57 dB(A) tags und 33 dB(A) in der lautesten Nachtstunde auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (MI) werden tags und nachts eingehalten
- Es werden keine Schallschutzmaßnahmen gegenüber den gewerblichen Schallimmissionen im Plangebiet erforderlich

Die detaillierten Ergebnisse und Berechnungen sind dem als Anlage beigefügten Schallgutachten zu entnehmen.

7.4 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Entwässerung²

Im Rahmen der baulichen Realisierung des 1. BA (LIDL-Markt) wurde bereits gesamthaft eine entsprechende Planung und Umsetzung zur Wasserversorgung / Abwasserentsorgung realisiert. Der 2. BA und Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens bekommt im Zuge der baulichen Realisierung einen separaten SW-Anschluss an einer für dieses Grundstück günstigen Stelle. Entsprechende Anschlussmöglichkeiten wurden bereits im Zuge der Realisierung des 1. BA (LIDL-Markt) vorverlegt.

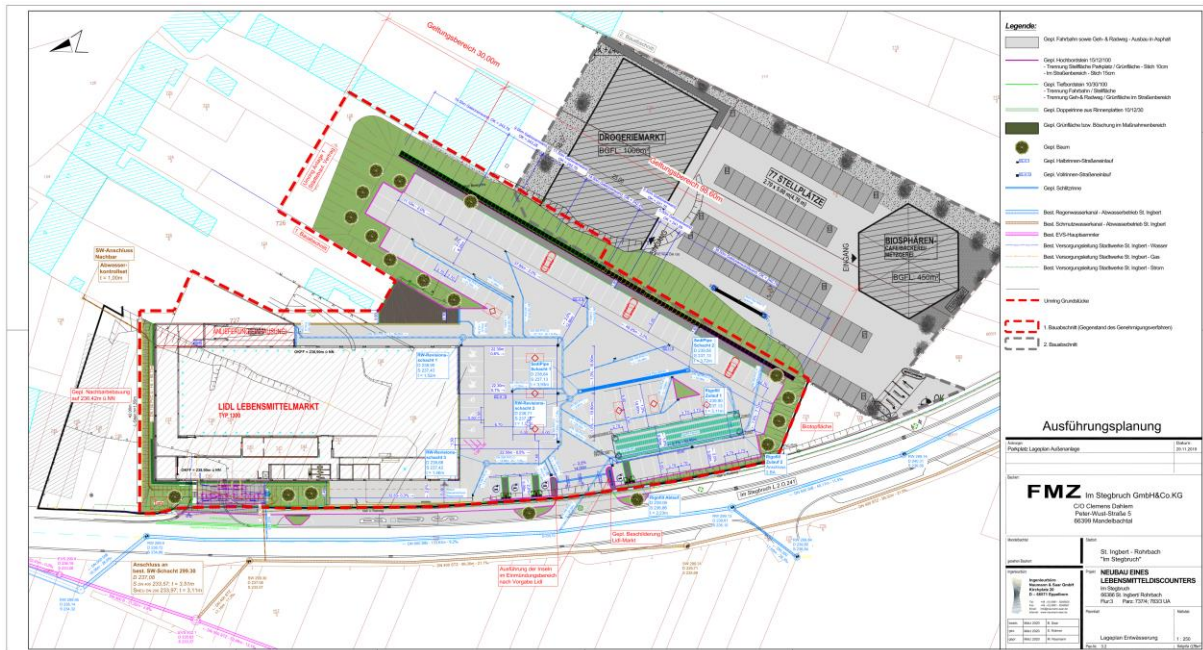


Abbildung 7: Bestehende Entwässerung - Ausbau für BA I Lidl und BA II neu geplantes Mischquartier (Drogeriemarkt im Entwurf nicht mehr aktuell und nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens)

² Hinweis: Die Abbildung zur Entwässerung zeigt für den 2. BA einen veralteten Stand der Nutzung auf. Die dargestellte Planung eines Drogeriemarktes ist **NICHT** Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

7.5 Abwägung

Mit Realisierung der Planung sind wie zuvor beschrieben Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (Abwägungsgebot).

Aufgrund des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes der Plangeberin in Verbindung der zu treffenden rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen lassen sich folgende Auswirkungen – in Bezug auf die gem. § 1 Abs. 6 BauGB zu betrachtende Belange – erwarten, die im Rahmen der Abwägung zu betrachten und berücksichtigen sind.

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse konkretisieren nicht nur die allgemeinen Aufgaben der Bauleitplanung und die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange, sondern stellen einen allgemeinen städtebaulichen Grundsatz dar. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können insbesondere verwirklicht werden durch

- geeignete Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten
- geeignete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen nach Maßgabe der §§ 16 ff. BauNVO
- Ausweisung von Ausgleichsflächen im weitesten Sinne, etwa Grünflächen, Frei- und Schutzflächen, Flächen für Freizeit, Erholung, Spiel und Sport
- Beschränkung von Emissionen durch entsprechende Festsetzungen

Die hierzu im vorliegenden Planfall getroffenen Festsetzungen wurden so gewählt, dass hinsichtlich der zuvor genannten Anforderungen eine behutsame Realisierung der städtebaulichen Konzeption ermöglicht wird. Die mischgenutzte Art der baulichen Nutzung ermöglicht zugleich in Kombination mit den getroffenen Festsetzungen zum Umgang mit schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes ein verträgliches städtebauliches Einfügen in die bestehende Umgebungsbebauung. Der Bebauungsplan kommt somit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung:

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit einem entsprechenden Wohnraumangebot. Eine möglichst homogene Bewohnerstruktur kann danach eine städtebaulich sachgerechte Lösung darstellen, die insgesamt zu ausgewogenen Wohnverhältnissen innerhalb der Kommune führt. Der Bebauungsplan kommt somit diesen Anforderungen nach, da er in der Umsetzung eines mischgenutzten Quartiers auch entsprechende wohnbauliche Realisierungen und künftige Angebote fokussiert.

Auswirkungen auf die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile:

Die Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile heben die Bedeutung der Bauleitplanung für die innerörtliche Entwicklung und Erneuerung hervor. Im vorliegenden Planfall soll das gemäß städtebaulicher Konzeption umzusetzende Mischquartier dazu beitragen, bisher ungenutzte Teilflächen des Stadtteils Rohrbach gesamthaft zu arrondieren und fortzuentwickeln. Somit sind die durch den Bebauungsplan entsprechenden Auswirkungen auf die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als positiv zu bewerten.

Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege / Auswirkungen auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes:

Hinsichtlich der möglichen Auswirkungen wird hierbei vollumfänglich auf den Umweltbericht als Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans verwiesen.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft:

Die mischgenutzte städtebauliche Konzeption der Plangeberin ermöglicht gemäß festgesetzter Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet mit vertikaler Gliederung) die Umsetzung von Geschäfts- und Bürogebäuden, entsprechender Einzelhandelsbetriebe sowie sonstiger Gewerbebetriebe. Vor diesem Hintergrund dient der vorliegende Bebauungsplan der Schaffung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie dem Erhalt, der Sicherung sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen. Negative Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft sind somit nicht erkennbar.

Auswirkungen auf die Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen:

Die städtebauliche Konzeption der Plangeberin sieht eine Eingrünung nach Norden sowie zur L 241 vor. Darüber hinaus sollen im Zufahrtsbereich des Plangebietes entsprechende öffentliche Grünflächen umgesetzt werden. Entsprechende Pflanzmaßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan dargestellt. Somit trägt der vorliegende Bebauungsplan der Anforderung der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen in vollen Umfang Rechnung.

Auswirkungen auf private Belange:

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer der angrenzenden Flächen keine negativen Folgen. Somit sind keine Auswirkungen, die den privaten Belangen entgegenstehen erkennbar.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange:

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials:

Gemäß dem 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 Bebauungsplan eingestellt.

Für die Umsetzung der Planung sprechen folgende Aspekte:

- das Planvorhaben stimmt mit den Zielen der Raumordnung überein und entspricht den Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB
- der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein (Parallelverfahren zum Bebauungsplan)
- es besteht kein Widerspruch zu den betroffenen Belangen der Planung gem. § 1 Abs. 6 BauGB
- Fortentwicklung und Arrondierung des bestehenden Stadtteils unter Beplanung gegenwärtig ungenutzter Teilflächen
- Behutsames städtebauliches Einfügen eines künftig mischgenutzten Quartiers mit wohnbaulichen und gewerblichen marktgerechten Angebotsstrukturen

Aufgrund der durchgeführten Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB sowie der ermittelten Ergebnisse und deren entsprechender Gewichtung kommt die Mittelstadt St. Ingbert als Plangeberin zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.

8 Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächengröße
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	6.025 m ²
Mischgebiet	3.938 m ²
Öffentliche Grünfläche	619 m ²

IV ANLAGEN

Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltakustik: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan, 25.09.2023, Stuttgart.

PCU PlanConsultUmwelt Partnerschaft: Umweltbericht mit Grünordnungsplan, 30.10.2023, Saarbrücken.