

Mittelstadt St. Ingbert

Bebauungsplan „Quartier im Stegbruch“

Flächennutzungsplanteiländerung „Gemischte Baufläche Stegbruch“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Stand: 08.07.2024

Bearbeitung:

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

Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99

I. Allgemeines

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach der Beschlussfassung „eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens zu verfassende) Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

II. Anlass. Ziel und Zweck der Planung

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.

III. Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Wesentlichen im Umweltbericht dokumentiert. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung – unter Einbezug entsprechend notwendiger Fachgutachten - dar. Die Umweltprüfung umfasste insbesondere die Ermittlung und Bewertung umweltrelevanter Auswirkungen der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde nachfolgendes Fachgutachten berücksichtigt und in die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung eingestellt:

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

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die Umweltauswirkungen der Planung auf nachfolgende Schutzgüter untersucht und zusammenfassend dargestellt:

Schutzgut Mensch:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden fachgutachterlich die Schallimmissionen ermittelt, die vom Straßenverkehr der Landesstraße L 241 (Im Stegbruch) und von dem angrenzenden Lebensmittel-Discounter sowie benachbarten Gewerbebetrieben auf das Plangebiet einwirken.

Konfliktbeurteilung Straßenverkehr:

Zur Beurteilung der Situation wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(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 65 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden an den Baugrenzen tags bis 5 dB und nachts bis 6 dB überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete werden an den Baugrenzen tags bis 1 dB und nachts bis 2 dB überschritten.

Es werden Schallschutzmaßnahmen gegenüber den Straßenverkehrsimmissionen im Plangebiet erforderlich und werden entsprechend textlich festgesetzt.

Konfliktbeurteilung Gewerbelärm:

Durch die gewerblichen Schallimmissionen treten an den Baugrenzen im Plangeltungsbereich Beurteilungspegel bis 57 dB(A) tags und bis 33 dB(A) in der lautesten Nachtstunde auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (MI) werden tags und nachts eingehalten. Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt. Es werden keine Schallschutzmaßnahmen gegenüber den gewerblichen Schallimmissionen im Plangebiet erforderlich.

Schutzgut Land- und Forstwirtschaft:

Eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung findet innerhalb des Geltungsbereichs nicht statt. Gemäß Stellungnahme der Obersten Forstbehörde vom 31.08.2022 handelt es sich bei den betroffenen Flächen um keine Waldflächen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetzes.

Konfliktbeurteilung:

Ein Konflikt ist nicht vorhanden.

Schutzgut Tiere/ Artenschutz:

Es ist festzustellen, dass die Kriterien für die Verbotstatbestände (Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot) nicht erfüllt sind. Wesentlich dafür ist, dass keine streng geschützten Tierarten nachgewiesen wurden und sich somit ihre Population in ihrem Erhaltungszustand nicht negativ ändern

können. Dies galt auch bereits für die angrenzenden Gebüsch, die 2017 gerodet wurden, welche im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan RO 12.04 „Nahversorgung Stegbruch“ geprüft wurden.

Konfliktbeurteilung:

Das Konfliktniveau wird mit unverändert bewertet.

Schutzgut Pflanzen:

Biotopverluste: Mit der Realisierung der geplanten Nutzungen ist der Verlust der Vegetation auf nahezu der gesamten Geltungsbereichsfläche verbunden, da eine Geländemodellierung/Abgrabung zur Realisierung des Planes notwendig ist.

Konfliktbeurteilung:

Aufgrund der geringen Wertigkeit der betroffenen Biotoptypen wird der Konflikt für das Schutzgut Pflanzen (Realnutzung) als gering eingestuft.

Schutzgut Boden:

Durch die Geländemodellierung, welche durch das zur Straße hin abfallende Relief zur Erstellung eines Planum für die geplante Nutzung notwendig ist, wird der Boden der gesamten Planfläche komplett entfernt. Die maximal zulässige Versiegelung im Plangebiet wird auf 0,38 ha der Gesamtfläche von 0,60 ha, bzw. 60% der Plangebietsfläche ansteigen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden durch Minderungsmaßnahmen reduziert.

Konfliktbeurteilung:

Versiegelung von Böden stellt einen dauerhaften Eingriff dar. Der Konflikt für das Schutzgut Boden wird daher als hoch eingestuft, jedoch aus Sicht der plangebenden Gemeinde im Rahmen der Abwägung als vertretbar angesehen.

Schutzgut Grundwasser:

Die maximal zulässige Versiegelung im Plangebiet wird wesentlich zunehmen. Jedoch ist die Gesamtfläche mit 0,38 ha in dem nahezu unversiegelten Rohrbachtal sehr gering, so dass eine keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser in Bezug auf die Grundwasserspende zu erwarten sind. Durch die Lage im Wasserschutzgebiet müssen die Vorgaben des Grundwasserschutzes berücksichtigt werden. Daher wird das gesamte Oberflächenwasser und die Dachentwässerung der geplanten Gebäude im Plangebiet in die bereits unter dem Parkplatz des LIDL-Marktes errichtete Retentionsanlage in Verbindung mit einer Oberflächenwasserreinigung durch die vorgeschaltete „Sedi-Pipe“ Anlage laufen.

Konfliktbeurteilung:

Der Konflikt wird als gering eingestuft.

Schutzgut Oberflächengewässer:

Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer. Eine Beeinträchtigung des nahegelegenen Rohrbaches ist – auch bedingt durch die Trennung der Straße im Stegbruch zum eigentlichen Eingriffsraum – nicht zu erwarten.

Konfliktbeurteilung:

Ein Konflikt existiert somit nicht.

Schutzgut Klima/Luft/Lufthygiene:

Eine wesentliche Bedeutung des Klimas besteht in seiner Wirkung auf das menschliche Wohlbefinden. So wirken in den städtisch geprägten Bereichen gut belüftete und begrünte, mit Gehölzen überstellte Freiflächen durch die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit oder Verringerung der Temperaturen positiv auf das Bioklima. Bauliche Anlagen können grundsätzlich zu einer Änderung des Lokalklimas beitragen. Als mögliche Auswirkungen sind zu nennen: Reduzierung der Windgeschwindigkeit, Unterbrechung von Kaltluftströmen, Änderung lokaler Windsysteme, Trockenheit und Erhöhung der Lufttemperatur. Die geplanten Nutzungen werden zu keinem Verlust von Flächen mit bedeutsamen lokalklimatischen Funktionen führen und im Umfeld des Rohrbachtals zu keiner erheblichen Erhöhung des Versiegelungsgrads führen. Pflanzmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden negative Auswirkungen der bebauten Flächen in begrenztem Umfang mindern. Neupflanzungen wirken ausgleichend bzw. stabilisierend auf den Wasserhaushalt und damit auf die Luftfeuchte.

Die von den künftigen Nutzungen ausgehenden Emissionen beschränken sich in erster Linie auf den induzierten Verkehr und die Heizung des Gebäudes. Es ist davon auszugehen, dass diese Emissionen in einem gut durchlüfteten Umfeld zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die angrenzende Vegetation und die Gesundheit des Menschen führen.

Konfliktbeurteilung:

Das Konfliktniveau wird mit gering bewertet.

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung:

Für die Gebäude des Plangebietes sind Höhen von 10 m zulässig. Wahrnehmbare Veränderungen des Landschaftsbildes sind durch den Bau des Gebäudes sowie den Verlust von Gehölzbeständen und Einzelbäumen nicht zu erwarten, da das Plangebiet aus westlicher Richtung, wo sich sensible Nutzungen befinden, nicht direkt einsehbar ist. Eine verändertes Ortsrandbild wird sich jedoch von der Straße im Stegbruch aus ergeben, insbesondere da die alte Baumreihe nicht erhalten werden kann und eine äußere Eingrünung durch die Lage des Baufeldes nicht möglich ist. Visuelle Beeinträchtigungen mit Fernwirkung sind aufgrund der topographischen Gegebenheiten der umgebenden Landschaft und der bestehenden Bebauung (keine direkte Einsehbarkeit von Austraße) im Plangebiet nicht zu erwarten.

Das Plangebiet wird derzeit nicht zur Erholung genutzt, die von Spaziergängern genutzte Straße und die westlich gelegene Rohrbachau werden in ihrer Erholungseignung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Konfliktbeurteilung:

Das Konfliktniveau im Hinblick auf das Landschaftsbild wird mit mittel bewertet. Für die landschaftsgebundene Erholung werden die Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die Erholungsfunktion als geringfügig bewertet.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Einflussbereich der geplanten Nutzungen sind keine Boden- oder Kulturdenkmale bekannt.

Konfliktbeurteilung:

Umweltrelevante Kultur- und Sachgüter werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch die geplanten Nutzungen nicht beeinträchtigt.

Wechselwirkungen:

Wechselwirkungen beschreiben abstrakte Interaktionen der sonst konkret greifbaren Umweltgüter. Es sind somit im Umweltbericht nicht nur die Auswirkungen auf die Schutzgüter sektoral zu betrachten, sondern es sind ebenso synergistische (sich gegenseitig verstärkende Effekte) oder kumulative (sich addierende Effekte) zu untersuchen. Auch Verlagerungseffekte und Problemverschiebungen von einem Schutzgut auf ein anderes sind zu prüfen (WENDE 1998, vgl. BUNGE 1994). Als Wechselwirkung mit Bezug zu den verkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen kann die mögliche Bildung von Photooxidanzien durch die emittierten Stickoxide gesehen werden, da diese zusammen mit der Sonneneinstrahlung die Ausgangskomponenten zur Bildung dieser Stoffgruppen (Ozon, Peroxyacetylnitrat PAN) darstellen.

Konfliktbeurteilung:

Aus der Kenntnis des Verkehrsaufkommens können keine erheblichen Beeinträchtigungen abgeleitet werden. Beim derzeitigen Planungsstand sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehende Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern zu erkennen.

IV. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Die jeweiligen Auswertungen (Stellungnahmen und Beschlussvorschläge) der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der baugesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren gem. den §§ 3 und 4 BauGB zu o.g. Bebauungsplanung sowie die einzelnen Abwägungsergebnisse sind in den jeweiligen Sitzungs-Niederschriften dokumentiert. Die jeweiligen Belange wurden angemessen behandelt und sind entsprechend in die Bearbeitung und Aufstellung des o.g. Bebauungsplans sachgerecht eingeflossen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB) 10.07.2023 – 09.08.2023:

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine Anregungen und Bedenken geäußert.

Formelle Öffentlichkeitsbeteiligung (§3 Abs. 2 BauGB) 22.01.2024 – 23.02.2024:

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung keine Anregungen und Bedenken geäußert.

(Frühzeitige) Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB)/ Beteiligung der Nachbargemeinden (§2 Abs. 2 BauGB) 10.07.2023 – 09.08.2023:

Das *Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz – Abteilung D: Naturschutz, Forsten* teilt mit, dass die Regelungen des § 14 Abs. 3 LWaldG als „Nachrichtliche Übernahme“ gem. § 9 Abs. 6 BauGB aufzunehmen ist, was entsprechend im weiteren Planverfahren in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wurde.

Das *Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz* gibt folgende Anregungen zu den grünordnerischen Festsetzungen sowie zur schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan:

- Der im Plangebiet festgesetzte Streifen zur Anpflanzung von Gehölzen sollte von 5 auf 10m verbreitert werden, um eine wirksame Eingrünung des Gebietes zu ermöglichen. Der Hinweis wird aus Sicht der plangebenden Gemeinde betrachtet, jedoch im Rahmen der Abwägung eine Breite von 5m als ausreichend bewertet.
- Die fachgerechte Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen sollte durch eine Umweltbaubegleitung beaufsichtigt und dokumentiert werden, was entsprechend in die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen wurde.
- Aus Sicht des Lärmschutzes sind zwingend die angrenzenden Gebäude in der Eckstraße, in denen sich Gewerbe befunden hat bzw. befindet, in das schalltechnische Gutachten mit aufzunehmen. Dieser Anregung wurde entsprechend im weiteren Planverfahren gefolgt.

Das *Landesdenkmalamt* weist darauf hin, dass Baudenkmäler und Bodendenkmäler nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen sind. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDSchG) und das Verändbderungsverbot (§16 Abs. 2 SDSchG) wird hingewiesen sowie auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten). Dies wurde entsprechend im weiteren Planverfahren in die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Das *Ministerium für Inneres, Bauen und Sport* teilt mit, dass die Begründung hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen der Trinkwasserversorgung sowie ggf. notwendiger festzusetzender Maßnahmen zum Schutz des Trinkwassers ergänzt werden soll. Dieser Aspekt wurde entsprechend im weiteren Planverfahren aufgenommen und untersucht, Beeinträchtigungen konnten nicht identifiziert werden, sodass es keinen Festsetzungsbedarf impliziert. Darüber hinaus erfolgt der Hinweis, dass die Begründung im weiteren Verfahren durch eine vertiefende Baulückenbilanz sowie einer Auseinandersetzung mit etwaigen Standortalternativen eingearbeitet werden soll, was im weiteren Planverfahren ergänzt wurde.

**(Formelle) Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB)/
Beteiligung der Nachbargemeinden (§2 Abs. 2 BauGB) 22.01.2024 – 23.02.2024:**

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen, die zu einer Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen geführt hat.

V. Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

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. Neben 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 den geeignetesten Standort für die Umsetzung des Projekts, da keine sonstigen Innenentwicklungspotentiale vorhanden sind.

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 Flächengröße 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 Grundstückspartellen, die im Rahmen einer Standortalternativenprüfung von Relevanz sind, sind aktuell mit folgenden Nutzungen belegt:

| 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 |

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 Reserveflächen

| | 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-Reservflächen |
| Rohrbach | 12,43 | 509 | davon 7,8 ha FNP-Reservflächen, 4,63 zusätzlich |
| Hassel | 2,5 | 32 | keine FNP-Reservflächen |
| Oberwürzbach | 4,23 | 75 | davon 1,93 ha FNP-Reservflächen, 2,3 ha zusätzlich |
| Rentrisch | 13,78 | 232 | davon 13,19 ha FNP-Reservflächen, 0,59 zusätzlich |

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