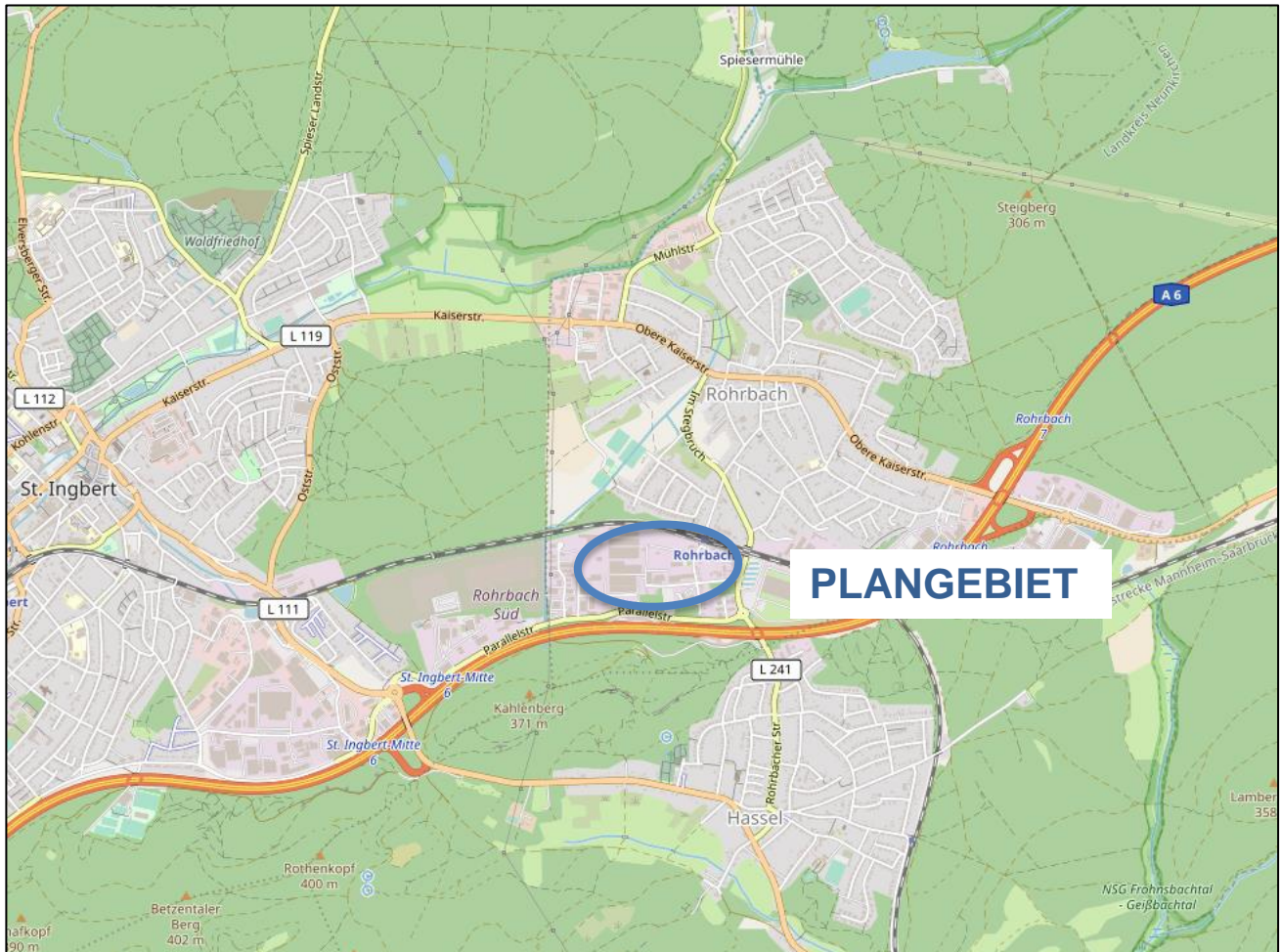


# MITTELSTADT ST. INGBERT

## Bebauungsplan

### RO 38.03 „Industriegebiet Technologiepark Rohrbach Süd II“



Quelle: www.openstreetmap.de, ohne Maßstab, genordet

## Begründung

Stand:

Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Bearbeitet für die Mittelstadt St. Ingbert  
Völklingen, im Februar 2025



# **INHALT**

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>LAGE IM RAUM</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>BESTANDSSITUATION</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen</b>	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG</b>	<b>27</b>
	<b>ANHANG: PFLANZLISTEN</b>	<b>32</b>



# 1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

## *Ziel und Anlass der Planung*

Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB hat die Gemeinde die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall ergibt sich die Erforderlichkeit aus der Planungsabsicht zur Sicherung eines der wenigen letzten historisch geprägten Industriegebiete in der Stadt St. Ingbert unter der Berücksichtigung unterschiedlicher planungsrechtlicher Herausforderungen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es sowohl die Bestandsnutzungen planungsrechtlich abzubilden, als auch die Gebietstypen hinsichtlich möglicher Neuansiedlungen und Nutzungsänderungen plangebietsintern effektiver zu gliedern. Des Weiteren ist vorgesehen Problembereiche bezüglich der internen verkehrlichen Erschließung zu adressieren als auch aktuellen Anforderungen an den Natur- und Klimaschutz in einem mit den Entwicklungsabsichten für ein Industrie- und Gewerbepark verträglichen Maß gerecht zu werden.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ende des Stadtteils Rohrbach zwischen Bahntrasse und BAB6 und hat eine Größe von ca. 22 ha.

## *Verfahren*

Der Rat der Mittelstadt St. Ingbert hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans RO 38.03 „Industrie- und Technologiepark Rohrbach Süd II“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan wurde im regulären Verfahren mit allen dafür erforderlichen Verfahrensschritten aufgestellt.

Die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden erfolgreich durchgeführt. Der Rat der Mittelstadt St. Ingbert hat sich mit den in den Beteiligungsschritten eingegangenen Stellungnahmen befasst. Das Ergebnis wurde in die Planung eingestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB i.V. m. § 17 UVPG ist im Aufstellungsverfahren zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht nach § 2a BauGB ist den Unterlagen als Anlage beigefügt.

Es wurden sowohl eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt als auch ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gem. § 44 BNatSchG erarbeitet, deren Ergebnisse in die Planunterlagen eingearbeitet wurden.

Ebenfalls ist ein Schallschutzgutachten erstellt worden, dass den Planunterlagen beigefügt ist.

## *Bearbeitung*

Die agstaUMWELT GmbH, Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

## 2 LAGE IM RAUM

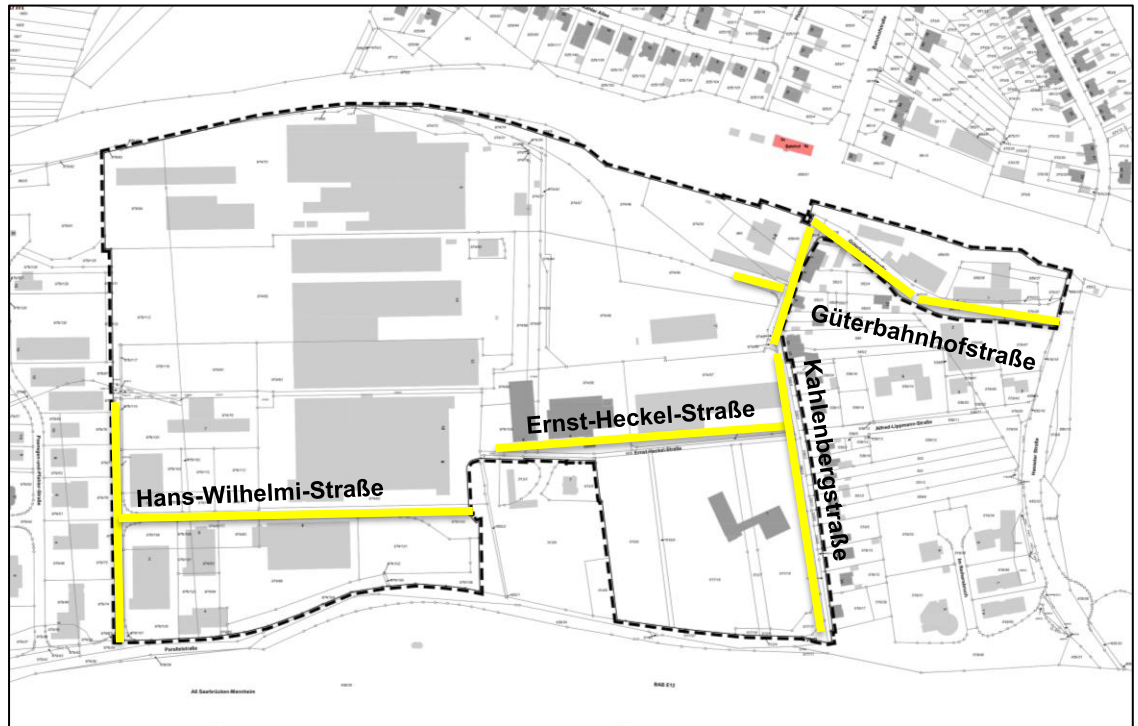
### Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ende des Stadtteils Rohrbach zwischen der BAB6 im Süden und der Bahntrasse im Norden. Im Westen befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen, im Osten z.T. Wohnbebauung und z.T. Gewerbenutzungen. Die rund 22 ha große Fläche in der Gemarkung Rohrbach umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Rohrbach (kommunale Flurstücke markiert):

Teile d. Flurstücks	582/2	974/83	979/104
502/2	582/9	974/84	979/105
		974/85	979/107
512/6	959/26	974/86	979/108
512/7	959/37	974/91	979/109
	959/40	974/92	979/110
Teile d. Flurstücks	959/49	974/93	979/114
513/6	959/50	974/94	979/115
		974/95	979/116
515/6	960	974/96	979/117
		974/97	979/118
516/5	974/16	974/98	979/119
	974/17	974/99	979/120
517/16	974/18	974/100	979/121
517/17	974/24	974/101	979/122
517/18	974/27	974/102	
517/19	974/30	974/103	
Teile d. Flurstücks	974/31	974/104	
517/20	974/35	974/105	
	974/37	974/106	
519/2	974/43	974/112	
519/5	974/44	974/113	
519/6	974/45	974/114	
519/14	974/46	974/115	
	974/47		
531/1	974/48	978	
	974/50	978/2	
Teile d. Flurstücks	974/54	978/11	
532	974/56	978/12	
	974/57	978/14	
Teile d. Flurstücks	974/58	978/15	
533	974/59	978/16	
	974/63		
538/2	974/65	979/12	
	974/67	979/29	
539/3	974/69	979/30	
539/4	974/70	979/94	
	974/71	979/95	
547/14	974/72	979/97	
547/17	974/73	979/98	
	974/74	979/99	
570/21	974/75	979/100	
570/27	974/76	979/102	
570/28	974/81	979/103	

Die Flächen des Geltungsbereiches sind wie obenstehender Auflistung zu entnehmen überwiegend in privater Hand.

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung ist der untenstehenden Abbildung zu entnehmen.



Abgrenzung des Geltungsbereiches einschl. interner öffentlicher Erschließung, genordet, ohne Maßstab

#### Erschließung

Die Flächen sind über das bestehende Straßenverkehrsnetz im Umfeld des Plangebietes (Hasseler Straße, Parallelstraße, Alfred-Lippmann-Straße) bereits vollumfänglich an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

Die interne Erschließung erfolgt über die Güterbahnhofstraße, die Kahlenbergstraße, die Ernst-Heckel-Straße sowie die Hans-Wilhelmi-Straße, die sich alle vollständig im Plangebiet befinden. Sowohl die Kahlenbergstraße als auch die Ernst-Heckel-Straße sind an zwei Stellen abgebunden und führen als Privatstraßen auf die jeweiligen Firmengelände. Der sich in Aufstellung befindende Bebauungsplan „BP RO 38 Gewerbegebiet Heckelvilla“ setzt eine öffentliche Verkehrsfläche als Verbindung zwischen Hans-Wilhelmi-Straße und Ernst-Heckel-Straße fest und schafft eine Verbindung zwischen östlichem und westlichem Teil des vorliegenden Geltungsbereiches

Ein Anschluss an das überörtliche Straßennetz ist durch die sich westlich des Plangebietes befindende Anschlussstelle der A6 gegeben, die über die Parallelstraße sowie den sog. „Gourmetkreisel“ (Kreisverkehr A6/L111) zu erreichen ist.

Es befinden sich zwei Bushaltestellen an der Hasseler-Straße östlich des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes sowie südlich an der Parallelstraße sind keine Bushaltestellen vorhanden. Der Bahnhof Rohrbach (Saar) befindet sich unmittelbar nördlich der angrenzenden Bahngleise und ist über eine Unterführung an der Ecke Kahlenbergstraße, Güterbahnhofstraße zu erreichen.

Im Süden des Plangebietes verbindet ein Fußweg die Kahlenbergstraße mit der Parallelstraße.

Hinsichtlich der technischen Erschließung ist das Plangebiet bereits an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Das Plangebiet wird sowohl im Trenn- als auch im Mischsystem entwässert. Die Erweiterung des Trennsystems ist langfristig vorgesehen.

Laut den Angaben der Stadtwerke St. Ingbert kann der Löschwasserbedarf durch die umliegenden Versorgungsleitungen in der Parallelstraße, der Ernst-Heckel-Straße und der Hans-Wilhelmi-Straße mit einer Fördermenge von 192 m<sup>3</sup>/h gedeckt werden. Die Gasversorgung ist durch die angrenzenden Hochdruckleitungen gewährleistet.

### 3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### LEP Umwelt

Gem. des Landesentwicklungsplans (LEP) Teilabschnitt Umwelt vom 13. Juli 2004 befindet sich der Geltungsbereich innerhalb eines Vorranggebietes für den Grundwasserschutz (VW) sowie innerhalb eines Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG)

Gem. Ziel 70 des LEP dienen VG „der Sicherung und Schaffung von Dienstleistungs- und Produktionsstätten und den damit verbundenen Arbeitsplätzen. In VG sind Betriebe des industriell-produzierenden Sektors, des gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes zulässig. Daher sind in VG in größtmöglichem Umfang gewerbliche Bauflächen, Industrie- oder Gewerbegebiete bzw. Dienstleistungs-, Technologieparks oder Gründerzentren auszuweisen. Die Ansiedlung aller Formen des Einzelhandels mit mehr als 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie alle den v. g. Zielsetzungen entgegenstehende Nutzungen sind in VG nicht zulässig.“

Eine entsprechende Berücksichtigung erfolgt in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

In Ziel 73 wird überdies ausgeführt: „Überlagern sich Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) mit Vorranggebieten für Grundwasserschutz (VW), sind bauliche Planungen und Maßnahmen innerhalb der Wasserschutzzone I unzulässig. In den Wasserschutzzonen II und III sind Erschließungs- und Ansiedlungsmaßnahmen auf die Erfordernisse des Grundwasserschutzes auszurichten.“

Gem. Ziel 56 des LEP sind „Vorranggebiete für Grundwasserschutz (VW) als Wasserschutzgebiete festzusetzen. In VW ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden. Soweit nachteilige Einwirkungen durch unabweisbare 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.“

Eine Festsetzung als Trinkwasserschutzgebiet („WSG St. Ingbert“) ist zwischenzeitlich zugunsten der Stadtwerke St. Ingbert erfolgt. Das Plangebiet befindet sich in Zone III (s.u.).



Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der LEP enthält damit keine grundsätzlich der Planung entgegenstehenden Aussagen und Ziele.

*LEP Siedlung*

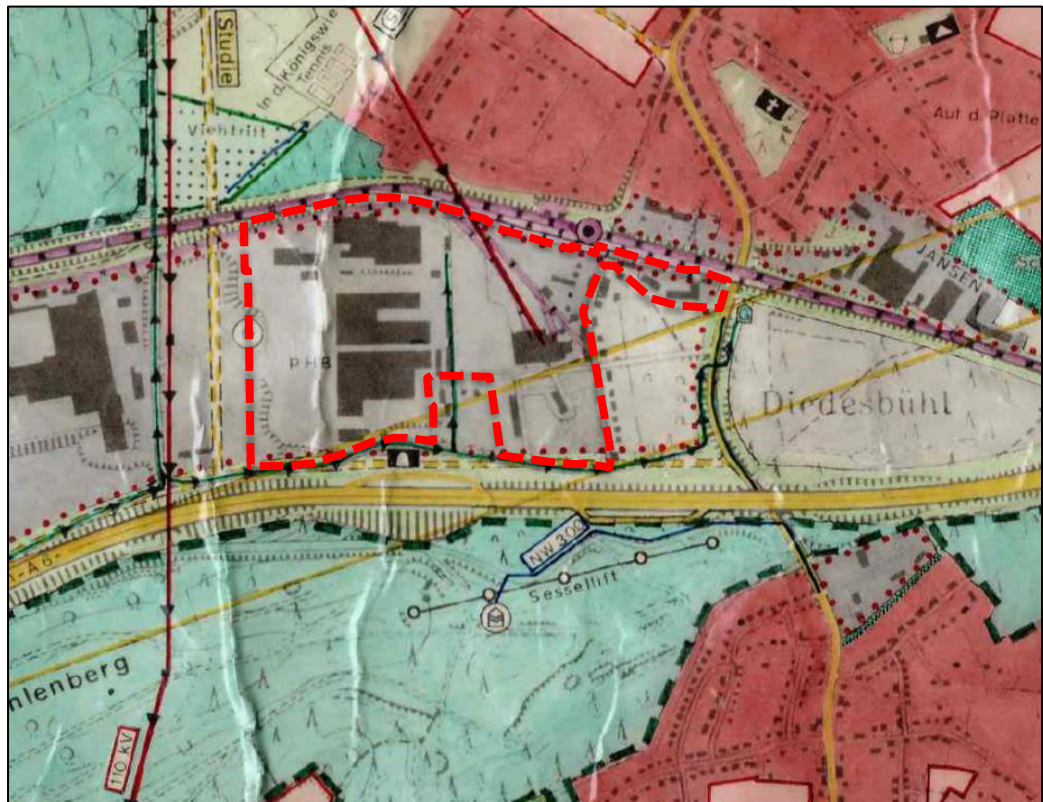
Gemäß LEP - Teilabschnitt „Siedlung“ vom 04. Juli 2006 befindet sich das Plangebiet innerhalb des mittelzentralen Verflechtungsbereichs der Stadt St. Ingbert innerhalb der Kernzone des Verdichtungsraumes.

Es ergeben sich keine Zielkonflikte mit den Vorgaben des LEP – Teilabschnitt Siedlung.

*FNP*

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Mittelstadt St. Ingbert stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar.

Die vorliegende Planung kann somit aus dem FNP entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, genordet, ohne Maßstab

*Vergnügungs-  
stättenkonzept*

Im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt St. Ingbert vom 17.05.2018 wurde die stadtteilbezogene Verträglichkeit von Vergnügungsstätten untersucht. Für das Plangebiet und dessen direkten Umfeld (Der Bereich des Plangebietes an der Güterbahnhofstraße ist nicht Teil der im Vergnügungsstättenkonzept aufgeführten Zulässigkeitsbereiche) kommt das Konzept zu dem Schluss:

*„In (...) den gewerblich geprägten Stadtteilstrukturen am Stadtteilrand von Rohrbach, wird eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten als grundsätzlich verträglich definiert. Konflikt- und Störpotenziale sind als gering einzuschätzen und es besteht eine grundlegende Verträglichkeit und Zulässigkeit mit bestehenden*



*Nutzungsarten in diesen Teilbereichen. Die Kategorien Tanzlokale / Tanz-Cafés / Nacht- und Tanzbars / Varietés, Striptease und Table-Dance-Lokale / Swinger-Clubs / Sex-Kinos und Lokale mit Videokabinen zur Vorführung von Filmdarbietungen mit sexuellem Charakter sollen jedoch aufgrund potentiell negativer Auswirkungen auf das Umfeld ausgeschlossen werden. Für Ansiedlungsvorhaben der Kategorie B gilt erneut die Einzelfallentscheidung für das „Einfügen“ des Vorhabens in die nähere Umgebung.“<sup>1</sup>*

Vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes im Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) und unter Berücksichtigung dieser bedeutenden Flächen als Schwerpunkte für den produzierenden Sektor wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten entsprechend eingeschränkt. Ebenso findet eine Einschränkung im Hinblick auf das Störpotenzial (Immissionsschutz sowie die verkehrliche Verträglichkeit) und mögliche negative Auswirkungen auf das z.T. sensible Wohnumfeld statt. Aus diesen Gründen sind Vergnügungsstätten der Kategorie A und B innerhalb der vorliegenden Planung nur innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes ausnahmsweise zulässig. Eine weitere Feinsteuerung findet überdies für Tanzlokale, etc. statt.

Folgende Vergnügungsstätten fallen gem. Vergnügungsstättenkonzeption unter Kategorie A:

- Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos, Spielbanken
- Wettbüros
- Tanzlokale / Tanz-Cafés / Nacht- und Tanzbars / Varietés, Striptease- und Table-Dance-Lokale / Swinger-Clubs / Sex-Kinos und Lokale mit Videokabinen zur Vorführung von Filmdarbietungen mit sexuellem Charakter

Folgende Vergnügungsstätten fallen gem. Vergnügungsstättenkonzeption unter Kategorie B:

- Diskotheken und Nachtlokale mit kulturellem Schwerpunkt

Des Weiteren gibt die Vergnügungsstättenkonzeption Empfehlungen zum Umgang mit der Zulässigkeit von prostitutiven Einrichtungen:

*„Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts sind Bordelle und bordellähnliche Betriebe keine Vergnügungsstätten, sondern Gewerbebetriebe (vgl. BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, BRS 40, Nr. 52.). Gleiches gilt für die Wohnungsprostitution gemäß dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs in Baden-Württemberg. (vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 04.08.1995, Az.: 5 S 846/95). Denn im Gegensatz zu Einrichtungen die unter Vergnügungsstätten fallen, eignet sich für Bordelle und bordellartige Einrichtungen „im Hinblick auf die allgemeine sozial-ethische Bewertung und die sich im Milieu ergebenden Begleiterscheinungen [...]“, eher ein Standort „ausserhalb oder allenfalls am Rande des Blickfeldes und der Treffpunkte einer größeren und allgemeinen Öffentlichkeit [...]“ (vgl. BVerwG, Urte. v. 25.11.1983).*

*Prostitutive Einrichtungen können wie Vergnügungsstätten anhand des §1 Abs.9 BauNVO in („normalen“) qualifizierten, vorhabenbezogenen und einfachen Be-*

<sup>1</sup> FIRU, Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt St. Ingbert, S. 51.

*bauungsplänen mit festgesetzten Baugebieten ganz oder teilweise ausgeschlossen werden.<sup>2</sup>*

Entsprechend der Empfehlung der Vergnügungsstättenkonzeption sowie der geplanten Entwicklung des Gebietes und dem besonderen Schutz sensibler Nutzungen findet eine Feinsteuerung durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung statt.

*Einzelhandelskonzept* Das Einzelhandelskonzept der Stadt St. Ingbert<sup>3</sup> gibt Vorgaben zur Entwicklung und Ansiedlung des Einzelhandels im Stadtgebiet. Maßgeblich für die Steuerung der Zulässigkeiten ist die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches weswegen folgende Sortimente gem. der „St. Ingberter Liste“ (Auszug) unzulässig sind:

- Lebensmittel- und Reformwaren
- Gesundheits- und Körperpflege
- restlicher kurzfristiger Bedarf (Unterhaltungszeitschriften, Zeitungen, Blumen, Pflanzen, Sämereien)
- Gesundheits- und Körperpflege
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- etc. (Ergänzung im Rahmen der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung)

Des Weiteren formuliert das Einzelhandelskonzept für das Plangebiet folgende Vorgabe:

*„In den Gewerbegebietslagen, die vorrangig für das Produzierende Gewerbe/Handwerk vorgesehen sind, sollte ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgen. Ausnahmen können für Werksverkäufe von in GE-Standorten ansässigen Unternehmen des produzierenden Gewerbes bis zu einer bestimmten Verkaufsflächenobergrenze (bspw. 100 qm) vorgenommen werden.“*

Es erfolgt eine entsprechende Berücksichtigung innerhalb der Festsetzungen.

*Bestehende*

*Bebauungspläne*

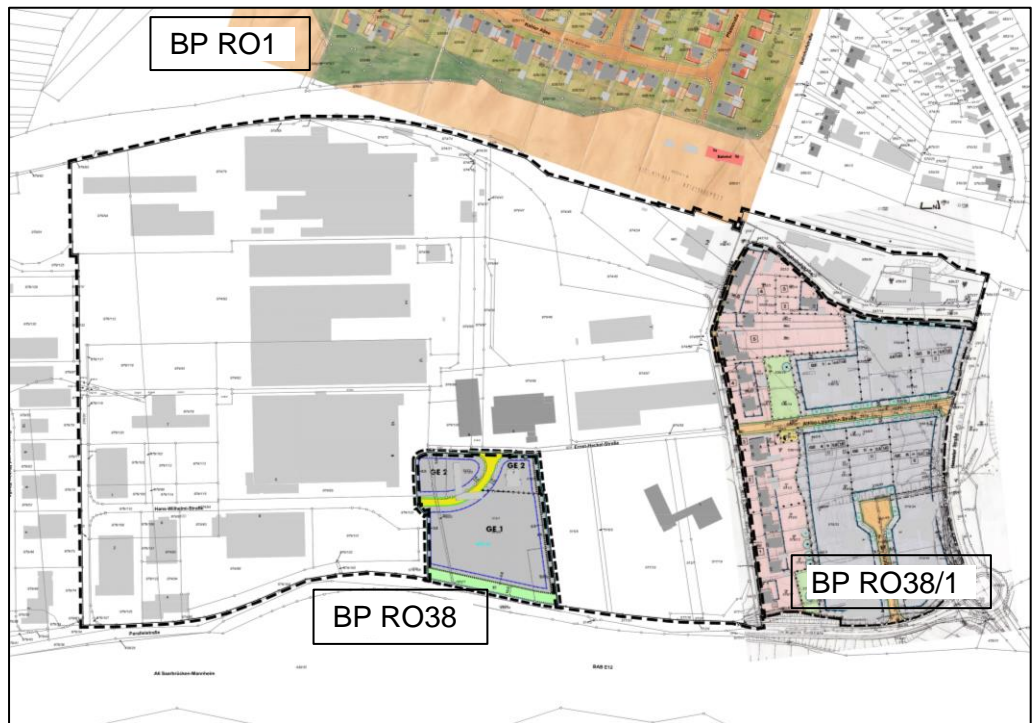
Angrenzend an den Geltungsbereich grenzen im Wesentlichen 3 Bebauungspläne an, deren Vorgaben zum Teil bei der vorliegenden Planung berücksichtigt werden müssen.

- Bebauungsplan RO 1 „Königswiesen“: Festsetzung eines Reinen Wohngebietes. Die Wohnbebauung entlang der Kahler Allee befindet sich ausgehend vom vorliegenden Plangebiet jenseits der Bahntrasse und ist entsprechend schalltechnisch vorgeprägt. Daher wird eine Berücksichtigung im Schallschutzgutachten erfolgen.
- Bebauungsplan RO 38/1 „Gebiet zwischen Hasseler Str. und Kahlenbergstraße“: Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Hier wird es ebenfalls zu einer Berücksichtigung im Rahmen des Schallschutzgutachtens kommen.

<sup>2</sup> FIRU, Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt St. Ingbert, S. 66.

<sup>3</sup> CIMA Beratung + Management GmbH, Einzelhandelskonzeption St. Ingbert, 2009

- BP RO 38 „Gewerbegebiet Heckelvilla“: Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche als Verbindung zwischen der Hans-Wilhelmi-Straße und der Ernst-Heckel-Straße sowie eine Festsetzung zum Erhalt von Gehölzbeständen im Süden des Plangebietes. Für die Fläche ist zudem angedacht eine Kindertagesstätte zu errichten. Eine entsprechende Berücksichtigung im Hinblick auf dahingehend verträgliche Nutzungen im Umfeld erfolgen im Rahmen der Festsetzungen der vorliegenden Planung.



Geltungsbereich einschl. angrenzender Bebauungspläne, genordet, ohne Maßstab

#### Wasserschutzgebiet

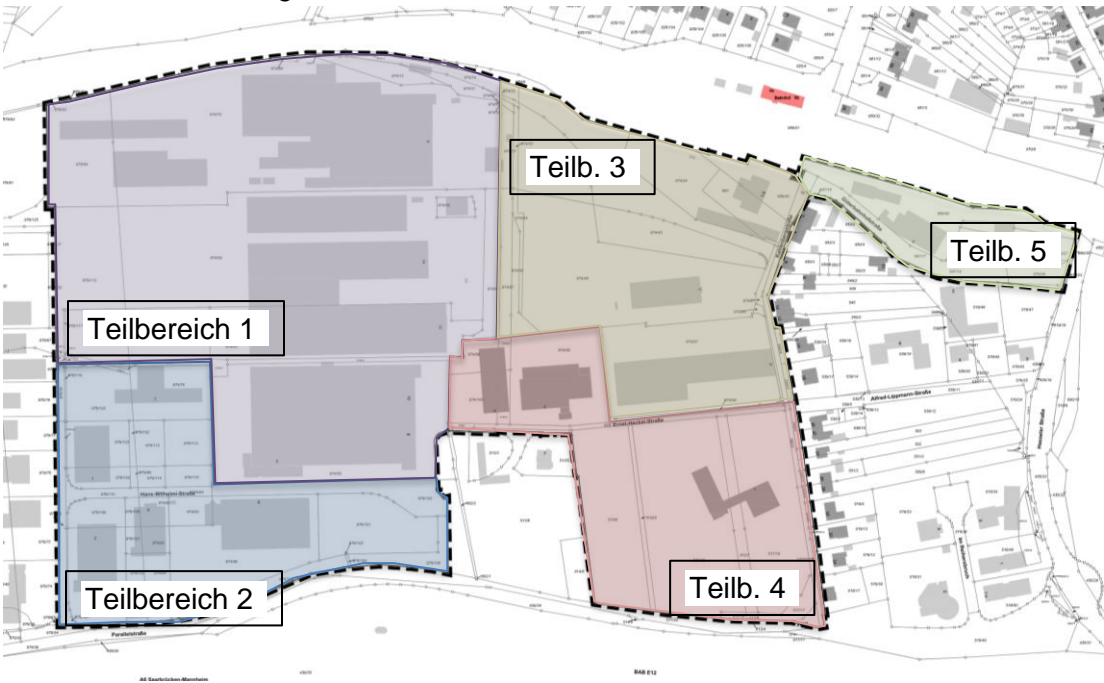
Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „WSG St. Ingbert“ Gem. § 3 Abs. 1 der Wasserschutzgebietsverordnung vom 23.01.1992 sind u.a. folgende Nutzungen verboten:

- Wohnsiedlungen, Gewerbebetriebe, wenn das Abwasser nicht vollständig aus Zone III hinausgeleitet wird
- Lagerplätze für Autowracks und Kraftfahrzeugschrott
- Betriebe mit Verwendung wassergefährdender Stoffe
- Versickerung von Abwasser

Die Wasserschutzgebietsverordnung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

4 BESTANDSSITUATION

Aufgrund der Größe und des Zuschnitts des Plangebietes, der bestehenden Nutzungen sowie den vorangegangenen beschriebenen übergeordneten Planungsvorgaben ist es sinnvoll das Plangebiet sowohl zur Beschreibung der Bestandssituation als auch im Hinblick auf die planungsrechtlichen Festsetzungen in mehrere Teilbereiche zu untergliedern.



Die Bestandssituation und die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die Planung sind in folgender Tabelle zusammengefasst.

Themenbereich	Kurzbeschreibung	Handlungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
Vorhandene Nutzung	<p>Das Plangebiet ist bereits fast vollständig bebaut und versiegelt sowie im Bestand im laufenden Betrieb.</p> <p>Teilbereich 1 ist insbesondere von den ehemals vollumfänglich industriell genutzten Betriebshallen geprägt. Aktuelle Nutzungen umfassen Hallen und Freiflächen für Lager und Logistik, eine Autowerkstatt sowie industrielle Großhandelsbetriebe als auch ein IT-Unternehmen. Einzelne Gebäude sind in Teilen leerstehend bzw. mindergenutzt. Die im Westen vorhandene weitläufige Abstellfläche sowie die vereinzelt vorhandenen Freiflächen besitzen Nachverdichtungspotential.</p> <p>In Teilbereich 2 ist eher als klassischer Gewerbepark zu werten und von einem deutlich neuerem Gebäudebestand als Teilbereich 1 geprägt. Aktuelle Nutzungen umfassen mehrere Großhandel (Sanitär, Verpackungen, Filter, Baustoffe) sowie IT-Betriebe als auch einen Einzelhandel für Aquaristik- und Jagdbedarf. Die anthropogen überprägten Freiflächen werden hauptsächlich bereits als Parkplatz genutzt. Eine baulich bislang</p>	<p>Entsprechende Berücksichtigung der Bestandsnutzungen bei der Art der baulichen Nutzungen.</p> <p>Aufnahme der Bestandsnutzungen als auch der Potentialflächen bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche.</p> <p>Orientierung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, Höhen, etc.) am Bestand.</p>

	<p>nicht in Anspruch genommene Nachverdichtungspotentialfläche befindet sich im Osten des Teilbereichs.</p> <p>In Teilbereich 3 befindet sich der verhältnismäßig größte Freiflächenbestand an Lager- und Abstellflächen im Plangebiet. Aktuelle Nutzungen umfassen einen Brennstoffhandel, ein Bauunternehmen sowie einen Entsorgungsbetrieb. Teilbereich 3 besitzt ein hohes Maß an Nachverdichtungspotential.</p> <p>Der Gebäudebestand in Teilbereich 4 setzt sich hauptsächlich aus Bürogebäuden zusammen. Das Gebäude im Osten der Teilfläche ist in Teilen leerstehend. Ansässig ist auch eine Gastronomie. Prägnant ist das 8-stöckige Bürogebäude einschließlich der vorgelagerten umfangreichen Parkplatzfläche im Südosten des Teilbereichs. Nachverdichtung ist hier nur bedingt möglich.</p> <p>Teilbereich 5 an der Güterbahnhofstraße ist räumlich ein wenig vom Rest des Plangebietes separiert und im Bestand teils von Leerstand geprägt. Im Westen des Teilbereiches ist ein Dienstleister angesiedelt. Auch hier besteht Nachverdichtungspotential auf mindergenutzten Abstellflächen.</p>	
Topographie	<p>Das Plangebiet stellt sich als weitestgehend topographisch unbedenklich dar. Allein aufgrund der Größe kommt es in West-Ost-Richtung zu einem Abfall von ca. 6 Höhenmeter auf einer Länge von ca. 600m und in Süd-Nord-Richtung von ca. 14 Höhenmeter auf einer Länge von ca. 400m. Vereinzelt größere Höhenversprünge sind zwischen der Parallelstraße und der nördlich angrenzenden Flächen von bis zu 4m und entlang der Güterbahnhofstraße von 8 Höhenmetern vorhanden.</p>	<p>Berücksichtigung bei der Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen und der überbaubaren Grundstücksflächen.</p>
Umgebende Nutzungen	<p>Östlich des Plangebietes befindet sich sowohl Wohnnutzung die im BP RO 38/1 als WA festgesetzt ist, als auch vereinzelt gewerbliche Nutzungen. Östlich der Güterbahnhofstraße verläuft die Hasseler Straße und es befinden sich ein größeres Regenrückhaltebecken sowie weitläufige gewerbliche Nutzungen.</p> <p>Südlich des Plangebietes verläuft die Parallelstraße. Hinter dieser befindet sich nach einer begrünten Böschung und einem Höhenversatz von ca. 14m die BAB6 sowie ein Autobahnrastplatz.</p> <p>Westlich des Plangebietes befinden sich klassische gewerbliche Nutzungen entlang der Poensgen-und-Pfahler-Straße sowie ein Regenrückhaltebecken.</p> <p>Nördlich des Plangebietes verläuft die Bahntrasse. Jenseits dieser befindet sich der Bahnhof von Rohrbach sowie ein im BP RO1 festgesetztes Reines Wohngebiet.</p>	<p>Berücksichtigung der Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung.</p> <p>Erstellung eines Schallschutzgutachtens zur Ermittlung immissionsschutzrechtlicher Vorgaben.</p>
Geologie / Boden / Fläche	<p>Laut Bodenkarten des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz sind die Böden des Plangebietes überwiegend für eine Versickerung des Niederschlagswasser geeignet.</p> <p>Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind</p>	<p>Berücksichtigung der Versickerungseignung des Bodens bei den Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser.</p>

	<p>größtenteils versiegelt und damit bereits anthropogen überprägt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind daher im Bestand bereits überwiegend nicht mehr gegeben.</p> <p>Vereinzelte sind Freiflächen, vor allem in Teilbereich 4, vorhanden, die bislang noch nicht baulich überprägt sind.</p>	<p>Berücksichtigung bei der maximal zu versiegelnden Fläche (GRZ) der festgesetzten Baugebiete sowie der grünordnerischen Festsetzungen</p> <p>Hinweis auf die fachgerechte Vorgehensweise beim Umgang mit dem Boden sowie auf den Schutz des Mutterbodens gem. § 202 BauGB.</p>
Wasser	<p>Es sind keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes oder angrenzend vorhanden.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „WSG St. Ingbert“</p>	<p>/</p> <p>Nachrichtliche Übernahme der Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung.</p>
Klima	<p>Das Plangebiet trägt aufgrund seines hohen Versiegelungsgrades im Bestand weder überwiegend positiv zum Kleinklima bei, noch sind Kaltluftentstehungsgebiete oder -abflussbahnen von der Planung betroffen.</p>	<p>Entsprechend ökologisch orientiertere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ) sowie grünordnerische Festsetzungen.</p>
Biotoptypen	<p>Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt (asphaltiert oder mit Gebäuden bestanden).</p> <p>Größere Freiflächen in Teilbereich 1, 3 und 5 stellen sich als Schotterflächen dar.</p> <p>In Teilbereich 1, 2 und 5 finden sich in den Randstrukturen vereinzelt schmalere Gehölzstreifen. Zwischen Teilbereich 1 und 3 sowie im Süden von Teilbereich 2 sind größere Gehölzbestände / Saumbereiche vorhanden. Der Südwesten von Teilbereich 4 ist verhältnismäßig stark begrünt, Insbesondere der Bereich um das Bürogebäude im Südwesten ist von einem Gehölzbestand mit Saumrand bestanden. In den Eingangsbereichen der Gebäude sind teilweise Rasenflächen vorhanden.</p>	<p>Örtliche Überprüfung der vorhandenen Strukturen.</p> <p>Berücksichtigung im Rahmen der naturschutzfachlichen Ausgleichsbewertung nach § 1a BauGB (s. Umweltbericht)</p> <p>Entsprechende Festsetzungen zum Erhalt von Grünstrukturen, zur Reduzierung der Versiegelung und Begrünung von Flächen und Dächern, Anpflanzung von Gehölzen in Abhängigkeit der Grundstücksfläche, etc.</p>
Fauna / Flora	<p>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt (Anhang).</p> <p>Folgendes Ergebnis ist der saP zu entnehmen: Erhebliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten ist auszuschließen. Potentielle Lebensraumstrukturen für • Fledermäuse (Alte Gebäudestrukturen, evtl Höhlenbäume, Jagdhabitat auf Freiflächen), Avifauna (insb die Gehölzbereiche), Schmetterlinge (Saumbereiche), Reptilien (Holz und Metallabfälle, Saum und Gebüsche)</p>	<p>Örtliche Überprüfung der vorhandenen Strukturen.</p> <p>Lebensraumpotenzialabschätzung innerhalb der saP.</p> <p>Aufnahme der in der saP vorgeschlagenen Maßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplans.</p>
Schutzgebiete / -objekte	<p>Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG.</p> <p>Naturschutzgebiete, Naturparks, Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsbestandteile</p>	<p>/</p> <p>/</p>



	<p>sowie Landschaftsdenkmale sind nicht von der Planung betroffen.</p> <p>Es sind darüber hinaus keine Gebiete des europäischen Biotopverbundes, Natura 2000 Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) von der Planung betroffen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservates Bliesgau.</p>	<p>/</p> <p>Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsziele durch Aktualisierung grünordnerischer und klimarelevanter Festsetzungen.</p>
Orts- und Landschaftsbild / Erholung	<p>Das Orts- und Landschaftsbild ist hauptsächlich von den im und angrenzend an das Plangebiet vorhandenen Gewerbe- und Industriegebäuden geprägt. Dabei sind vor allem an den älteren Gebäudebeständen marode Fassaden vorhanden. Die teils weiträumig als Abstell-/Lagerflächen für Container, Geräte, etc. genutzten Freiflächen tragen ebenfalls nicht zu einer Aufwertung des Ortsbildes bei. Die Bahntrasse (bis ca. 35m Breite) und die BAB 6 (einschl. der begrünten Böschung) stellen räumliche Zäsuren dar, die das Plangebiet stadtgestalterisch vom weitergehenden Umfeld separieren. Die oben beschriebenen Grünstrukturen tragen zu einer Auflockerung bei.</p>	<p>Dem Bestand entsprechende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung sowie einer dem Umfeld verträglichen maximalen Höhenentwicklung der Gebäude. Grünordnerische Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt.</p>
Altlasten	<p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen.</p>	<p>Kennzeichnung in der Planzeichnung gem. ALKA (Altlastenkataster)</p> <p>Berücksichtigung bei der Zulässigkeit empfindlicher Nutzungen.</p>
Denkmalschutz	<p>Kultur- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Planungsraumes nicht bekannt.</p>	<p>/</p>
Störfallbetrieb (Seveso III)	<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im weiteren Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden.</p> <p>Im Falle einer Ansiedlung eines Störfallbetriebes im Umfeld sind die Bestimmungen der Störfallverordnung hinsichtlich Anlagengenehmigung, Verfahrensregelungen und Sicherheitsanforderungen zu berücksichtigen. Angrenzende schutzwürdigen Nutzungen sind dann entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>Interne Gliederung des Baugebietes, Genehmigungspflicht nach BImSchG</p> <p>/</p>

### Schallschutz

Planbegleitend wurde von der Konzept dB plus GmbH ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses untersucht, ob im Umfeld des Plangebiets potenzielle Konflikte hinsichtlich des Lärmschutzes zu erwarten sind und ob auf der Ebene des Bebauungsplans Maßnahmen erforderlich sind. Dabei wird einerseits der von den angrenzenden Verkehrswegen (insbesondere der Autobahn A6 und der Bahnstrecke, Abschnitt 3250) ausgehende Schall auf die Nutzungen innerhalb des Plangebiets analysiert. Andererseits werden die Auswirkungen des Gewerbe- und Verkehrslärms, der vom Plangebiet auf angrenzende Nutzungen einwirkt, untersucht, wobei der Schwerpunkt auf den schutzwürdigen Wohnnutzungen im nördlichen (WR) und östlichen Bereich (WA) des Plangebiets liegt.

Die Geräuscheinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs durch die A6, und der Bahnstrecke sind schalltechnisch relevant. Maßgebliche In den

Randbereichen wird der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag um bis zu 4 dB überschritten, nachts wird der Grenzwert von 60 dB(A) an mehreren Stellen überschritten. Das schalltechnische Gutachten stellt fest, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG vorliegen und Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Es werden Schallschutzmaßnahmen empfohlen die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden (s. Planzeichnung und Schallschutzgutachten). Für schutzbedürftige Räume in Wohnnutzungen soll ein Innenraumpegel von 30 dB(A) und für Büroräume von 35 dB(A) erreicht werden. Bei Beurteilungspegeln von über 50 dB(A) nachts sind schalldämmende Lüfter erforderlich, um bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten.

Bezüglich des Anlagenlärms der Betriebe innerhalb des Plangebietes ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet überwiegend bereits bebaut und im laufenden Betrieb ist. Nördlich, östlich und südöstlich des Plangebiets befinden sich Wohnnutzungen, deren immissionsschutzrechtliche Situation durch die Überplanung unverändert bleibt, da die grundlegende Struktur (Industrie und Gewerbe) des Gebiets lediglich im Bestand gesichert wird. Die schalltechnische Verträglichkeit von Bauvorhaben im Plangebiet ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Es ist anzunehmen, dass die vorliegende Planung keinen signifikanten Anstieg des Verkehrs auf den vorhandenen Straßen verursacht. Die geringe Anzahl zusätzlicher Fahrzeugbewegungen führt zu einer erwartbaren und als hinnehmbar eingestuften Zunahme des Verkehrslärms. Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ergibt sich daraus nicht.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Vgl. Konzept dB plus GmbH, Schalltechnisches Gutachten, 18.10.2024

## 5 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

### *Konzept*

Die wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans liegt in der Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Steuerung der baulichen Entwicklung eines langfristig bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes. Dazu sollen die Nutzungen innerhalb des Plangebietes möglichst konfliktfrei mit den angrenzenden Nutzungen (vor allem der angrenzenden Wohnbereiche) zusammengeführt werden. Daher ist vorgesehen mittels eines Schallschutzgutachtens bestehende Konflikte sowie zukünftige Konflikte zu identifizieren und mittels Schallschutzfestsetzungen in die Planung mitaufzunehmen. Weitere Konfliktbereiche die im Rahmen der Planung für die zukünftige Entwicklung des Plangebietes berücksichtigt werden sollen, sind die Themen Vergnügungsstätten, Einzelhandel, Altlasten und Grundwasserschutz.

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist vorgesehen Innenbereichspotentiale zu identifizieren und planungsrechtlich zu sichern. Bei der Festsetzung zur Abgrenzung baulicher Anlagen und zur Höhe baulicher Anlagen sowie der Grundflächenzahl soll insbesondere auf den bereits anthropogen vorgeprägten Flächen sowohl horizontale als auch vertikale Nachverdichtung stattfinden können. Vorab fand eine Abfrage der ansässigen Eigentümer statt, um Entwicklungsabsichten der nächsten Jahre in den Festsetzungen berücksichtigen zu können. Es sollen sowohl Neuansiedlungen als auch bauliche Erweiterungen der ansässigen Betriebe möglich sein.

Hinsichtlich der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll eine Mischung aus Gewerbe- und Industrienutzungen möglich sein. Der Bereich der historisch geprägten Industriegebäude im Nukleus des Plangebietes soll als Industriegebiet festgesetzt werden. Damit ist vorgesehen einen der wenigen Industriestandorte in St. Ingbert planungsrechtlich zu sichern, um langfristig eine Ansiedlung von Industriebetrieben zu fördern. In den Teilbereichen um den industriellen Kern, sollen zum einen aufgrund der schon bestehenden Betriebe, und zum anderen aus Gründen des Trennungsgrundsatzes im Hinblick auf die angrenzend vorhandenen schutzwürdigen Wohnbereiche Gewerbegebiete sowie eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden.

Die interne Erschließung soll planungsrechtlich gesichert werden. Die tatsächlich öffentlich genutzten Streckenzüge der Kahlenbergstraße, der Ernst-Heckel-Straße, der Güterbahnhofstraße sowie der Hans-Wilhelmi-Straße, die zur Erschließung der Betriebsflächen notwendig sind sollen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, bzw. in Teilen erweitert werden um eine durchgängige Erschließung zu ermöglichen. Die Anschlüsse an die im BP RO38 festgesetzte Verkehrsfläche werden berücksichtigt um eine durchgängige Ost-West-Erschließung im Plangebiet zu ermöglichen. Am Nordende der Hans-Wilhelmi-Straße soll zudem eine Verbreiterung zugunsten von Wendemöglichkeiten größerer Lastenfahrzeuge festgesetzt werden.

Weiterhin bietet die bauplanungsrechtliche Neubetrachtung eines bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes die Möglichkeit die Festsetzungen hinsichtlich Ökologie und Klimaschutz an aktuelle Standards in der Bauleitplanung anzupassen.

*Art der baulichen  
Nutzung (GI)*

Gemäß der oben ausgeführten Planungskonzeption wird im Osten des Plangebietes gem. § 9 BauNVO ein Industriegebiet (GI) festgesetzt. Gem. § 9 Abs 1 BauNVO dienen GI ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Dies hat zur Ursache, dass in GI gebündelt Nutzungen möglich sein sollen, die sich aufgrund ihres Störgrades an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht konfliktfrei ansiedeln ließen. Nutzungen im GI sind daher nicht selten immissionsintensiv und sollten daher ebenso störungsresistent sein.

Abweichungen von den in § 9 Abs. 2 allgemein und § 9 Abs 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgten auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO zur Berücksichtigung betroffener Belange. Im Einzelnen:

Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen sind unzulässig, um den Charakter des GI zu wahren, insbesondere vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes im oben genannten Vorranggebiet (VG) und dem daraus abzuleitenden Schutz wichtiger Industrie- und Gewerbeflächen für den produzierenden Sektor.

Einzelhandelsnutzungen sind gem. dem Einzelhandelskonzept der Stadt St. Ingbert nur ausnahmsweise zulässig, und zwar lediglich im Sinne eines Werksverkaufes bis zu einer Verkaufsflächenobergrenze von maximal 400m<sup>2</sup>. Die Festsetzung bzw. Begrenzung dient der Feinsteuerung der im GI zulässigen Nutzungen zugunsten der im GI originär vorgesehenen Einrichtungen des produzierenden Sektors.

Des Weiteren sind Tankstellen nur im Sinne einer Betriebstankstelle zulässig. Die schließt die Errichtung von gewerblich orientierten Tankstellenbetrieben aus. Diese Betriebe sind üblicherweise mit einer hohen Kundenfrequenz verbunden, die sich insbesondere in Spitzenzeiten auf das Umfeld spürbar bemerkbar machen würde.

Aus Gründen des Lärmschutzes und der hohen Schutzbedürftigkeit solcher Nutzungen sind Kindergärten und Wohnungen (auch Betriebsleiterwohnungen, etc.) ausgeschlossen.

Gewerbliche Stell- und Parkplatzanlagen sind aufgrund ihrer Flächenintensität, sowie den sich ebenfalls daraus ergebenden, ggf. auch nächtlichen Verkehrsbelastungen, ebenfalls unzulässig.

*Art der baulichen  
Nutzung (GE)*

Gemäß der Planungskonzeption wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die Flächen sind bereits überwiegend bebaut weisen an einigen Stellen jedoch noch Nachverdichtungs- und Nachnutzungspotential auf. Gewerbegebiete dienen gem. § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Das Spektrum zulässiger Nutzungen umfasst grundsätzlich alle Gewerbebetriebe, mit Ausnahme derer die aufgrund ihres Störgrades einem Industriegebiet vorbehalten sind, auch in Hinblick auf den Trennungsgrundsatz gegenüber Nutzungen die an die Gewerbegebiete angrenzen. Vorwiegend sollten aber vor allem solche Betriebe angesiedelt werden, die aufgrund ihres Störgrades in Mischgebieten oder allgemeinen Wohngebieten unzulässig wären.

Abweichungen von den in § 8 Abs. 2 allgemein und § 8 Abs 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgten auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO zur Berücksichtigung betroffener Belange.

Hierzu wurde unter der Begründung des GI vorangegangen bereits überwiegend eingegangen. Die entsprechend aufgeführten Gründe gelten auch für das Gewerbegebiet.

Ergänzend ist unter Berücksichtigung des Vergnügungsstättenkonzeptes die Zulässigkeit bestimmter Vergnügungsstätten vorgesehen. Aufgrund der Ausweisung des Vorranggebietes (VG) und bestehenden Wohnnutzungen in der weiteren Nachbarschaft, sind solche Einrichtungen jedoch nicht allgemein zulässig, sondern lediglich ausnahmsweise zulässig. Da diese Anlagen häufig mit einer erhöhten nächtlichen Verkehrsbelastung einhergehen, die potenziell erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen verursachen könnte, ist eine umfassende Prüfung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erforderlich, um derartige Störungen zu vermeiden.

Ausnahmsweise zulässig sind folgende Nutzungen der Kategorie A: Spiel und Automatenhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros. Ebenso Nutzungen der Kategorie B: Diskotheken und Nachtlokale mit kulturellem Schwerpunkt.

Folgende Nutzungen der Kategorie A sind darüber hinaus ausgeschlossen: Tanzlokale / Tanz-Cafés / Nacht- und Tanzbars / Varietés, Striptease- und Table-Dance-Lokale / Swinger-Clubs / Sex-Kinos und Lokale mit Videokabinen zur Vorführung von Filmdarbietungen mit sexuellem Charakter. Aufgrund der in der Vergnügungsstättenkonzeption betonten „milieubedingten“ Störungen und den sich ggf. daraus ergebenden sozialen und kulturellen Konflikten mit dem Umfeld sind o.g. Nutzungen ausgeschlossen. Zudem kann damit Trading-Down-Effekten (Wert-, Imageverlust, Wegzüge, Leerstände, etc.) vorgegriffen werden.

Abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO sind im GE, Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Dies begründet sich ebenfalls in der ggf. lärm- und verkehrsintensiven Art einzelner sportlicher Einrichtungen, die einer genaueren Prüfung in der späteren Genehmigungsphase bedürfen.

*Art der baulichen  
Nutzung (GEe)*

Auf den östlichen Flächen sind gem. der Planungskonzeption eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete wird aus Gründen des Lärmschutzes gegenüber den angrenzenden Wohnnutzungen gem. § 1 Abs. 8 BauNVO festgesetzt, dass nur Betrieb und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. D.h. es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad auch in einem Mischgebiet zulässig wären. In Anlehnung an eine sogenannte Immissionstreppe findet somit ausgehend vom westlich im Plangebiet festgesetzten Industriegebiet eine Herabstufung der Störintensität zulässiger Nutzungen zum Schutz der östlich angrenzenden Wohnnutzungen statt.

Weitere Abweichungen von den in § 8 Abs. 2 allgemein und § 8 Abs 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgten auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO zur Berücksichtigung betroffener Belange. Hierzu wurde vorangegangen bereits eingegangen.

*Maß der baulichen  
Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht für die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) den unter § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswerten für GE und GI. Lediglich geringfügige Überschreitungen können in Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden. Dies ist in solchen Fällen möglich in denen die Überschreitung der GRZ zu keiner erheblichen Mehrbelastung für die natürlichen Bodenfunktionen führen würde oder eine zweckdienliche Grundstücksnutzung ungebührlich stark eingeschränkt werden würde.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante ( $GOK_{max}$ ) definiert. Die Höhe orientiert sich dabei an bereits bestehenden Anlagen sowie dem städtebaulichen Umfeld. Im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete, wird unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebiete eine entsprechend restriktive Höhenbegrenzung von 10m festgesetzt, um einer erdrückenden Wirkung vorzugreifen. Lediglich im Bereich des GEe2 wird aufgrund des im Bestand schon vorhandenen, acht Stockwerke umfassenden Bürogebäudes die Höhenbegrenzung auf 22m festgesetzt. Im Bereich der GI und der GE werden 22m bzw. 16m als  $GOK_{max}$  festgesetzt. Dies entspricht teilweise dem Gebäudebestand, lässt teilweise aber auch einen weiteren Spielraum für zukünftige Gebäudeentwicklungen zu. Ausgehend vom GI findet sowohl in Anlehnung an den Trennungsgrundsatz, als auch einer geordneten Entwicklung des Stadtbildes eine Staffelung der Höhenentwicklung statt. Als unterer Bezugspunkt wird gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der das Gebäude erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, gemessen orthogonal zur Gebäudemitte bestimmt. Für Grundstücke, deren Grenze nicht oder nur teilweise an die Straßenbegrenzungslinie angrenzt, wird die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche als Höhenbezugspunkt herangezogen. Diese wird von der jeweiligen Gebäudemitte aus gemessen. Bei Eckgrundstücken gilt die Oberkante der das Grundstück maßgeblich erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche als Höhenbezugspunkt.

*Bauweise*

In den Baugebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass sowohl Gebäudelängen über als auch unter 50m zulässig sind. Dies trägt den spezifischen Anforderungen und Nutzungen von Gewerbe- und Industriegebieten Rechnung. In betreffenden Gebieten besteht ein erhöhter Bedarf an flexiblen baulichen Strukturen, um den unterschiedlichen betrieblichen Anforderungen und Abläufen gerecht zu werden.

*Überbaubare  
Grundstücksflächen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzen dürfen nicht durch Gebäude oder Gebäudeteile überschritten werden. Lediglich Ausnahmen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Die Festlegung der Baugrenzen erfolgte unter der Maßgabe möglichst großer Flexibilität innerhalb der Baugebiete. Teilweise ist bereits im Bestand eine Grenzbebauung vorhanden. Die Baugrenze ist dort entsprechend ohne Abstand zu den Verkehrsflächen festgesetzt, um hier auch weiterhin eine Grenzbebauung und durch Nachverdichtungen ein geschlossenes Stadtbild zu erwirken. Im nördlichen Bereich des GI fand zudem ein Festsetzen der Baugrenze auf den momentanen Gebäudebestand statt, um aus schalltechnischen Gründen ein Heranrücken an die nördlich der Bahngrenze liegende Wohnbebauung zu verhindern.



*Stellplätze, Garagen  
und Nebenanlagen*

Gemäß §12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (auch innerhalb des Grenzabstandes) zulässig, auch wenn der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Das heißt gem. Gesetzestext: Außer den in den §§ 2 bis 13 genannten Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO (die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen) sind innerhalb des Baugebietes allgemein zulässig. Dies gilt ebenso für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

*Verkehrsflächen*

Die bereits öffentlich gewidmeten Straßenzüge der Kahlenbergstraße, der Hans-Wilhelmi-Straße, der Ernst-Heckel-Straße, der Parallelstraße sowie der Güterbahnhofstraße, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden, werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die verkehrliche Anbindung an die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Heckelvilla“ festgesetzte Verkehrsfläche wird dabei berücksichtigt.

Die Wegeverbindung zwischen der Kahlenbergstraße und der südlich des Plangebietes verlaufenden Parallelstraße wird planungsrechtlich gesichert und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-/Radweg“ festgesetzt.

Die im nördlichen Bereich der Kahlenbergstraße nach Westen verlaufende private Strichstraße war ursprünglich als Ringstraße durch das nun festgesetzte Industriegebiet mit der Ernst-Heckel-Straße verbunden. Um die Erschließung des GI sowie der vorgelagert im GE liegenden Betriebe von dieser Seite aus zu sichern, wird diese Ringschließung wieder planungsrechtlich festgesetzt. Hiermit wird auch eine anschließende öffentliche Widmung ermöglicht, wodurch die Straße für den öffentlichen Verkehr zugänglich gemacht und langfristig unterhalten werden kann. Durch Wiederaufnahme der Ringschließung kann der innere Verkehrsfluss verbessert, z.B. indem das Verkehrsaufkommen auf verschiedene Zufahrtswege verteilt wird und einzelne Flächen überhaupt erst öffentlich erreichbar gemacht werden.

*Rückhaltung und  
Versickerung von  
Niederschlagswasser*

Zur Berücksichtigung des Grundwasserschutzes insbesondere aufgrund der Lage des Plangebietes im WSG St. Ingbert wird festgesetzt, dass das von Dachflächen und versiegelten Flächen (also potentiell kontaminierten Flächen) anfallende Niederschlagswasser der Kanalisation zuzuführen ist, d.h. nicht zur Versickerung gebracht werden darf.

*Grünflächen*

Es werden insgesamt drei Grünflächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ und „Strukturerhalt“ festgesetzt, um die darin bestandene Vegetation zugunsten des Landschaftsbildes, dem Naturschutz, der menschlichen Gesundheit sowie der Klimaanpassung zu sichern. Im Süden des Geltungsbereiches werden entsprechend des Bestandes zwei Grünflächen mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün festgesetzt. Die dort bestehenden Gehölze stellen eine

grüne Einfassung des südlichen Geltungsbereiches dar, von der die angrenzenden Gewerbeflächen ökologisch und optisch profitieren. Des Weiteren befindet sich im Grenzbereich zwischen GI und östlich angrenzendem GE ein begrünter Bereich, der sich vermutlich sukzessiv auf brach gelegenen Randflächen der ehemaligen Industriebetriebe entwickelte. Er stellt eine der wenigen begrünten Bestandsflächen im Geltungsbereich dar und wird aus o.g. Gründen gesichert.

#### *Waldflächen*

Südlich des GEE2 befindet sich eine zusammenhängende, in sich geschlossene Waldzelle, die als solche erhalten bleiben soll und daher planungsrechtlich als Waldfläche gesichert wird. Die Regelungen des Landeswaldgesetzes, insbesondere zum Waldabstand gem. § 14 Abs. 3 LWaldG sind zu beachten.

#### *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Von Boden, Natur und Landschaft*

Im Hinblick auf den sich abzeichnenden Klimawandel und die damit verbundenen Auswirkungen auf Flora, Fauna und den Menschen, aber auch angesichts des Verlustes von Lebensräumen durch anthropogene Bautätigkeiten wurden in der vorliegenden Planung Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt.

Dazu wurde planbegleitend ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Im Zuge der damit verbundenen umfangreichen örtlichen Kartierungen wurden innerhalb des Geltungsbereiches Nachweise verschiedener Artgruppen erbracht (Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien, Nachtfalter). Insbesondere in Bezug auf die Artgruppe der Reptilien wurden nahezu flächendeckend Individuen gesichtet. Vorliegender Bebauungsplan überplant vorwiegend bereits bauliche genutzte Flächen die bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen gewesen wären und sichert diese bauplanungsrechtlich in ihrem Bestand. Eine zeitnahe und gestaffelte bauliche Gesamtentwicklung im Sinne eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans oder eines Angebotsbebauungsplans auf der "grünen Wiese" wird vorliegend nicht stattfinden. Dies ist auch schon aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur und der fast vollständigen Belegung von sich im laufenden Betrieb befindender Unternehmen auszuschließen. Aus diesem Grund werden die Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen des Fachbeitrages pauschal als Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen (Maßnahmen M5 – M9). Zudem wird festgesetzt, dass eine ökologische Baubegleitung durchzuführen ist, die sicherstellt, dass es zur Vermeidung der in § 44 (1) BNatSchG formulierten artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote kommt. Zu den relevanten Arbeiten und Bautätigkeiten die der ökologischen Baubegleitung unterliegen zählen u.a. Eingriffe in den Untergrund und der Abriss von Gebäuden sowie Rodungsmaßnahmen. Eine detaillierte Erläuterung der Schutzkonzeption aus Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen ist Kapitel 7 des planbegleitend erstellten artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu entnehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass durch regelmäßige Pflege sicherzustellen ist, dass die ggf. herzustellenden Ersatzhabitate dauerhaft im Zielzustand verbleiben und den Individuen einen dauerhaften Lebensraum ermöglichen.

Zur weiteren Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurden

spezifische Maßnahmen getroffen, um eine dauerhafte Verträglichkeit der künftigen Bautätigkeit und Nutzung des Plangebiets mit den im Umfeld ansässigen Arten zu gewährleisten und die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Umwelt zu minimieren. Dazu wurde die Verwendung von reduzierter und insektenfreundlicher Beleuchtung festgesetzt (Maßnahmen M4). Diese Art der Beleuchtung minimiert die Lichtverschmutzung, die negative Auswirkungen auf nachtaktive Insekten und andere Tierarten haben kann. Des Weiteren wurde festgesetzt, dass bei der Errichtung von Zäunen und anderen Einfriedungen ein Abstand von mind. 10cm zur Bodenkante eingehalten werden muss (Maßnahme M3). Dies reduziert die Barrierewirkung für Kleintiere, die sonst Schwierigkeiten haben könnten, solche Zäune zu überwinden oder darunter hindurchzukriechen.

Zudem wurden Festsetzungen getroffen, die den Schutz und die nachhaltige Entwicklung des Bodens im Plangebiet zum Ziel haben. Dazu sollen Flächenversiegelungen möglichst minimiert werden sowie Stellplätze, Zufahrten und Wege nach Möglichkeit mit einem versickerungsfähigen Belag (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, o.ä.) versehen werden. Zu berücksichtigen sind hierbei jedoch die Vorgaben aus der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) St. Ingbert vom 29.11.1991, um den Schutz des Grundwassers sicherzustellen. Das bedeutet, dass im Zuge der Bauphase spezifische Maßnahmen zum Schutz des Grund- und Trinkwassers gem. den Vorgaben der WSGVO umgesetzt werden müssen, um negative Beeinträchtigungen zu vermeiden. Dazu wurde die WSGVO ebenfalls als nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

#### *Erneuerbare Energien*

Die Festsetzung, dass im gesamten Geltungsbereich mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen mit Photovoltaikmodulen und/oder Solarwärmekollektoren ausgestattet werden müssen, dient dem Ziel der Förderung erneuerbarer Energien und der nachhaltigen Energieerzeugung. Diese Maßnahme dient der Gewährleistung aktueller Anforderungen an nachhaltiges Bauen und Stadtentwicklung. Die Installation von Photovoltaikmodulen und Solarwärmekollektoren stellt eine effiziente Nutzung vorhandener Flächen dar, die andernfalls ungenutzt blieben, und trägt somit zur optimalen Nutzung der natürlichen Ressourcen im Plangebiet bei.

Insgesamt fördert die Festsetzung eine klimafreundliche Entwicklung des Plangebiets und trägt zur Erfüllung von Klimaschutzzielen auf lokaler Ebene bei.

#### *Anpflanzungen*

Zur Aufwertung des Stadtbildes, zur Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange und zur Förderung der ökologischen Qualität der Bauflächen werden im Geltungsbereich bestimmte Pflanzvorgaben festgesetzt. Diese Maßnahmen tragen auch zur Klimaanpassung bei, indem sie Hitzestress und Luftstaus reduzieren.

So wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch mit Pflanzen (Gehölzen, Stauden, Gräser, etc.) zu bepflanzen sind. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 entsteht somit eine Pflanzvorgabe von mindestens 20% der Grundstücksflächen. Konkretisiert wird die Pflanzfestsetzung zudem durch den Ausschluss von großflächig mit Steinen bedeckten Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung vorkommen und

Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten). Durch Anwendung dieser Festsetzung wird auch der Verbesserung des Mikroklimas Rechnung getragen, da der potentielle Anteil versiegelter oder sich stark aufheizender Flächen im Plangebiet damit minimiert werden kann.

Des Weiteren wird eine Fassadenbegrünung festgesetzt: Außenwände von Gebäuden deren Fensterabstand mehr als 5m beträgt, sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Insbesondere Gewerbe und Industriegebiete zeichnen sich oftmals durch geschlossene, ungegliederte Fassaden aus. Durch eine Begrünung der geeigneten Fassaden, kann somit nicht nur den mikroklimatischen Auswirkungen einer hohen baulichen Dichte entgegengewirkt werden, sondern auch das Stadtbild gestalterisch aufgewertet werden.

Zudem wird eine Dachbegrünung festgesetzt: Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15° Dachneigung) der Hauptgebäude sind extensiv zu begrünen. Dachflächen von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind grundsätzlich zu begrünen. Technisch begründete Ausnahmen sind zulässig. Die Dachbegrünung ist mit einem mind. 5cm und max. 15cm starken Substrataufbau zu versehen. Im Bereich von Solaranlagen ist durch eine kleinwüchsige Bepflanzung sicherzustellen, dass der Bewuchs keinen Schattenwurf erzeugt. Dachbegrünungen stellen insbesondere in Standorten hoher baulicher Dichte eine Möglichkeit dar, der Aufheizung entgegenzuwirken, indem Niederschlagswasser gedrosselt wird und bereits auf den Dachflächen teilweise zur Verdunstung gebracht werden kann. Des Weiteren wird gewissermaßen eine Teilentsiegelung erreicht, indem auf Dächern bereits versiegelten Flächen neue Grünflächen entstehen, die auch als Ersatzlebensräume für Vogel- und Insektenarten bieten können.

Außerdem ist festgesetzt, dass innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Alleepflanzungen bzw. Baumreihen vorzusehen sind. Hierzu sind Hochstämme mit entsprechender Pflanzqualität in regelmäßigen Abständen entlang der Verkehrsflächen zu pflanzen. Für Stellplätze innerhalb der Baugebiete ist je vier Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen, um die Parkflächen zu beschatten und die Hitzeentwicklung zu reduzieren. Diese Maßnahmen trägt auch zur optischen Auflockerung und ökologischen Aufwertung des Gewerbe- und Industriegebiets bei und wirken gleichzeitig positiv auf die Klimaanpassung.

In den öffentlichen Grünflächen „Abstandsgrün“ und „Strukturerhalt“ wird ein struktureicher Bewuchs durch die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Stauden und bodendeckenden Gehölzen festgesetzt. Diese Begrünung kann dazu beitragen ökologische Korridore innerhalb des Plangebietes zu schaffen, was die Integration naturnaher Flächen in eine sonst stark versiegelte Umgebung fördert.

Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind klimatolerante, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste im Anhang).

Der NABU empfiehlt: Bei Neuanpflanzungen sollten vorzugsweise solche Gehölzarten gepflanzt werden, welche Blüten und Früchte hervorbringen, die Insekten und Vögeln als Nahrungsquelle dienen können, wie z. B. Weißdorne (*Crataegus*), Wildkirsche (*Prunus avium*) oder Eber-Esche (*Sorbus aucuparia*). Obstbäume sind grundsätzlich Ziergehölzen vorzuziehen. Blumenwiesen sind Rasen grundsätzlich vorzuziehen. Durch eine zweischürige Mahd (in trockenen Jahren

nur einschürige) kann deren Bestand gesichert werden und eine jährliche Düngergabe vermeidet eine allzu starke Aushagerung der Blumenwiesen auf dem nährstoffarmen Sandboden. Ebenfalls wird empfohlen gebietsfremde invasive Gehölze wie Robinien (*Robinia pseudoacacia*) und Späte Traubenkirschen (*Prunus serotina*) in den Be-ständen selektiv zu entfernen, um deren weitere Ausbreitung zu unterbinden.

*Erhalt von Bäumen*

Die Festsetzung, dass gesunde Bäume, die nicht unmittelbar von Baumaßnahmen betroffen sind, erhalten bleiben müssen, sowie das für abgängige Gehölze Ersatzpflanzungen vorzusehen sind verfolgt das Ziel, die ökologischen und klimatischen Funktionen innerhalb des Industrie- und Gewerbegebiets langfristig zu sichern. Bäume spielen eine zentrale Rolle bei der Verbesserung des lokalen Mikroklimas, insbesondere durch die Reduktion von Hitzestress und die Bindung von CO<sub>2</sub>. In urbanen und industriell geprägten Räumen tragen sie zudem zur Verbesserung der Luftqualität und zur Erhöhung der Biodiversität bei. Ihr Erhalt ist daher aus ökologischer und klimatischer Sicht von entscheidender Bedeutung.

*Schallschutz-  
Festsetzungen*

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit innerhalb des Plangebietes vor den Lärmemissionen des Straßen- und Schienenverkehrs durch die A6, und der Bahnstrecke sind gem. den Vorgaben des planbegleitenden Schallschutzgutachtens, entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt: Für schutzbedürftige Räume in Wohnnutzungen soll ein Innenraumpegel von 30 dB(A) und für Büroräume von 35 dB(A) erreicht werden. Bei Beurteilungspegeln von über 50 dB(A) nachts sind schalldämmende Lüfter erforderlich, um bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten.

*Geltungsbereich*

Die Grenzen des Plangebietes ergeben sich aus der Örtlichkeit und beschränken sich auf die zur Umsetzung des Planungskonzeptes notwendigen Flächen.

*Bauordnungsrechtliche  
Festsetzung für Werbe-  
Anlagen*

Zur Wahrung des Stadtbildes sowie zum Schutz der sich im Nahbereich des Bebauungsplans befindenden sensiblen Nutzungen werden ergänzende Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen festgesetzt: Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, akustische Werbung sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches. Die ausgeschlossenen Werbeanlagen haben störenden bis sehr störenden Charakter und sind mit einer geordneten und behutsamen Entwicklung des Stadtbildes nicht vereinbar.

*Altlasten*

Entsprechend dem Altlastenkataster der Stadt St. Ingbert werden die auf der Planzeichnung verorteten Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet: Ergänzend dazu wird eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB getroffen, die für die belasteten Bereiche Einschränkungen in der Zulässigkeit von Nutzungen und Bauarbeiten vorsieht, bzw. die Zulässigkeit an die Erfüllung von Auflagen des LUA bindet.

Die Festsetzung, dass die unter Punkt I.1. vorgesehenen Nutzungen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Ausräumung einer Gefährdung durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG oder nach erfolgreicher Bodensanierung zulässig sind, verfolgt das zentrale Ziel des Bodenschutzes und der Gefahrenabwehr. In Bereichen mit Altlastenverdacht

besteht ein potenzielles Risiko für Mensch und Umwelt, insbesondere durch Kontaminationen des Bodens und Grundwassers. Empfindliche Nutzungen sind in Gewerbegebieten eher die Seltenheit, auch ist die Versiegelung in der Regel deutlich höher als in empfindlicheren Wohngebieten. Dennoch sind auch vorliegend teilweise Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise in den GEe oder GE zulässig, wie etwa Wohn-, Büro-, oder Freizeitnutzungen, die durch Schadstoffbelastungen gefährdet werden könnten, was eine umfassende Gefährdungsabschätzung und gegebenenfalls Sanierung erforderlich macht. Die Festsetzung zur Überwachung von Bauarbeiten in diesen Bereichen, insbesondere bei Eingriffen in den Untergrund, gewährleistet eine kontinuierliche Kontrolle möglicher Altlastenrisiken während der Bauausführung. Im Falle eines Auffindens von Altlasten ist die sofortige Einstellung der Bauarbeiten und die umgehende Information der Bodenschutzbehörde notwendig, um weitere Schäden zu verhindern und geeignete Maßnahmen zum Schutz der menschlichen Gesundheit und der Umwelt zu ergreifen. Diese Vorsichtsmaßnahmen minimieren das Risiko der Freisetzung von Schadstoffen und tragen zur umweltverträglichen Entwicklung der Baugebiete bei. Damit der Schutz des Grundwassers entsprechend ordnungsgemäß berücksichtigt wird, wurde die Wasserschutzgebietsverordnung des WSG St. Ingbert gem. § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung mitaufgenommen.

*Nachrichtliche  
Übernahmen*

Die nachrichtliche Übernahme der Vorschriften zur Rodung und zur Wasserschutzgebietsverordnung in den Bebauungsplan dient der Verdeutlichung der Belange des Artenschutzes sowie des Wasserschutzgebietes St. Ingbert (insb. In Bezug auf die Altlasten) und gewährleistet die Umsetzung der entsprechenden Vorgaben.

*Hinweise*

Die Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen sind der Planzeichnung zu entnehmen.



## 6 PRÜFUNG VON PLANUNGSAKTIVITÄTEN

*Standortentscheidung* Die Standortentscheidung begründet sich grundsätzlich in der planerischen Absicht eine geordnete Stadtentwicklung auf bereits bebauten Flächen im Innenbereich anzustoßen und bestehende sowie zukünftige städtebauliche Dysfunktionalitäten und Konfliktbereiche zu adressieren. Da die Standortentscheidung unmittelbar mit der Bestandssituation (s. Ausführungen in der Planungskonzeption) zusammenhängt, fallen Standortalternativen grundsätzlich weg.

Die Planung beabsichtigt sowohl Bestandsnutzungen zu sichern als auch den Nutzungskatalog dem städtebaulichen Umfeld entsprechend anzupassen.

*0-Variante* Die 0-Variante würde bedeuten, dass die Fläche in ihrem Zustand verbleiben würde und das geltende Planungsrecht gem. § 34 BauGB weiterhin Bestand hätte. Die in der Planungskonzeption angeführten städtebaulichen Zielsetzungen und Problemlagen könnten planungsrechtlich nicht adressiert werden.

## 7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Aufgrund des Planungskonzeptes und der vorgesehenen Festsetzungen lassen sich Auswirkungen erwarten, die im Rahmen der Abwägung zu betrachten und auf ihre Erheblichkeit hin zu bewerten sind:

*Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse*

Aufgrund der Gemengelage zwischen historisch gewachsener Industrie- und Gewerbeflächen und angrenzender Wohnnutzungen ergeben sich Konfliktpotentiale die durch Festsetzung schallschutztechnischer Vorgaben adressiert werden müssen. Grundsätzlich sind durch die Festsetzung und Planungsabsicht zur Sicherung und Etablierung eines Industriegebietes innerhalb des Bebauungsplans auch höhere Anforderungen an den Außengebietsschutz zu stellen, als dies bei den aktuellen Nutzungen durch den Fall einer Innenbereichsentwicklung nach den Vorgaben von § 34 BauGB der Fall wäre. Dies wird zum einen durch eine Nutzungstreppe (GI; GE; GEe) erreicht, die das Störpotential der festgesetzten Gebietstypen in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung abmildert. Des Weiteren sind Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung von Außenbauteilen, Mindestanforderungen an Lüftungsanlagen) vorgesehen. Betriebswohnungen sowie Betriebskindergärten sind als potentiell störanfällige Nutzungen ebenfalls innerhalb des GE und GI aus Gründen der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgeschlossen. Tiefergehende Untersuchungen sind dem planbegleitend erstellen Schallschutzgutachten zu entnehmen. Weiterhin Berücksichtigung des o.g. Belanges erfolgte durch den Ausschluss verkehrsintensiver und in den Nachtstunden störintensiver Nutzungen wie bestimmten Vergnügungsstätten und Bordellen. Diese Nutzungen bringen durch ihr Trading-Down-Potential zudem mögliche soziale Verdrängungseffekte mit sich die sich im Weggang der angrenzenden sensiblen Nutzungen niederschlagen

könnten und daher im Plangebiet unzulässig sind. Weitere potentiell störintensive Nutzungen, wie einige Sport- und Kulturanlagen, etc. sind nur ausnahmsweise zulässig, da hier je nach Störgrad in der Genehmigungsphase im Einzelfall entschieden werden muss.

Eine Berücksichtigung der Altlasten auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse findet zum einen durch einen weitestgehenden Ausschluss von Wohnungen (bis auf GEE) innerhalb des Plangebietes statt, aber auch durch die seitens des LUA vorgegebene Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB, die sicherstellt, dass entsprechende Schutzvorkehrungen bzw. Sanierungen stattzufinden haben bevor sensible Nutzungen zugelassen werden können.

#### *Wohnbedürfnisse*

Eine Schaffung von Wohnraum ist innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen, da die Gesamtkonzeption aus den genannten Gründen eine andere Entwicklung vorsieht. Ein Ausschluss von Betriebswohnungen innerhalb des GE und GI erfolgte wie oben beschrieben aus Gründen des Schallschutzes. Grundsätzlich wäre die Anlage von Betriebswohnungen im GEE jedoch ausnahmsweise zulässig, da hier der Störgrad eines Mischgebietes angesetzt wird. Dies bedarf der Einzelfallprüfung in der Genehmigungsphase.

#### *Soziale/kulturelle Bedürfnisse - Freizeit und Erholung*

Die nebenstehenden Belange sind nur bedingt von der Planung betroffen, da das Plangebiet bereits im Bestand keine Erholungs- und Freizeitfunktion erfüllt bzw. keinen sozialen und kulturellen Bedürfnissen dient. Durch die Festsetzung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen wird dies nun z.T. planungsrechtlich festgeschrieben. So sind kulturelle, soziale und sportliche Nutzungen in den Gebieten nur ausnahmsweise zulässig. Dies entspricht aber zum einen bereits den orientierenden Vorgaben der §§ 8 und 9 BauNVO, sondern vor allem der Planungskonzeption, die für den Geltungsbereich die Ansiedlung von klassischen produzierenden oder verarbeitenden Gewerbe- und Industriebetrieben vorsieht. Die Zulässigkeit muss im Einzelfall in der Genehmigungsphase geprüft werden.

Negative Auswirkungen der Planung auf die nebenstehenden Belange sind nicht zu erwarten.

#### *Raumstruktur – Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile – Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche*

Die vorliegende Planung beabsichtigt die Sicherung bzw. Entwicklung eines historischen Industrie- und Gewerbestandortes. Die Erhaltung und Fortentwicklung des Stadtteils Rohrbach ist durch die Planungskonzeption adressiert. Der Bebauungsplan sieht gem. der Einzelhandelskonzeption der Stadt St. Ingbert keine Zulässigkeiten für ausschließlich zentrenrelevante Sortimente (St. Ingberter Liste) vor. Der zentrale Versorgungsbereich der St. Ingberter Innenstadt wird somit nicht negativ beeinträchtigt.

#### *Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege Orts – und Landschaftsbild*

Gem. vorliegender Kenntnis befinden sich keine Bau- und Naturdenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Sicherung vorhandener

Grünstrukturen, der gestalterischen Vorgaben an Werbeanlagen, den Pflanzvorgaben für Fassaden, Dächer und den Straßenraum sowie durch die vorgegebenen maximalen Gebäudehöhen und die Baufenster adressiert. Durch die genannten Festsetzungen wird gewährleistet, dass die künftige Bebauung sich verträglich in das Umfeld einfügt.

*Kirchliche Belange*

Es sind keine Auswirkungen auf die Belange von Kirchen oder Religionsgesellschaften zu erwarten. Es sind keine betreffenden Einrichtungen innerhalb oder angrenzend vorhanden, die von der Planung negativ beeinträchtigt werden würden.

*Belange gem.*

*§ 1 Nr. 7 a – j BauGB*

Die Belange des Umwelt- und Artenschutzes wurden im Zuge der Planung adressiert. So fanden z.B. auf Grundlage einer Vorabbegehung zur Potenzialabschätzung tiefergehende Kartierungen verschiedener planungsrelevanter Artgruppen statt (Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Amphibien, sowie Tag- und Nachtfalter). Der grundsätzliche Umfang der naturschutzfachlichen Untersuchungen wurde mit dem LUA bereits abgestimmt. Die im Fachbeitrag Artenschutz formulierten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Deren Wirksamkeit wird im Einzelnen durch eine ökologische Baubegleitung festgesetzt.

Faktoren	Auswirkungen
Flora / Fauna	<p>Durch die getroffenen Festsetzungen wird es zu Auswirkungen auf Flora und Fauna kommen. Die vorliegende Planung beansprucht größtenteils Flächen, die durch die bestehenden Nutzungen bereits stark anthropogen überprägt sind, sodass davon auszugehen ist, dass keine erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna zu erwarten sind. Vielmehr wird durch die Planung sichergestellt, dass in einem Bereich, indem Nutzungen und bauliche Tätigkeiten bislang nach § 34 BauGB zu bewerten waren, höhere artenschutzrechtliche Standards gelten. So auch z.B. durch die Festsetzung von Grünordnungs- und Pflanzvorgaben, die auch der Erhöhung der ökologischen Wertigkeit und Biodiversität Rechnung tragen. Für weitere Ausführungen zum Artenschutz ist der planbegleitende Fachbeitrags Artenschutz heranzuziehen.</p> <p>Im Bereich von Freiflächen und begrünten Flächen wird es zu Eingriffen in den bestehenden Gehölzbestand und die Biotopstruktur kommen. Mögliche Auswirkungen dahingehend sind jedoch im Zuge der vorliegenden Planung als gering einzuschätzen, da es sich beim Plangebiet um ein überwiegend bereits im Bestand bebaute und betrieblich genutzte Fläche im Innenbereich handelt für die vorliegend keine neuen naturnahen Flächen in Anspruch genommen werden.</p> <p>Durch grünordnerische Festsetzungen wie der Sicherung von bestehenden Waldflächen und vegetationsbestandenen Bereichen, werden die wenigen größeren naturschutzfachlich relevanten Bereiche planungsrechtlich gesichert. Ergänzend wurden Festsetzungen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen, die neben artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen auch Vorgaben zur naturnahen bzw. gärtnerischen und unversiegelten Gestaltung der nicht baulich in Anspruch genommenen Teile der Baugrundstücke umfassen. Des Weiteren wurden Vorgaben zur Anlegung von Fassaden- und Dachbegrünungen getroffen, die dafür Sorge tragen können, Lebensräume zu erhalten, zu schaffen und die Biotopvernetzung auf langjährig bestehenden anthropogen überprägten Flächen in Teilen wiederherzustellen.</p>

Fläche	Die vorliegende Planung findet weitestgehend auf Flächen statt, die bereits überwiegend langjährig anthropogen überformt sind. Diese Flächen befinden sich im planungsrechtlichen Innenbereich stehen auch ohne die vorliegende Planung einer baulichen Nutzung gem. § 34 BauGB zur Verfügung.
Boden / Wasser	<p>Die Böden im Plangebiet sind im aufgrund Vornutzungen anthropogen überprägt. Natürliche Böden sind nur noch vereinzelt (z.B. im Bereich der Waldfläche) vorhanden. Es findet vorliegend keine Neuinanspruchnahme naturnaher Böden statt.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes St. Ingbert. Durch die nachrichtliche Übernahme der Schutzgebietsverordnung wird sichergestellt, dass die Vorgaben des Grundwasserschutzes in der späteren Genehmigungsphase ihre Berücksichtigung finden, insbesondere in Bezug auf die vorhandenen Altlastenflächen. Für die Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen wurde ebenfalls eine entsprechende Festsetzung gem. den Vorgaben des LUA ergänzt.</p>
Luft / Klima	<p>Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sind als nicht erheblich zu bewerten, da der Großteil der Planung auf bereits bebauten innerstädtischen Flächen stattfindet. Vielmehr ist es Teil der Planungskonzeption klimarelevante Vorgaben zu treffen, um die anthropogen überformten Flächen im Plangebiet um eine Klimaanpassung und Klimavorsorge zu ergänzen.</p> <p>Dazu werden bereits begrünte/vegetationsbestandene Bereiche gesichert sowie umfangreiche Vorgaben zur Neubegrünung von Frei- und Dachflächen sowie Fassaden getroffen, um langfristig Verdunstungseffekte zu fördern und Hitzestau zu vermeiden.</p>
Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen	Negative Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der Schutzgüter sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Vielmehr wird durch die Planung sichergestellt, dass trotz der vorhandenen Nutzung des Gebiets als innerstädtisches Industrie- und Gewerbegebiet ökologische und klimatische Aspekte berücksichtigt und durch geeignete Maßnahmen aufgewertet werden. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden dabei in Einklang gebracht, um langfristig einen nachhaltigen und ökologisch verträglichen Entwicklungsrahmen für zukünftige Nutzungen im Gebiet zu schaffen.
Natura 2000 Gebiete	Erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000 Gebieten sind nicht zu erwarten.
Schwere Unfälle oder Katastrophen	Die Ansiedlung eines Störfallbetriebs ist grundsätzlich in Industriegebieten zulässig, erfordert jedoch eine gesonderte immissionsschutzrechtliche Genehmigung. Die Gebietsstruktur wurde intern so gestaltet, dass eine Immissionstreppe zu den östlich angrenzenden Wohngebieten besteht. Darüber hinaus wurden Festsetzungen basierend auf dem Schallschutzgutachten getroffen. Daher sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

Belange (§ 1 Abs.1  
Nr. 8 a – f BauGB)

Die vorliegende Planung beabsichtigt einen bestehenden Industrie- und Gewerbestandort planungsrechtlich zu sichern bzw. zu entwickeln. Damit können sowohl Arbeitsplätze gesichert als auch neue Arbeitsplätze geschaffen werden, um die Mittelstadt St. Ingbert in ihrer wirtschaftlichen Funktion zu stärken.

Weitere Belange die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 aufgeführt werden, sind nicht betroffen.

Verkehr / Mobilität

*Verteidigung*

Das Plangebiet ist vollumfänglich erschlossen. Die zur internen Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend festgesetzt. Durch die Wiederherstellung der Ringerschließung wird der innerbetriebliche Verkehrsfluss verbessert, indem das Verkehrsaufkommen auf mehrere Zufahrtswege verteilt und ein Teil der Flächen überhaupt erst öffentlich erreichbar gemacht werden.

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich der Kreisverkehr A6/L111 an der AS St. Ingbert Mitte, zu dem auch ein Großteil des Verkehrs im Plangebiet abfließt. Für diesen Kreisverkehr bestehen Kapazitätsengpässe, sodass es hier in den Morgen- und Abendspitzen zu hohen Wartezeiten kommt. Aus diesem Grund ist laut Kenntnisstand der Stadt St. Ingbert ein Umbau seitens des LfS geplant, der die bestehenden Defizite beheben soll.

Da das vorliegende Plangebiet im Bestand bereits betrieblich genutzt wird, wird seitens der Stadt St. Ingbert davon ausgegangen, dass der vom Plangebiet induzierte Verkehr bereits vollumfassend vom LfS in den Verkehrsberechnungen zum Ausbau des Kreisverkehrs berücksichtigt wurde.

Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt zudem eine Feingliederung der Nutzungen, die die momentan nach §34 BauGB zulässigen Nutzungen weiter einschränkt. Hierzu wurde auch in der Begründung unter Kapitel 6 Auswirkungen der Planung - Abwägung auf S. 25 ausgeführt: Offenkundig verkehrsintensive Nutzungen wie gewerbliche Stell- und Parkplatzanlagen, Tankstellen, innerstädtisch relevante Einzelhandelsbetriebe, etc. wurden ausgeschlossen. Sportliche und kulturelle Einrichtungen, etc. sind nur ausnahmsweise zulässig und daher auch auf Ihre Verkehrsintensität im Zuge der Genehmigungsphase zu prüfen. Es sind somit aus hiesiger keine negativen Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz zu erwarten. Weitere in § 1 Abs. 6 Nr. 9 und 10 BauGB aufgeführte Belange werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

*Belange eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen  
Entwicklungskonzeptes*

Auswirkungen auf von der Mittelstadt St. Ingbert beschlossene städtebauliche Planungen sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten. Das Vergnügungsstättenkonzept sowie das Einzelhandelskonzept sind bei der Wahl der Festsetzungen bereits vollumfänglich berücksichtigt.

*Belange von Flüchtlingen*

Nebenstehende Belange sind von der Planung nicht betroffen.

## ANHANG: PFLANZLISTEN

Die nachfolgenden Pflanzlisten sind nicht abschließend.

### Pflanzliste 1

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides ‚Allershausen‘ und ‚Cleveland‘	Spitz-Ahorn ‚Allershausen‘ und ‚Cleveland‘
Alnus x spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus "Fatigiata"	Pyramiden-Hainbuche
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Gingko biloba	Gingko
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Juglandaceae	Walnussgewächse
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Magnolia grandiflora	Immergrüne Magnolie
Platanaceae	Platanengewächse
Prunus avium ‚Plena‘	Gefülltblühende Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche, Sommer-Eiche
Quercus coccinea	Scharlach-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Tilia cordata	Winterlinde in Sorten
Tilia x euchlora	Krimlinde
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	Silber-Linde

Der NABU empfiehlt: Bei Neuanpflanzungen sollten vorzugsweise solche Gehölzarten gepflanzt werden, welche Blüten und Früchte hervorbringen, die Insekten und Vögeln als Nahrungsquelle dienen können, wie z. B. Weißdorne (Crataegus), Wildkirsche (Prunus avium) oder Eber-Esche (Sorbus aucuparia). Obstbäume sind grundsätzlich Ziergehölzen vorzuziehen. Blumenwiesen sind Rasen grundsätzlich vorzuziehen. Durch eine zweischürige Mahd (in trockenen Jahren nur einschürige) kann deren Bestand gesichert werden und eine jährliche Düngergabe vermeidet eine allzu starke Aushagerung der Blumenwiesen auf dem nährstoffarmen Sandboden. Ebenfalls wird empfohlen gebietsfremde invasive Gehölze wie Robinen (Robinia pseudoacacia) und Späte Traubenkirschen (Prunus serotina) in den Be-ständen selektiv zu entfernen, um deren weitere Ausbreitung zu unterbinden.

### Pflanzliste 2

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	Wilder Wein, Selbstklimmer



### Pflanzliste 3

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation
Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation
Thymian-Arten
Storchschnabel-Arten
Zittergras
Schwingel-Arten
Hauswurz-Arten