

Bearbeitungsstand: Mai 2013	Seite 1
Landeshauptstadt Saarbrücken Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit	

ANMERKUNGEN ZUM VERFAHREN

Die Öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 04.04. bis 06.05.2013 statt. Zusätzlich fand am 23.04.2013 eine Bürgerversammlung im Rathaus St.Johann statt.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

0	<p>Niederschrift zur Bürgerversammlung am 23.04.2013</p> <p>Erörterungsveranstaltung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 113.02.40 „Im Wittum“ am 23.04.2013 im Sitzungssaal 126, Rathaus St. Johann, 66111 Saarbrücken Anwesend sind ca. 50 Bürgerinnen und Bürger Bezirksbürgermeisterin Frau Piper Stadtplanungsamt: Frau Kunz, Frau Mühlen, Frau Hussong</p> <p>Die Verwaltung erläutert das laufende Bebauungsplanverfahren und stellt das städtebauliche Konzept für das Plangebiet „Im Wittum“ und die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans anhand einer Powerpointpräsentation vor. Der Bebauungsplan liegt derzeit bis zum 06.05.2013 im Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht offen. Während dieser Frist können Stellungnahmen – mündlich oder schriftlich – vorgebracht werden.</p> <p>Die Wortmeldungen, die während der Erörterungsveranstaltung eingehen, werden protokolliert und als Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage behandelt.</p>	<p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p>
0-1	<p>Wortmeldung 1: Herr A, Anwohner in der Francoisstraße</p> <p>a) Herr A äußert die Befürchtung, dass es einen Hitzestau zwischen der Häuserreihe Francoisstraße und der parallel dazu gelegenen nördlichen Bebauung im WA1 geben wird. Die Luftzüge von der Saar her erreichen Werder- und Gärtnerstraße, aber nicht die Francoisstraße. Der südliche Bereich der Gebäude an der Francoisstraße ist daher heute schon klimatisch belastet, im Norden wird es ähnlich werden.</p> <p>b) Er spricht sich nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung aus, sondern wünscht sich aus den vorher genannten Gründen eine niedrigere Bebauung und eine Aufteilung der großen Baukörper in mehrere kleine.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf für die Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Jede Neuversiegelung bzw. Bebauung vormals unversiegelter Flächen wird zwangsläufig zu einer Auswirkung auf das Mikroklima führen. Hier steht dem bauleitplanerischen Ziel der Innenentwicklung grundsätzlich ein Ziel des Klimaschutzes entgegen. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch von einer erheblichen und insofern wahrnehmbaren Auswirkung nicht auszugehen. Dies ist zunächst damit zu begründen, dass im</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

rechtskräftigen Bebauungsplan eine bauliche Nutzung des Gebietes bereits zulässig wäre. Insofern wäre auch ohne eine neuerliche Überplanung des Gebietes eine Bebauung bereits möglich.

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht eine höhere und dichtere Bebauung als der rechtskräftige Bebauungsplan. Durch die Erhöhung der zulässigen Anzahl an Geschossen von bisher II Vollgeschossen + Staffelgeschoss auf III Vollgeschosse mit z.T. Staffelgeschoss im Blockinnenbereich und die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine moderate, städtebaulich sinnvolle und verträgliche Verdichtung erreicht.

Die vorgesehenen Festsetzungen sind städtebaulich verträglich, denn:

- die vorhandene Bebauung an den Blockkanten wird nicht überragt,
- die Abstände zur Bestandsbebauung werden gewahrt,
- die Obergrenzen der BauNVO werden im Blockinnenbereich nicht überschritten und die GFZ-Festsetzung bleibt mit 1,0 darunter,
- sie sorgen mit den Festsetzungen zu Begrünung und von Bebauung und Stellplätzen freizuhaltenden Gartenbereichen für eine Auflockerung und Verbesserung der Wohnqualität,
- durch die Festsetzung verkehrsberuhigter Straßen wird Sorge dafür getragen, dass die Auswirkungen in keiner Weise so erheblich sind wie in den umliegenden Straßen,
- die Festsetzung eines Quartiersplatzes trägt ebenfalls zur Aufwertung des Blockinnenbereiches bei und fördert die sozialen Kontakte.

Städtebaulich sinnvoll ist diese Entwicklung, da die Innenentwicklung ein erklärtes Ziel des Baugesetzbuches ist. Es bedeutet, dass eine Verdichtung von Bebauung in Bereichen, in denen bereits eine Bebauung vorhanden und eine Nachverdichtung möglich ist, einer Bebauung im Außenbereich vorzuziehen ist. Darüber hinaus ist eine gewisse Verdichtung in der Innenstadt notwendig, um eine angemessene, flächenschonende und nicht zuletzt auch kostensparende Entwicklung zu ermöglichen.

Anzumerken ist noch, dass bereits heute ein großer Teil des östlichen Blockinnenbereiches versiegelt/ befestigt/ bebaut ist während der westliche Teil bewachsen ist. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes würde es zu einer städtebaulichen Neuordnung und somit einer gleichmäßigeren Verteilung der befestigten und unbefestigten (private Gärten) Flächen kommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten, dass der überplante Blockinnenbereich trotz bau-

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

		<p>licher Nutzung von Teilflächen nach wie vor ein hohes Maß an Grün- und Freiflächen behalten wird. Die Bau- fenster sind untergliedert und immer wieder durch nicht überbaubare, also zu begrünende Flächen unterbrochen, so dass auch aufgrund der Stellung und der Höhe der Gebäude keine erhebliche Verschlechterung der klimatischen Situation im Vergleich zu der schon zulässigen Bebauung des Blockinnenbereichs zu befürchten ist. Stellplätze und Gebäude sind ausschließlich in den dafür explizit festgesetzten Bereichen zulässig. Außerhalb dieser Flächen liegende Teile der Grundstücke bleiben als Freiflächen erhalten bzw. sind als solche herzustellen. Ergänzend beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich des Anpflanzens von Bäumen. Diese Festsetzungen beziehen sich zum einen auf die Freiflächen innerhalb der Baugebiete, zum anderen aber auch auf die Flächen für den ruhenden Verkehr. Dabei wird wie in vielen Teilen des Stadtgebietes üblich mindestens die Pflanzung von 1 Hochstamm je 4 Stellplätze festgesetzt. Zum Teil wird diese Festsetzung sogar noch verschärft, in dem je 3 Stellplätze ein Hochstamm zu pflanzen ist.</p> <p>Des Weiteren enthält der Bebauungsplan eine zwingende Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich also feststellen, dass der Bebauungsplan eine Vielzahl von Festsetzungen enthält, die einer Verschlechterung der klimatischen Situation entgegenwirkt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich baulicher Dichte festgehalten.</p>
	<p>c) Herr A befürchtet eine Wertminderung der Grundstücke und Bestandsgebäude.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Eine Zurücknahme der baulichen Nutzbarkeit im Blockinnenbereich, die aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits gegeben ist, würde in der Tat zu einer Wertminderung dieser Grundstücke führen.</p> <p>Ein Anspruch auf Unveränderbarkeit der Umgebung des eigenen Grundstückes bzw. Wohngebäudes besteht grundsätzlich nicht.</p> <p>Im Übrigen wird mit der Bebauungsplanaufstellung eine Innenverdichtung der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung vorgesehen, einer Nutzungsart also, die mit der Umgebungsnutzung absolut verträglich ist. Von einer Wertminderung ist insofern nicht auszugehen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

		<p>Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich baulicher Dichte festgehalten.</p>
<p>0-2</p>	<p>Wortmeldung 2: Herr B, Anwohner in der Werderstraße</p> <p>a) Herr B merkt an, dass in Alt-Saarbrücken (öffentlich zugängliche) Grünflächen fehlen. Er schlägt vor, im Plangebiet einen Park anzulegen.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Grünfläche (Quartiersplatz) festgesetzt. Insofern wird der Anregung, eine öffentlich zugängliche Grünfläche zu schaffen, mit der Festsetzung des Bebauungsplanes bereits entsprochen. Auch wenn diese öffentliche Grünfläche gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes etwas reduziert wurde, wird durch die Festsetzungen des nunmehr vorliegenden Entwurfes sichergestellt, dass ein großer Anteil an Freiflächen in Form privater Gärten entstehen wird.</p> <p>Diese Reduzierung der öffentlichen Grünfläche im Vergleich zum alten Bebauungsplan erfolgte zugunsten weiterer Bauflächen im Innenbereich. Eine Nachverdichtung im Innenbereich ist immer einer Entwicklung im Außenbereich vorzuziehen, ferner sollen hier die Möglichkeiten für kostengünstiges innenstadtnahes Bauen geschaffen werden.</p> <p>Eine Ausdehnung dieser Grünflächenfestsetzung würde zwangsläufig den Verlust vormals bereits als Baugebiet festgesetzter Flächen bedeuten und damit nicht nur dem bauleitplanerischen Ziel der Innenverdichtung zuwiderlaufen sondern auch zu einem Eingriff in die Rechte der Grundstückseigentümer im Innenbereich und eine Wertminderung dieser Grundstücke bedeuten.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich baulicher Dichte festgehalten.</p>
	<p>b) Herr B befürchtet eine Wertminderung der Grundstücke und Bestandsgebäude.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Eine Zurücknahme der baulichen Nutzbarkeit im Blockinnenbereich, die aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits gegeben ist, würde in der Tat zu einer Wertminderung dieser Grundstücke führen.</p> <p>Ein Anspruch auf Unveränderbarkeit der Umgebung des eigenen Grundstückes bzw. Wohngebäudes besteht grundsätzlich nicht.</p> <p>Im Übrigen wird mit der Bebauungsplanaufstellung eine Innenverdichtung der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung vorgesehen, einer Nutzungsart also, die mit der Umgebungsnutzung absolut verträglich ist.</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

		<p>Von einer Wertminderung ist insofern nicht auszugehen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich baulicher Dichte festgehalten.</p>
	<p>c) Werden Alteigentümer (z.B. Bestandsgebäude im Innenhof) enteignet?</p> <p>Antwort: Frau Kunz erläutert, dass der Bebauungsplan Baumöglichkeiten für die Zukunft eröffnet. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz. Es gibt keine Enteignung. Um Baugrundstücke zu schaffen und die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zu erhalten wird jedoch eine Umlegung erfolgen. In diesem Verfahren bekommt jeder Eigentümer im Umlegungsgebiet nach dem Flächenabzug für öffentliche Flächen anteilig Baugrundstücke zugeteilt. Frau Kunz erläutert die Gründe für die geplante Bebauung.</p>	<p>Siehe nebenstehende Erläuterung zu der Frage im Rahmen der Veranstaltung.</p>
0-3	<p>Wortmeldung 3: Frau C Eigentümerin Heuduckstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es wird eine Wertminderung des Eigentums befürchtet. - Mieter haben schon angekündigt, auszuziehen, wenn der Blockinnenbereich bebaut wird. 	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Eine Zurücknahme der baulichen Nutzbarkeit im Blockinnenbereich, die aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits gegeben ist, würde in der Tat zu einer Wertminderung dieser innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücke führen. Ein Anspruch auf Unveränderbarkeit der Umgebung des eigenen Grundstückes bzw. Wohngebäudes besteht grundsätzlich nicht. Im Übrigen wird mit der Bebauungsaufstellung eine Innenverdichtung der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung vorgesehen, einer Nutzungsart also, die mit der Umgebungsnutzung absolut verträglich ist. Von einer Wertminderung ist insofern nicht auszugehen.</p> <p>Dies gilt umso mehr, als mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet wird, dass ein großer Anteil des Plangebietes unversiegelt und begrünt sein wird.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten, dass der überplante Blockinnenbereich trotz baulicher Nutzung von Teilflächen nach wie vor ein hohes Maß an Grün- und Freiflächen behalten wird. Die Bauflächen sind untergliedert und immer wieder durch nicht überbaubare, also zu begrünende Flächen un-</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

		<p>terbrochen, so dass auch aufgrund der Stellung und der Höhe der Gebäude keine erhebliche Verschlechterung der klimatischen Situation im Vergleich zu der schon zulässigen Bebauung des Blockinnenbereichs zu befürchten ist. Stellplätze und Gebäude sind ausschließlich in den dafür explizit festgesetzten Bereichen zulässig. Außerhalb dieser Flächen liegende Teile der Grundstücke bleiben als Freiflächen erhalten bzw. sind als solche herzustellen. Ergänzend beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich des Anpflanzens von Bäumen. Diese Festsetzungen beziehen sich zum einen auf die Freiflächen innerhalb der Baugebiete, zum anderen aber auch auf die Flächen für den ruhenden Verkehr. Dabei wird wie in vielen Teilen des Stadtgebietes üblich mindestens die Pflanzung von 1 Hochstamm je 4 Stellplätze festgesetzt. Zum Teil wird diese Festsetzung sogar noch verschärft, in dem je 3 Stellplätze ein Hochstamm zu pflanzen ist.</p> <p>Des Weiteren enthält der Bebauungsplan eine zwingende Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich baulicher Dichte festgehalten.</p>
	<p>- Die Heuduckstraße ist sehr laut. Für die Mieter ist daher der rückwärtige ruhige Bereich sehr wichtig.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Mit der Bebauungsaufstellung wird eine Innenverdichtung der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung vorgesehen, einer Nutzungsart also, die mit der Umgebungsnutzung absolut verträglich ist. Innerhalb des Plangebietes wird sich also eine Nutzungsstruktur entwickeln, die mit dem baulichen Umfeld vergleichbar ist, wobei die bauliche Dichte hier allerdings geringer sein wird, als in vielen anderen Baublöcken der Umgebung. Das Wohnen störende Nutzungen, wie sie in anderen, hier nicht festgesetzten Baugebieten zulässig sind, sind also ausgeschlossen.</p> <p>Ein hoher Anteil an Flächen wird als Gärten gestaltet werden und somit zur Qualität des Blockinnenbereiches beitragen.</p> <p>Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Straßen im Plangebiet als Verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt sind und somit hinsichtlich der, von ihnen ausgehenden Auswirkungen mit den umliegenden Straßen in keiner Weise zu vergleichen sind.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

0-4	<p>Wortmeldung 4: Anwohnerin aus der Gärtnerstraße</p> <p>Die neue Bebauung wird zu dicht. Es wird zu laut werden und die Wohnqualität wird abnehmen.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Mit der Bebauungsplanaufstellung wird eine Innenverdichtung der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung vorgesehen, einer Nutzungsart also, die mit der Umgebungsnutzung absolut verträglich ist. Innerhalb des Plangebietes wird sich also eine Nutzungsstruktur entwickeln, die mit dem baulichen Umfeld vergleichbar ist, wobei die bauliche Dichte hier allerdings geringer sein wird, als in vielen anderen Baublöcken der Umgebung. Das Wohnen störende Nutzungen, wie sie in anderen, hier nicht festgesetzten Baugebieten zulässig sind, sind ausgeschlossen. Von einer Minderung der Wohnqualität ist also nicht auszugehen. Dies gilt umso mehr, als mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet wird, dass ein großer Anteil des Plangebietes unversiegelt und begrünt sein wird.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten, dass der überplante Blockinnenbereich trotz baulicher Nutzung von Teilflächen nach wie vor ein hohes Maß an Grün- und Freiflächen behalten wird. Die Baufenster sind untergliedert und immer wieder durch nicht überbaubare, also zu begrünende Flächen unterbrochen, so dass auch aufgrund der Stellung und der Höhe der Gebäude keine erhebliche Verschlechterung der klimatischen Situation im Vergleich zu der schon zulässigen Bebauung des Blockinnenbereichs zu befürchten ist. Stellplätze und Gebäude sind ausschließlich in den dafür explizit festgesetzten Bereichen zulässig. Außerhalb dieser Flächen liegende Teile der Grundstücke bleiben als Freiflächen erhalten bzw. sind als solche herzustellen. Ein hoher Anteil an Flächen wird als Gärten gestaltet werden und somit zur Qualität des Blockinnenbereiches beitragen. Ergänzend beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich des Anpflanzens von Bäumen. Diese Festsetzungen beziehen sich zum einen auf die Freiflächen innerhalb der Baugebiete, zum anderen aber auch auf die Flächen für den ruhenden Verkehr. Dabei wird wie in vielen Teilen des Stadtgebietes üblich mindestens die Pflanzung von 1 Hochstamm je 4 Stellplätze festgesetzt. Zum Teil wird diese Festsetzung sogar noch verschärft, in dem je 3 Stellplätze ein Hochstamm zu pflanzen ist.</p> <p>Des Weiteren enthält der Bebauungsplan eine zwingende Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern und Flachgeneigten Dächern.</p> <p>Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Innenentwicklung als erklärtes Ziel des Baugesetzbuches auch Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist. Es</p>
------------	---	---

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

		<p>bedeutet, dass eine Verdichtung von Bebauung in Bereichen, in denen bereits eine Bebauung vorhanden und eine Nachverdichtung möglich ist, einer Bebauung im Außenbereich vorzuziehen ist, da dies flächenschonender, verträglicher und nachhaltiger ist.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
<p>0-5</p>	<p>Wortmeldung 5: Herr D, Anwohner aus der Werderstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es gibt einen generellen Mangel an Grünflächen in Alt-Saarbrücken. - Durch das Bebauen der jetzigen grünen Blockinnenfläche nimmt die Wohn- und Lebensqualität ab. 	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Grünfläche (Quartiersplatz) festgesetzt. Insofern wird der Anregung, eine öffentlich zugängliche Grünfläche zu schaffen, mit der Festsetzung des Bebauungsplanes bereits entsprochen. Auch wenn diese öffentliche Grünfläche gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes etwas reduziert wurde, wird durch die Festsetzungen des nunmehr vorliegenden Entwurfes sichergestellt, dass ein großer Anteil an Freiflächen in Form privater Gärten entstehen wird.</p> <p>Mit der Bebauungsplanaufstellung wird eine Innenverdichtung der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung vorgesehen, einer Nutzungsart also, die mit der Umgebungsnutzung absolut verträglich ist. Innerhalb des Plangebietes wird sich also eine Nutzungsstruktur entwickeln, die mit dem baulichen Umfeld vergleichbar ist, wobei die bauliche Dichte hier allerdings geringer sein wird, als in vielen anderen Baublöcken der Umgebung. Das Wohnen störende Nutzungen, wie sie in anderen, hier nicht festgesetzten Baugebieten zulässig sind, sind ausgeschlossen.</p> <p>Von einer Minderung der Wohnqualität ist also nicht auszugehen.</p> <p>Dies gilt umso mehr, als mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet wird, dass ein großer Anteil des Plangebietes unversiegelt und begrünt sein wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten, dass der überplante Blockinnenbereich trotz baulicher Nutzung von Teilflächen nach wie vor ein hohes Maß an Grün- und Freiflächen behalten wird. Die Baufenster sind untergliedert und immer wieder durch nicht überbaubare, also zu begrünende Flächen unterbrochen, so dass auch aufgrund der Stellung und der Höhe der Gebäude keine erhebliche Verschlechterung der klimatischen Situation im Vergleich zu der schon zulässigen Bebauung des Blockinnenbereichs zu befürchten ist. Ergänzend beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich des Anpflanzens von Bäumen. Diese Festsetzungen beziehen sich zum einen auf die Freiflächen innerhalb der Baugebiete, zum anderen aber auch für die Flä-</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

		<p>chen für den ruhenden Verkehr. Dabei wird wie in vielen Teilen des Stadtgebietes üblich mindestens die Pflanzung von 1 Hochstamm je 4 Stellplätze festgesetzt. Zum Teil wird diese Festsetzung sogar noch verschärft, in dem je 3 Stellplätze ein Hochstamm zu pflanzen ist.</p> <p>Des Weiteren enthält der Bebauungsplan eine zwingende Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern und Flachgeneigten Dächern.</p> <p>Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Innenentwicklung als erklärtes Ziel des Baugesetzbuches auch Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist. Es bedeutet, dass eine Verdichtung von Bebauung in Bereichen, in denen bereits eine Bebauung vorhanden und eine Nachverdichtung möglich ist, einer Bebauung im Außenbereich vorzuziehen ist, da dies flächenschonender, verträglicher und nachhaltiger ist.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
<p>0-6</p>	<p>Wortmeldung 6: Herr E, Anwohner aus der Heuduckstraße</p> <p>Die Heuduckstraße ist sehr laut. Für die Wohnqualität an der Heuduckstraße ist daher die ruhige Rückseite wichtig, die durch geplante Bebauung gestört wird.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Mit der Bebauungsplanaufstellung wird eine Innenverdichtung der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung vorgesehen, einer Nutzungsart also, die mit der Umgebungsnutzung absolut verträglich ist. Innerhalb des Plangebietes wird sich also eine Nutzungsstruktur entwickeln, die mit dem baulichen Umfeld vergleichbar ist, wobei die bauliche Dichte hier allerdings geringer sein wird, als in vielen anderen Baublöcken der Umgebung. Das Wohnen störende Nutzungen, wie sie in anderen, hier nicht festgesetzten Baugebieten zulässig sind, sind ausgeschlossen.</p> <p>Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Straßen im Plangebiet als Verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt sind und somit hinsichtlich der, von ihnen ausgehenden Auswirkungen mit den umliegenden Straßen in keiner Weise zu vergleichen sind.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
	<p>Antwort: Frau Mühlen erläutert, dass der Blockinnenbereich schon lange Bauland ist. Ursprünglich war eine Gewerbenutzung im Blockinnenbereich vorhanden (Kohlehandlung, Supermarkt). Um die Wohnruhe zu gewährleisten wurde in der Vergangenheit schon ein Bebauungsplan aufgestellt, der eine ruhigere Nutzung (Wohnen und Gärten) festsetzt.</p>	<p>Darüber hinaus wird ergänzend auf die nebenstehend zitierte Erwidernung, die im Rahmen der Veranstaltung erfolgt ist, verwiesen.</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

	<p>Im Blockinnenbereich besitzt die Stadt nur einen Teil der Grundstücke. Es gibt einige Privatgrundstücke.</p> <p>Für den Bau einer Grünfläche müsste die Stadt die Grundstücke ankaufen zum Baulandpreis, die Grünflächen herstellen und dauerhaft pflegen.</p> <p>Dies ist bei der jetzigen Haushaltslage nicht denkbar.</p>	
<p>0-7</p>	<p>Wortmeldung 7: Frau C, Eigentümerin Heuduckstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das frühere Gewerbegebiet war nur eingeschossig und nicht laut nach Betriebsende. - Frau C spricht sich nicht generell gegen eine Bebauung aus, sondern nur gegen die geplante Höhe. Einfamilienhäuser hält sie für angemessen. 	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Mit der Bebauungsplanaufstellung wird eine Innenverdichtung der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung vorgesehen, einer Nutzungsart also, die mit der Umgebungsnutzung absolut verträglich ist. Innerhalb des Plangebietes wird sich also eine Nutzungsstruktur entwickeln, die mit dem baulichen Umfeld vergleichbar ist, wobei die bauliche Dichte hier allerdings geringer sein wird, als in vielen anderen Baublöcken der Umgebung. Das Wohnen störende Nutzungen, wie sie in anderen, hier nicht festgesetzten Baugebieten (insbesondere auch Gewerbegebieten) zulässig sind, sind ausgeschlossen. Mit Geräuschemissionen außerhalb gewerblicher Betriebszeiten, auf die nebenstehend indirekt abgezielt wird, können nur die üblichen mit der Wohnfunktion verbundenen Geräusche (wie z.B. Kinderspiel, Aufenthalt im Freien) gemeint sein, die in den angrenzenden bestehenden Wohngebieten, für die nebenstehend Verschlechterungen befürchtet werden, auch zulässig sind. Ein Anspruch auf Änderung der Planung lässt sich daraus nicht begründbar ableiten.</p> <p>Auch die festgesetzten Gebäudehöhen sind an die Bebauung der Umgebung angepasst. Dies gilt, obwohl zum Teil gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein zusätzliches Geschoss ermöglicht wird. Um eine Verschattung in der Umgebung zu verhindern, werden für die obersten Geschosse innerhalb des Plangebietes dort, wo tiefe Baufenster vorgesehen werden, Staffelgeschosse festgesetzt. Die vorhandene Bebauung an den Blockkanten wird nicht überragt.</p> <p>Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Innenentwicklung als erklärtes Ziel des Baugesetzbuches auch Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist. Es bedeutet, dass eine Verdichtung von Bebauung in Bereichen, in denen bereits eine Bebauung vorhanden und eine Nachverdichtung möglich ist, einer Bebau-</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

		<p>ung im Außenbereich vorzuziehen ist, da dies flächenschonender, verträglicher und nachhaltiger ist.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
0-8	<p>Wortmeldung 8: Gibt es keinen Weg mehr zurück?</p>	<p>Da es sich hierbei nicht um eine Anregung handelt, wird auf die nebenstehend zitierte Erwiderung, die im Rahmen der Veranstaltung erfolgt ist, verwiesen.</p>
	<p>Antwort: Frau Kunz erläutert, dass ein rechtskräftiger Bebauungsplan heute schon eine Bebauung ermöglicht. Dieser müsste aufgehoben werden und die Grundstückseigentümer müssten entschädigt werden.</p> <p>Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um Wohngebäude. Der Bebauungsplan sieht ruhige Gartenzonen zu den Gartenbereichen der bestehenden Bebauung orientiert vor. Es ist davon auszugehen, dass auch die neuen Bewohner ein Interesse an einem ruhigen Garten haben. Die Erschließung der neuen Gebäude beeinträchtigt die bestehende Bebauung kaum.</p>	
0-9	<p>Wortmeldung 9:</p> <p>Herr F, Anwohner</p> <ul style="list-style-type: none"> - Herr F stellt fest, dass es ruhiger geworden ist, seit der Lidl-Markt nicht mehr da ist. - Wie wird garantiert, dass die Bewohnerstruktur im Quartier so bleibt? 	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Mit der Bebauungsplanaufstellung wird eine Innenverdichtung der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung vorgesehen, einer Nutzungsart also, die mit der Umgebungsnutzung absolut verträglich ist. Von negativen Auswirkungen auf die Sozialstruktur ist insofern nicht auszugehen.</p> <p>Das Wohnen störende Nutzungen, wie sie in anderen, hier nicht festgesetzten Baugebieten zulässig sind, sind ausgeschlossen. Die Entwicklung eines sozialen Brennpunktes ist nicht zu befürchten. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass ein Zuzug neuer Bewohner durchaus auch zu einer Aufwertung eines Quartiers führen kann, wie das z.B. die Artilleriekaserne in St. Annual gezeigt hat. Ähnliches wird auch hier erwartet.</p> <p>Von negativen Auswirkungen auf die Bewohnerstruktur ist somit nicht auszugehen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

0-10	<p>Wortmeldung 10: Eine Anwohnerin</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fallen die Garagen weg? - Das Gelände liegt nur deshalb brach, weil die Eigentümer nicht wissen wie es weiter gehen soll. Deshalb kümmert sich niemand darum und das Gelände verwahrlost. 	<p>Hierbei handelt es sich nicht um eine Anregung zum Bebauungsplan.</p> <p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Der Brachzustand des Geländes hat in den vergangenen Jahren immer wieder zu Beschwerden aus der Bürgerschaft geführt. Dem wird mit der nun anstehenden städtebaulichen Entwicklung entgegengewirkt werden. Die Nutzung der Flächen wird in diesem Zuge neu geordnet.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
0-11	<p>Wortmeldung 11: Herr A, Anwohner in der Francoisstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> - Herr A spricht sich gegen eine hohe Bebauung und für eine moderate Bebauung aus. - Bei der vorgestellten Bebauung wird Lebensqualität sinken. 	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Mit der Bebauungsplanaufstellung wird eine Innenverdichtung der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung vorgesehen, einer Nutzungsart also, die mit der Umgebungsnutzung absolut verträglich ist. Innerhalb des Plangebietes wird sich also eine Nutzungsstruktur entwickeln, die mit dem baulichen Umfeld vergleichbar ist, wobei die bauliche Dichte hier allerdings geringer sein wird, als in vielen anderen Baublöcken der Umgebung. Das Wohnen störende Nutzungen, wie sie in anderen, hier nicht festgesetzten Baugebieten zulässig sind, sind ausgeschlossen. Von einer Minderung der Wohn-, bzw. Lebensqualität ist also nicht auszugehen.</p> <p>Auch die festgesetzten Gebäudehöhen sind an die Bebauung der Umgebung angepasst. Dies gilt, obwohl zum Teil gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein zusätzliches Geschoss ermöglicht wird. Um eine Verschattung in der Umgebung zu verhindern, werden für die obersten Geschosse innerhalb des Plangebietes dort, wo tiefe Baufenster vorgesehen werden, Staffelgeschosse festgesetzt. Die vorhandene Bebauung an den Blockkanten wird nicht überragt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

	<p><u>Antwort:</u> Frau Kunz erläutert, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf eine 3- bis 3,5-geschossige Bebauung erlauben soll. Der bestehende Bebauungsplan sah nur eine 2- 2,5-geschossige Bebauung vor. Die hohen Gebäude sind am Quartiersplatz angeordnet und auf den größten Grundstücken mit großem Abstand zum Bestand.</p>	
<p>0-12</p>	<p>Wortmeldung 12: Anwohner aus der Werderstraße 41</p> <p>- Die zu erwartende Verschattung der Erdgeschosswohnung und des Balkons wird die Wohnqualität reduzieren.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Die Baufenster, innerhalb der Gebäude errichtet werden können, halten allesamt Abstand zu den bestehenden Bestandsgebäuden. Ein unmittelbarer Anbau ist nur im Bereich der ergänzenden äußeren Blockrandbebauung möglich. Die festgesetzten Gebäudehöhen sind an die Bebauung der Umgebung angepasst. Dies gilt, obwohl zum Teil gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein zusätzliches Geschoss ermöglicht wird. Um eine Verschattung in der Umgebung zu verhindern, werden für die obersten Geschosse innerhalb des Plangebietes dort, wo tiefe Baufenster vorgesehen werden, Staffelgeschosse festgesetzt. Während der Sitzung wurde eine Verschattungsstudie gezeigt. Aufgrund der Exposition ist in der Werderstraße 41 nicht von einer erheblichen Verschattung auszugehen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
	<p>- Mit welcher Bauzeit ist zu rechnen?</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf.</p> <p>Begründung: Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan ohne konkreten Vorhabenbezug. Daher lassen sich Aussagen zur Bauzeit nicht machen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p>
<p>0-13</p>	<p>Wortmeldung 13: Herr G, Eigentümer aus der Francoisstraße</p> <p>- Die geplante Bebauung ist zu hoch.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Die festgesetzten Gebäudehöhen sind an die Bebauung der Umgebung angepasst. Dies gilt, obwohl zum</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

		<p>Teil gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein zusätzliches Geschoss ermöglicht wird. Um eine Verschattung in der Umgebung zu verhindern, werden für die obersten Geschosse innerhalb des Plangebietes dort, wo tiefe Baufenster vorgesehen werden, Staffelgeschosse festgesetzt. Die vorhandene Bebauung an den Blockkanten wird nicht überragt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
<p>0-14</p>	<p>Wortmeldung 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Bebauung des Blockinnenbereichs wird abgelehnt. - Die Bebauungsdichte ist in gesamt Alt-Saarbrücken zu hoch, deshalb sollte dieser Bereich frei bleiben. 	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine bauliche Nutzung des Gebietes bereits zulässig. Insofern wäre auch ohne eine neuerliche Überplanung des Gebietes eine Bebauung bereits möglich. Ein Verzicht auf die Festsetzung von Baugebieten im Blockinnenbereich würde zwangsläufig den Verlust vormals bereits als Baugebiet festgesetzter Flächen bedeuten und damit nicht nur dem bauleitplanerischen Ziel der Innenverdichtung zuwiderlaufen sondern auch zu einem Eingriff in die Rechte der Grundstückseigentümer im Innenbereich und eine Wertminderung dieser Grundstücke bedeuten.</p> <p>Mit der Bebauungsplanaufstellung wird eine Innenverdichtung der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung vorgesehen, einer Nutzungsart also, die mit der Umgebungsnutzung absolut verträglich ist. Innerhalb des Plangebietes wird sich also eine Nutzungsstruktur entwickeln, die mit dem baulichen Umfeld vergleichbar ist, wobei die bauliche Dichte hier allerdings geringer sein wird, als in vielen anderen Baublöcken der Umgebung.</p> <p>Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Innenentwicklung als erklärtes Ziel des Baugesetzbuches auch Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist. Es bedeutet, dass eine Verdichtung von Bebauung in Bereichen, in denen bereits eine Bebauung vorhanden und eine Nachverdichtung möglich ist, einer Bebauung im Außenbereich vorzuziehen ist, da dies flächenschonender, verträglicher und nachhaltiger ist.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich baulicher Dichte festgehalten.</p>
<p>0-15</p>	<p>Wortmeldung 15: Rechtsanwalt, tätig für Frau C, Eigentümerin an der Heuduckstraße</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf.</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

<p>- Wo werden die Stellplätze für die Bewohner und Beschäftigten untergebracht?</p>	<p>Begründung: Festgesetzt werden allgemeine Wohngebiete. Diese dienen laut BauNVO vorrangig dem Wohnen. Von einem Stellplatzbedarf für gewerbliche Nutzungen ist daher nicht auszugehen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen. Diese können in bestimmten Bereichen auf den Grundstücken errichtet werden, z.T. ebenerdig vor dem Haus, als Garagen oder auch als integrierte Garagen im Haus. Außerdem können Tiefgaragen errichtet werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p>
<p>- Die geplante Bebauung ist zu dicht für den Blockinnenbereich. Die Verträglichkeit mit den Interessen der Anwohner an einem ruhigen und nicht zu dicht bebauten Blockinnenbereich ist derzeit nicht gegeben, sollte aber hergestellt werden.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine bauliche Nutzung des Gebietes bereits zulässig. Insofern wäre auch ohne eine neuerliche Überplanung des Gebietes eine Bebauung bereits möglich. Ein Verzicht auf die Festsetzung von Baugebieten im Blockinnenbereich würde zwangsläufig den Verlust vormals bereits als Baugebiet festgesetzter Flächen bedeuten und damit nicht nur dem bauleitplanerischen Ziel der Innenverdichtung zuwiderlaufen sondern auch zu einem Eingriff in die Rechte der Grundstückseigentümer im Innenbereich und eine Wertminderung dieser Grundstücke bedeuten. Die Bebauungsplanänderung ermöglicht eine höhere und dichtere Bebauung als der rechtskräftige Bebauungsplan. Durch die Erhöhung der zulässigen Anzahl an Geschossen von bisher II Vollgeschosse + Staffelgeschoss auf III Vollgeschosse mit z.T. Staffelgeschoss im Blockinnenbereich und die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine moderate, städtebaulich sinnvolle und verträgliche Verdichtung erreicht. Die vorgesehenen Festsetzungen sind städtebaulich verträglich, denn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die vorhandene Bebauung an den Blockkanten wird nicht überragt, - die Abstände zur Bestandsbebauung werden gewahrt, - die Obergrenzen der BauNVO werden im Blockinnenbereich nicht überschritten und die GFZ-Festsetzung bleibt mit 1,0 darunter, - sie sorgen mit den Festsetzungen zu Begrünung und von Bebauung und Stellplätzen freizuhaltenen Gartenbereichen für eine Auflockerung und Verbesserung der Wohnqualität, - durch die Festsetzung verkehrsberuhigter Straßen wird Sorge dafür getragen, dass die Auswirkungen in

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

		<p>keiner Weise so erheblich sind wie in den umliegenden Straßen,</p> <p>- die Festsetzung eines Quartierplatzes trägt ebenfalls zur Aufwertung des Blockinnenbereiches bei und fördert die sozialen Kontakte.</p> <p>Mit der Bebauungsplanaufstellung wird eine Innenverdichtung der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung vorgesehen, einer Nutzungsart also, die mit der Umgebungsnutzung absolut verträglich ist. Innerhalb des Plangebietes wird sich also eine Nutzungsstruktur entwickeln, die mit dem baulichen Umfeld vergleichbar ist, wobei die bauliche Dichte hier allerdings geringer sein wird, als in vielen anderen Baublöcken der Umgebung. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Innenentwicklung als erklärtes Ziel des Baugesetzbuches auch Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist. Es bedeutet, dass eine Verdichtung von Bebauung in Bereichen, in denen bereits eine Bebauung vorhanden und eine Nachverdichtung möglich ist, einer Bebauung im Außenbereich vorzuziehen ist, da dies flächenschonender, verträglicher und nachhaltiger ist.</p> <p>Das Wohnen störende Nutzungen, wie sie in anderen, hier nicht festgesetzten Baugebieten zulässig sind, sind ausgeschlossen. Zu erwartende Geräusche sind somit die üblichen mit der Wohnfunktion verbundenen Geräusche (wie z.B. Kinderspiel, Aufenthalt im Freien), die in den angrenzenden bestehenden Wohngebieten, für die nebenstehend Verschlechterungen befürchtet werden, auch zulässig und üblich sind. Ein Anspruch auf Änderung der Planung lässt sich daraus nicht ableiten.</p> <p>Auch die festgesetzten Gebäudehöhen sind an die Bebauung der Umgebung angepasst. Dies gilt, obwohl zum Teil gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein zusätzliches Geschoss ermöglicht wird. Um eine Verschattung in der Umgebung zu verhindern, werden für die obersten Geschosse innerhalb des Plangebietes dort, wo tiefe Baufenster vorgesehen werden, Staffelgeschosse festgesetzt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich baulicher Dichte festgehalten.</p>
	<p>- Die Planung des Quartiersplatzes auf dem derzeitigen Grundstück von Frau C hat zur Folge, dass der derzeit den Mietern zur Verfügung gestellte Garten wegfällt. Dadurch vermindert sich die Mietqualität.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

		<p>sondern um einen Angebotsbebauungsplan, so dass derzeitige Eigentumsverhältnisse nicht ausschlaggebend für die Abgrenzung bestimmter Festsetzungen sind. Zur Bodenordnung wird es ein gesetzliches Umlageverfahren geben, in dem die Eigentumsverhältnisse und der Bodenwert berücksichtigt werden. Teile des Gartens liegen außerhalb des überplanten Gebietes. Inwieweit die benannten Flächen im Umlageverfahren mit einbezogen werden müssen, wird in diesem nachfolgenden Planungsschritt zu klären sein</p> <p>Im Bereich des geplanten Quartiersplatzes wird es für die Allgemeinheit nutzbare Freiflächen geben.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
	<p>Antwort: Frau Kunz erläutert, dass ein allgemeines Wohngebiet geplant wird, es wird daher keine Beschäftigten geben, für die Stellplätze geplant werden müssen. Das gemeinschaftliche Wohnprojekt „Wohnen im Wittum“ ist kein Betreutes Wohnen.</p>	
<p>0-16</p>	<p>Wortmeldung 16: Herr A, Anwohner aus der Francoisstraße</p> <p>- Herr A befürchtet durch die Bebauung eine Verschattung und weniger Lichteinfall in die Wohnungen.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Die Baufenster, innerhalb der Gebäude errichtet werden können, halten allesamt Abstand zu den bestehenden Bestandsgebäuden. Ein unmittelbarer Anbau ist nur im Bereich der ergänzenden äußeren Blockrandbebauung möglich.</p> <p>Die festgesetzten Gebäudehöhen sind an die Bebauung der Umgebung angepasst. Dies gilt, obwohl zum Teil gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein zusätzliches Geschoss ermöglicht wird. Um eine Verschattung in der Umgebung zu verhindern, werden für die obersten Geschosse innerhalb des Plangebietes dort, wo tiefe Baufenster vorgesehen werden, Staffelgeschosse festgesetzt.</p> <p>Die vorhandene Bebauung an den Blockkanten wird nicht überragt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
	<p>- Die geplante Bebauung trägt zur Erwärmung bei und stört den Luftaustausch.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf für die Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Jede Neuversiegelung bzw. Bebauung vormals un-</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

versiegelter Flächen wird zwangsläufig zu einer Auswirkung auf das Mikroklima führen. Hier steht dem bauleitplanerischen Ziel der Innenentwicklung grundsätzlich ein Ziel des Klimaschutzes entgegen. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch von einer erheblichen und insofern wahrnehmbaren Auswirkung nicht auszugehen.

Dies ist zunächst damit zu begründen, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan eine bauliche Nutzung des Gebietes bereits zulässig wäre. Insofern wäre auch ohne eine neuerliche Überplanung des Gebietes eine Bebauung bereits möglich.

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht eine höhere und dichtere Bebauung als der rechtskräftige Bebauungsplan. Durch die Erhöhung der zulässigen Anzahl an Geschossen von bisher II Vollgeschossen + Staffelgeschoss auf III Vollgeschosse mit z.T. Staffelgeschoss im Blockinnenbereich und die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine moderate, städtebaulich sinnvolle und verträgliche Verdichtung erreicht.

Die vorgesehenen Festsetzungen sind städtebaulich verträglich, denn:

- die vorhandene Bebauung an den Blockkanten wird nicht überragt,
- die Abstände zur Bestandsbebauung werden gewahrt,
- die Obergrenzen der BauNVO werden im Blockinnenbereich nicht überschritten und die GFZ-Festsetzung bleibt mit 1,0 darunter,
- sie sorgen mit den Festsetzungen zu Begrünung und von Bebauung und Stellplätzen freizuhaltenen Gartenbereichen für eine Auflockerung und Verbesserung der Wohnqualität,
- durch die Festsetzung verkehrsberuhigter Straßen wird Sorge dafür getragen, dass die Auswirkungen in keiner Weise so erheblich sind wie in den umliegenden Straßen,
- die Festsetzung eines Quartiersplatzes trägt ebenfalls zur Aufwertung des Blockinnenbereiches bei und fördert die sozialen Kontakte.

Städtebaulich sinnvoll ist diese Entwicklung, da die Innenentwicklung ein erklärtes Ziel des Baugesetzbuches ist. Es bedeutet, dass eine Verdichtung von Bebauung in Bereichen, in denen bereits eine Bebauung vorhanden und eine Nachverdichtung möglich ist, einer Bebauung im Außenbereich vorzuziehen ist. Darüber hinaus ist eine gewisse Verdichtung in der Innenstadt notwendig, um eine angemessene, flächenschonende und nicht zuletzt auch kostensparende Entwicklung zu ermöglichen.

Anzumerken ist noch, dass bereits heute ein großer Teil des östlichen Blockinnenbereiches versiegelt/ be-

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

		<p>festigt/ bebaut ist während der westliche Teil bewachsen ist. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes würde es zu einer städtebaulichen Neuordnung und somit einer gleichmäßigeren Verteilung der befestigten und unbefestigten (private Gärten) Flächen kommen.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten, dass der überplante Blockinnenbereich trotz baulicher Nutzung von Teilflächen nach wie vor ein hohes Maß an Grün- und Freiflächen behalten wird. Die Bauflächen sind untergliedert und immer wieder durch nicht überbaubare, also zu begrünende Flächen unterbrochen, so dass auch aufgrund der Stellung und der Höhe der Gebäude keine erhebliche Verschlechterung der klimatischen Situation im Vergleich zu der schon zulässigen Bebauung des Blockinnenbereichs zu befürchten ist. Stellplätze und Gebäude sind ausschließlich in den dafür explizit festgesetzten Bereichen zulässig. Außerhalb dieser Flächen liegende Teile der Grundstücke bleiben als Freiflächen erhalten bzw. sind als solche herzustellen. Ergänzend beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich des Anpflanzens von Bäumen. Diese Festsetzungen beziehen sich zum einen auf die Freiflächen innerhalb der Baugebiete, zum anderen aber auch auf die Flächen für den ruhenden Verkehr. Dabei wird wie in vielen Teilen des Stadtgebietes üblich mindestens die Pflanzung von 1 Hochstamm je 4 Stellplätze festgesetzt. Zum Teil wird diese Festsetzung sogar noch verschärft, in dem je 3 Stellplätze ein Hochstamm zu pflanzen ist.</p> <p>Des Weiteren enthält der Bebauungsplan eine zwingende Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich also feststellen, dass der Bebauungsplan eine Vielzahl von Festsetzungen enthält, die einer Verschlechterung der klimatischen Situation entgegenwirkt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich baulicher Dichte festgehalten.</p>
0-17	<p>Wortmeldung 17: Anwohner aus der Heuduckstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unbebaute Freiflächen wie das Plangebiet derzeit sind wichtig für das Stadtklima. - Der Anwohner weist auf die Klimauntersuchung des Amtes für Grünanlagen und Forsten hin. 	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf für die Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Der Brachzustand des Geländes hat in den vergangenen Jahren immer wieder zu Beschwerden aus der Bürgerschaft geführt. Dem wird mit der nun anstehenden städtebaulichen Entwicklung entgegengewirkt werden.</p> <p>Jede Neuversiegelung bzw. Bebauung vormals unversiegelter Flächen wird zwangsläufig zu einer Aus-</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

wirkung auf das Mikroklima führen. Hier steht dem bauleitplanerischen Ziel der Innenentwicklung grundsätzlich ein Ziel des Klimaschutzes entgegen. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch von einer erheblichen und insofern wahrnehmbaren Auswirkung nicht auszugehen.

Dies ist zunächst damit zu begründen, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan eine bauliche Nutzung des Gebietes bereits zulässig wäre. Insofern wäre auch ohne eine neuerliche Überplanung des Gebietes eine Bebauung bereits möglich.

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht eine höhere und dichtere Bebauung als der rechtskräftige Bebauungsplan. Durch die Erhöhung der zulässigen Anzahl an Geschossen von bisher II Vollgeschossen + Staffelgeschoss auf III Vollgeschosse mit z.T. Staffelgeschoss im Blockinnenbereich und die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine moderate, städtebaulich sinnvolle und verträgliche Verdichtung erreicht.

Die vorgesehenen Festsetzungen sind städtebaulich verträglich, denn:

- die vorhandene Bebauung an den Blockkanten wird nicht überragt,
- die Abstände zur Bestandsbebauung werden gewahrt,
- die Obergrenzen der BauNVO werden nicht überschritten und die GFZ-Festsetzung bleibt mit 1,0 darunter,
- sie sorgen mit den Festsetzungen zu Begrünung und von Bebauung und Stellplätzen freizuhaltenen Gartenbereichen für eine Auflockerung und Verbesserung der Wohnqualität,
- durch die Festsetzung verkehrsberuhigter Straßen wird Sorge dafür getragen, dass die Auswirkungen in keiner Weise so erheblich sind wie in den umliegenden Straßen,
- die Festsetzung eines Quartiersplatzes trägt ebenfalls zur Aufwertung des Blockinnenbereiches bei und fördert die sozialen Kontakte.

Städtebaulich sinnvoll ist diese Entwicklung, da die Innenentwicklung ein erklärtes Ziel des Baugesetzbuches ist. Es bedeutet, dass eine Verdichtung von Bebauung in Bereichen, in denen bereits eine Bebauung vorhanden und eine Nachverdichtung möglich ist, einer Bebauung im Außenbereich vorzuziehen ist. Darüber hinaus ist eine gewisse Verdichtung in der Innenstadt notwendig, um eine angemessene, flächenschonende und nicht zuletzt auch kostensparende Entwicklung zu ermöglichen.

Anzumerken ist noch, dass bereits heute ein großer Teil des östlichen Blockinnenbereiches versiegelt/ befestigt/ bebaut ist während der westliche Teil bewach-

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

		<p>sen ist. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes würde es zu einer städtebaulichen Neuordnung und somit einer gleichmäßigeren Verteilung der befestigten und unbefestigten (private Gärten) Flächen kommen.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten, dass der überplante Blockinnenbereich trotz baulicher Nutzung von Teilflächen nach wie vor ein hohes Maß an Grün- und Freiflächen behalten wird. Die Bau- fenster sind untergliedert und immer wieder durch nicht überbaubare, also zu begrünende Flächen unterbrochen, so dass auch aufgrund der Stellung und der Höhe der Gebäude keine erhebliche Verschlechterung der klimatischen Situation im Vergleich zu der schon zulässigen Bebauung des Blockinnenbereichs zu befürchten ist. Stellplätze und Gebäude sind ausschließlich in den dafür explizit festgesetzten Bereichen zulässig. Außerhalb dieser Flächen liegende Teile der Grundstücke bleiben als Freiflächen erhalten bzw. sind als solche herzustellen. Ergänzend beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich des Anpflanzens von Bäumen. Diese Festsetzungen beziehen sich zum einen auf die Freiflächen innerhalb der Baugebiete, zum anderen aber auch auf die Flächen für den ruhenden Verkehr. Dabei wird wie in vielen Teilen des Stadtgebietes üblich mindestens die Pflanzung von 1 Hochstamm je 4 Stellplätze festgesetzt. Zum Teil wird diese Festsetzung sogar noch verschärft, in dem je 3 Stellplätze ein Hochstamm zu pflanzen ist.</p> <p>Des Weiteren enthält der Bebauungsplan eine zwingende Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich also feststellen, dass der Bebauungsplan eine Vielzahl von Festsetzungen enthält, die einer Verschlechterung der klimatischen Situation entgegenwirkt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich baulicher Dichte festgehalten.</p>
0-18	<p>Wortmeldung 18:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Was spricht gegen eine niedrigere Bebauung? - Kann auf den derzeit schon städtischen Flächen ein Park angelegt werden? 	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Die Bau- fenster, innerhalb der Gebäude errichtet werden können, halten allesamt Abstand zu den bestehenden Bestandsgebäuden. Ein unmittelbarer Anbau ist nur im Bereich der ergänzenden äußeren Blockrandbebauung möglich.</p> <p>Die festgesetzten Gebäudehöhen sind an die Bebauung der Umgebung angepasst. Dies gilt, obwohl zum Teil gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

		<p>ein zusätzliches Geschoss ermöglicht wird. Um eine Verschattung in der Umgebung zu verhindern, werden für die obersten Geschosse innerhalb des Plangebietes dort, wo tiefe Baufenster vorgesehen werden, Staffelgeschosse festgesetzt.</p> <p>Die vorhandene Bebauung an den Blockkanten wird nicht überragt.</p> <p>Eine gewisse Verdichtung ist in der Innenstadt notwendig, um eine angemessene, flächenschonende und nicht zuletzt auch kostensparende Entwicklung zu ermöglichen.</p> <p>Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Innenentwicklung als erklärtes Ziel des Baugesetzbuches auch Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist. Es bedeutet, dass eine Verdichtung von Bebauung in Bereichen, in denen bereits eine Bebauung vorhanden und eine Nachverdichtung möglich ist, einer Bebauung im Außenbereich vorzuziehen ist, da dies flächenschonender, verträglicher und nachhaltiger ist.</p> <p>Die Brachflächen im Blockinnenbereich sind darüber hinaus im Privateigentum und stehen für eine Nutzung durch die Allgemeinheit nicht zur Verfügung. Die Überplanung des Blockinnenbereichs als Wohngebiet ist im Übrigen bereits auf Basis der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässig. Der vorliegende Entwurf modifiziert dieses Konzept lediglich, wobei am grundsätzlichen Ziel der Innenentwicklung nach wie vor festgehalten wird. Das Gelände war vor der vorliegenden Planung Bauland und bleibt dies auch im vorliegenden Entwurf.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Grünfläche (Quartiersplatz) festgesetzt. Insofern wird der Anregung, eine öffentlich zugängliche Grünfläche zu schaffen, mit der Festsetzung des Bebauungsplanes bereits entsprochen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
	<p>Antwort: Frau Kunz erläutert, dass es jetzt schon Baurecht für eine 2 – 2,5-geschossige Bebauung gibt. Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass eine solche Bebauung nicht wirtschaftlich umsetzbar ist.</p>	<p>Darüber hinaus wird ergänzend auf die nebenstehend zitierte Erwiderung, die im Rahmen der Veranstaltung erfolgt ist, verwiesen.</p>
<p>0-19</p>	<p>Wortmeldung 19: - Wie hoch ist der Stellplatzbedarf? - Wo werden die Autos untergebracht?</p>	<p>Da es sich hierbei nicht um eine Anregung handelt, wird auf die nebenstehend zitierte Erwiderung, die im Rahmen der Veranstaltung erfolgt ist, verwiesen.</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

	<p>Antwort: Frau Kunz erläutert, dass der Stellplatzbedarf nicht genau feststeht, da dieser abhängig von der Zahl der Wohnungen ist. Es gibt noch keine konkreten Projekte, daher kann keine genaue Zahl genannt werden.</p> <p>Im Bauantrag muss nach Landesbauordnung pro Wohnung mindestens ein Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Das ist Bedingung für die Baugenehmigung.</p> <p>Die Stellplätze können in bestimmten Bereichen auf den Grundstücken errichtet werden, z.T. ebenerdig vor dem Haus, als Garagen oder auch als integrierte Garagen im Haus. Außerdem können Tiefgaragen errichtet werden.</p>	
<p>0-20</p>	<p>Wortmeldung 20:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wird die durchgehende Verbindungsstraße zwischen Heuduck- und Francoisstraße öffentlich? - Es wird befürchtet, dass die Verbindung als Schleichweg genutzt wird. 	<p>Da es sich hierbei nicht um eine Anregung handelt, wird auf die nebenstehend zitierte Erwiderung, die im Rahmen der Veranstaltung erfolgt ist, verwiesen.</p>
	<p>Antwort: Frau Kunz erklärt, dass die Verbindungsstraße eine öffentliche Straße sein wird. Frau Hussong erläutert die Planungen zum Straßenraum: Der Bebauungsplan wird die Straße als einen verkehrsberuhigten Bereich ausweisen. In diesem darf nur Schrittgeschwindigkeit gefahren werden. Die geplante Straßenraumgestaltung soll mit Aufpflasterungen dafür sorgen, dass nicht zu schnell gefahren wird.</p>	
<p>0-21</p>	<p>Wortmeldung 21: Werden die Stellplätze für den zusätzlichen Bedarf ausreichen?</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf.</p> <p>Begründung: Der konkret zu erwartende Stellplatzbedarf ist abhängig von den tatsächlich realisierten Nutzungen, die derzeit noch nicht abschließend abgeschätzt werden können, da der Bebauungsplan keinen konkreten Vorhabenbezug hat. Dessen ungeachtet regelt der Bebauungsplan in diesem Zusammenhang nur die Bereitstellung und Zulässigkeit von Flächen für Stellplätze. Die Vorhaltung einer ausreichenden Zahl wird vorhabenbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären sein.</p> <p>Die Bereiche, in denen Stellplätze innerhalb der Baugebiete untergebracht werden dürfen sind klar reglementiert. Die rückwärtigen Gärten dürfen nicht als</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

		<p>Stellplätze genutzt werden.</p> <p>Darüber hinaus ist auf folgendes hinzuweisen: Festgesetzt werden allgemeine Wohngebiete. Diese dienen laut BauNVO vorrangig dem Wohnen. Von einem Stellplatzbedarf für gewerbliche Nutzungen ist daher nicht auszugehen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen. Diese können in bestimmten Bereichen auf den Grundstücken errichtet werden, z.T. ebenerdig vor dem Haus, als Garagen oder auch als integrierte Garagen im Haus. Außerdem können Tiefgaragen errichtet werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p>
<p>0-22</p>	<p>Wortmeldung 22: Anwohnerin aus der Francoisstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Anwohnerin erläutert die schwierige Parkplatzsituation, zum Teil werden schon heute Grundstückszufahrten zugeparkt. - Sie erwartet, dass durch den weiteren Bedarf die Stellplätze im Quartier, die heute schon teuer sind, noch teurer werden. 	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf.</p> <p>Begründung: Der konkret zu erwartende Stellplatzbedarf ist abhängig von den tatsächlich realisierten Nutzungen, die derzeit noch nicht abschließend abgeschätzt werden können, da der Bebauungsplan keinen konkreten Vorhabenbezug hat. Dessen ungeachtet regelt der Bebauungsplan in diesem Zusammenhang nur die Bereitstellung und Zulässigkeit von Flächen für Stellplätze. Die Vorhaltung einer ausreichenden Zahl wird vorhabenbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären sein.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft somit Vorsorge dafür, dass die im Gebiet benötigten Stellplätze auf den Grundstücken vorgehalten werden können. Darüber hinaus werden öffentliche Parkplätze vorgesehen. Stellplatzmangel aus den umgebenden Gebieten (außerhalb des Geltungsbereiches) kann innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes nicht behoben werden.</p> <p>Die Bereiche, in denen Stellplätze innerhalb der Baugebiete untergebracht werden dürfen sind klar reglementiert. Die rückwärtigen Gärten dürfen nicht als Stellplätze genutzt werden.</p> <p>Darüber hinaus ist auf folgendes hinzuweisen: Festgesetzt werden allgemeine Wohngebiete. Diese dienen laut BauNVO vorrangig dem Wohnen. Von einem Stellplatzbedarf für gewerbliche Nutzungen ist daher nicht auszugehen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen. Diese können in bestimmten Bereichen auf den Grundstücken errichtet werden, z.T. ebenerdig vor dem Haus, als Garagen oder auch als integrierte Ga-</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

		<p>ragen im Haus. Außerdem können Tiefgaragen errichtet werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: An den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird aus den o.a. Gründen festgehalten.</p> <p>Ergänzend wird auf die Ausführungen, die seitens der Verwaltung im Rahmen der Veranstaltung gemacht wurden, verwiesen.</p>
	<p>- Die Anwohnerin befürchtet, dass die vorhandenen Lebensmittelgeschäfte für die zusätzliche Wohnbevölkerung nicht ausreichend sind. Es müsste öfter angeliefert werden, was wiederum zusätzlichen LKW-Verkehr auf der Heuduckstraße bedeutet.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf.</p> <p>Begründung: Die Landeshauptstadt Saarbrücken erfüllt aus Sicht der Raumordnung die Funktion eines Oberzentrums und ist von daher bestens geeignet, die Versorgung der Wohnbevölkerung gerade auch mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen. Dessen ungeachtet wird nicht davon ausgegangen, dass sich aus der vorgesehenen Innenverdichtung, die im Übrigen bereits auf Basis der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in ähnlichem Umfang möglich gewesen wäre, negative Auswirkungen auf die vorhandenen Geschäfte ergeben. Eine geringfügige Erhöhung der Nachfrage nach Gütern in den unmittelbar umliegenden Läden kann sich auf das Angebot und die Wettbewerbsfähigkeit und somit die Sicherung des Fortbestandes der Läden nur positiv auswirken.</p> <p>Beschlussvorschlag: An den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird aus den o.a. Gründen festgehalten.</p>
	<p>Antwort: Frau Kunz erläutert, dass die Stellplatzproblematik im Quartier vor allem daher rührt, dass viele Bestandswohngebäude gar keine Stellplätze vorweisen können. Durch die Regelung einen Stellplatz pro Wohnung für Neubauten herzustellen, wird dieses bestehende Problem zwar nicht gelöst, aber dennoch nicht verschärft.</p> <p>Die Erfahrung zeigt, dass in innerstädtischen Quartieren mit guter ÖPNV-Anbindung, Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen etc. weniger PKW pro Haushalt vorhanden sind und im Durchschnitt ein Stellplatz pro Wohnung ausreicht.</p> <p>Frau Kunz erläutert, dass es mit einer größeren Wohnbevölkerung mehr Nachfrage gibt und bestehende Einkaufsmärkte dadurch stabilisiert werden. Zusätzlich gibt es durch die Zuzüge u.U.</p>	

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

	<p>Potential für eine Verbesserung der Nahversorgung.</p> <p>Frau Piper erläutert, dass das Problem der nicht optimalen Nahversorgung von Verwaltung und Politik erkannt ist. Es werden Flächen gesucht, dies gestaltet sich jedoch nicht einfach.</p>	
0-24	<p>Wortmeldung 24: Wie ist der Bauablauf?</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf.</p> <p>Begründung: Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan ohne konkreten Vorhabenbezug. Daher lassen sich Aussagen zur Bauzeit bzw. zum Ablauf derzeit nicht machen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Eine gesonderte Beschlussfassung ist hierzu nicht erforderlich.</p>
0-25	<p>Wortmeldung 25: Wann beginnt die Erschließung?</p>	<p>Da es sich hierbei nicht um eine Anregung handelt, wird auf die nebenstehend zitierte Erwiderung, die im Rahmen der Veranstaltung erfolgt ist, verwiesen.</p>
	<p>Antwort: Das Gebiet soll in zwei Bauabschnitten erschlossen werden. Mit der Erschließung im Bereich der Stichstraße soll noch in diesem Jahr begonnen werden.</p>	
0-26	<p>Wortmeldung 26: Der Anwohner fürchtet, dass sich die Bewohnerstruktur im Bestand durch die geplante Bebauung ändert: Es werden viele jetzige Mieter wegziehen und die Wohnungen werden an „schlechte“ Mieter vermietet.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Ein Anspruch auf Unveränderbarkeit der Umgebung des eigenen Grundstückes bzw. Wohngebäudes besteht grundsätzlich nicht. Im Übrigen wird mit der Bebauungsplanaufstellung eine Innenverdichtung der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung vorgesehen, einer Nutzungsart also, die mit der Umgebungsnutzung absolut verträglich ist. Von einer Wertminderung oder gar von negativen Auswirkungen auf die Sozialstruktur ist insofern nicht auszugehen.</p> <p>Der Brachzustand des Geländes hat in den vergangenen Jahren immer wieder zu Beschwerden aus der Bürgerschaft geführt. Dem wird mit der nun anstehenden städtebaulichen Entwicklung entgegengewirkt werden. Die Nutzung der Flächen wird in diesem Zuge neu geordnet.</p> <p>Das Wohnen störende Nutzungen, wie sie in anderen, hier nicht festgesetzten Baugebieten zulässig sind,</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

		<p>sind ausgeschlossen. Die Entwicklung eines sozialen Brennpunktes ist nicht zu befürchten. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass ein Zuzug neuer Bewohner durchaus auch zu einer Aufwertung eines Quartiers führen kann, wie das z.B. die Artilleriekaserne in St.Arnual gezeigt hat. Ähnliches wird auch hier erwartet.</p> <p>Von negativen Auswirkungen auf die Bewohnerstruktur ist somit nicht auszugehen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich baulicher Dichte festgehalten.</p>
0-27	<p>Wortmeldung 27: Das ganze Quartier ist gegen die Bebauung.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf.</p> <p>Begründung: Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine bauliche Nutzung des Gebietes bereits zulässig. Insofern wäre auch ohne eine neuerliche Überplanung des Gebietes eine Bebauung bereits möglich. Die vorliegende Planung dient dazu, die Planung an geänderte Rahmenbedingungen anzupassen, wobei jedoch an dem grundsätzlichen Ziel weiter festgehalten wird. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Innenentwicklung als erklärtes Ziel des Baugesetzbuches auch Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist. Es bedeutet, dass eine Verdichtung von Bebauung in Bereichen, in denen bereits eine Bebauung vorhanden und eine Nachverdichtung möglich ist, einer Bebauung im Außenbereich vorzuziehen ist, da dies flächenschonender, verträglicher und nachhaltiger ist.</p> <p>Beschlussvorschlag: An der Aufstellung des Bebauungsplanes wird aus den o.a. Gründen festgehalten.</p>
0-28	<p>Wortmeldung 28: Frau H, Baugemeinschaft „Wohnen im Wittum“</p> <p>Die Baugemeinschaft würde gerne im Plangebiet bauen und wohnen und ist sehr an einer guten Nachbarschaft interessiert. Das geplante Gebäude soll architektonisch ansprechend gestaltet werden.</p>	<p>Da es sich hierbei nicht um eine Anregung handelt, erübrigt sich eine Erwiderung.</p>
	<p>Abschließend erläutert Frau Kunz das weitere Verfahren:</p> <p>Die vorgebrachten Äußerungen werden im Rah-</p>	

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

men der Offenlage des Bebauungsplans als Stellungnahmen behandelt. Die Verwaltung erarbeitet einen Abwägungsvorschlag für den Stadtrat, wie mit den vorgebrachten Stellungnahmen umgegangen werden soll. Der Stadtrat beschließt über den Umgang mit den Stellungnahmen und anschließend den Bebauungsplan als Satzung.

Sollte es zu Änderungen der Bebauungsplanfestsetzungen kommen, wird es eine erneute Offenlage geben.

Schriftliche Stellungnahmen

1	<p>Schreiben vom 02.05.2013</p> <p>Ich schreibe Ihnen als Anwohner der Francoisstr., da direkt hinter meiner Mietswohnung „Im Wittum“ mehrere bis zu 4-geschossige Wohngebäude entstehen sollen. In direkter Luftlinie wären das in meinem Fall gerade einmal 30m, was mich sehr in meiner Privatsphäre einschränken würde. Zudem war in vorangegangenen Bürgerversammlungen nie die Rede von Gebäuden solchen Ausmaßes, wie sie auf den aktuellen Bauplänen gekennzeichnet sind.</p> <p>Mein Anliegen in dieses Alt-Saarbrücker Viertel zu ziehen, lag allein auf der Tatsache, dass sich hier die letzte grüne Oase im innerstädtischen Bereich befindet. Nun darf ich also in Zukunft auf einen 4-geschossigen und 60m langen Gebäudekomplex blicken. Dieser nimmt mir dann auch noch den letzten Rest Tageslicht.</p>	<p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf.</p> <p>Begründung: Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Innenentwicklung als erklärtes Ziel des Baugesetzbuches auch Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist. Es bedeutet, dass eine Verdichtung von Bebauung in Bereichen, in denen bereits eine Bebauung vorhanden und eine Nachverdichtung möglich ist, einer Bebauung im Außenbereich vorzuziehen ist, da dies flächenschonender, verträglicher und nachhaltiger ist. Die Abwägungsentscheidung für eine Innenverdichtung im überplanten Bereich war bereits mit dem Beschluss des rechtskräftigen Bebauungsplanes getroffen worden. Insofern stellt die Überplanung des Gebietes mit einer ergänzenden Wohnbebauung nun keine grundsätzliche Veränderung der Situation dar. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine bauliche Nutzung des Gebietes bereits zulässig. Insofern wäre auch ohne eine neuerliche Überplanung des Gebietes eine Bebauung bereits möglich.</p> <p>Das angesprochene Baufenster im WA1 ist so abgegrenzt, dass es einen vergleichbaren Abstand von der Grundstücksgrenze einhält, wie die Blockrandbebauung, zu der auch das Gebäude Francoisstraße 36 gehört. Dies bezieht sich jedoch nur auf das Erdgeschoss. Die beiden darüber liegenden Etagen müssen gemäß Festsetzungen drei Meter zurücktreten, erhalten also einen größeren Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze. Bei der obersten zulässigen Geschossebene handelt es sich um ein Staffelgeschoss, das weitere 2 Meter zurückspringen muss. Alle nach Süden liegenden Grenzen für die Bebauung sind Baugrenzen. Im Gegensatz zu Baulinien ist ein Zurücktreten des Gebäudes möglich, so dass das fest-</p>
----------	---	---

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

		<p>gesetzte Baufenster in diesem Bereich die maximale Ausdehnung vorgibt.</p> <p>Eine Verdichtung wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes somit erreicht, diese ist jedoch an das städtebauliche Umfeld angepasst.</p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind entlang der Francoisstraße III Vollgeschosse zulässig, was bedeutet, dass ein Nichtvollgeschoss auf der Dachgeschossebene ebenfalls möglich ist. Damit entspricht die Anzahl an Geschossen, die im Baugebiet WA1 zulässig ist, der Anzahl an Geschossen entlang der Francoisstraße.</p> <p>Die zulässige Bebauungsdichte ist somit an das städtebauliche Umfeld angepasst. Eine Verschattung, der zudem auch noch südlich gelegenen Bebauung entlang der Francoisstraße ist nicht zu befürchten.</p> <p>Grünflächen sowohl öffentlicher als auch privater Art bleiben im Gebiet nach wie vor erhalten.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich baulicher Dichte festgehalten.</p>
	<p>Große Sorgen bereitet mir auch der Hitzestau vor allem im Sommer. Durch die aktuellen Pläne wird bereits ersichtlich, dass eine genügende Luftzirkulation nicht mehr gegeben sein wird. Dies merkt man an heißen Tagen bereits in der Francoisstraße selbst, die auch nach vorne dicht bebaut ist.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf für die Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Jede Neuversiegelung bzw. Bebauung vormals unversiegelter Flächen wird zwangsläufig zu einer Auswirkung auf das Mikroklima führen. Hier steht dem bauleitplanerischen Ziel der Innenentwicklung grundsätzlich ein Ziel des Klimaschutzes entgegen. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch von einer erheblichen und insofern wahrnehmbaren Auswirkung nicht auszugehen. Dies ist zunächst damit zu begründen, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan eine bauliche Nutzung des Gebietes bereits zulässig wäre.</p> <p>Bezugsmaßstab sind daher die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dieser sieht im Plangebiet bereits die Entwicklung eines Wohngebietes vor. Durch die moderat höhere Verdichtung durch Erhöhung der zulässigen Anzahl an Geschossen und der Vergrößerung der überbaubaren Grundflächen ist nicht von einer erheblichen Auswirkung auszugehen.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten, dass der überplante Blockinnenbereich trotz baulicher Nutzung von Teilflächen nach wie vor ein hohes Maß an Grün- und Freiflächen behalten wird, die zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen.</p> <p>Die Baufenster sind untergliedert und immer wieder durch nicht überbaubare, also zu begrünende Flächen unterbrochen, so dass auch aufgrund der Stellung</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

		<p>und der Höhe der Gebäude keine erhebliche Verschlechterung der klimatischen Situation im Vergleich zu der schon zulässigen Bebauung des Blockinnenbereichs zu befürchten ist. Stellplätze und Gebäude sind ausschließlich in den dafür explizit festgesetzten Bereichen zulässig. Außerhalb dieser Flächen liegende Teile der Grundstücke bleiben als Freiflächen erhalten bzw. sind als solche herzustellen. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan eine zwingende Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich also feststellen, dass der Bebauungsplan eine Vielzahl von Festsetzungen enthält, die einer Verschlechterung der klimatischen Situation entgegenwirkt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich baulicher Dichte festgehalten.</p>
	<p>Auch die Parksituation finde ich bedenklich. Gegen Abend findet man jetzt bereits kaum eine Parklücke. Und die im Plan vorgesehenen Tiefgaragenstellplätze und Anwohnerparkflächen genügen nicht aus, um die neu dazukommenden Anwohner zu versorgen.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf.</p> <p>Begründung: Festgesetzt werden allgemeine Wohngebiete. Diese dienen laut BauNVO vorrangig dem Wohnen. Von einem erhöhten Stellplatzbedarf wie zum Beispiel für gewerbliche Nutzungen ist daher nicht auszugehen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen. Diese können in bestimmten Bereichen auf den Grundstücken errichtet werden, z.T. ebenerdig vor dem Haus, als Garagen oder auch als integrierte Garagen im Haus. Außerdem können Tiefgaragen errichtet werden. Der Bebauungsplan trifft somit Vorsorge dafür, dass die im Gebiet benötigten Stellplätze auf den Grundstücken vorgehalten werden können. Darüber hinaus werden öffentliche Parkplätze vorgesehen. Stellplatzmangel aus den umgebenden Gebieten (außerhalb des Geltungsbereiches) kann innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes nicht behoben werden.</p> <p>Die konkret je Grundstück vorzuhaltenden Stellplätze sind vom jeweiligen Vorhaben abhängig und werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
	<p>Der Bauplan in seiner jetzigen Gestalt entbehrt auch genügend Rest-Grünflächen. Es ist zwar ein kleiner Quartiersplatz vorgesehen; Die weiteren ausgeschriebenen Grünflächen werden aber sicherlich aufgrund der Parkplatzsituation schnell</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Die Bereiche, in denen Stellplätze innerhalb der Bau-</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

	<p>weiteren Stellflächen weichen.</p> <p>Ich bin grundsätzlich nicht dagegen, dass sich etwas „Im Wittum“ tut. Aber es sollte auch ökologisch sinnvoll sein. Gegen eine luftigere und niedrigere Bebauung mit beispielsweise Einfamilienhäusern und genügend Grünfläche, wäre nichts einzuwenden und ein gemeinsames Wohnen in unserem Viertel für alle Parteien auch vorstellbar.</p>	<p>gebiete untergebracht werden dürfen sind klar reglementiert. Die rückwärtigen Gärten dürfen nicht als Stellplätze genutzt werden.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Grünfläche (Quartiersplatz) festgesetzt. Insofern wird der Anregung, eine öffentlich zugängliche Grünfläche zu schaffen, mit der Festsetzung des Bebauungsplanes bereits entsprochen.</p> <p>Darüber hinaus wird, abgesehen vom WA9, das die vorhandene Bebauung an der Francoisstraße umfasst, eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Das bedeutet, dass 60 % der Baugebietsflächen nicht mit Hochbauten bebaut werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
2	<p>Mail vom 30.04.2013 Wir lehnen den Bebauungsplan „Im Wittum“ wegen folgenden Gründen Wohnqualität, Hitzestau, Lebensqualität und Wertverlust von Haus und Grund ab.</p>	<p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Eine Zurücknahme der baulichen Nutzbarkeit im Blockinnenbereich, die aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits gegeben ist, würde in der Tat zu einer Wertminderung dieser Grundstücke führen.</p> <p>Ein Anspruch auf Unveränderbarkeit der Umgebung des eigenen Grundstückes bzw. Wohngebäudes besteht grundsätzlich nicht.</p> <p>Im Übrigen wird mit der Bebauungsplanaufstellung eine Innenverdichtung der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung vorgesehen, einer Nutzungsart also, die mit der Umgebungsnutzung absolut verträglich ist. Von einer Wertminderung ist insofern nicht auszugehen.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes wird sich also eine Nutzungsstruktur entwickeln, die mit dem baulichen Umfeld vergleichbar ist, wobei die bauliche Dichte hier allerdings geringer sein wird, als in vielen anderen Baublöcken der Umgebung. Das Wohnen störende Nutzungen, wie sie in anderen, hier nicht festgesetzten Baugebieten (insbesondere auch Gewerbegebieten) zulässig sind, sind ausgeschlossen.</p> <p>Ein Anspruch auf Änderung der Planung lässt sich daraus nicht begründbar ableiten.</p> <p>Jede Neuversiegelung bzw. Bebauung vormals unversiegelter Flächen wird zwangsläufig zu einer Auswirkung auf das Mikroklima führen. Hier steht dem bauleitplanerischen Ziel der Innenentwicklung grund-</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

sätzlich ein Ziel des Klimaschutzes entgegen. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch von einer erheblichen und insofern wahrnehmbaren Auswirkung nicht auszugehen.

Dies ist zunächst damit zu begründen, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan eine bauliche Nutzung des Gebietes bereits zulässig wäre. Bezugsmaßstab sind daher die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dieser sieht im Plangebiet bereits die Entwicklung eines Wohngebietes vor. Durch die moderat höhere Verdichtung durch Erhöhung der zulässigen Anzahl an Geschossen und der Vergrößerung der überbaubaren Grundflächen ist nicht von einer erheblichen Auswirkung auszugehen.

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht eine höhere und dichtere Bebauung als der rechtskräftige Bebauungsplan. Durch die Erhöhung der zulässigen Anzahl an Geschossen von bisher II Vollgeschossen + Staffelgeschoss auf III Vollgeschosse mit z.T. Staffelgeschoss im Blockinnenbereich und die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine moderate, städtebaulich sinnvolle und verträgliche Verdichtung erreicht.

Die vorgesehenen Festsetzungen sind städtebaulich verträglich, denn:

- die vorhandene Bebauung an den Blockkanten wird nicht überragt,
- die Abstände zur Bestandsbebauung werden gewahrt,
- die Obergrenzen der BauNVO werden im Blockinnenbereich nicht überschritten und die GFZ-Festsetzung bleibt mit 1,0 darunter,
- sie sorgen mit den Festsetzungen zu Begrünung und von Bebauung und Stellplätzen freizuhaltenden Gartenbereichen für eine Auflockerung und Verbesserung der Wohnqualität,
- durch die Festsetzung verkehrsberuhigter Straßen wird Sorge dafür getragen, dass die Auswirkungen in keiner Weise so erheblich sind wie in den umliegenden Straßen,
- die Festsetzung eines Quartierplatzes trägt ebenfalls zur Aufwertung des Blockinnenbereiches bei und fördert die sozialen Kontakte.

Städtebaulich sinnvoll ist diese Entwicklung, da die Innenentwicklung ein erklärtes Ziel des Baugesetzbuches ist. Es bedeutet, dass eine Verdichtung von Bebauung in Bereichen, in denen bereits eine Bebauung vorhanden und eine Nachverdichtung möglich ist, einer Bebauung im Außenbereich vorzuziehen ist. Darüber hinaus ist eine gewisse Verdichtung in der Innenstadt notwendig, um eine angemessene, flächenschonende und nicht zuletzt auch kostensparende Entwicklung zu ermöglichen.

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anzumerken ist noch, dass bereits heute ein großer Teil des östlichen Blockinnenbereiches versiegelt/ befestigt/ bebaut ist während der westliche Teil bewachsen ist. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes würde es zu einer städtebaulichen Neuordnung und somit einer gleichmäßigeren Verteilung der befestigten und unbefestigten (private Gärten) Flächen kommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten, dass der überplante Blockinnenbereich trotz baulicher Nutzung von Teilflächen nach wie vor ein hohes Maß an Grün- und Freiflächen behalten wird. Die Bauflächen sind untergliedert und immer wieder durch nicht überbaubare, also zu begrünende Flächen unterbrochen, so dass auch aufgrund der Stellung und der Höhe der Gebäude keine erhebliche Verschlechterung der klimatischen Situation im Vergleich zu der schon zulässigen Bebauung des Blockinnenbereichs zu befürchten ist. Stellplätze und Gebäude sind ausschließlich in den dafür explizit festgesetzten Bereichen zulässig. Außerhalb dieser Flächen liegende Teile der Grundstücke bleiben als Freiflächen erhalten bzw. sind als solche herzustellen. Ergänzend beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich des Anpflanzens von Bäumen. Diese Festsetzungen beziehen sich zum einen auf die Freiflächen innerhalb der Baugebiete, zum anderen aber auch auf die Flächen für den ruhenden Verkehr. Dabei wird wie in vielen Teilen des Stadtgebietes üblich mindestens die Pflanzung von 1 Hochstamm je 4 Stellplätze festgesetzt. Zum Teil wird diese Festsetzung sogar noch verschärft, in dem je 3 Stellplätze ein Hochstamm zu pflanzen ist.

Des Weiteren enthält der Bebauungsplan eine zwingende Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern.

Zusammenfassend lässt sich also feststellen, dass der Bebauungsplan eine Vielzahl von Festsetzungen enthält, die einer Verschlechterung der klimatischen Situation entgegenwirkt.

Beschlussvorschlag:

Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.

3 Mail vom 02.05.2013
Diesen Bebauungsplan für das Wittum lehnen wir komplett ab.
Die Bauhöhe von 4 Stockwerken ist einfach zu hoch und dazu kommt noch die Enge.
Für uns Anwohner der Francois-, Werderstraße ist Dieses ein absolutes "no go".

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Konsequenz:

Kein Änderungsbedarf.

Begründung:

Die Abwägungsentscheidung für eine Innenverdichtung im überplanten Bereich war bereits mit dem Be-

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

schluss des rechtskräftigen Bebauungsplanes getroffen worden. Insofern stellt die Überplanung des Gebietes mit einer ergänzenden Wohnbebauung nun keine grundsätzliche Veränderung der Situation dar.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine bauliche Nutzung des Gebietes bereits zulässig. Insofern wäre auch ohne eine neuerliche Überplanung des Gebietes eine Bebauung bereits möglich.

Das angesprochene Baufenster ist so abgegrenzt, dass es einen vergleichbaren Abstand von der Grundstücksgrenze einhält, wie die Blockrandbebauung entlang der Francoisstraße. Dies bezieht sich jedoch nur auf das Erdgeschoss. Die beiden darüber liegenden Etagen müssen gemäß Festsetzungen drei Meter zurücktreten, erhalten also einen größeren Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze. Bei der obersten zulässigen Geschossebene handelt es sich um ein Staffelgeschoss, das weitere 2 Meter zurückspringen muss. Alle nach Süden liegenden Grenzen für die Bebauung sind Baugrenzen, diese geben die maximale Ausdehnung vor, somit ist jedoch auch ein Zurücktreten möglich.

Eine Verdichtung wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes somit erreicht, diese ist jedoch an das städtebauliche Umfeld angepasst.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind entlang der Francoisstraße III Vollgeschosse zulässig, was bedeutet, dass ein Nichtvollgeschoss auf der Dachgeschossebene ebenfalls möglich ist. Damit entspricht die Gebäudehöhe, die im Baugebiet WA1 zulässig ist, der zulässigen Höhe entlang der Francoisstraße und stellt keine damit unverträgliche Verdichtung dar.

Die zulässige Bebauungsdichte ist somit an das städtebauliche Umfeld angepasst. Eine Verschattung, der zudem auch noch südlich gelegenen Bebauung entlang der Francoisstraße ist nicht zu befürchten.

Gleiches gilt für die Werderstraße. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind entlang der Werderstraße im Bereich des besagten Baufensters III, bzw. IV Vollgeschosse zulässig. Somit entspricht auch hier die Gebäudehöhe, die im WA1 zulässig ist, der zulässigen Höhe entlang der Werderstraße und stellt keine damit unverträgliche Verdichtung dar. Das oberste Geschoss ist ein Staffelgeschoss, das zurückspringen muss. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass das Baufenster bezüglich der Lage dem rechtskräftigen Bebauungsplan entspricht, somit wäre an dieser Stelle bereits eine Bebauung möglich. Darüber hinaus sind alle nach Westen, Richtung Werderstraße liegenden Grenzen für die Bebauung Baugrenzen, diese geben lediglich die maximale Ausdehnung vor.

Beschlussvorschlag:

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

	<p>Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich baulicher Dichte festgehalten.</p>
<p>Wir verlieren an Wohnqualität, aus einem sozialen Brennpunkt wird es zur Hölle werden.</p> <p>Durchgangsverkehr, mehr Lärm, Abwertung unserer Immobilien und Auszug von guten Mietern und Nachbarn stehen dann an der Tagesordnung, auch können nicht genügend Parkmöglichkeiten für diese Art von Bebauung zur Verfügung gestellt werden.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Ein Anspruch auf Unveränderbarkeit der Umgebung des eigenen Grundstückes bzw. Wohngebäudes besteht grundsätzlich nicht. Im Übrigen wird mit der Bebauungsplanaufstellung eine Innenverdichtung der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung vorgesehen, einer Nutzungsart also, die mit der Umgebungsnutzung absolut verträglich ist. Von einer Wertminderung ist insofern nicht auszugehen. Ein Anspruch auf Änderung der Planung lässt sich daraus nicht begründbar ableiten. Innerhalb des Plangebietes wird sich aufgrund der Festsetzungen eine Nutzungsstruktur entwickeln, die mit dem baulichen Umfeld vergleichbar ist, wobei die bauliche Dichte hier allerdings geringer sein wird, als in vielen anderen Baublöcken der Umgebung. Das Wohnen störende Nutzungen, wie sie in anderen, hier nicht festgesetzten Baugebieten (insbesondere auch Gewerbegebieten) zulässig sind, sind ausgeschlossen. Geräuschemissionen, die zu erwarten sind, sind die üblichen mit der Wohnfunktion verbundenen Geräusche (wie z.B. Kinderspiel, Aufenthalt im Freien), die in den angrenzenden bestehenden Wohngebieten, für die nebenstehend Verschlechterungen befürchtet werden, auch zulässig sind. Die Entwicklung eines sozialen Brennpunktes ist nicht zu befürchten. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass ein Zuzug neuer Bewohner durchaus auch zu einer Aufwertung eines Quartiers führen kann, wie das z.B. die Artilleriekaserne in St.Arnual gezeigt hat. Ähnliches wird auch hier erwartet.</p> <p>Da die Entwicklung eines Wohngebietes im Blockinnenbereich in ähnlichem Umfang bereits auf Basis der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässig ist, ist von einer erheblichen nutzungsbedingten Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht auszugehen.</p> <p>Von einem erhöhten Stellplatzbedarf wie zum Beispiel für gewerbliche Nutzungen ist nicht auszugehen, da allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden, die gemäß BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen. Diese können in bestimmten Bereichen auf den Grundstücken errichtet werden, z.T. ebenerdig vor dem Haus, als Garagen oder auch als integrierte Garagen im Haus. Außerdem</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

		<p>können Tiefgaragen errichtet werden. Der Bebauungsplan trifft somit Vorsorge dafür, dass die im Gebiet benötigten Stellplätze auf den Grundstücken vorgehalten werden können. Darüber hinaus werden öffentliche Parkplätze vorgesehen. Stellplatzmangel aus den umgebenden Gebieten (außerhalb des Geltungsbereiches) kann innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes nicht behoben werden.</p> <p>Die konkret je Grundstück vorzuhaltenden Stellplätze sind vom jeweiligen Vorhaben abhängig und werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
	<p>Ganz zu Schweigen von den mangelnden natürlichen Lichtquellen wenn einem ein Klotz vor die Nase gesetzt wird, "DER" genauso wie die anderen hohen Gebäude für einen enormen Hitzestau sorgen wird.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf für die Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Jede Neuversiegelung bzw. Bebauung vormals unversiegelter Flächen wird zwangsläufig zu einer Auswirkung auf das Mikroklima führen. Hier steht dem bauleitplanerischen Ziel der Innenentwicklung grundsätzlich ein Ziel des Klimaschutzes entgegen. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch von einer erheblichen und insofern wahrnehmbaren Auswirkung nicht auszugehen.</p> <p>Dies ist zunächst damit zu begründen, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan eine bauliche Nutzung des Gebietes bereits zulässig wäre. Bezugsmaßstab sind daher die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dieser sieht im Plangebiet bereits die Entwicklung eines Wohngebietes vor. Durch die moderat höhere Verdichtung durch Erhöhung der zulässigen Anzahl an Geschossen und der Vergrößerung der überbaubaren Grundflächen ist nicht von einer erheblichen Auswirkung auszugehen.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung ermöglicht eine höhere und dichtere Bebauung als der rechtskräftige Bebauungsplan. Durch die Erhöhung der zulässigen Anzahl an Geschossen von bisher II Vollgeschossen + Staffelgeschoss auf III Vollgeschosse mit z.T. Staffelgeschoss im Blockinnenbereich und die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine moderate, städtebaulich sinnvolle und verträgliche Verdichtung erreicht.</p> <p>Die vorgesehenen Festsetzungen sind städtebaulich verträglich, denn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die vorhandene Bebauung an den Blockkanten wird nicht überragt, - die Abstände zur Bestandsbebauung werden gewahrt, - die Obergrenzen der BauNVO werden im Blockinnenbereich nicht überschritten und die GFZ-

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Festsetzung bleibt mit 1,0 darunter,

- sie sorgen mit den Festsetzungen zu Begrünung und von Bebauung und Stellplätzen freizuhaltenden Gartenbereichen für eine Auflockerung und Verbesserung der Wohnqualität,
- durch die Festsetzung verkehrsberuhigter Straßen wird Sorge dafür getragen, dass die Auswirkungen in keiner Weise so erheblich sind wie in den umliegenden Straßen,
- die Festsetzung eines Quartiersplatzes trägt ebenfalls zur Aufwertung des Blockinnenbereiches bei und fördert die sozialen Kontakte.

Städtebaulich sinnvoll ist diese Entwicklung, da die Innenentwicklung ein erklärtes Ziel des Baugesetzbuches ist. Es bedeutet, dass eine Verdichtung von Bebauung in Bereichen, in denen bereits eine Bebauung vorhanden und eine Nachverdichtung möglich ist, einer Bebauung im Außenbereich vorzuziehen ist. Darüber hinaus ist eine gewisse Verdichtung in der Innenstadt notwendig, um eine angemessene, flächenschonende und nicht zuletzt auch kostensparende Entwicklung zu ermöglichen.

Anzumerken ist noch, dass bereits heute ein großer Teil des östlichen Blockinnenbereiches versiegelt/ befestigt/ bebaut ist während der westliche Teil bewachsen ist. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes würde es zu einer städtebaulichen Neuordnung und somit einer gleichmäßigeren Verteilung der befestigten und unbefestigten (private Gärten) Flächen kommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten, dass der überplante Blockinnenbereich trotz baulicher Nutzung von Teilflächen nach wie vor ein hohes Maß an Grün- und Freiflächen behalten wird. Die Bauflächen sind untergliedert und immer wieder durch nicht überbaubare, also zu begrünende Flächen unterbrochen, so dass auch aufgrund der Stellung und der Höhe der Gebäude keine erhebliche Verschlechterung der klimatischen Situation im Vergleich zu der schon zulässigen Bebauung des Blockinnenbereiches zu befürchten ist. Stellplätze und Gebäude sind ausschließlich in den dafür explizit festgesetzten Bereichen zulässig. Außerhalb dieser Flächen liegende Teile der Grundstücke bleiben als Freiflächen erhalten bzw. sind als solche herzustellen. Ergänzend beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich des Anpflanzens von Bäumen. Diese Festsetzungen beziehen sich zum einen auf die Freiflächen innerhalb der Baugebiete, zum anderen aber auch auf die Flächen für den ruhenden Verkehr. Dabei wird wie in vielen Teilen des Stadtgebietes üblich mindestens die Pflanzung von 1 Hochstamm je 4 Stellplätze festgesetzt. Zum Teil wird diese Festsetzung sogar noch

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

verschärft, in dem je 3 Stellplätze ein Hochstamm zu pflanzen ist.

Des Weiteren enthält der Bebauungsplan eine zwingende Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern.

Zusammenfassend lässt sich also feststellen, dass der Bebauungsplan eine Vielzahl von Festsetzungen enthält, die einer Verschlechterung der klimatischen Situation entgegenwirkt.

Das angesprochene Baufenster ist so abgegrenzt, dass es einen vergleichbaren Abstand von der Grundstücksgrenze einhält, wie die Blockrandbebauung entlang der Francoisstraße. Dies bezieht sich jedoch nur auf das Erdgeschoss. Die beiden darüber liegenden Etagen müssen gemäß Festsetzungen drei Meter zurücktreten, erhalten also einen größeren Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze. Bei der obersten zulässigen Geschossebene handelt es sich um ein Staffelgeschoss, das weitere 2 Meter zurückspringen muss. Alle nach Süden liegenden Grenzen für die Bebauung sind Baugrenzen, die im Gegensatz zu Baulinien nicht überschritten werden dürfen. Ein Zurücktreten ist jedoch möglich, so dass das festgesetzte Baufenster in diesem Bereich die maximale Ausdehnung vorgibt.

Eine Verdichtung wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes somit erreicht, diese ist jedoch an das städtebauliche Umfeld angepasst.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind entlang der Francoisstraße III Vollgeschosse zulässig, was bedeutet, dass ein Nichtvollgeschoss auf der Dachgeschossebene ebenfalls möglich ist. Damit entspricht die Gebäudehöhe, die im Baugebiet WA1 zulässig ist, der zulässigen Höhe entlang der Francoisstraße.

Die zulässige Bebauungsdichte ist somit an das städtebauliche Umfeld angepasst. Von einer Verschattung, der zudem auch noch südlich gelegenen Bebauung entlang der Francoisstraße ist nicht zu befürchten.

Gleiches gilt für die Werderstraße. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind entlang der Werderstraße im Bereich des besagten Baufensters III, bzw. IV Vollgeschosse zulässig. Somit entspricht auch hier die Gebäudehöhe, die im WA1 zulässig ist, der zulässigen Höhe entlang der Werderstraße und stellt keine damit unverträgliche Verdichtung dar. Das oberste Geschoss ist ein Staffelgeschoss, das zurückspringen muss. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass das Baufenster bezüglich der Lage dem rechtskräftigen Bebauungsplan entspricht, somit wäre an dieser Stelle bereits eine Bebauung möglich. Darüber hinaus sind alle nach Westen, Richtung Werderstraße liegenden Grenzen für die Bebauung Baugrenzen, diese geben lediglich die maximale Ausdehnung vor.

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

	<p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
<p>Auch ein sehr wichtiger Punkt " WO SOLLEN ALL DIESE DORT LEBENDE TIERE HIN "</p> <p>Es wird die totale Vernichtung von wichtigen Lebensräumen der bestehenden Tierwelt, z.B: Molche, Unken, Füchse, Marder, Fledermäuse, viele, auch seltene, Vogelarten.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf für die Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass eine Bebauung des Blockinnenbereichs bereits auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich ist. Ein erheblicher zusätzlicher Eingriff ergibt sich somit nicht. Dies gilt umso mehr, als der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete artenschutzrechtliche Beitrag des Büro Milvus¹ ergeben hat, dass bei dem Planungsvorhaben nicht mit artenschutzrechtlich relevanten Konflikten zu rechnen ist. Eine diesbezügliche Abstimmung des Gutachters mit der unteren Naturschutzbehörde hat stattgefunden.</p> <p>Das Gutachten kommt ferner zu dem Ergebnis: „Die geplante Maßnahme der Landeshauptstadt Saarbrücken stellt keine Bedrohung für die lokalen Populationen der jeweiligen Arten (hier: Avifauna) dar. Vergleichbare Habitatstrukturen sind im Umfeld gegeben.“ Bezüglich dem Vorkommen von Fledermausarten im Plangebiet kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass Auswirkungen auf die lokale Population der Zwergfledermaus nicht zu erwarten sind. Gleiches gilt laut Gutachten für die Rauhhautfledermaus und für den großen Abendsegler.</p> <p>Die Untersuchung des Büro Milvus hat ergeben, dass auch für Reptilien keine artenschutzrechtlichen Bedrohungen zu erwarten sind. Als Vorsichtsmaßnahme wurde aber empfohlen, dass die Rodungsarbeiten vor Baubeginn vom Startpunkt aus in eine Richtung erfolgen, um eventuell im UG vorkommenden Exemplaren eine Fluchtmöglichkeit zu bieten. Um Beeinträchtigungen von möglicherweise vorkommenden Reptilien zu minimieren, sollten die erforderlichen Rodungsarbeiten möglichst frühzeitig, wenn die Tiere noch mobil sind, durchgeführt werden. Dies wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Um den Belangen gerecht zu werden, enthält der Bebauungsplan zusätzlich zu den Festsetzungen zur Begrünung der Baugebiete und Verkehrsflächen die Festsetzung, dass die erforderlichen Rodungsarbeiten möglichst frühzeitig, wenn die Tiere noch mobil sind, durchgeführt werden sollen, um Beeinträchtigungen von möglicherweise vorkommenden Reptilien zu minimieren. Um Beeinträchtigungen zu minimieren, sollten ferner Rodungsarbeiten möglichst Anfang Oktober</p>

¹ MILVUS, Artenschutzrechtlicher Beitrag für den Bebauungsplan „Im Wittum“ in Altsaarbrücken, Beckingen, 2012

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

		<p>begonnen werden. Dies wird als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Naturschutzfachliche Bedenken wurden darüber hinaus im Rahmen der Beteiligung der Behörden seitens der dafür zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und seitens der Obersten Naturschutzbehörde nicht geäußert.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
4	<p>Mail vom 02.05.2013 Ich als Anwohner der Francoisstraße lehne den uns vorgelegten Bebauungsplan Im Wittum absolut ab.</p> <p>Die Abrodung des Baumstandes ist nicht tragbar.</p>	<p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf für die Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Bebauung des Blockinnenbereichs und damit eine Rodung von Bäumen bereits auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich ist. Ein zusätzlicher Eingriff ergibt sich somit nicht.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
	Hitzestau,	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf für die Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Jede Neuversiegelung bzw. Bebauung vormals unversiegelter Flächen wird zwangsläufig zu einer Auswirkung auf das Mikroklima führen. Hier steht dem bauleitplanerischen Ziel der Innenentwicklung grundsätzlich ein Ziel des Klimaschutzes entgegen. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch von einer erheblichen und insofern wahrnehmbaren Auswirkung nicht auszugehen.</p> <p>Dies ist zunächst damit zu begründen, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan eine bauliche Nutzung des Gebietes bereits zulässig wäre. Bezugsmaßstab sind daher die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dieser sieht im Plangebiet bereits die Entwicklung eines Wohngebietes vor. Durch die moderat höhere Verdichtung durch Erhöhung der zuläs-</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

sigen Anzahl an Geschossen und der Vergrößerung der überbaubaren Grundflächen ist nicht von einer erheblichen Auswirkung auszugehen.

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht eine höhere und dichtere Bebauung als der rechtskräftige Bebauungsplan. Durch die Erhöhung der zulässigen Anzahl an Geschossen von bisher II Vollgeschossen + Staffelgeschoss auf III Vollgeschosse mit z.T. Staffelgeschoss im Blockinnenbereich und die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine moderate, städtebaulich sinnvolle und verträgliche Verdichtung erreicht.

Die vorgesehenen Festsetzungen sind städtebaulich verträglich, denn:

- die vorhandene Bebauung an den Blockkanten wird nicht überragt,
- die Abstände zur Bestandsbebauung werden gewahrt,
- die Obergrenzen der BauNVO werden im Blockinnenbereich nicht überschritten und die GFZ-Festsetzung bleibt mit 1,0 darunter,
- sie sorgen mit den Festsetzungen zu Begrünung und von Bebauung und Stellplätzen freizuhaltenden Gartenbereichen für eine Auflockerung und Verbesserung der Wohnqualität,
- durch die Festsetzung verkehrsberuhigter Straßen wird Sorge dafür getragen, dass die Auswirkungen in keiner Weise so erheblich sind wie in den umliegenden Straßen,
- die Festsetzung eines Quartiersplatzes trägt ebenfalls zur Aufwertung des Blockinnenbereiches bei und fördert die sozialen Kontakte.

Städtebaulich sinnvoll ist diese Entwicklung, da die Innenentwicklung ein erklärtes Ziel des Baugesetzbuches ist. Es bedeutet, dass eine Verdichtung von Bebauung in Bereichen, in denen bereits eine Bebauung vorhanden und eine Nachverdichtung möglich ist, einer Bebauung im Außenbereich vorzuziehen ist. Darüber hinaus ist eine gewisse Verdichtung in der Innenstadt notwendig, um eine angemessene, flächenschonende und nicht zuletzt auch kostensparende Entwicklung zu ermöglichen.

Anzumerken ist noch, dass bereits heute ein großer Teil des östlichen Blockinnenbereiches versiegelt/ befestigt/ bebaut ist während der westliche Teil bewachsen ist. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes würde es zu einer städtebaulichen Neuordnung und somit einer gleichmäßigeren Verteilung der befestigten und unbefestigten (private Gärten) Flächen kommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten, dass der überplante Blockinnenbereich trotz baulicher Nutzung von Teilflächen nach wie vor ein hohes

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

		<p>Maß an Grün- und Freiflächen behalten wird. Die Bau- fenster sind untergliedert und immer wieder durch nicht überbaubare, also zu begrünende Flächen unterbrochen, so dass auch aufgrund der Stellung und der Höhe der Gebäude keine erhebliche Verschlechterung der klimatischen Situation im Vergleich zu der schon zulässigen Bebauung des Blockinnenbereichs zu befürchten ist. Stellplätze und Gebäude sind ausschließlich in den dafür explizit festgesetzten Bereichen zulässig. Außerhalb dieser Flächen liegende Teile der Grundstücke bleiben als Freiflächen erhalten bzw. sind als solche herzustellen. Ergänzend beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich des Anpflanzens von Bäumen. Diese Festsetzungen beziehen sich zum einen auf die Freiflächen innerhalb der Baugebiete, zum anderen aber auch auf die Flächen für den ruhenden Verkehr. Dabei wird wie in vielen Teilen des Stadtgebietes üblich mindestens die Pflanzung von 1 Hochstamm je 4 Stellplätze festgesetzt. Zum Teil wird diese Festsetzung sogar noch verschärft, in dem je 3 Stellplätze ein Hochstamm zu pflanzen ist.</p> <p>Des Weiteren enthält der Bebauungsplan eine zwingende Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich also feststellen, dass der Bebauungsplan eine Vielzahl von Festsetzungen enthält, die einer Verschlechterung der klimatischen Situation entgegenwirkt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich baulicher Dichte festgehalten.</p>
	<p>Verlust von Natur und Tier, wie unsere Fledermaus, seltenes Reptil, Sing- und Gartenvogel,</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf für die Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Auch in diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass eine Bebauung des Blockinnenbereichs bereits auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich ist. Ein zusätzlicher Eingriff ergibt sich somit nicht.</p> <p>Dies gilt umso mehr, als der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete artenschutzrechtliche Beitrag des Büro Milvus² ergeben hat, dass bei dem Planungsvorhaben nicht mit artenschutzrechtlich relevanten Konflikten zu rechnen ist. Eine diesbezügliche Abstimmung des Gutachters mit der unteren Naturschutzbehörde hat stattgefunden.</p> <p>Das Gutachten kommt ferner zu dem Ergebnis: „Die geplante Maßnahme der Landeshauptstadt Saarbrücken“</p>

² MILVUS, Artenschutzrechtlicher Beitrag für den Bebauungsplan „Im Wittum“ in Altsaarbrücken, Beckingen, 2012

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

cken stellt keine Bedrohung für die lokalen Populationen der jeweiligen Arten (hier: Avifauna) dar. Vergleichbare Habitatstrukturen sind im Umfeld gegeben.“ Bezüglich dem Vorkommen von Fledermausarten im Plangebiet kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass Auswirkungen auf die lokalen Population der Zwergfledermaus nicht zu erwarten sind. Gleiches gilt laut Gutachten für die Flughautfledermaus und für den großen Abendsegler.

Die Untersuchung des Büro Milvus hat ergeben, dass auch für Reptilien keine artenschutzrechtlichen Bedrohungen zu erwarten sind. Als Vorsichtsmaßnahme wurde aber empfohlen, dass die Rodungsarbeiten vor Baubeginn vom Startpunkt aus in eine Richtung erfolgen, um eventuell im UG vorkommenden Exemplaren eine Fluchtmöglichkeit zu bieten. Um Beeinträchtigungen von möglicherweise vorkommenden Reptilien zu minimieren, sollten die erforderlichen Rodungsarbeiten möglichst frühzeitig, wenn die Tiere noch mobil sind, durchgeführt werden. Dies wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um den Belangen gerecht zu werden, enthält der Bebauungsplan zusätzlich zu den Festsetzungen zur Begrünung der Baugebiete und Verkehrsflächen die Festsetzung, dass die erforderlichen Rodungsarbeiten möglichst frühzeitig, wenn die Tiere noch mobil sind, durchgeführt werden sollen, um Beeinträchtigungen von möglicherweise vorkommenden Reptilien zu minimieren. Um Beeinträchtigungen zu minimieren, sollten ferner Rodungsarbeiten möglichst Anfang Oktober begonnen werden. Dies wird als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Naturschutzfachliche Bedenken wurden darüber hinaus im Rahmen der Beteiligung der Behörden seitens der Unteren Naturschutzbehörde und seitens der Obersten Naturschutzbehörde nicht geäußert.

Beschlussvorschlag:

Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.

dazu kommt bei zu dichter und zu hoher Bebauung auch mangelndes Tageslicht,

Konsequenz:

Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.

Begründung:

Die festgesetzten Gebäudehöhen sind an die Bebauung der Umgebung angepasst. Dies gilt, obwohl zum Teil gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein zusätzliches Geschoss ermöglicht wird. Um eine Verschattung in der Umgebung zu verhindern, werden für die obersten Geschosse innerhalb des Plangebietes dort, wo tiefe Baufenster vorgesehen werden, Staffelgeschosse festgesetzt.

Eine Verschattung der zudem auch noch südlich ge-

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

		<p>legenen Bebauung entlang der Francoisstraße ist nicht zu befürchten. Die vorhandene Bebauung an den Blockkanten wird nicht überragt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
hohes Verkehrsaufkommen.		<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Da die Entwicklung eines Wohngebietes im Blockinnenbereich in ähnlichem Umfang bereits auf Basis der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässig ist, ist von einer erheblichen nutzungsbedingten Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht auszugehen. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Straßen im Plangebiet als Verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt sind und somit hinsichtlich der von ihnen ausgehenden Auswirkungen mit den umliegenden Straßen in keiner Weise zu vergleichen sind.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
Verschlechterung der Wohnqualität.		<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Mit der Bebauungsplanaufstellung wird eine Innenverdichtung der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung vorgesehen, einer Nutzungsart also, die mit der Umgebungsnutzung absolut verträglich ist. Innerhalb des Plangebietes wird sich also eine Nutzungsstruktur entwickeln, die mit dem baulichen Umfeld vergleichbar ist, wobei die bauliche Dichte hier allerdings geringer sein wird, als in vielen anderen Baublöcken der Umgebung. Das Wohnen störende Nutzungen, wie sie in anderen, hier nicht festgesetzten Baugebieten zulässig sind, sind ausgeschlossen. Geräuschemissionen, die zu erwarten sind, sind die üblichen mit der Wohnfunktion verbundenen Geräusche (wie z.B. Kinderspiel, Aufenthalt im Freien), die in den angrenzenden bestehenden Wohngebieten, für die nebenstehend Verschlechterungen befürchtet werden, auch zulässig sind. Ein Anspruch auf Änderung der Planung lässt sich daraus nicht begründbar ableiten. Von einer Minderung der Wohnqualität ist also nicht auszugehen. Dies gilt umso mehr, als mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet wird, dass ein großer Anteil des Plangebietes unversiegelt und begrünt sein wird. Ein hoher Anteil an Flächen wird als Gärten gestaltet werden und somit zur Qualität des Blockinnen-</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

		<p>bereiches beitragen.</p> <p>Der Brachzustand des Geländes hat in den vergangenen Jahren immer wieder zu Beschwerden aus der Bürgerschaft geführt. Dem wird mit der nun anstehenden städtebaulichen Entwicklung entgegengewirkt werden. Die Nutzung der Flächen wird in diesem Zuge neu geordnet.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
5	<p>Schreiben vom 03.05.2013 Wir als Eigentümer des Wohnhauses in der Francoisstr. bekunden hiermit unsere Bedenken bezüglich des geplanten Bauvorhabens „Im Wittum“ in Saarbrücken.</p> <p>In der letzten Bürgerversammlung im Rathaus Saarbrücken wurde uns ein völlig anderer Bauplan vorgelegt, als er bis dato kommuniziert worden ist. Von einer maximalen Bebauung von 2,5 Geschossen wurde nun von bis zu 4-geschossigen Wohngebäuden mit einer Länge von 60m gesprochen.</p>	<p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Bei dem angesprochenen Konzept handelte es sich um einen B-Planentwurf im Rahmen des vorangegangenen Bebauungsplanverfahrens. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass sich eine Realisierung einer Bebauung in der damals vorgesehenen Dichte wirtschaftlich nicht realisieren lässt, weshalb bislang eine Umsetzung noch nicht erfolgt ist. Eine gewisse Verdichtung ist in der Innenstadt notwendig, um eine angemessene, flächenschonende und nicht zuletzt auch kostensparende Entwicklung zu ermöglichen. Im Übrigen ist klar zu stellen, dass nicht IV Vollgeschoss sondern III Vollgeschoss + Staffelgeschoss vorgesehen werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
	<p>Im Interesse unserer Mieter, die das Wohnen in diesem Viertel aufgrund der vorhandenen Grünfläche bezogen haben, wenden wir uns an Sie.</p> <p>Sollte der Bebauungsplan in diesem Umfang erfolgen, wie er laut aktuellem Stand besteht, dann kommt es neben einer erheblichen Verschlechterung der Lichtverhältnisse auch zu einem erhöhten Hitzestau, da bei der modernen Bebauung die Baukörper keine oder nur noch sehr geringe Mengen an Wärme aufnehmen. Dies hat zur Folge, dass die Umgebungstemperatur erheblich steigt. Dies wird zusätzlich durch die dichte und verschachtelte Bauweise gefördert. Eine Luftzirkulation ist nach dem aktuellen Bauplan nicht möglich.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Eine Bebauung des Blockinnenbereichs ist bereits auf Basis der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich.</p> <p>Dessen ungeachtet besteht ein Anspruch auf Unveränderbarkeit der Umgebung des eigenen Grundstückes bzw. Wohngebäudes auf anderen Flächen grundsätzlich nicht.</p> <p>Die festgesetzten Gebäudehöhen sind an die Bebauung der Umgebung angepasst. Dies gilt, obwohl zum Teil gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

ein zusätzliches Geschoss ermöglicht wird. Um eine Verschattung in der Umgebung zu verhindern, werden für die obersten Geschosse innerhalb des Plangebietes dort, wo tiefe Baufenster vorgesehen werden, Staffelgeschosse festgesetzt.

Eine Verschattung der zudem auch noch südlich gelegenen Bebauung entlang der Francoisstraße ist nicht zu befürchten.

Hinsichtlich klimatischer Auswirkungen ist folgendes auszuführen:

Jede Neuversiegelung bzw. Bebauung vormals unversiegelter Flächen wird zwangsläufig zu einer Auswirkung auf das Mikroklima führen. Hier steht dem bauleitplanerischen Ziel der Innenentwicklung grundsätzlich ein Ziel des Klimaschutzes entgegen. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch von einer erheblichen und insofern wahrnehmbaren Auswirkung nicht auszugehen. Dies ist zunächst damit zu begründen, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan eine bauliche Nutzung des Gebietes bereits zulässig wäre. Bezugsmaßstab sind daher die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dieser sieht im Plangebiet bereits die Entwicklung eines Wohngebietes vor. Durch die moderat höhere Verdichtung durch Erhöhung der zulässigen Anzahl an Geschossen und der Vergrößerung der überbaubaren Grundflächen ist nicht von einer erheblichen Auswirkung auszugehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten, dass der überplante Blockinnenbereich trotz baulicher Nutzung von Teilflächen nach wie vor ein hohes Maß an Grün- und Freiflächen behalten wird. Die Baufenster sind untergliedert und immer wieder durch nicht überbaubare, also zu begrünende Flächen unterbrochen, so dass auch aufgrund der Stellung und der Höhe der Gebäude keine erhebliche Verschlechterung der klimatischen Situation im Vergleich zu der schon zulässigen Bebauung des Blockinnenbereichs zu befürchten ist. Ergänzend beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich des Anpflanzens von Bäumen. Diese Festsetzungen beziehen sich zum einen auf die Freiflächen innerhalb der Baugebiete, zum anderen aber auch auf die Flächen für den ruhenden Verkehr. Dabei wird wie in vielen Teilen des Stadtgebietes üblich mindestens die Pflanzung von 1 Hochstamm je 4 Stellplätze festgesetzt. Zum Teil wird diese Festsetzung sogar noch verschärft, in dem je 3 Stellplätze ein Hochstamm zu pflanzen ist.

Des Weiteren enthält der Bebauungsplan eine zwingende Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern.

Zusammenfassend lässt sich also feststellen, dass der Bebauungsplan eine Vielzahl von Festsetzungen enthält, die einer Verschlechterung der klimatischen Situation entgegenwirken.

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

		<p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
	<p>Das geplante Baugebiet „Im Wittum“ ist ein ehemaliges Sumpfgebiet. Durch die Aushebung der Fundamente für den Bau von Tiefgaragen und Kellergeschossen wird sich der Grundwasserspiegel erhöhen. Wir befürchten daher für die angrenzenden Wohnhäuser, die aufgrund ihres Alters nicht mit ausreichender Drainagenführung ausgestattet sind, Bauschäden in Form von nasen Kellerwänden.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Derartiges ist aus Maßnahmen in der Umgebung nicht bekannt. Darüber hinaus ist das Gelände historisch verfüllt, so dass der natürlich anstehende Untergrund nicht mehr vorhanden ist.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
	<p>Viele Mieter haben bereits jetzt mit einem Auszug gedroht, sollte der Bebauungsplan auf dem aktuellen Stand verharren. Es kann nicht in ihrem Interesse sein, dass durch diese Bebauung ein zunehmender Leerstand in den angrenzenden Häusern entsteht. Ähnliches ist bereits in der Moltkestraße zu beobachten, wo komplett sanierte Wohngebäude teilweise leer stehen.</p> <p>Wir haben in den letzten Jahren viel Eigenkapital in die grundlegende Renovierung der Wohnräume sowie der Außenfassade investiert. Nun befürchten wir, dass durch die geplante Bebauung dies eine enorme Abwertung unserer Immobilie bedeutet.</p> <p>Wir bitten, unser Anliegen zu Gehör zu bringen.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Eine Zurücknahme der baulichen Nutzbarkeit im Blockinnenbereich, die aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits gegeben ist, würde in der Tat zu einer Wertminderung dieser Grundstücke führen.</p> <p>Ein Anspruch auf Unveränderbarkeit der Umgebung des eigenen Grundstückes bzw. Wohngebäudes besteht grundsätzlich nicht.</p> <p>Im Übrigen wird mit der Bebauungsplanaufstellung eine Innenverdichtung der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung vorgesehen, einer Nutzungsart also, die mit der Umgebungsnutzung absolut verträglich ist. Von einer Wertminderung ist insofern nicht auszugehen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich baulicher Dichte festgehalten.</p>
06	<p>Bürgerinitiative Natur im Wittum Arthur Gollmer (Sprecher der Bürgerinitiative)</p> <p>Schreiben vom 30.04.2013 Wir die Bürgerinitiative "Natur im Wittum" und die unterzeichnenden Anwohner der François-, Werder-, Gärtner- und Heuduckstraße lehnen den geplanten Bebauungsplan des Projekts "Im Wittum" strikt ab. Die durch das Bauprojekt entstehenden Nachteile für die Anwohner in Form von</p> <p>- Massiver Vernichtung von Flora und Fauna,</p>	<p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf für die Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass eine Bebauung des Blockinnenbereichs bereits auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich ist. Ein zusätzlicher Eingriff ergibt sich somit nicht.</p> <p>Dies gilt umso mehr, als der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete artenschutzrechtliche</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

sowie des Lebensraums vieler Vögel, Fledermäuse, Füchse, etc.

Beitrag des Büro Milvus³ ergeben hat, dass bei dem Planungsvorhaben nicht mit artenschutzrechtlich relevanten Konflikten zu rechnen ist. Eine diesbezügliche Abstimmung des Gutachters mit der unteren Naturschutzbehörde hat stattgefunden.

Das Gutachten kommt ferner zu dem Ergebnis: „Die geplante Maßnahme der Landeshauptstadt Saarbrücken stellt keine Bedrohung für die lokalen Populationen der jeweiligen Arten (hier: Avifauna) dar. Vergleichbare Habitatstrukturen sind im Umfeld gegeben.“ Bezüglich dem Vorkommen von Fledermausarten im Plangebiet kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass Auswirkungen auf die lokale Population der Zwergfledermaus nicht zu erwarten sind. Gleiches gilt laut Gutachten für die Rauhhautfledermaus und für den großen Abendsegler.

Die Untersuchung des Büro Milvus hat ergeben, dass auch für Reptilien keine artenschutzrechtlichen Bedrohungen zu erwarten sind. Als Vorsichtsmaßnahme wurde aber empfohlen, dass die Rodungsarbeiten vor Baubeginn vom Startpunkt aus in eine Richtung erfolgen, um eventuell im UG vorkommenden Exemplaren eine Fluchtmöglichkeit zu bieten. Um Beeinträchtigungen von möglicherweise vorkommenden Reptilien zu minimieren, sollten die erforderlichen Rodungsarbeiten möglichst frühzeitig, wenn die Tiere noch mobil sind, durchgeführt werden. Dies wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um den Belangen gerecht zu werden, enthält der Bebauungsplan zusätzlich zu den Festsetzungen zur Begrünung der Baugebiete und Verkehrsflächen die Festsetzung, dass die erforderlichen Rodungsarbeiten möglichst frühzeitig, wenn die Tiere noch mobil sind, durchgeführt werden sollen, um Beeinträchtigungen von möglicherweise vorkommenden Reptilien zu minimieren. Um Beeinträchtigungen zu minimieren, sollten ferner Rodungsarbeiten möglichst Anfang Oktober begonnen werden. Dies wird als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Naturschutzfachliche Bedenken wurden darüber hinaus im Rahmen der Beteiligung der Behörden seitens der Unteren Naturschutzbehörde und seitens der Obersten Naturschutzbehörde nicht geäußert.

Beschlussvorschlag:

Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.

³ MILVUS, Artenschutzrechtlicher Beitrag für den Bebauungsplan „Im Wittum“ in Altsaarbrücken, Beckingen, 2012

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- Verschlechterung des Mikroklimas (Hitzestau)

Konsequenz:

Kein Änderungsbedarf für die Festsetzungen.

Begründung:

Jede Neuversiegelung bzw. Bebauung vormals unversiegelter Flächen wird zwangsläufig zu einer Auswirkung auf das Mikroklima führen. Hier steht dem bauleitplanerischen Ziel der Innenentwicklung grundsätzlich ein Ziel des Klimaschutzes entgegen. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch von einer erheblichen und insofern wahrnehmbaren Auswirkung nicht auszugehen.

Dies ist zunächst damit zu begründen, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan eine bauliche Nutzung des Gebietes bereits zulässig wäre. Bezugsmaßstab sind daher die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dieser sieht im Plangebiet bereits die Entwicklung eines Wohngebietes vor. Durch die moderat höhere Verdichtung durch Erhöhung der zulässigen Anzahl an Geschossen und der Vergrößerung der überbaubaren Grundflächen ist nicht von einer erheblichen Auswirkung auszugehen.

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht eine höhere und dichtere Bebauung als der rechtskräftige Bebauungsplan. Durch die Erhöhung der zulässigen Anzahl an Geschossen von bisher II Vollgeschossen + Staffelgeschoss auf III Vollgeschosse mit z.T. Staffelgeschoss im Blockinnenbereich und die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine moderate, städtebaulich sinnvolle und verträgliche Verdichtung erreicht.

Die vorgesehenen Festsetzungen sind städtebaulich verträglich, denn:

- die vorhandene Bebauung an den Blockkanten wird nicht überragt,
- die Abstände zur Bestandsbebauung werden gewahrt,
- die Obergrenzen der BauNVO werden im Blockinnenbereich nicht überschritten und die GFZ-Festsetzung bleibt mit 1,0 darunter,
- sie sorgen mit den Festsetzungen zu Begrünung und von Bebauung und Stellplätzen freizuhaltenen Gartenbereichen für eine Auflockerung und Verbesserung der Wohnqualität,
- durch die Festsetzung verkehrsberuhigter Straßen wird Sorge dafür getragen, dass die Auswirkungen in keiner Weise so erheblich sind wie in den umliegenden Straßen,
- die Festsetzung eines Quartiersplatzes trägt ebenfalls zur Aufwertung des Blockinnenbereiches bei und fördert die sozialen Kontakte.

Städtebaulich sinnvoll ist diese Entwicklung, da die Innenentwicklung ein erklärtes Ziel des Baugesetzbuches ist. Es bedeutet, dass eine Verdichtung von Be-

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

bauung in Bereichen, in denen bereits eine Bebauung vorhanden und eine Nachverdichtung möglich ist, einer Bebauung im Außenbereich vorzuziehen ist. Darüber hinaus ist eine gewisse Verdichtung in der Innenstadt notwendig, um eine angemessene, flächenschonende und nicht zuletzt auch kostensparende Entwicklung zu ermöglichen.

Anzumerken ist noch, dass bereits heute ein großer Teil des östlichen Blockinnenbereiches versiegelt/ befestigt/ bebaut ist während der westliche Teil bewachsen ist. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes würde es zu einer städtebaulichen Neuordnung und somit einer gleichmäßigeren Verteilung der befestigten und unbefestigten (private Gärten) Flächen kommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten, dass der überplante Blockinnenbereich trotz baulicher Nutzung von Teilflächen nach wie vor ein hohes Maß an Grün- und Freiflächen behalten wird. Die Bauflächen sind untergliedert und immer wieder durch nicht überbaubare, also zu begrünende Flächen unterbrochen, so dass auch aufgrund der Stellung und der Höhe der Gebäude keine erhebliche Verschlechterung der klimatischen Situation im Vergleich zu der schon zulässigen Bebauung des Blockinnenbereichs zu befürchten ist. Stellplätze und Gebäude sind ausschließlich in den dafür explizit festgesetzten Bereichen zulässig. Außerhalb dieser Flächen liegende Teile der Grundstücke bleiben als Freiflächen erhalten bzw. sind als solche herzustellen. Ergänzend beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich des Anpflanzens von Bäumen. Diese Festsetzungen beziehen sich zum einen auf die Freiflächen innerhalb der Baugebiete, zum anderen aber auch auf die Flächen für den ruhenden Verkehr. Dabei wird wie in vielen Teilen des Stadtgebietes üblich mindestens die Pflanzung von 1 Hochstamm je 4 Stellplätze festgesetzt. Zum Teil wird diese Festsetzung sogar noch verschärft, in dem je 3 Stellplätze ein Hochstamm zu pflanzen ist.

Des Weiteren enthält der Bebauungsplan eine zwingende Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern.

Zusammenfassend lässt sich also feststellen, dass der Bebauungsplan eine Vielzahl von Festsetzungen enthält, die einer Verschlechterung der klimatischen Situation entgegenwirkt.

Beschlussvorschlag:

Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich baulicher Dichte festgehalten.

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

<p>- Verschlechterung der Lichtverhältnisse (Verschattung)</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Die Baufenster, innerhalb der Gebäude errichtet werden können, halten Abstand zu den bestehenden Bestandsgebäuden (sofern nicht ein seitliches Anbauen ermöglicht wird wie in WA7, WA8 und WA9), der in den meisten Fällen mindestens dem Abstand von der hinteren Grundstücksgrenze entspricht, die die bestehende Blockrandbebauung ihrerseits von dieser Grenze einhält. Im Falle der Baugebiete WA4 und WA5 wird ein deutlich größerer Abstand eingehalten.</p> <p>Die festgesetzten Gebäudehöhen sind an die Bebauung der Umgebung angepasst. Dies gilt, obwohl zum Teil gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein zusätzliches Geschoss ermöglicht wird. Um eine Verschattung in der Umgebung zu verhindern, werden für die obersten Geschosse innerhalb des Plangebietes dort, wo tiefe Baufenster vorgesehen werden, Staffelgeschosse festgesetzt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
<p>- Verschlechterung der allg. Parkplatz- und Verkehrssituation (Durchgangsverkehr]</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf.</p> <p>Begründung: Festgesetzt werden allgemeine Wohngebiete. Diese dienen laut BauNVO vorrangig dem Wohnen. Von einem erhöhten Stellplatzbedarf wie zum Beispiel für gewerbliche Nutzungen ist daher nicht auszugehen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen. Diese können in bestimmten Bereichen auf den Grundstücken errichtet werden, z.T. ebenerdig vor dem Haus, als Garagen oder auch als integrierte Garagen im Haus. Außerdem können Tiefgaragen errichtet werden. Der Bebauungsplan trifft somit Vorsorge dafür, dass die im Gebiet benötigten Stellplätze auf den Grundstücken vorgehalten werden können. Darüber hinaus werden öffentliche Parkplätze vorgesehen. Stellplatzmangel aus den umgebenden Gebieten (außerhalb des Geltungsbereiches) kann innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes nicht behoben werden.</p> <p>Die konkret je Grundstück vorzuhaltenden Stellplätze sind vom jeweiligen Vorhaben abhängig und werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.</p> <p>Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Straßen im Plangebiet als Verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt sind und somit hinsichtlich der von ihnen ausgehenden Auswirkungen mit den umliegenden Straßen</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

		<p>in keiner Weise zu vergleichen sind.</p> <p>Bezugsmaßstab sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dieser sieht im Plangebiet bereits die Entwicklung eines Wohngebietes vor. Die moderate Mehrverdichtung führt nicht zu einem erheblichen Mehr an Ziel- und Quellverkehr. Aus diesem Grund wird ein Verkehrsgutachten nicht für erforderlich gehalten und wurde im Zuge des Verfahrens von den dafür zuständigen Fachbehörden auch nicht gefordert.</p> <p>Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass in innerstädtischen Wohnquartieren erfahrungsgemäß ein gewisser Anteil an Menschen wohnt, die auf einen Pkw verzichten.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
	<p>- Negativen Auswirkungen auf Privatsphäre und soziale Rückzugsmöglichkeiten</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf.</p> <p>Begründung: Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine bauliche Nutzung des Gebietes bereits zulässig. Insofern wäre auch ohne eine neuerliche Überplanung des Gebietes eine Bebauung bereits möglich. Die vorliegende Planung dient dazu, die Planung an geänderte Rahmenbedingungen anzupassen, wobei jedoch an dem grundsätzlichen Ziel weiter festgehalten wird.</p> <p>Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Innenentwicklung als erklärtes Ziel des Baugesetzbuches auch Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist. Es bedeutet, dass eine Verdichtung von Bebauung in Bereichen, in denen bereits eine Bebauung vorhanden und eine Nachverdichtung möglich ist, einer Bebauung im Außenbereich vorzuziehen ist, da dies flächenschonender, verträglicher und nachhaltiger ist.</p> <p>Ein Verzicht auf die Festsetzung von Baugebieten im Blockinnenbereich würde zwangsläufig den Verlust vormals bereits als Baugebiet festgesetzter Flächen bedeuten und damit nicht nur dem bauleitplanerischen Ziel der Innenverdichtung zuwiderlaufen, sondern auch zu einem Eingriff in die Rechte der Grundstückseigentümer im Innenbereich und eine Wertminderung dieser Grundstücke bedeuten.</p> <p>Mit der Bebauungsaufstellung wird eine Innenverdichtung der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung vorgesehen, einer Nutzungsart also, die mit der Umgebungsnutzung absolut verträglich ist. Innerhalb des Plangebietes wird sich also eine Nutzungsstruktur entwickeln, die mit dem baulichen Umfeld vergleichbar ist, wobei die bauliche Dichte hier allerdings geringer sein wird, als in vielen anderen Baublöcken der Umgebung.</p> <p>Die Flächen innerhalb des Plangebietes stehen über-</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

		<p>dies zur Erholung der Allgemeinheit derzeit nicht zur Verfügung. Der Bebauungsplan sieht eine Öffentliche Grünfläche vor, die für die Allgemeinheit zur Verfügung stehen wird. Auch wenn diese öffentliche Grünfläche gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes etwas reduziert wurde, wird durch die Festsetzungen des nunmehr vorliegenden Entwurfes sichergestellt, dass ein großer Anteil an Freiflächen in Form privater Gärten entstehen wird.</p> <p>Beschlussvorschlag: An der Aufstellung des Bebauungsplanes wird aus den o.a. Gründen festgehalten.</p>
	<p>- Erhöhter Lärmbelästigung Abwertung des jetzigen Immobilienbestands</p> <p>wurden unserer Ansicht nach im Rahmen des Projekts nicht genügend berücksichtigt.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Mit der Bebauungsplanaufstellung wird eine Innenverdichtung der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung vorgesehen, einer Nutzungsart also, die mit der Umgebungsnutzung absolut verträglich ist. Innerhalb des Plangebietes wird sich also eine Nutzungsstruktur entwickeln, die mit dem baulichen Umfeld vergleichbar ist, wobei die bauliche Dichte hier allerdings geringer sein wird, als in vielen anderen Baublöcken der Umgebung. Das Wohnen störende Nutzungen, wie sie in anderen, hier nicht festgesetzten Baugebieten zulässig sind, sind ausgeschlossen. Von einer Minderung der Wohn-, bzw. Lebensqualität ist also nicht auszugehen. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Straßen im Plangebiet als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt sind und somit hinsichtlich der von ihnen ausgehenden Auswirkungen mit den umliegenden Straßen in keiner Weise zu vergleichen sind.</p> <p>Bezugsmaßstab sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dieser sieht im Plangebiet bereits die Entwicklung eines Wohngebietes vor. Die moderate Mehrverdichtung führt nicht zu einem erheblichen Mehr an Ziel- und Quellverkehr. Aus diesem Grund wird ein Verkehrsgutachten nicht für erforderlich gehalten und wurde im Zuge des Verfahrens von den dafür zuständigen Fachbehörden auch nicht gefordert. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass in innerstädtischen Wohnquartieren erfahrungsgemäß ein gewisser Anteil an Menschen wohnt, die auf einen Pkw verzichten.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

	<p>Darüber hinaus wurde den Anwohnern seitens des Stadtplanungsamts in mehreren vorausgegangen Bürgerversammlungen eine Bauhöhe von 2,5 Geschossen oder weniger zugesagt - diese wird mit allen oben genannten Folgen vom aktuellen Bebauungsplan deutlich überschritten.</p> <p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Bei dem angesprochenen Konzept handelte es sich um einen B-Planentwurf im Rahmen des vorangegangenen Bebauungsplanverfahrens. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass sich eine Realisierung einer Bebauung in der damals vorgesehenen Dichte wirtschaftlich nicht realisieren lässt, weshalb bislang eine Umsetzung noch nicht erfolgt ist. Eine gewisse Verdichtung ist in der Innenstadt notwendig, um eine angemessene, flächenschonende und nicht zuletzt auch kostensparende Entwicklung zu ermöglichen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
<p>07 Anwohner der Francois- und Werderstraße (211 Unterzeichner, siehe Unterschriftenliste)</p> <p>Eingang am 06.05.2013 Wir die unterzeichnenden Anwohner der Francois- und Werderstraße lehnen die geplante Bauhöhe von 4 Geschossen des Projekts „Gemeinsam Wohnen im Wittum“, wie bereits 1998 bei einem anderen Bauprojekt strickt ab, da uns seitens der Verwaltung in mehreren vorausgegangen Bürgerversammlungen eine Bauhöhe von maximal 2,5 Geschossen zugesagt wurde.</p> <p>Die Nachteile der geplanten Bauhöhe und der nahen Bebauung entlang der bestehenden Gebäude (Hitzestau und mangelnder natürlicher Lichteinfall) werden hier nicht genügend berücksichtigt.</p> <p>Die seitens der Verwaltung in der letzten Bürgerversammlung zugesagte Vorstellung des Bebauungsplans, bevor dieser in die Gremien zur Verabschiedung und zur Offenlage kommen sollte, wurde auch unterlassen.</p>	<p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Das angesprochene Projekt „Gemeinsam Wohnen im Wittum“ bezieht sich auf den Bereich des WA1 im vorliegenden Bebauungsplan. Es ist klar zu stellen, dass nicht IV Vollgeschosse, sondern III Vollgeschosse + Staffelgeschoss vorgesehen sind. Von welchem Bauprojekt des Jahres 1998 die Rede ist, ist nicht klar ersichtlich. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass sich eine Realisierung einer Bebauung in der damals vorgesehenen Dichte wirtschaftlich nicht realisieren lässt, weshalb bislang eine Umsetzung noch nicht erfolgt ist. Eine gewisse Verdichtung ist in der Innenstadt notwendig, um eine angemessene, flächenschonende und nicht zuletzt auch kostensparende Entwicklung zu ermöglichen.</p> <p>Die festgesetzten Gebäudehöhen sind an die Bebauung der Umgebung angepasst. Dies gilt, obwohl zum Teil gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein zusätzliches Geschoss ermöglicht wird. Um eine Verschattung in der Umgebung zu verhindern, werden für die obersten Geschosse innerhalb des Plangebietes dort, wo tiefe Baufenster vorgesehen werden, Staffelgeschosse festgesetzt. Eine Verschattung der zudem auch noch südlich gelegenen Bebauung entlang der Francoisstraße ist nicht zu befürchten.</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Hinsichtlich klimatischer Auswirkungen ist folgendes auszuführen:

Jede Neuversiegelung bzw. Bebauung vormals unversiegelter Flächen wird zwangsläufig zu einer Auswirkung auf das Mikroklima führen. Hier steht dem bauleitplanerischen Ziel der Innenentwicklung grundsätzlich ein Ziel des Klimaschutzes entgegen. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch von einer erheblichen und insofern wahrnehmbaren Auswirkung nicht auszugehen. Dies ist zunächst damit zu begründen, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan eine bauliche Nutzung des Gebietes bereits zulässig wäre. Bezugsmaßstab sind daher die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dieser sieht im Plangebiet bereits die Entwicklung eines Wohngebietes vor. Durch die moderat höhere Verdichtung durch Erhöhung der zulässigen Anzahl an Geschossen und der Vergrößerung der überbaubaren Grundflächen ist nicht von einer erheblichen Auswirkung auszugehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten, dass der überplante Blockinnenbereich trotz baulicher Nutzung von Teilflächen nach wie vor ein hohes Maß an Grün- und Freiflächen behalten wird. Die Baukörper sind untergliedert und immer wieder durch nicht überbaubare, also zu begrünende Flächen unterbrochen, so dass auch aufgrund der Stellung und der Höhe der Gebäude keine erhebliche Verschlechterung der klimatischen Situation im Vergleich zu der schon zulässigen Bebauung des Blockinnenbereichs zu befürchten ist. Ergänzend beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich des Anpflanzens von Bäumen. Diese Festsetzungen beziehen sich zum einen auf die Freiflächen innerhalb der Baugebiete, zum anderen aber auch auf die Flächen für den ruhenden Verkehr

. Dabei wird wie in vielen Teilen des Stadtgebietes üblich mindestens die Pflanzung von 1 Hochstamm je 4 Stellplätze festgesetzt. Zum Teil wird diese Festsetzung sogar noch verschärft, in dem je 3 Stellplätze ein Hochstamm zu pflanzen ist.

Des Weiteren enthält der Bebauungsplan eine zwingende Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern.

Zusammenfassend lässt sich also feststellen, dass der Bebauungsplan eine Vielzahl von Festsetzungen enthält, die einer Verschlechterung der klimatischen Situation entgegenwirkt.

Beschlussvorschlag:

Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

08	<p>Schreiben vom 30.04.2013 Wir nehmen Bezug auf die Bekanntmachung des o. g. Bebauungsplans im Wochenspiegel, Saarbrücken, Nr. 16 vom 17.04.2013.</p> <p>Namens und im Auftrage unserer Mandantin, erheben wir schon jetzt gegen den Bebauungsplan Einwendungen.</p> <p>Gründe: Unsere Mandantin ist Eigentümerin der Grundstücke ... an der Heudukstraße. Der Bebauungsplan verletzt die Eigentumsinteressen unserer Mandantin. Sie muss um den Bestand ihrer ... im Plangebiet stehenden Garagen fürchten. Weiterhin steht zu erwarten, dass von ihrem Grundstück eine Teilfläche für die Anlegung einer Einfahrt in die Tiefgarage der parallel zur Gärtnerstraße, in Zweiter Bauungsreihe, geplanten Riegelbebauung in Anspruch genommen wird. Außerdem muss sie befürchten, dass das ebenfalls in das Plangebiet einbezogene, ihr gehörige, ... gelegene Wiesengrundstück für die Nutzung durch die Bewohner ihres Hauses verloren geht. Den Mietern ... ist die unentgeltliche Nutzung diese Wiesenfläche zur Freizeitgestaltung nach den Mietverträgen gestattet.</p> <p>Die an der verkehrsintensiven, vierspurigen Heudukstraße gelegenen Häuser sind für die durchgehend nach hinten von der Straße abgewandt gelegenen Schlafräume auf eine Ruhezone dringend angewiesen. Die vorgesehene Bebauung des Plangebietes gegen die Rückfronten der Häuser schafft dort einen entsprechend der Bebauungsdichte unvermeidlich dichten Anliegerverkehr, dessen akustische Auswirkungen auch die allseitige Umschlossenheit des Plangebietes noch verstärkt werden.</p>	<p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Der Bebauungsplan als bauplanungsrechtliches Instrumentarium berücksichtigt keine Eigentumsverhältnisse. Zur Bodenordnung wird es ein gesetzliches Umlegungsverfahren geben, in dem die Eigentumsverhältnisse und der Bodenwert berücksichtigt werden. Die nebenstehende Anregung betrifft im Wesentlichen das nachfolgende Umlegungsverfahren. Inwieweit die benannten Flächen im Umlegungsverfahren mit einbezogen werden müssen, wird in diesem nachfolgenden Planungsschritt zu klären sein.</p> <p>Mit der Bebauungsplanaufstellung wird eine Innenverdichtung der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung vorgesehen, einer Nutzungsart also, die mit der Umgebungsnutzung absolut verträglich ist. Innerhalb des Plangebietes wird sich also eine Nutzungsstruktur entwickeln, die mit dem baulichen Umfeld vergleichbar ist, wobei die bauliche Dichte hier allerdings geringer sein wird, als in vielen anderen Baublöcken der Umgebung. Das Wohnen störende Nutzungen, wie sie in anderen, hier nicht festgesetzten Baugebieten zulässig sind, sind ausgeschlossen. Von einer Minderung der Wohn-, bzw. Lebensqualität ist also nicht auszugehen. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Straßen</p>
----	---	---

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

	<p>im Plangebiet als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt sind und somit hinsichtlich der von ihnen ausgehenden Auswirkungen mit den umliegenden Straßen in keiner Weise zu vergleichen sind.</p> <p>Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Innenentwicklung als erklärtes Ziel des Baugesetzbuches auch Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist. Es bedeutet, dass eine Verdichtung von Bebauung in Bereichen, in denen bereits eine Bebauung vorhanden und eine Nachverdichtung möglich ist, einer Bebauung im Außenbereich vorzuziehen ist, da dies flächenschonender, verträglicher und nachhaltiger ist.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
<p>Bei dieser Gelegenheit soll auch angemerkt sein, dass der ... Rechtsvorgänger unserer Mandantin, ... einen Grundstücksstreifen hinter den Garagen gekauft und getauscht hat, im Vertrauen und auf die Zusage der Stadt hin, dass damit eine endgültige Regulierung des Grenzverlaufs erreicht sei. Die diesbezüglichen Dokumente kann unsere Mandantin im Bedarfsfalle auf Anforderung vorlegen. Mit ihrem jetzigen Planungsvorhaben setzt sich die Stadt über diese Zusage hinweg.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Der Bebauungsplan als bauplanungsrechtliches Instrumentarium berücksichtigt keine Eigentumsverhältnisse. Zur Bodenordnung wird es ein gesetzliches Umlegungsverfahren geben, in dem die Eigentumsverhältnisse und der Bodenwert berücksichtigt werden. Die nebenstehende Anregung betrifft im Wesentlichen das nachfolgende Umlegungsverfahren. Inwieweit die benannten Flächen im Umlegungsverfahren mit einbezogen werden müssen, wird in diesem nachfolgenden Planungsschritt zu klären sein.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
<p>Durch die Einzwängung der Innenbebauung in das Plangebiet wird den Bewohnern der Straßenrandbebauung an der Heuduck-, Werder-, Francois- und Gärtnerstraße die vorhandene Freizeit- und Ruhezone genommen. Die Bewohner werden von dieser Grünfläche verdrängt und haben in Wohnnähe keine Ausweichmöglichkeit. Das Vorhaben führt für die betroffenen Bewohner zu einer erheblichen Verschlechterung der Wohnqualität. Mehrere Mieter unserer Mandantin, die zu dieser ein seit Jahren ungestörtes Mietverhältnis unterhalten, haben darauf hingewiesen, dass sie sich für den Fall eine Beendigung des Mietverhältnisses vorbehalten müssten.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Mit der Bebauungsplanaufstellung wird eine Innenverdichtung der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung vorgesehen, einer Nutzungsart also, die mit der Umgebungsnutzung absolut verträglich ist. Innerhalb des Plangebietes wird sich also eine Nutzungsstruktur entwickeln, die mit dem baulichen Umfeld vergleichbar ist, wobei die bauliche Dichte hier allerdings geringer sein wird, als in vielen anderen Baublöcken der Umgebung. Das Wohnen störende Nutzungen, wie sie in anderen, hier nicht festgesetzten Baugebieten zulässig sind, sind ausgeschlossen. Von einer Minderung der Wohn-, bzw. Lebensqualität ist also nicht auszugehen.</p> <p>Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Innen-</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

	<p>entwicklung als erklärtes Ziel des Baugesetzbuches auch Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist. Es bedeutet, dass eine Verdichtung von Bebauung in Bereichen, in denen bereits eine Bebauung vorhanden und eine Nachverdichtung möglich ist, einer Bebauung im Außenbereich vorzuziehen ist, da dies flächenschonender, verträglicher und nachhaltiger ist.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
<p>Die Widerspruchsführerin wird das nicht akzeptieren und gegen die Verletzung ihres Eigentums mit allen zu Gebote stehenden rechtlichen Mitteln außergerichtlich und gerichtlich vorgehen.</p> <p>Weitere Ausführungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.</p>	
<p>Schreiben vom 03.05.2013 Wir nehmen Bezug auf unser Schreiben vom 30.04.2013 und ergänzen die dort vorgebrachten Einwände nachstehend wie folgt:</p> <p>1.1 Ziele und Erfordernis der Bebauungsplanung Von der geplanten Innenbebauung sind für die Anwohner nicht mindere Lärmbelastungen zu fürchten als diejenigen, die seinerzeit nach dem eingeholten Lärmgutachten den LIDL-Markt als nicht genehmigungsfähig haben erscheinen lassen. Zwar wird es möglicherweise keinen Anlieferverkehr in der Frühe geben. Von den im Planblock zulässigen Schank- und Speisegaststätten sind aber – mangels Polizeistunde – starke Lärmemissionen durch Besucherverkehr und evtl. durch Außengastronomie bis in die Nachtstunden zu erwarten.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine bauliche Nutzung des Gebietes mit entsprechendem Zulässigkeitskatalog, was die Art der baulichen Nutzung angeht bereits zulässig. Insofern wäre auch ohne eine neuerliche Überplanung des Gebietes eine Bebauung bereits möglich. Ein Verzicht auf die Festsetzung von Baugebieten im Blockinnenbereich würde zwangsläufig den Verlust vormals bereits als Baugebiet festgesetzter Flächen bedeuten und damit nicht nur dem bauleitplanerischen Ziel der Innenverdichtung zuwiderlaufen sondern auch zu einem Eingriff in die Rechte der Grundstückseigentümer im Innenbereich und eine Wertminderung dieser Grundstücke bedeuten.</p> <p>Mit der Bebauungsplanaufstellung wird eine Innenverdichtung der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung vorgesehen, einer Nutzungsart also, die mit der Umgebungsnutzung absolut verträglich ist. Auch in den Blockrandbereichen, also außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes sind allgemeine Wohngebiete mit entsprechendem Nutzungskatalog festgesetzt.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes wird sich also eine Nutzungsstruktur entwickeln, die mit dem baulichen Umfeld vergleichbar ist, wobei die bauliche Dichte hier allerdings geringer sein wird, als in vielen anderen Baublöcken der Umgebung. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Innenentwicklung als erklärtes Ziel des Baugesetzbuches auch Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist. Es bedeutet, dass eine Verdich-</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

tung von Bebauung in Bereichen, in denen bereits eine Bebauung vorhanden und eine Nachverdichtung möglich ist, einer Bebauung im Außenbereich vorzuziehen ist, da dies flächenschonender, verträglicher und nachhaltiger ist.

Die als Beispiel genannten Gaststätten, die innerhalb des Plangebietes nicht projektiert sind, waren auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässig und sind im Umfeld zulässig.

Das Wohnen störende Nutzungen, wie sie in anderen, hier nicht festgesetzten Baugebieten zulässig sind, sind ausgeschlossen. Zu erwartende Geräusche sind somit die üblichen mit der Wohnfunktion verbundenen Geräusche (wie z.B. Kinderspiel, Aufenthalt im Freien), die in den angrenzenden bestehenden Wohngebieten, für die nebenstehend Verschlechterungen befürchtet werden, auch zulässig und üblich sind. Ein Anspruch auf Änderung der Planung lässt sich daraus nicht ableiten.

Beschlussvorschlag:

Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.

Im Rahmen der Vorabbeteiligung der Behörden hat der Naturschutzbeauftragte der LHS die Ausweisung weiterer Grünflächen verlangt. Die Anwohner und unsere Mandantin müssen befürchten, dass im Planblock alle freien Flächen letztlich als PKW-Stellplätze in Anspruch genommen werden müssen. Die Planung geht erklärtermaßen von einem PKW / Wohneinheit aus. Das mag rechtlich zulässig sein. Es ist aber bekannt, dass diese Annahme nicht der Realität entspricht. Die Kapazität der geplanten Tiefgaragen und der ausgewiesenen Stellplätze reicht für den tatsächlichen Bedarf an Stellplätzen nicht aus. Die Inanspruchnahme von Grünflächen wäre zwingend und unausweichlich. Die Bebauungsplanung muss den Gegebenheiten Rechnung tragen.

Konsequenz:

Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.

Begründung:

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Grünfläche (Quartiersplatz) festgesetzt. Insofern wird der Anregung, eine öffentlich zugängliche Grünfläche zu schaffen, mit der Festsetzung des Bebauungsplanes bereits entsprochen.

Festgesetzt werden allgemeine Wohngebiete. Diese dienen laut BauNVO vorrangig dem Wohnen. Von einem erhöhten Stellplatzbedarf wie zum Beispiel für gewerbliche Nutzungen ist daher nicht auszugehen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen. Diese können in bestimmten Bereichen auf den Grundstücken errichtet werden, z.T. ebenerdig vor dem Haus, als Garagen oder auch als integrierte Garagen im Haus. Außerdem können Tiefgaragen errichtet werden. Der Bebauungsplan trifft somit Vorsorge dafür, dass die im Gebiet benötigten Stellplätze auf den Grundstücken vorgehalten werden können. Darüber hinaus werden öffentliche Parkplätze vorgesehen. Stellplatzmangel aus den umgebenden Gebieten (außerhalb des Geltungsbereiches) kann innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes nicht behoben werden. Stellplätze und Gebäude sind ausschließlich in den dafür explizit festgesetzten Bereichen zulässig. Außerhalb dieser Flächen liegende Teile der Grundstücke bleiben als Freiflächen erhalten bzw. sind als solche herzustellen.

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

	<p>Die konkret je Grundstück vorzuhaltenden Stellplätze sind vom jeweiligen Vorhaben abhängig und werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
<p>3. Bestand und Konsequenzen für die Planung Landschaftsbild / Erholung Es wird davon ausgegangen, dass die Fläche keine Erholungsfunktion erfülle. Dies ist jedenfalls für den unserer Mandantin gehörende Bereich nicht zutreffend. Das Wiesengrundstück erfüllt, wie bereits vorgetragen, für die Bewohner der Häuser auf dem Grundstück Heuduckstr. ... in hohem Maße eine Erholungsfunktion. Erholungsfunktion garantiert das Gelände derzeit auch insbesondere durch seinen als Ruhezone zu bezeichnenden Charakter.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Das Gelände erfüllt derzeit keine Erholungsfunktion für die Allgemeinheit. Der als Quartiersplatz festgesetzte Bereich wird nach Realisierung als öffentliche Grünfläche diese Funktion für die Allgemeinheit erfüllen. Die Überplanung des Blockinnenbereichs als Wohngebiet ist im Übrigen bereits auf Basis der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässig. Der vorliegende Entwurf modifiziert dieses Konzept lediglich, wobei am grundsätzlichen Ziel der Innenentwicklung nach wie vor festgehalten wird. Das Gelände war vor der vorliegenden Planung Bauland und bleibt dies auch im vorliegenden Entwurf.</p> <p>Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan als bauplanungsrechtliches Instrumentarium Eigentumsverhältnisse nicht berücksichtigt. Zur Bodenordnung wird es ein gesetzliches Umlegungsverfahren geben, in dem die Eigentumsverhältnisse und der Bodenwert berücksichtigt werden. Die nebenstehende Anregung betrifft im Wesentlichen das nachfolgende Umlegungsverfahren. Inwieweit die benannten Flächen im Umlegungsverfahren mit einbezogen werden müssen, wird in diesem nachfolgenden Planungsschritt zu klären sein.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
<p>4. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse Die Aussage, dass die Bebauungsplanung nicht zu einer erheblichen Verdichtung der Bebauung führe, ist durch den offengelegten Plan widerlegt und schlichtweg falsch.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Die Bebauungsplanänderung führt im Vergleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu einer Verdichtung der möglichen Bebauung. Durch die moderat höhere Verdichtung durch Erhöhung der zulässigen Anzahl an Geschossen und der Vergrößerung der überbaubaren Grundflächen ist nicht von einer erheblichen Auswirkung auszugehen. Die Bebauungsplanänderung ermöglicht eine höhere</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

und dichtere Bebauung als der rechtskräftige Bebauungsplan. Durch die Erhöhung der zulässigen Anzahl an Geschossen von bisher II Vollgeschossen + Staffelgeschoss auf III Vollgeschosse mit z.T. Staffelgeschoss im Blockinnenbereich und die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine moderate, städtebaulich sinnvolle und verträgliche Verdichtung erreicht.

Die vorgesehenen Festsetzungen sind städtebaulich verträglich, denn:

- die vorhandene Bebauung an den Blockkanten wird nicht überragt,
- die Abstände zur Bestandsbebauung werden gewahrt,
- die Obergrenzen der BauNVO werden im Blockinnenbereich nicht überschritten und die GFZ-Festsetzung bleibt mit 1,0 darunter,
- sie sorgen mit den Festsetzungen zu Begrünung und von Bebauung und Stellplätzen freizuhaltenen Gartenbereichen für eine Auflockerung und Verbesserung der Wohnqualität,
- durch die Festsetzung verkehrsberuhigter Straßen wird Sorge dafür getragen, dass die Auswirkungen in keiner Weise so erheblich sind wie in den umliegenden Straßen,
- die Festsetzung eines Quartiersplatzes trägt ebenfalls zur Aufwertung des Blockinnenbereiches bei und fördert die sozialen Kontakte.

Städtebaulich sinnvoll ist diese Entwicklung, da die Innenentwicklung ein erklärtes Ziel des Baugesetzbuches ist. Es bedeutet, dass eine Verdichtung von Bebauung in Bereichen, in denen bereits eine Bebauung vorhanden und eine Nachverdichtung möglich ist, einer Bebauung im Außenbereich vorzuziehen ist. Darüber hinaus ist eine gewisse Verdichtung in der Innenstadt notwendig, um eine angemessene, flächenschonende und nicht zuletzt auch kostensparende Entwicklung zu ermöglichen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gewährleistet, dass ein großer Anteil des Plangebietes unversiegelt und begrünt sein wird.

Hochbauten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten, dass der überplante Blockinnenbereich trotz baulicher Nutzung von Teilflächen nach wie vor ein hohes Maß an Grün- und Freiflächen behalten wird. Die Baufenster sind untergliedert und immer wieder durch nicht überbaubare, also zu begrünende Flächen unterbrochen, so dass auch aufgrund der Stellung und der Höhe der Gebäude keine erhebliche Verschlechterung der klimatischen Situation im Vergleich zu der schon zulässigen Bebauung des Blockinnenbereichs zu befürchten

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

	<p>ten ist. Ergänzend beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich des Anpflanzens von Bäumen. Diese Festsetzungen beziehen sich zum einen auf die Freiflächen innerhalb der Baugebiete, zum anderen aber auch auf die Flächen für den ruhenden Verkehr. Dabei wird wie in vielen Teilen des Stadtgebietes üblich mindestens die Pflanzung von 1 Hochstamm je 4 Stellplätze festgesetzt. Zum Teil wird diese Festsetzung sogar noch verschärft, in dem je 3 Stellplätze ein Hochstamm zu pflanzen ist.</p> <p>Des Weiteren enthält der Bebauungsplan eine zwingende Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern und Flachgeneigten Dächern.</p> <p>Mit der Bebauungsplanaufstellung wird eine Innenverdichtung der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung vorgesehen, einer Nutzungsart also, die mit der Umgebungsnutzung absolut verträglich ist. Innerhalb des Plangebietes wird sich also eine Nutzungsstruktur entwickeln, die mit dem baulichen Umfeld vergleichbar ist, wobei die bauliche Dichte hier allerdings geringer sein wird, als in vielen anderen Baublöcken der Umgebung.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
<p>5. Übergeordnete Planungsvorgaben Die Absicht, eine Wohnraumbedarfskonzeption zu erstellen, macht deutlich, dass aktuelle Aussagen über einen Wohnraumbedarf entsprechend der Planung nicht möglich sind und ein Bedarf an Wohnraum einstweilen nicht behauptet werden kann.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Die nebenstehende Interpretation der betreffenden Aussage der Begründung ist nicht korrekt. Die angesprochene Wohneinheitenbilanz bezieht sich auf eine formale Aufarbeitung, die mit den Vorgaben der Landesplanung zusammenhängt, im vorliegenden Fall nicht jedoch zur Rechtfertigung des Bedarfs Voraussetzung ist. Vielmehr hat die Landeshauptstadt Saarbrücken die Verpflichtung, als Oberzentrum neuen Wohnraum bereitzustellen.</p> <p>Ein Bedarf an Wohnungen ist aus Sicht der LHS in hohem Maße gegeben. Dies zeigt sich allein schon daran, wie schnell neue Wohngebiete gerade in Innerortslagen belegt werden.</p> <p>Es bleibt also fest zu halten, dass ein großer Bedarf gegeben ist.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
<p>6. Planungskonzept / Festsetzungen Bezüglich der nach der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und die damit verbundenen, unzulässigen Lärmbelästigungen der Anwohner,</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine bauliche</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

vor allem während der Nachtzeit, verweisen wir auf unsere oben stehenden Ausführungen.

Nutzung des Gebietes mit entsprechendem Zulässigkeitskatalog, was die Art der baulichen Nutzung angeht bereits zulässig. Insofern wäre auch ohne eine neuerliche Überplanung des Gebietes eine Bebauung bereits möglich.

Ein Verzicht auf die Festsetzung von Baugebieten im Blockinnenbereich würde zwangsläufig den Verlust vormals bereits als Baugebiet festgesetzter Flächen bedeuten und damit nicht nur dem bauleitplanerischen Ziel der Innenverdichtung zuwiderlaufen sondern auch zu einem Eingriff in die Rechte der Grundstückseigentümer im Innenbereich und eine Wertminderung dieser Grundstücke bedeuten.

Mit der Bebauungsplanaufstellung wird eine Innenverdichtung der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung vorgesehen, einer Nutzungsart also, die mit der Umgebungsnutzung absolut verträglich ist. Auch in den Blockrandbereichen, also außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes sind allgemeine Wohngebiete mit entsprechendem Nutzungskatalog festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes wird sich also eine Nutzungsstruktur entwickeln, die mit dem baulichen Umfeld vergleichbar ist, wobei die bauliche Dichte hier allerdings geringer sein wird, als in vielen anderen Baublöcken der Umgebung. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Innenentwicklung als erklärtes Ziel des Baugesetzbuches auch Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist. Es bedeutet, dass eine Verdichtung von Bebauung in Bereichen, in denen bereits eine Bebauung vorhanden und eine Nachverdichtung möglich ist, einer Bebauung im Außenbereich vorzuziehen ist, da dies flächenschonender, verträglicher und nachhaltiger ist.

Die als Beispiel genannten Gaststätten, die innerhalb des Plangebietes nicht projektiert sind, waren auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässig und sind im Umfeld zulässig.

Das Wohnen störende Nutzungen, wie sie in anderen, hier nicht festgesetzten Baugebieten zulässig sind, sind ausgeschlossen. Zu erwartende Geräusche sind somit die üblichen mit der Wohnfunktion verbundenen Geräusche (wie z.B. Kinderspiel, Aufenthalt im Freien), die in den angrenzenden bestehenden Wohngebieten, für die nebenstehend Verschlechterungen befürchtet werden, auch zulässig und üblich sind. Ein Anspruch auf Änderung der Planung lässt sich daraus nicht ableiten.

Beschlussvorschlag:

Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

<p>9. Auswirkungen der Planung Die Aussage, dass auf Grund der Plangebietsgröße von einer erheblichen Mehrbelastung als Folge von im Plangebiet induzierten Verkehrs nicht auszugehen sei, ist mit der Realität nicht in Einklang zu bringen. In der letztendlichen Ausbaustufe wird die Blockinnenplanung im von der vorhandenen Bebauung umschlossenen Geviert ein Aufkommen von zirka 250 PKW zwangsläufig nach sich ziehen. Damit ist eine bisher in keiner Weise gegebene, enorme Geräuschbelastung der Rückfronten der vorhandenen Bebauung und eine nicht hinnehmbare Beeinträchtigung der Lebensqualität für die Anwohner gegeben.</p> <p>Eine als selbstverständlich vorauszusetzende Untersuchung durch ein Lärmgutachten liegt nicht vor und ist offensichtlich nicht beabsichtigt. Ohne ein solches Gutachten kann eine Umsetzung der Planung unter keinen Umständen angenommen werden.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung und Stellungnahme.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Bezugsmaßstab sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dieser sieht im Plangebiet bereits die Entwicklung eines Wohngebietes vor. Die moderate Mehrverdichtung führt nicht zu einem erheblichen Mehr an Ziel- und Quellverkehr. Aus diesem Grund wird ein Verkehrsgutachten nicht für erforderlich gehalten und wurde im Zuge des Verfahrens von den dafür zuständigen Fachbehörden auch nicht gefordert. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass in innerstädtischen Wohnquartieren erfahrungsgemäß ein gewisser Anteil an Menschen wohnt, die auf einen Pkw verzichten. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Straßen im Plangebiet als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt sind und somit hinsichtlich der von ihnen ausgehenden Auswirkungen mit den umliegenden Straßen in keiner Weise zu vergleichen sind.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
<p>09 Schreiben vom 24.04.2013 Gegenstand unserer Beauftragung ist der Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“. Um die gemäß dem Bebauungsplan vorgesehene Gestaltung und damit verbundene Neuordnung vorzunehmen, ist eine Baulandumlegung erforderlich.</p> <p>Ausweislich des Bebauungsplanes sind von diesem auch die im Eigentum unserer Mandantschaft stehenden Grundstücke ... erfasst. Eine Einbeziehung vorbezeichneter Grundstücke in das Umlegungsverfahren ist nach Auffassung unserer Mandantschaft nicht erforderlich. Wir möchten Sie daher bitten, uns kurzfristig zu bestätigen, dass die im Eigentum unserer Mandantschaft stehenden Grundstücke, ... nicht vom Umlegungsverfahren erfasst sind.</p> <p>Ihrer Stellungnahme bis zum 13.05.2013 entgegengehend verbleiben wir.</p>	<p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Der Bebauungsplan als bauplanungsrechtliches Instrumentarium berücksichtigt keine Eigentumsverhältnisse. Zur Bodenordnung wird es ein gesetzliches Umlegungsverfahren geben, in dem die Eigentumsverhältnisse und der Bodenwert berücksichtigt werden. Die nebenstehende Anregung betrifft im Wesentlichen das nachfolgende Umlegungsverfahren. Inwieweit die benannten Flächen im Umlegungsverfahren mit einbezogen werden müssen, wird in diesem nachfolgenden Planungsschritt zu klären sein.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

10	<p>Schreiben vom 02.05.2013 Den Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“ lehnen wir strikt ab.</p> <p>Durch die Länge und Höhe des Wohnblocks (WA.1) wird unser Haus regelrecht eingepfercht.</p> <p>Die Folgen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mangelnder Luftaustausch (Hitzestau) - verringerter natürlicher Lichteinfall - erhöhte Lärmbelästigung - Vernichtung von Fauna u. Flora <p>Ferner verweisen wir auf den Artikel in der SZ vom 13. März 2013. „Freiräume schützen vor der Hitze“.</p> <p>Wir zitieren: Saarbrücken sieht sich in der Pflicht die Bürger vor den Folgen des Klimawandels zu schützen. Vor allem durch die kluge Nutzung von Freiflächen.</p> <p>Ferner verweisen wir auf die Studie „C-Change“ und „Exwost“.</p>	<p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung zum Thema Lichteinfall: Die Baufenster, innerhalb der Gebäude errichtet werden können, halten allesamt Abstand zu den bestehenden Bestandsgebäuden. Ein unmittelbarer Anbau ist nur im Bereich der ergänzenden äußeren Blockrandbebauung möglich.</p> <p>Die festgesetzten Gebäudehöhen sind an die Bebauung der Umgebung angepasst. Dies gilt, obwohl zum Teil gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein zusätzliches Geschoss ermöglicht wird. Um eine Verschattung in der Umgebung zu verhindern, werden für die obersten Geschosse innerhalb des Plangebietes dort, wo tiefe Baufenster vorgesehen werden, Staffelgeschosse festgesetzt.</p> <p>Als Beispiel wird auf das Baugebiet WA1 hingewiesen:</p> <p>Dieses Baufenster ist so abgegrenzt, dass es einen vergleichbaren Abstand von der Grundstücksgrenze einhält, wie die Blockrandbebauung der Francoisstraße. Dies bezieht sich jedoch nur auf das Erdgeschoss. Die beiden darüber liegenden Etagen müssen gemäß Festsetzungen drei Meter zurücktreten, erhalten also einen größeren Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze. Bei der obersten zulässigen Geschossebene handelt es sich um ein Staffelgeschoss, das weitere 2 Meter zurückspringen muss. Alle nach Süden liegenden Grenzen für die Bebauung sind Baugrenzen, die im Gegensatz zu Baulinien nicht überschritten werden dürfen. Ein Zurücktreten ist jedoch möglich, so dass das festgesetzte Baufenster in diesem Bereich die maximale Ausdehnung vorgibt.</p> <p>Eine Verdichtung wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes somit erreicht, diese ist jedoch an das städtebauliche Umfeld angepasst.</p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind entlang der Francoisstraße III Vollgeschosse zulässig, was bedeutet, dass ein Nichtvollgeschoss auf der Dachgeschossebene ebenfalls möglich ist. Damit entspricht die Gebäudehöhe, die im Baugebiet WA1 zulässig ist, der zulässigen Höhe entlang der Francoisstraße.</p> <p>Die zulässige Bebauungsdichte ist somit an das städtebauliche Umfeld angepasst. Eine Verschattung, der zudem auch noch südlich gelegenen Bebauung entlang der Francoisstraße ist nicht zu befürchten.</p> <p>Die vorhandene Bebauung an den Blockkanten wird im Übrigen nicht überragt.</p>
----	--	---

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Begründung zum Thema Klima/Hitzestau:

Jede Neuversiegelung bzw. Bebauung vormals unversiegelter Flächen wird zwangsläufig zu einer Auswirkung auf das Mikroklima führen. Hier steht dem bauleitplanerischen Ziel der Innenentwicklung grundsätzlich ein Ziel des Klimaschutzes entgegen. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch von einer erheblichen und insofern wahrnehmbaren Auswirkung nicht auszugehen.

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht eine höhere und dichtere Bebauung als der rechtskräftige Bebauungsplan. Durch die Erhöhung der zulässigen Anzahl an Geschossen von bisher II Vollgeschossen + Staffelgeschoss auf III Vollgeschosse mit z.T. Staffelgeschoss im Blockinnenbereich und die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine moderate, städtebaulich sinnvolle und verträgliche Verdichtung erreicht.

Die vorgesehenen Festsetzungen sind städtebaulich verträglich, denn:

- die vorhandene Bebauung an den Blockkanten wird nicht überragt,
- die Abstände zur Bestandsbebauung werden gewahrt,
- die Obergrenzen der BauNVO werden im Blockinnenbereich nicht überschritten und die GFZ-Festsetzung bleibt mit 1,0 darunter,
- sie sorgen mit den Festsetzungen zu Begrünung und von Bebauung und Stellplätzen freizuhaltenen Gartenbereichen für eine Auflockerung und Verbesserung der Wohnqualität,
- durch die Festsetzung verkehrsberuhigter Straßen wird Sorge dafür getragen, dass die Auswirkungen in keiner Weise so erheblich sind wie in den umliegenden Straßen,
- die Festsetzung eines Quartierplatzes trägt ebenfalls zur Aufwertung des Blockinnenbereiches bei und fördert die sozialen Kontakte.

Städtebaulich sinnvoll ist diese Entwicklung, da die Innenentwicklung ein erklärtes Ziel des Baugesetzbuches ist. Es bedeutet, dass eine Verdichtung von Bebauung in Bereichen, in denen bereits eine Bebauung vorhanden und eine Nachverdichtung möglich ist, einer Bebauung im Außenbereich vorzuziehen ist. Darüber hinaus ist eine gewisse Verdichtung in der Innenstadt notwendig, um eine angemessene, flächenschonende und nicht zuletzt auch kostensparende Entwicklung zu ermöglichen.

Anzumerken ist noch, dass bereits heute ein großer Teil des östlichen Blockinnenbereiches versiegelt/ befestigt/ bebaut ist während der westliche Teil bewachsen ist. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

würde es zu einer städtebaulichen Neuordnung und somit einer gleichmäßigeren Verteilung der befestigten und unbefestigten (private Gärten) Flächen kommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten, dass der überplante Blockinnenbereich trotz baulicher Nutzung von Teilflächen nach wie vor ein hohes Maß an Grün- und Freiflächen behalten wird. Die Bauflächen sind untergliedert und immer wieder durch nicht überbaubare, also zu begrünende Flächen unterbrochen, so dass auch aufgrund der Stellung und der Höhe der Gebäude keine erhebliche Verschlechterung der klimatischen Situation im Vergleich zu der schon zulässigen Bebauung des Blockinnenbereichs zu befürchten ist. Stellplätze und Gebäude sind ausschließlich in den dafür explizit festgesetzten Bereichen zulässig. Außerhalb dieser Flächen liegende Teile der Grundstücke bleiben als Freiflächen erhalten bzw. sind als solche herzustellen. Ergänzend beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich des Anpflanzens von Bäumen. Diese Festsetzungen beziehen sich zum einen auf die Freiflächen innerhalb der Baugebiete, zum anderen aber auch auf die Flächen für den ruhenden Verkehr. Dabei wird wie in vielen Teilen des Stadtgebietes üblich mindestens die Pflanzung von 1 Hochstamm je 4 Stellplätze festgesetzt. Zum Teil wird diese Festsetzung sogar noch verschärft, in dem je 3 Stellplätze ein Hochstamm zu pflanzen ist.

Des Weiteren enthält der Bebauungsplan eine zwingende Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern.

Zusammenfassend lässt sich also feststellen, dass der Bebauungsplan eine Vielzahl von Festsetzungen enthält, die einer Verschlechterung der klimatischen Situation entgegenwirkt.

Begründung zum Thema Lärmbelästigungen:

Mit der Bebauungsplanaufstellung wird eine Innenverdichtung der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung vorgesehen, einer Nutzungsart also, die mit der Umgebungsnutzung absolut verträglich ist. Innerhalb des Plangebietes wird sich also eine Nutzungsstruktur entwickeln, die mit dem baulichen Umfeld vergleichbar ist, wobei die bauliche Dichte hier allerdings geringer sein wird, als in vielen anderen Baublöcken der Umgebung. Das Wohnen störende Nutzungen, wie sie in anderen, hier nicht festgesetzten Baugebieten zulässig sind, sind ausgeschlossen.

Von einer Minderung der Wohn-, bzw. Lebensqualität ist also nicht auszugehen.

Bezugsmaßstab für die Beurteilung der Verkehrsentwicklung sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dieser sieht im Plangebiet bereits

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

die Entwicklung eines Wohngebietes vor. Die moderate Mehrverdichtung führt nicht zu einem erheblichen Mehr an Ziel- und Quellverkehr. Aus diesem Grund wird ein Verkehrsgutachten nicht für erforderlich gehalten und wurde im Zuge des Verfahrens von den dafür zuständigen Fachbehörden auch nicht gefordert.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass in innerstädtischen Wohnquartieren erfahrungsgemäß ein gewisser Anteil an Menschen wohnt, die auf einen Pkw verzichten.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Straßen im Plangebiet als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt sind und somit hinsichtlich der von ihnen ausgehenden Auswirkungen mit den umliegenden Straßen in keiner Weise zu vergleichen sind.

Begründung zum Thema Fauna/Flora:

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass eine Bebauung des Blockinnenbereichs bereits auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich ist. Ein zusätzlicher Eingriff ergibt sich somit nicht.

Dies gilt umso mehr, als der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete artenschutzrechtliche Beitrag des Büro Milvus⁴ ergeben hat, dass bei dem Planungsvorhaben nicht mit artenschutzrechtlich relevanten Konflikten zu rechnen ist. Eine diesbezügliche Abstimmung des Gutachters mit der unteren Naturschutzbehörde hat stattgefunden.

Das Gutachten kommt ferner zu dem Ergebnis: „Die geplante Maßnahme der Landeshauptstadt Saarbrücken stellt keine Bedrohung für die lokalen Populationen der jeweiligen Arten (hier: Avifauna) dar. Vergleichbare Habitatstrukturen sind im Umfeld gegeben.“ Bezüglich dem Vorkommen von Fledermausarten im Plangebiet kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass Auswirkungen auf die lokalen Population der Zwergfledermaus nicht zu erwarten sind. Gleiches gilt laut Gutachten für die Rauhhautfledermaus und für den großen Abendsegler.

Die Untersuchung des Büro Milvus hat ergeben, dass auch für Reptilien keine artenschutzrechtlichen Bedrohungen zu erwarten sind. Als Vorsichtsmaßnahme wurde aber empfohlen, dass die Rodungsarbeiten vor Baubeginn vom Startpunkt aus in eine Richtung erfolgen, um eventuell im UG vorkommenden Exemplaren eine Fluchtmöglichkeit zu bieten. Um Beeinträchtigungen von möglicherweise vorkommenden Reptilien zu minimieren, sollten die erforderlichen Rodungsarbeiten möglichst frühzeitig, wenn die Tiere noch mobil sind, durchgeführt werden. Dies wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

⁴ MILVUS, Artenschutzrechtlicher Beitrag für den Bebauungsplan „Im Wittum“ in Altsaarbrücken, Beckingen, 2012

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

		<p>Um den Belangen gerecht zu werden, enthält der Bebauungsplan zusätzlich zu den Festsetzungen zur Begrünung der Baugebiete und Verkehrsflächen die Festsetzung, dass die erforderlichen Rodungsarbeiten möglichst frühzeitig, wenn die Tiere noch mobil sind, durchgeführt werden sollen, um Beeinträchtigungen von möglicherweise vorkommenden Reptilien zu minimieren. Um Beeinträchtigungen zu minimieren, sollten ferner Rodungsarbeiten möglichst Anfang Oktober begonnen werden. Dies wird als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Naturschutzfachliche Bedenken wurden darüber hinaus im Rahmen der Beteiligung der Behörden seitens der Unteren Naturschutzbehörde und seitens der Obersten Naturschutzbehörde nicht geäußert.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
11	<p>Schreiben vom 03.05.2013 Am 23. April 2013 fand im Rathaus St. Johann eine Erörterungsveranstaltung des oben bezeichneten Bebauungsplanes statt.</p> <p>Als Vertreter der ... Eigentümer des Eckgrundstückes Werderstraße / Heuduckstraße mit neun Wohnungen und einer Gemeinschaftspraxis in Parterre und dem ersten Obergeschoss – teile ich im Auftrag der beiden Eigentümer die in der Sitzung mehrfach geäußerte Ansicht, dass die vorgesehene Bebauung bis zu vier Geschossen überdimensioniert ist. Die vorgesehenen großen Wohnblocks, die an der Stichstraße von der Werderstraße aus geplant sind, lassen den Eindruck einer miefigen, asozialen Berliner-Hinterhofbebauung entstehen, die von Ihnen im Rahmen des Erörterungstermins bei heftigem Widerspruch der Anwesenden verneint wurde.</p> <p>Die beabsichtigte Bebauung wird die bestehende Bebauung in der Heuduckstraße, der Werderstraße, der Francoisstraße und der Gärtnerstraße in einem unverhältnismäßigen Maße weiter verdichten, was die bereits bestehende nicht sehr hohe Wohnqualität stark beeinträchtigen wird. Ich verwalte das oben bezeichnete Anwesen seit seiner Errichtung im Jahre 1962 und kann daher beurteilen, dass trotz erheblicher Investitionen in den letzten Jahren die Vermietungsmöglichkeiten sich fortwährend verschlechtern haben, so dass eine Neuvermietung nur unter Hinnahme von Mieten möglich ist, die die Investitionen erst nach vielen Jahren decken. Eine</p>	<p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Ein Anspruch auf Unveränderbarkeit der Umgebung des eigenen Grundstückes bzw. Wohngebäudes besteht grundsätzlich nicht.</p> <p>Im Übrigen wird mit der Bebauungsplanaufstellung eine Innenverdichtung der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung vorgesehen, einer Nutzungsart also, die mit der Umgebungsnutzung absolut verträglich ist. Von einer Wertminderung ist insofern nicht auszugehen. Ein Anspruch auf Änderung der Planung lässt sich daraus nicht begründbar ableiten.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes wird sich aufgrund der Festsetzungen eine Nutzungsstruktur entwickeln, die mit dem baulichen Umfeld vergleichbar ist, wobei die bauliche Dichte hier allerdings geringer sein wird, als in vielen anderen Baublöcken der Umgebung. Das Wohnen störende Nutzungen, wie sie in anderen, hier nicht festgesetzten Baugebieten (insbesondere auch Gewerbegebieten) zulässig sind, sind ausgeschlossen. Geräuschemissionen, die zu erwarten sind, sind die üblichen mit der Wohnfunktion verbundenen Geräusche (wie z.B. Kinderspiel, Aufenthalt im Freien), die in den angrenzenden bestehenden Wohngebieten, für die nebenstehend Verschlechterungen befürchtet werden, auch zulässig sind. Die Entwicklung eines</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

<p>ältere Mieterin, die über 25 Jahre im Haus wohnte und im letzten Jahre verstorben ist, beklagte sich wiederholt, dass sie sich nach 18:00 Uhr nicht mehr allein auf die Straße wagte. Die Schmierereien gerade an diesem Haus, kaum ist der Anstrich erneuert, sind abstoßend. Wiederholte Anzeigen bei der Polizei waren erfolglos. Die Verfahren wurden von der Staatsanwaltschaft ohne Ergebnis eingestellt.</p>	<p>sozialen Brennpunktes ist nicht zu befürchten. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass ein Zuzug neuer Bewohner durchaus auch zu einer Aufwertung eines Quartiers führen kann, wie das z.B. das Beispiel Artilleriekaserne in St.Arnual gezeigt hat. Ähnliches wird auch hier erwartet.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
<p>Wie bereits im Erörterungstermin vielfach vorgebracht, wird sich das Klima in dieser Gegend wegen der dann noch engeren Bebauung, dem Wegfall erheblicher Grünflächen, der Zunahme von Motorisierung, der zunehmenden Bodenversiegelung durch Straßen, Parkplätze und Garagen weiterhin merkbar verschlechtern. Schon heute ist es fast aussichtslos, einen Parkplatz zu finden; wie wird dies aber erst sein, wenn die vorgesehene Bebauung in dem geplanten Umfang durchgeführt wird. Auf die schon jetzt kaum vorhandenen Grünflächen in Alt-Saarbrücken wurde hingewiesen; dem haben Sie nicht widersprochen.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf.</p> <p>Begründung: Jede Neuversiegelung bzw. Bebauung vormals unversiegelter Flächen wird zwangsläufig zu einer Auswirkung auf das Mikroklima führen. Hier steht dem bauleitplanerischen Ziel der Innenentwicklung grundsätzlich ein Ziel des Klimaschutzes entgegen. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch von einer erheblichen und insofern wahrnehmbaren Auswirkung nicht auszugehen. Dies ist zunächst damit zu begründen, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan eine bauliche Nutzung des Gebietes bereits zulässig wäre. Bezugsmaßstab sind daher die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dieser sieht im Plangebiet bereits die Entwicklung eines Wohngebietes vor. Durch die moderat höhere Verdichtung durch Erhöhung der zulässigen Anzahl an Geschossen und der Vergrößerung der überbaubaren Grundflächen ist nicht von einer erheblichen Auswirkung auszugehen.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten, dass der überplante Blockinnenbereich trotz baulicher Nutzung von Teilflächen nach wie vor ein hohes Maß an Grün- und Freiflächen behalten wird. Die Baukörper sind untergliedert und immer wieder durch nicht überbaubare, also zu begrünende Flächen unterbrochen, so dass auch aufgrund der Stellung und der Höhe der Gebäude keine erhebliche Verschlechterung der klimatischen Situation im Vergleich zu der schon zulässigen Bebauung des Blockinnenbereichs zu befürchten ist. Stellplätze und Gebäude sind ausschließlich in den dafür explizit festgesetzten Bereichen zulässig. Außerhalb dieser Flächen liegende Teile der Grundstücke bleiben als Freiflächen erhalten bzw. sind als solche herzustellen. Ergänzend beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich des Anpflanzens von Bäumen. Diese Festsetzungen beziehen sich zum einen auf die Freiflächen innerhalb der Baugebiete, zum anderen aber auch auf die Flächen für den ruhenden Verkehr. Dabei wird wie in vielen Teilen des Stadtgebietes üblich mindestens die Pflanzung von 1 Hochstamm je 4 Stellplätze festgesetzt. Zum Teil wird diese Festsetzung sogar noch</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

		<p>verschärft, in dem je 3 Stellplätze ein Hochstamm zu pflanzen ist.</p> <p>Des Weiteren enthält der Bebauungsplan eine zwingende Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich also feststellen, dass der Bebauungsplan eine Vielzahl von Festsetzungen enthält, die einer Verschlechterung der klimatischen Situation entgegenwirkt.</p> <p>Hinsichtlich des Stellplatzbedarfs ist auf Folgendes hinzuweisen:</p> <p>Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen. Diese können in bestimmten Bereichen auf den Grundstücken errichtet werden, z.T. ebenerdig vor dem Haus, als Garagen oder auch als integrierte Garagen im Haus. Außerdem können Tiefgaragen errichtet werden. Der Bebauungsplan trifft somit Vorsorge dafür, dass die im Gebiet benötigten Stellplätze auf den Grundstücken vorgehalten werden können. Darüber hinaus werden öffentliche Parkplätze vorgesehen. Stellplatzmangel aus den umgebenden Gebieten (außerhalb des Geltungsbereiches) kann innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes nicht behoben werden.</p> <p>Die konkret je Grundstück vorzuhaltenden Stellplätze sind vom jeweiligen Vorhaben abhängig und werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
	<p>Auch das soziale Klima wird sich weiter verschlechtern, da kaum damit zu rechnen sein dürfte, dass bei einer derart verdichteten Bebauung eine Gemeinschaft entsteht, bei der verschiedene Gesellschaftsschichten einander begegnen. Es ist zu befürchten, dass in dieser Gegend Verhältnisse wie in der Moltkestraße oder auf der Folsterhöhe entstehen – ein weiterer sozialer Brennpunkt, der dem Ansehen der Stadt insbesondere im Blick auf die in Alt-Saarbrücken erweiterten Hochschulen mit vielen auswärtigen Studenten nicht sonderlich förderlich sein wird.</p> <p>Wir bitten, die Planung auch unter diesen Gesichtspunkten nochmals zu überdenken und die Bebauung auf ein erträgliches Maß zurück zu führen. Auch in anderen Fällen (z. B. Fortführung des Habichtsweges zur Straße zum Eschberg) wurden die Meinungen der Anwohner berücksichtigt, so dass sogar von einer Bebauung ganz abgesehen wurde.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf.</p> <p>Begründung: Das Wohnen störende Nutzungen, wie sie in anderen, hier nicht festgesetzten Baugebieten (insbesondere auch Gewerbegebieten) zulässig sind, sind ausgeschlossen. Geräuschemissionen, die zu erwarten sind, sind die üblichen mit der Wohnfunktion verbundenen Geräusche (wie z.B. Kinderspiel, Aufenthalt im Freien), die in den angrenzenden bestehenden Wohngebieten, für die nebenstehend Verschlechterungen befürchtet werden, auch zulässig sind. Die Entwicklung eines sozialen Brennpunktes ist nicht zu befürchten.</p> <p>Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass ein Zuzug neuer Bewohner durchaus auch zu einer Aufwertung eines Quartiers führen kann, wie das z.B. das Beispiel Artilleriekaserne in St.Arnual gezeigt hat. Ähnliches wird auch hier erwartet.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

		Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.
12	Schreiben vom 01.05.2013 Hiermit übersende ich Ihnen auf Bitte und im Auftrag meiner Mieter folgende Stellungnahme.	
12-1	<p>Wir sind der Auffassung, dass der Bebauungsplan nachbarschützende Interessen im Plangebiet nicht berücksichtigt.</p> <p>Wir befürchten durch die geplante Bebauung im Plangebiet eine massive Beeinträchtigung unserer jetzigen Wohnqualität. Insbesondere auch durch die Einbeziehung des zu unserem Hause gehörenden und zu unserer Nutzung zur Verfügung stehenden Wiesengrundstückes hinter dem Haus. Wir haben kein Balkon, die Wiese ist für uns vom Frühjahr bis Herbst echte Lebensqualität, auf die wir nicht verzichten möchten. Ein Auszug würde folgen.</p> <p>Die zugehörigen Garagen sind sehr gefragt, bei dieser schlechten Parkplatzsituation in der Heuduckstraße, ist man dankbar einen sicheren Platz für seinen PKW am Haus zu haben.</p>	<p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Ein Anspruch auf Unveränderbarkeit der Umgebung des eigenen Grundstückes bzw. Wohngebäudes besteht grundsätzlich nicht. Das in Rede stehende derzeit privat genutzte Wiesengrundstück ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. An dieser Festsetzung wird auch im vorliegenden Bebauungsplan festgehalten, mit der Zweckbestimmung Quartiersplatz. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass somit eine Nutzung des besagten Grundstückes weiterhin möglich ist. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan als bauplanungsrechtliches Instrumentarium Eigentumsverhältnisse nicht berücksichtigt. Zur Bodenordnung wird es ein gesetzliches Umlegungsverfahren geben, in dem die Eigentumsverhältnisse und der Bodenwert berücksichtigt werden. Inwieweit die benannten Flächen im Umlegungsverfahren mit einbezogen werden müssen, wird in diesem nachfolgenden Planungsschritt zu klären sein.</p> <p>Die bestehenden Garagen haben Bestandsschutz. In diesem Bereich sind darüber hinaus, mit leicht veränderter Lage im Vergleich zum Bestand, weiterhin Garagen festgesetzt, das bedeutet, dass bei einem eventuellen Abriss der bestehenden Garagen, in diesem Bereich auch wieder neue errichtet werden können.</p> <p>Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan als bauplanungsrechtliches Instrumentarium Eigentumsverhältnisse nicht berücksichtigt. Zur Bodenordnung wird es ein gesetzliches Umlegungsverfahren geben, in dem die Eigentumsverhältnisse und der Bodenwert berücksichtigt werden. Die nebenstehende Anregung betrifft im Wesentlichen das nach-</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

		<p>folgende Umlegungsverfahren. Inwieweit die benannten Flächen im Umlegungsverfahren mit einbezogen werden müssen, wird in diesem nachfolgenden Planungsschritt zu klären sein.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
	<p>Die ganze Bebauung ist unserer Meinung nach zu hoch geplant, dies hat mit Umwelt, Klima und Artenschutz der Vögel sowie die dort jetzt ansässigen Fledermäuse keine Grundlage.</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Die festgesetzten Gebäudehöhen sind an die Bebauung der Umgebung angepasst. Dies gilt, obwohl zum Teil gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein zusätzliches Geschoss ermöglicht wird. Um eine Verschattung in der Umgebung zu verhindern, werden für die obersten Geschosse innerhalb des Plangebietes dort, wo tiefe Baufenster vorgesehen werden, Staffelgeschosse festgesetzt.</p> <p>Jede Neuversiegelung bzw. Bebauung vormals unversiegelter Flächen wird zwangsläufig zu einer Auswirkung auf das Mikroklima führen. Hier steht dem bauleitplanerischen Ziel der Innenentwicklung grundsätzlich ein Ziel des Klimaschutzes entgegen. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch von einer erheblichen und insofern wahrnehmbaren Auswirkung nicht auszugehen. Dies ist zunächst damit zu begründen, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan eine bauliche Nutzung des Gebietes Dichte bereits zulässig wäre. Bezugsmaßstab sind daher die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dieser sieht im Plangebiet bereits die Entwicklung eines Wohngebietes vor. Durch die moderat höhere Verdichtung durch Erhöhung der zulässigen Anzahl an Geschossen und der Vergrößerung der überbaubaren Grundflächen ist nicht von einer erheblichen Auswirkung auszugehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten, dass der überplante Blockinnenbereich trotz baulicher Nutzung von Teilflächen nach wie vor ein hohes Maß an Grün- und Freiflächen behalten wird. Die Baufenster sind untergliedert und immer wieder durch nicht überbaubare, also zu begrünende Flächen unterbrochen, so dass auch aufgrund der Stellung und der Höhe der Gebäude keine erhebliche Verschlechterung der klimatischen Situation im Vergleich zu der schon zulässigen Bebauung des Blockinnenbereichs zu befürchten ist. Stellplätze und Gebäude sind ausschließlich in den dafür explizit festgesetzten Bereichen zulässig. Außerhalb dieser Flächen liegende Teile der Grundstücke bleiben als Freiflächen erhalten bzw. sind als solche herzustellen. Ergänzend beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich des</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anpflanzens von Bäumen. Diese Festsetzungen beziehen sich zum einen auf die Freiflächen innerhalb der Baugebiete, zum anderen aber auch auf die Flächen für den ruhenden Verkehr. Dabei wird wie in vielen Teilen des Stadtgebietes üblich mindestens die Pflanzung von 1 Hochstamm je 4 Stellplätze festgesetzt. Zum Teil wird diese Festsetzung sogar noch verschärft, in dem je 3 Stellplätze ein Hochstamm zu pflanzen ist.

Des Weiteren enthält der Bebauungsplan eine zwingende Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern.

Zusammenfassend lässt sich also feststellen, dass der Bebauungsplan eine Vielzahl von Festsetzungen enthält, die einer Verschlechterung der klimatischen Situation entgegenwirkt.

Hinsichtlich Umwelt/Flora/Fauna/Artenschutz ist auf Folgendes hinzuweisen:

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass eine Bebauung des Blockinnenbereichs bereits auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich ist. Ein zusätzlicher Eingriff ergibt sich somit nicht.

Dies gilt umso mehr, als der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete artenschutzrechtliche Beitrag des Büro Milvus⁵ ergeben hat, dass bei dem Planungsvorhaben nicht mit artenschutzrechtlich relevanten Konflikten zu rechnen ist. Eine diesbezügliche Abstimmung des Gutachters mit der unteren Naturschutzbehörde hat stattgefunden.

Das Gutachten kommt ferner zu dem Ergebnis: „Die geplante Maßnahme der Landeshauptstadt Saarbrücken stellt keine Bedrohung für die lokalen Populationen der jeweiligen Arten (hier: Avifauna) dar. Vergleichbare Habitatstrukturen sind im Umfeld gegeben.“ Bezüglich dem Vorkommen von Fledermausarten im Plangebiet kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass Auswirkungen auf die lokalen Population der Zwergfledermaus nicht zu erwarten sind. Gleiches gilt laut Gutachten für die Rauhhautfledermaus und für den großen Abendsegler.

Die Untersuchung des Büro Milvus hat ergeben, dass auch für Reptilien keine artenschutzrechtlichen Bedrohungen zu erwarten sind. Als Vorsichtsmaßnahme wurde aber empfohlen, dass die Rodungsarbeiten vor Baubeginn vom Startpunkt aus in eine Richtung erfolgen, um eventuell im UG vorkommenden Exemplaren eine Fluchtmöglichkeit zu bieten. Um Beeinträchtigungen von möglicherweise vorkommenden Reptilien zu minimieren, sollten die erforderlichen Rodungsarbeiten möglichst frühzeitig, wenn die Tiere noch mobil sind, durchgeführt werden. Dies wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

⁵ MILVUS, Artenschutzrechtlicher Beitrag für den Bebauungsplan „Im Wittum“ in Altsaarbrücken, Beckingen, 2012

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

		<p>Um den Belangen gerecht zu werden, enthält der Bebauungsplan zusätzlich zu den Festsetzungen zur Begrünung der Baugebiete und Verkehrsflächen die Festsetzung, dass die erforderlichen Rodungsarbeiten möglichst frühzeitig, wenn die Tiere noch mobil sind, durchgeführt werden sollen, um Beeinträchtigungen von möglicherweise vorkommenden Reptilien zu minimieren. Um Beeinträchtigungen zu minimieren, sollten ferner Rodungsarbeiten möglichst Anfang Oktober begonnen werden. Dies wird als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Naturschutzfachliche Bedenken wurden darüber hinaus im Rahmen der Beteiligung der Behörden seitens der Unteren Naturschutzbehörde und seitens der Obersten Naturschutzbehörde nicht geäußert.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
<p>12-2</p>	<p>Schreiben vom 29.04.2013</p> <p>Wir wohnen dort bereits seit vielen Jahren. Wir sind der Auffassung, dass der Bebauungsplan nachbarschützende Interessen im Plangebiet nicht berücksichtigt.</p> <p>Wir befürchten durch die geplante Bebauung im Plangebiet eine massive Beeinträchtigung unserer jetzigen Wohnqualität. Insbesondere auch durch die Einbeziehung des zu unserem Hause gehörenden und zu unserer Nutzung zur Verfügung stehenden Wiesengrundstückes hinter dem Haus.</p>	<p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Ein Anspruch auf Unveränderbarkeit der Umgebung des eigenen Grundstückes bzw. Wohngebäudes besteht grundsätzlich nicht. Das in Rede stehende derzeit privat genutzte Wiesengrundstück ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. An dieser Festsetzung wird auch im vorliegenden Bebauungsplan festgehalten, mit der Zweckbestimmung Quartiersplatz. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass somit eine Nutzung des besagten Grundstückes weiterhin möglich ist. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan als bauplanungsrechtliches Instrumentarium Eigentumsverhältnisse nicht berücksichtigt. Zur Bodenordnung wird es ein gesetzliches Umlegungsverfahren geben, in dem die Eigentumsverhältnisse und der Bodenwert berücksichtigt werden. Inwieweit die benannten Flächen im Umlegungsverfahren mit einbezogen werden müssen, wird in diesem nachfolgenden Planungsschritt zu klären sein.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

<p>12-3</p> <p>Wir wohnen dort bereits seit vielen Jahren. Wir sind der Auffassung, dass der Bebauungsplan nachbarschützende Interessen im Plangebiet nicht berücksichtigt.</p> <p>Wir befürchten durch die geplante Bebauung im Plangebiet eine massive Beeinträchtigung unserer jetzigen Wohnqualität. Insbesondere auch durch die Einbeziehung des zu unserem Hause gehörenden und zu unserer Nutzung zur Verfügung stehenden Wiesengrundstückes hinter dem Hause.</p>	<p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Ein Anspruch auf Unveränderbarkeit der Umgebung des eigenen Grundstückes bzw. Wohngebäudes besteht grundsätzlich nicht. Das in Rede stehende derzeit privat genutzte Wiesengrundstück ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. An dieser Festsetzung wird auch im vorliegenden Bebauungsplan festgehalten, mit der Zweckbestimmung Quartiersplatz. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass somit eine Nutzung des besagten Grundstückes weiterhin möglich ist. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan als bauplanungsrechtliches Instrumentarium Eigentumsverhältnisse nicht berücksichtigt. Zur Bodenordnung wird es ein gesetzliches Umlegungsverfahren geben, in dem die Eigentumsverhältnisse und der Bodenwert berücksichtigt werden. Inwieweit die benannten Flächen im Umlegungsverfahren mit einbezogen werden müssen, wird in diesem nachfolgenden Planungsschritt zu klären sein.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
<p>12-4</p> <p>Wir wohnen dort bereits seit vielen Jahren. Wir sind der Auffassung, dass der Bebauungsplan nachbarschützende Interessen im Plangebiet nicht berücksichtigt.</p> <p>Wir befürchten durch die geplante Bebauung im Plangebiet eine massive Beeinträchtigung unserer jetzigen Wohnqualität. Insbesondere auch durch die Einbeziehung des zu unserem Hause gehörenden und zu unserer Nutzung zur Verfügung stehenden Wiesengrundstückes hinter dem Hause</p>	<p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf der Festsetzungen.</p> <p>Begründung: Ein Anspruch auf Unveränderbarkeit der Umgebung des eigenen Grundstückes bzw. Wohngebäudes besteht grundsätzlich nicht. Das in Rede stehende derzeit privat genutzte Wiesengrundstück ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. An dieser Festsetzung wird auch im vorliegenden Bebauungsplan festgehalten, mit der Zweckbestimmung Quartiersplatz. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass somit eine Nutzung des besagten Grundstückes weiterhin möglich ist. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan als bauplanungsrechtliches Instrumentarium Eigentumsverhältnisse nicht berücksichtigt. Zur Bodenordnung wird es ein gesetzliches Umlegungsverfahren geben, in dem die Eigentumsverhältnisse und der Bodenwert berücksichtigt werden. Inwieweit die benannten Flächen im Umlegungsverfahren mit einbezogen werden müssen, wird in diesem nachfolgenden Planungsschritt zu klären sein.</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

		<p>verfahren geben, in dem die Eigentumsverhältnisse und der Bodenwert berücksichtigt werden. Inwieweit die benannten Flächen im Umlegungsverfahren mit einbezogen werden müssen, wird in diesem nachfolgenden Planungsschritt zu klären sein.</p> <p>Beschlussvorschlag: Aus den o.a. Gründen wird an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten.</p>
<p>13</p>	<p>Schreiben vom 08.10.2007 Von der Bürgerversammlung vom 29.08.07 haben die Leute von der Werderstr. den Eindruck gewonnen, dass ihre Interessen nicht berücksichtigt worden sind. Während die Interessen der anderen Anlieger berücksichtigt worden sind. Beim jetzigen Plan sind in erster Linie die Leute von der Werderstr. belastet worden. Von Ausgewogenheit kann hier keine Rede sein. Falls der jetzige Plan so umgesetzt wird (Reihenhäuser Richtung Werderstr. rückversetzt), würde sich die Situation in der Werderstr. weiter verschlechtern (Ifd. Wohnungswechsel). Da eine größere Fläche für die Bebauung zur Verfügung steht, dürfte es unserer Ansicht nach möglich sein, dass bei gutem Willen, unsere Interessen auch berücksichtigt werden können. Wir wären Ihnen dankbar, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden: Die neuen Häuser mit einem flacheren Dach zu bauen und die Höhe, wie "vom Stadtplanungsamt vorgesehen, bei insgesamt 7m belässt. Ein größerer Abstand der neuen Häuser zu unseren Grundstücken. Zum Beispiel Haus Werderstr.41, II Wohnungen, im Garten spielen Kinder (Fußball) und es wird gegrillt usw.. Wenn das neue Haus direkt daneben gebaut wird, sind Probleme vorprogrammiert. Damit ein gutes Verhältnis zu den Nachbarn entstehen kann, wäre ein größerer Abstand sinnvoll. Noch besser wäre, wenn der Neubau auf der Höhe zur Garage gebaut wird wie ursprünglich geplant. Damit würde man den Schwierigkeiten aus dem Weg gehen. Zudem wird durch die Verbauung der Sicht, der Wert des Hauses gemindert.</p> <p>Bitte bestätigen Sie den Empfang dieses Schreibens. Wir wären Ihnen dankbar, wenn eine faire Lösung zustande kommt.</p>	<p>Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf.</p> <p>Begründung: Die damals angedachte Reihenhausbauung ist nicht mehr Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung.</p> <p>Das Baufenster (WA1) befindet sich in etwa im gleichen Bereich, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan. Lediglich hat sich die Größe und das Maß der Bebauung etwas verändert.</p> <p>Hier ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Baufenster, innerhalb der Gebäude errichtet werden können, allesamt Abstand zu den bestehenden Bestandsgebäuden halten. Ein unmittelbarer Anbau ist nur im Bereich der ergänzenden äußeren Blockrandbebauung möglich.</p> <p>Die festgesetzten Gebäudehöhen sind an die Bebauung der Umgebung angepasst. Dies gilt, obwohl zum Teil gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein zusätzliches Geschoss ermöglicht wird. Um eine Verschattung in der Umgebung zu verhindern, werden für die obersten Geschosse innerhalb des Plangebietes dort, wo tiefe Baufenster vorgesehen werden, Staffelgeschosse festgesetzt.</p> <p>Ferner wird darauf hingewiesen, dass bereits jetzt aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine Bebauung in diesem Bereich möglich ist.</p> <p>Ein Anspruch auf Unveränderbarkeit der Umgebung des eigenen Grundstückes bzw. Wohngebäudes besteht grundsätzlich nicht.</p> <p>Im Übrigen wird mit der Bebauungsplanaufstellung eine Innenverdichtung der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung vorgesehen, einer Nutzungsart also, die mit der Umgebungsnutzung absolut verträglich ist. Von einer Wertminderung ist insofern nicht auszugehen. Ein Anspruch auf Änderung der Planung lässt sich daraus nicht begründbar ableiten.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes wird sich aufgrund der</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.40 „Im Wittum“

Öffentliche **Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Festsetzungen eine Nutzungsstruktur entwickeln, die mit dem baulichen Umfeld vergleichbar ist, wobei die bauliche Dichte hier allerdings geringer sein wird, als in vielen anderen Baublöcken der Umgebung. Das Wohnen störende Nutzungen, wie sie in anderen, hier nicht festgesetzten Baugebieten (insbesondere auch Gewerbegebieten) zulässig sind, sind ausgeschlossen. Geräuschemissionen, die zu erwarten sind, sind die üblichen mit der Wohnfunktion verbundenen Geräusche (wie z.B. Kinderspiel, Aufenthalt im Freien), die in den angrenzenden bestehenden Wohngebieten, für die nebenstehend Verschlechterungen befürchtet werden, auch zulässig sind. Die Entwicklung eines sozialen Brennpunktes ist nicht zu befürchten.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass ein Zuzug neuer Bewohner durchaus auch zu einer Aufwertung eines Quartiers führen kann, wie das z.B. das Beispiel Artilleriekaserne in St.Arnual gezeigt hat. Ähnliches wird auch hier erwartet.