

Anlage 3 A	Bearbeitungsstand: Mai 2025	Seite 1
Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil Alt-Saarbrücken Bebauungsplan Nr. 113.02.50 „Zwischen Gärtnerstraße, Sauerwiesweg und Deutschherrnstraße“		
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB		

ANMERKUNGEN ZUM VERFAHREN

Die Öffentlichkeit erhielt die Möglichkeit vom 19.12.2024 bis zum 07.02.2025 zur Planung Stellung zu nehmen und Anregungen vorzubringen.

Eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit – anonymisierte Fassung

<p>Ö 01 1</p>	<p>Öffentlichkeit 1</p> <p>Schreiben vom 07.02.2025</p> <p>wir beehren uns anzuzeigen, dass uns ##, mit der Wahrnehmung seiner Interessen beauftragt hat. Anwaltliche Vollmacht wird versichert.</p> <p>Anlass unserer Beauftragung ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1 13.02.50 „Zwischen Gärtnerstraße, Sauerwiesweg und Deutschherrnstraße“.</p> <p>Namens und im Auftrag unseres Mandanten haben wir Sie aufzufordern, das Bebauungsplanverfahren Nr. 1 13.02.50 „Zwischen Gärtnerstraße, Sauerwiesweg und Deutschherrnstraße// einzustellen.</p> <p><u>Gründe:</u> ##</p> <p>Die Grundstücke unseres Mandanten liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 13.02.22 „Gärtner-, Stengel-, Kepler-, Vorstadt- und Deutschherrnstraße“, der seit dem 01.12.1965 in Kraft ist.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf sollen die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs ersetzt werden. Durch den Bebauungsplan-Entwurf soll die Möglichkeit der baulichen Verdichtung geschaffen werden, um die Innenentwicklung der LH Saarbrücken zu fördern und einen Beitrag zur Abdeckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu leisten. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung sieht der Bebauungsplan-Entwurf die Festsetzung eines urbanen Gebietes gem. § 6 a Abs. 1 BauNVO vor. Einzelhandelsbetriebe sollen ausgeschlossen werden, eine Ausnahme ist allerdings für Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienen, vorgesehen.</p> <p>Weiter unzulässig sollen sein, Shisha-Bars, Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle</p>
---------------------------------	--

Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil Alt-Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.50 „Zwischen Gärtnerstraße, Sauerwiesweg und
Deutschherrnstraße“

Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden. Auch Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art werden als unzulässig erklärt. Gleiches gilt für Werbeanlagen, welche sich an der Stätte der Leistung befinden.

Als Maß der baulichen Nutzung sieht der Bebauungsplan-Entwurf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vor. Des Weiteren darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 unterbaut werden.

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht weiter eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 vor.

Des Weiteren ist die Festsetzung der maximalen Höhe für bauliche Anlagen vorgesehen. Diese soll zwischen 206 mü.NN und 212mü.NN betragen.

Innerhalb des urbanen Gebiets sieht der Planentwurf die Festsetzung einer abweichenden Bauweise vor. Danach sind Gebäude auch mit einer Länge von unter 50 m als auch über 50 m zulässig, sowie Gebäude mit und ohne seitlichen Grenzabstand dürfen gebaut werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise dürfen Balkone die Baugrenze um maximal 1,5 m auf maximal ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge überschreiten.

Außerdem ist vorgesehen, dass Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubare Grundstücksfläche zulässig sein sollen.

Folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind vorgesehen:

- Für Außen- und Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit optimaler Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum einzusetzen. Auf einen geringen Baulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.
- Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen und Einzäunungen ist ein Abstand von mindestens 10 cm zur Bodenkante vorzunehmen, damit keine Barrierewirkung für Kleintiere entsteht.
- Vor der Rodung von Gehölzstrukturen sowie vor dem Abbruch von Gebäuden ist zu überprüfen, ob wertgebende Arten bzw. deren Fortpflanzungsstätten betroffen sind.

Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil Alt-Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.50 „Zwischen Gärtnerstraße, Sauerwiesweg und
Deutschherrnstraße“

Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB

	<p>Potentielle Verluste von Brutstätten der Avifauna und von Fledermäusen sind durch geeignete Nisthilfen zu ersetzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vor Baubeginn ist das Plangebiet im Frühjahr/Frühsummer durch mindestens zwei Begehungen auf mögliche Reptilienvorkommen zu überprüfen. - <p>Des Weiteren ist festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zumindestens mit 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie auszustatten sind.</p> <p>Zur Minderung der Geräuschmissionen durch Straßenverkehr sieht der Entwurf eine Festsetzung vor, dass im südlichen Baufeld, Räume, welche zum Nachtschlaf genutzt werden, mit einer fensterunabhängigen Belüftung auszustatten sind.</p> <p>Schließlich sieht der Entwurf eine Festsetzung vor, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Je angefangener 250 m² nicht baulich genutzter Fläche sei mindestens ein standortgerechter und klimaresistenter mittel- bzw. großkroniger Hochstamm zu pflanzen.</p>	
<p>Ö 01 2</p>	<p style="text-align: center;">II.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren ist einzustellen. Der Planentwurf leidet an Mängeln, die zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen, 214, 215 BauGB.</p>	
<p>Ö 01 3</p>	<p>1.</p> <p>Die Bekanntmachung der Offenlage erweist sich als formell rechtsfehlerhaft. Der Entwurf des Bebauungsplans ist mit der Begründung und den nach Einschätzung der LH Saarbrücken wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, zu veröffentlichen, § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Die Internetseite, unter der die Unterlagen eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>Die vorliegende Bekanntmachung enthält keinerlei Hinweise auf vorliegende umweltbezogene Informationen. Umweltbezogene Stellungnahmen sind Stellungnahmen, die auf den Themenbereich</p>	<p>Konsequenz: Kein Änderungsbedarf.</p> <p>Begründung: Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs. 3 wird im vereinfachten Verfahren, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen. Dies ist hier erfolgt.</p> <p>Da es sich lediglich um eine freiwillige frühzeitige Beteiligung im Rahmen des Verfahrens nach § 13 a BauGB handelt, ist eine Bekanntmachung der umweltrelevanten Stellungnahmen nicht notwendig.</p> <p>Dennoch wurden sämtliche in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen in Form der jeweiligen Abwägungssynopsen im Verfahren mit ausgelegten, um eine transparente Einsichtnahme der bisherigen Stellungnahmen zu gewährleisten.</p>

Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil Alt-Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.50 „Zwischen Gärtnerstraße, Sauerwiesweg und
Deutschherrnstraße“

Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB

des § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1 a, § 2 Abs. 4 und § 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB bezogen sind. Dabei ist ein weiter Maßstab für die Wesentlichkeit der auszulegenden umweltbezogenen Stellungnahmen anzulegen. Auszulegen sind demnach alle Unterlagen, die sich auf Umweltbelange beziehen, die durch die Realisierung der Planung in irgendeiner Weise betroffen sein können.

- Schröter, BauGB-Kommentar, 9. Auflage 2019, S 3, Rn. 68

Auszulegen sind nicht nur die umweltbezogenen Stellungnahmen, die eine Gemeinde nach § 4 Abs. 1 BauGB von Behörden erhält. Von der Auslegungspflicht werden vielmehr auch die umweltbezogenen Stellungnahmen von Privaten erfasst.

- VGH Mannheim, U. v. 12.10.2010 - 3 S 1873/09 NUR 201 1, 369

Das Bauleitplanverfahren leidet insofern an einem Fehler, der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans gem. §§ 214, 215 BauGB führt.

Vorliegend wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen, insbesondere durch das Stadtamt 39 — Klima- und Umweltschutz — abgegeben.

Dass diese Stellungnahmen nicht ausgelegt wurden, und auch ein Hinweis in der Bekanntmachung fehlt, führt bereits zur formellen Fehlerhaftigkeit des Bauleitplanverfahrens.

Beschlussvorschlag:

Gem. der o.g. Ausführungen liegt kein Verfahrensfehler vor und es wird an der Planung in der jetzigen Form festgehalten.

Ö 01
4

2.
Der Bebauungsplan soll gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind nicht erfüllt.

Die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO liegt über 20.000 m². Danach darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, sog. Vorprüfung des Einzelfalls. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Konsequenz:

Korrektur der Begründung.

Begründung:

Der gesamte Geltungsbereich (Teilbereich A -C) umfasst eine Fläche von etwa 53.000 m². Ohne außenliegende Verkehrsfläche besitzt der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 47.800 m². Zur Überprüfung der zulässigen Grundfläche des Bebauungsplans dient der städtebauliche Rahmenplan für die Tallage Alt-Saarbrücken, der als Gesamtrahmen für die Entwicklung des Stadtgebietes fungiert (siehe nachfolgende Abbildung).

Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil Alt-Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.50 „Zwischen Gärtnerstraße, Sauerwiesweg und
Deutschherrnstraße“

Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2.1

Vorliegend ist bereits nicht erkennbar, dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, an einer Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt wurden. Die Vorprüfung muss bereits zeitlich vor der frühzeitigen Bürgerbeteiligung stattfinden.

- VGH München, U. v. 17.11.2016 - 2 N 14.2613 - p BeckRS 2016, 109994

2.2

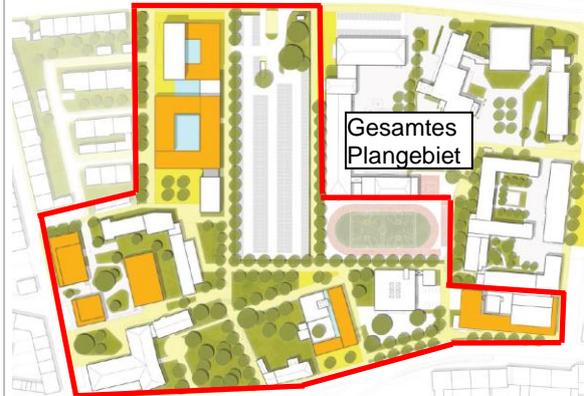
Hinzu kommt, dass eine Vorprüfung des Einzelfalls erkennbar unterblieben ist.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls muss die Kriterien der Anlage 2 zum BauGB ausnahmslos berücksichtigen. Dass eine solche Vorprüfung nach Maßgabe der vorangegangenen Ausführungen hier stattgefunden hat, ist nicht erkennbar. Es findet sich lediglich in den Vorbemerkungen im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans der Hinweis, dass nach einer überschlägigen Prüfung davon auszugehen sei, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen habe. Dieser Hinweis stellt nicht ansatzweise eine Vorprüfung des Einzelfalls i. S. d. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB dar.

2.3

Betrachtet man des Weiteren den Anhang 1 zur Begründung des Bebauungsplans, die artenschutzrechtliche Betrachtung/Prüfung (SAP), ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. In dem Anhang wird nämlich ausgeführt, dass nach Auswertung der Datenlage planungsrelevante Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhangs I der VS-Richtlinie im überbauten Planungsraum bekannt sind. Auch wird ausgeführt, dass innerhalb des Plangebiets sich potentiell geeignete Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie für Vogelarten des Anhangs I der VS-RL finden.

Insofern scheidet das Verfahren gem. § 13 a BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan aus.



Ausschnitt Städtebaulicher Rahmenplan Tallage Alt-Saarbrücken

Große Bereiche des gesamten Plangebietes, wie der zentral gelegene Roon-Parkplatz und der südlich des Ludwigsgymnasiums gelegene Freiraum im Bereich des Sportfeldes (ca. 14.800 m²), sollen nicht bebaut werden und sind daher nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. Dadurch sind von den 47.800 m² nur etwa 33.000 m² für eine Nachverdichtung vorgesehen. Um die Nachverdichtung in einem verträglichen Maß zu gestalten und klimarelevante Freiräume zu sichern, wird in den restlichen Teilgebieten eine durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 gewählt. Somit ergibt sich eine zulässige Grundfläche von etwa 19.800 m² und eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht notwendig.

Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst. Da für das gesamte Plangebiet weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden, ist keine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Gem. der o.g. Ausführungen liegt kein Verfahrensfehler vor. Die Begründung des Bebauungsplans wird redaktionell angepasst.

Ö 01
5

3.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken stellt für den Geltungsbereich überwiegend „Flächen für den

Konsequenz:

Kein Änderungsbedarf.

Begründung:

Da das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird (siehe oben), ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil Alt-Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.50 „Zwischen Gärtnerstraße, Sauerwiesweg und
Deutschherrnstraße“

Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen Schule, Post, soziale und gesundheitliche Zwecke dar.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind demnach nicht allumfänglich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Da die Voraussetzungen nach § 13 a BauGB vorliegend — wie dargelegt — nicht vorliegen, kommt auch eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung nicht in Betracht.

Beschlussvorschlag:

Gem. der o.g. Ausführungen wird an der Planung in der jetzigen Form festgehalten.

Ö 01
6

4.
Für den Bebauungsplan-Entwurf fehlt auch die städtebauliche Erforderlichkeit i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB.

Durch den Bebauungsplan-Entwurf soll Baurecht für ein Vorhaben eines Investors geschaffen werden. Insofern handelt es sich vorliegend erkennbar um eine unzulässige privatnützige Planung.

Die Planung wird ausschließlich nach dem Wunsch eines Investors ausgerichtet, ohne dass es hierfür eine ausreichende städtebauliche Rechtfertigung gibt. Die Sicherung oder Durchsetzung nur individueller Interessen ist kein die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen rechtfertigender Zweck.

4.1

Hier ist bereits städtebaulich nicht zu rechtfertigen, die bestehenden Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in ein urbanes Gebiet gem. § 6 a BauNVO zu ändern. Diese Festsetzung dient allein den Interessen des Investors dienen.

4.2

Gleiches gilt für die festgesetzten Höhen, die sich überwiegend nicht an der vorhandenen Struktur der Umgebungsbebauung orientieren, sondern allein den Zweck verfolgen, eine größtmögliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke des Investors zu gewährleisten.

Die Änderungsplanungen dienen von Anfang an lediglich dem privaten Interesse des Investors, und können insofern nicht städtebaulich erforderlich sein i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB.

- OVG Lüneburg, U. v. 06. 12. 1989 - 16 K 16, 21/89 -p NVwZ 1990, 576; OVG des Saarlandes, U. v. 10.1 1. 1989 — 2 R 415/86 -t Baurecht 1990, 184

Konsequenz:

Kein Änderungsbedarf.

Begründung:

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich aus der langfristigen Zielsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Alt-Saarbrücken – Tallage“ und soll eine zukunftsfähige und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Die Planung orientiert sich an den Grundsätzen des § 1 Abs. 6 BauGB, insbesondere an der Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse, der Berücksichtigung sozialer und kultureller Bedürfnisse sowie der Förderung einer nachhaltigen und vielfältigen Stadtentwicklung. Neben der Schaffung dringend benötigten Wohnraums sollen ergänzend auch solche Nutzungen integriert werden, die mit dem Wohnen verträglich sind. Die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans entsprechen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen eines mischnutzungsgeprägten lebendigen Quartiers und werden daher geändert. Die städtebauliche Konzeption orientiert sich hierbei an dem Rahmenplan (siehe Ausschnitt) und ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung des Bestandsgebietes.



Zu 4.1

Um eine flexible und vielfältige Nutzung des Gebietes zu ermöglichen, wurde im vorliegenden Fall ein urba-

Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil Alt-Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.50 „Zwischen Gärtnerstraße, Sauerwiesweg und
Deutschherrnstraße“

Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Dies wird auch besonders dadurch deutlich, dass der Bebauungsplan sich an einem konkreten Bebauungsvorschlag des Investors orientiert, ohne eine städtebauliche Verträglichkeit mit der vorhandenen Umgebungsbebauung zu berücksichtigen.

Insofern besteht kein Zweifel, dass hier rein private Interessen Anlass für die Änderung des Bebauungsplans sind, und damit ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB dokumentiert.

nes Gebiet festgesetzt. Dadurch kann neben dem konkret geplanten Wohnbauprojekt langfristig eine Mischung aus Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden entstehen.

Durch die Festsetzung wird nicht nur der derzeitige Nutzungsmix berücksichtigt, sondern es wird auch die Grundlage für eine langfristige Entwicklung des Gebietes geschaffen und es entsteht die Möglichkeit auf zukünftige Entwicklungen und Bedürfnisse flexibel reagieren zu können und den wandelnden Anforderungen der Stadtgesellschaft gerecht werden.

ZU 4.2

Die festgesetzten Höhen wurde so gewählt, dass eine kompakte und energieeffiziente Bebauung im Plangebiet ermöglicht wird. Gleichzeitig werden ausreichende Abstände zu den bestehenden Gebäuden eingehalten, um die Belichtung und Belüftung des Plangebietes zu gewährleisten. Bei der künftigen Nachverdichtung des Gebietes gilt es zu berücksichtigen, dass die vorhandenen Potenzialflächen im Stadtgebiet aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit so effizient wie möglich genutzt werden müssen, um den weiteren Flächenverbrauch im Außenbereich zu minimieren.

Die abgestuft festgesetzten maximalen Gebäudeoberkanten orientieren sich dabei sowohl an der im Plangeltungsbereich vorhandenen Bebauung als auch an der städtebaulich relevanten Bebauung im Umfeld, insbesondere entlang der Gärtnerstraße

Die gewählten Baufenster orientieren sich an der Grundidee des städtebaulichen Rahmenplans, im vorhandenen Innenbereich eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen.

Beschlussvorschlag:

Gem. der o.g. Ausführungen wird an der Planung in der jetzigen Form festgehalten.

**Ö 01
7**

5.
Der Bebauungsplan-Entwurf verstößt darüber hinaus gegen § 1 Abs. 7 BauGB.

Danach sind bei der Aufstellung und auch Änderung von Bauleitplänen die öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dieses Abwägungsgebot ist die zentrale Verpflichtung einer den rechtsstaatlichen Anforderungen entsprechenden Planung. Er ist Ausfluss des Rechtsstaatsprinzips.

- BVerwG, U. v. 05.07.1974 - 4 C 50.72 juris;
 BGH, U. v. 30.01. 1975 - 111 ZR 18.72 -, juris

5.1

Die zugelassene Bebauung führt zu massiver Beeinträchtigung der Besonnung und Belichtung des Grundstücks unseres Mandanten.

Konsequenz:

Ergänzung von Festsetzungen, Ergänzung der Begründung

Begründung:

Zu 5.1

Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gegenüber einem Grundstück ist eine vorhabenbedingte teilweise Verschattung nicht als Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme zu werten. Die Einhaltung der Abstandsflächen indiziert die Einhaltung der erforderlichen Rücksichtnahme. Es besteht kein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass ein bestehender Lagevorteil fortbestehen wird. Die angrenzenden Gebäude besitzen dahingehend auch nach Umsetzung der Planung eine ausreichende Belichtung und Belüftung. Es kommt daher zu keinen Einschränkungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil Alt-Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.50 „Zwischen Gärtnerstraße, Sauerwiesweg und
Deutschherrnstraße“

Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB

So fehlt jegliche Abwägung bezüglich einer zu erwartenden Verschattungsproblematik, die einen bei der Abwägung zu berücksichtigenden Belang darstellt, weil sie die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB betrifft.

- OVG des Saarlandes, U. v. 15. 12.2022 -2 C 272/21 juris

Durch die zugelassenen Höhen und der Verdichtung der Bebauung wird es zu einer nicht unerheblichen Verschattung der Grundstücke unseres Mandanten kommen. Dabei ist besonders zu berücksichtigen, dass nach den Festsetzungen des Bebauungsplans auch Dachaufbauten einzuhausen sind, Ziff. 2.2 der Festsetzungen. Auch technische Aufbauten sind einzuhausen, Ziff. II. der Festsetzungen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen damit Gebäudehöhen zu, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Besonnung und Belichtung der Grundstücke unseres Mandanten führen.

Eine ordnungsgemäße Ermittlung des Abwägungsmaterials erfordert es, eine Verschattungsstudie zu erstellen und in die Abwägung einzubeziehen.

- OVG des Saarlandes, U. v. 15. 12.2022 — 2 C 272/21 -, juris

Dies ist vorliegend erkennbar unterblieben, wodurch der Bebauungsplan-Entwurf offensichtlich gegen § 1 Abs. 7 BauGB verstößt.

5.2

Darüber hinaus sind die abwägungserheblichen Belange der zu erwartenden Lärmimmissionen ebenfalls nicht ausreichend ermittelt. In dem Entwurf der Begründung wird zu dem Thema Lärm ausgeführt, dass Lärmschutzvorkehrungen aufgrund der Überschreitung der Grenzwerte der 10. BImSchV für urbane Gebiete überschritten werden.

Dies soll den Bereich der Deutschherrnstraße betreffen.

Soweit erkennbar, wurde ein Lärmschutzgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht eingeholt. Auch insoweit ist ein Defizit im Rahmen der Ermittlung der abwägungserheblichen Belange festzustellen.

Die Höhe der Bebauung wird nur dann relevant, wenn eine Verletzung der Abstandsflächen vorliegt. Die geplante Bebauung ist hier vom Bestand so weit entfernt, dass hiervon aus Sicht der Landeshauptstadt nicht auszugehen ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt nichtsdestotrotz eine Überprüfung der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu diesen Abstandsflächen.

Eine Verschattung ist im Innenbereich der typische Normalfall, wobei es auch nur zeitweise zu einer Verschattung kommt.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den Vorgaben der Landesbauordnung werden die erforderlichen Abstände zu den Nachbargrundstücken eingehalten. Das Rücksichtnahmegebot wird damit gewahrt. Die reine „Verschattung“ von Nachbargrundstücken stellt keinen städtebaulichen Belang dar.

„Das Rücksichtnahmegebot ist aus tatsächlichen Gründen im Regelfall nicht wegen eines zu geringen Abstands von benachbarten Baukörpern zueinander verletzt, wenn die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften eingehalten sind (BVerwG, B.v. 24.4.1989 - 4 B 72.89 - NVwZ 1989, 1060 = juris Rn. 7; B.v. 11.1.1999 - 4 B 128.98 - NVwZ 1999, 879 = juris Rn. 4; BayVGH, B.v. 8.3.2013 - 15 NE 12.2637 - juris Rn. 21; vgl. auch HessVGH, U.v. 20.4.2017 - 3 C 725/14.N - juris Rn. 24; vgl. auch OVG NRW, U.v. 28.6.2016 - 1 C 10678/15 - ZfBR 2016, 791 = juris Rn. 29).“¹

Dessen ungeachtet ist der Abstand, der auch der Festsetzung der Baugrenzen zugrunde liegt, im vorliegenden Fall ausreichend.

Zu 5.2

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein schalltechnisches Gutachten ergänzt, um potenzielle Konflikte hinsichtlich des Lärmschutzes zu analysieren und notwendige Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

¹ VGH München, Beschluss v. 08.05.2019 – 15 NE 19.551

Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil Alt-Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.50 „Zwischen Gärtnerstraße, Sauerwiesweg und
Deutschherrnstraße“

Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Auch insofern verstößt der Bebauungsplan-Entwurf gegen § 1 Abs. 7 BauGB.

5.3

Darüber hinaus ist der abwägungserhebliche Belang des Verkehrs ebenfalls nicht ausreichend ermittelt.

Die Erschließungssituation im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist bereits heute nicht unproblematisch.

Aufgrund der neuen Festsetzungen, insbesondere auch der Möglichkeit, dass ein Einzelhandelsbetrieb oder auch Schank- und Speisewirtschaften angesiedelt werden können, bedarf es für die Ermittlung des Abwägungsmaterials der Einholung eines Verkehrsgutachtens, inwieweit insbesondere die vorhandene Anbindung zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs in der Lage ist.

Durch die Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten führt die Änderung des Bebauungsplans zu einer erhöhten Verkehrsbelastung mit Lärmimmissionen für die vorhandene Bebauung. Wählt die Gemeinde — wie hier — das Instrument der Angebotsplanung, muss sie grundsätzlich von einer maximalen Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans ausgehen.

- OVG Magdeburg, U. v. 29. 10.2024 - 2 K 32/23 BeckRS 2024, 32977

Auch insoweit verstößt der Bebauungsplan-Entwurf erkennbar gegen § 1 Abs. 7 BauGB.

5.4

Der Bebauungsplan zerstört darüber hinaus den Grundzug der Planung des bestehenden Bebauungsplans, nämlich eine Sichtachse in der grünen Mitte des Planbereichs zu bewahren. Auch dies wurde erkennbar im Rahmen der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs nicht in die Abwägung eingestellt.

Auch insofern verstößt der Bebauungsplan gegen § 1 Abs. 7 BauGB.

5.5

In keinster Weise berücksichtigt der Bebauungsplan-Entwurf, dass es durch die Änderung des Bebauungsplans zu einer Herabzoning der Schutzstandards bisheriger

Zu 5.3

Die vorhandene Erschließung des Plangebietes stellt sich im Bestand als nicht problematisch dar. Das Plangebiet grenzt im Süden direkt an die Deutschherrnstraße als Hauptverkehrsstraße an. Die weitere Erschließung ist über die Heuduckstraße, Gärtnerstraße sowie Sauerwiesweg und die Straße Am Ludwigsgymnasium gesichert.

Die vorhandenen Erschließungsstraßen sind ausreichend dimensioniert, um sowohl die bestehenden Nutzungen als auch die im festgesetzten MU zulässigen Nutzungen zu erschließen.

Zulässigkeitsvoraussetzung im festgesetzten MU ist nach §6a Abs. 1 BauNVO gerade, dass die Nutzungen, die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt hier gerade keine Zulässigkeit jeglicher Einzelhandelsbetriebe fest, sondern ermöglicht nur die Zulässigkeit von Einzelhandel in Form von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, die sich gerade durch fußläufige Erreichbarkeit und ihre geringere Größe auszeichnen.

Zu 5.4

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan besteht kein Grundzug oder Ziel der Planung, eine Sichtachse in die Mitte des Planbereichs zu bewahren. Es ist lediglich ein großes Baufenster festgesetzt, wodurch auch im Hofinnenbereich Gebäude entstehen können.

Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil Alt-Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.50 „Zwischen Gärtnerstraße, Sauerwiesweg und
Deutschherrnstraße“

Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Festsetzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, insbesondere für das Grundstück unseres Mandanten kommt.

So fehlt in dem Entwurf der Begründung des Bebauungsplans bereits eine zutreffende Darstellung des bestehenden Planungsstands. Es wird lediglich ausgeführt, dass das Plangebiet aufgrund der bestehenden Festsetzungen des seit dem 01.12.1965 rechtskräftigen Bebauungsplans nicht adäquat genutzt werden könne. Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den bestehenden Festsetzungen unterbleibt gänzlich. Dies dokumentiert einen Abwägungsausfall, der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans gem. §§ 214, 215 BauGB führt.

5.7

Der Planentwurf lässt die ökologische Bedeutung des Baumbestandes außer Betracht.

Auch fehlt es an Untersuchungen zu den Auswirkungen einer Verdichtung auf den Klimaschutz/Klimaanpassung und Stadtklima.

Darüber hinaus zerstört die vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche den gemeinsamen Innenhof und damit eine historisch gewachsene städtebauliche Struktur. Es ist nicht nachzuvollziehen, dass die einzige intakte mikroklimatische Fläche im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zerstückelt und bebaut werden soll.



Zu 5.5

Durch die Ausweisung eines urbanen Gebiets werden nur Nutzungsarten zugelassen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Mit dem gewählten Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,6 und GFZ 2,0) werden die Orientierungswerte der BauNVO für urbane Gebiete bewusst unterschritten. Dadurch wird eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht, die sowohl die bestehende Bebauung als auch die vorhandenen Freiraumstrukturen berücksichtigt. Dadurch ist zu erwarten, dass ein harmonisches Zusammenspiel zwischen den bestehenden Nutzungen (soziale Einrichtungen, Verwaltung, umliegende Wohnnutzungen, etc.) und den zukünftigen Entwicklungen entsteht.

Die derzeitige Ausweisung als Sondergebiet steht im Widerspruch zum Leitbild einer durchmischten, lebendigen Stadtstruktur. Sie erlaubt lediglich eine einseitige Nutzung und verhindert damit die Entwicklung eines vielfältigen, urbanen Quartiers.

Demgegenüber bietet die Festsetzung als Urbanes Gebiet entscheidende Vorteile: Sie schafft nicht nur die planungsrechtliche Grundlage für die bestehenden Nutzungen, sondern ermöglicht zugleich die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Darüber hinaus erlaubt sie eine Kombination aus Wohnen, Arbeiten und weiteren wohnverträglichen Nutzungen – ein zentraler Baustein für ein nachhaltiges, zukunftsfähiges Stadtviertel mit hoher Lebensqualität.

Die gewählten Baufenster berücksichtigen sowohl die Bestandsgebäude als auch die notwendige Nachverdichtung des Plangebietes. Dabei werden die erforderlichen Abstände zwischen den Bestandsgebäuden und potenziellen Neubauten berücksichtigt. Dies ermöglicht eine kompakte und energieeffiziente Nutzung des Plangebietes, während die vorhandenen Bestandsgebäude in ihrer jetzigen Form erhalten bleiben.

In der Begründung des Bebauungsplans wird der Ausschnitt aus dem alten Bebauungsplan redaktionell ergänzt. Im Vergleich zum damaligen Bebauungsplan, welcher lediglich ein großes Baufenster festsetzt, werden mit den jetzigen zonierte Baufeldern des Plange-

Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil Alt-Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.50 „Zwischen Gärtnerstraße, Sauerwiesweg und
Deutschherrnstraße“

Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB

bietet die vorhandenen Bestandsgebäude berücksichtigt. Hierbei wurde zwar die GRZ von damals 0,3 auf jetzt 0,6 erhöht. Allerdings wurden die Baufelder in Summe reduziert (derzeit insgesamt ca. 9.500 m² großes Baufeld, künftig ca. 7.300 m² große Summe an Baufeldern), sodass zwar eine künftige Mehrversiegelung zulässig ist, allerdings nur in einem vertretbaren Maß und der Prämisse, dass weiterhin Freiräume erhalten bleiben. Zu beachten ist zudem, dass mit den derzeit auf der BauNVO von 1962 basierenden Festsetzungen keine Reglementierung für sonstige Versiegelungen stattfindet, sodass nach derzeitigem Recht mit Ausnahme der festgesetzten Vorgartenbereiche ein Großteil der Grundstücke durch versiegelte Wege, Zufahrten, Stellplätze, etc. nahezu vollversiegelt werden könnten.

Zu 5.7

Der vorhandene Innenhof kann nach aktueller Rechtslage weiterhin bebaut werden. Dabei ist zu beachten, dass ein weitgehender Verlust vorhandener Grünstrukturen möglich ist, da insbesondere für sonstige Versiegelungen keine spezifischen Regelungen bestehen. Zu beachten ist zudem, dass mit der Änderung des Bebauungsplans neben dem Erhalt von zwei ökologisch wertvollen Platanen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB für den gesamten Geltungsbereich die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken gilt, wodurch sämtliche Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm unter Schutz stehen. Sollte hierbei eine Rodung nach Antrag stattgegeben werden, sind im Plangebiet Ersatzpflanzungen zu leisten. Des Weiteren sind im Bebauungsplan mit Bezugnahme auf die Begrünungssatzung der Landeshauptstadt Saarbrückens zahlreiche grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB getroffen worden. Auch nach Umsetzung der Planung ist deshalb davon auszugehen, dass ein nicht unwesentlicher mikroklimatischer Beitrag geleistet wird, da einerseits auch bei voller Ausschöpfung der zulässigen GRZ mit sonstigen Nebenanlagen mindestens 20 % des Plangebietes komplett unversiegelt bleiben. Hinzu kommt die Begrünungspflicht für Tiefgaragen und die Dachbegrünungspflicht. In Verbindung mit dem Erhalt der derzeit vorhandenen Bäume, sowie einer zu leistenden Ersatzpflanzung für gerodete Bäume, sowie der Anpflanzung von Hochstämmen je 200 m² nicht baulich genutzter Fläche und der Anpflanzung eines Hochstammes je 4 Stellplätze ist davon auszugehen, dass eine vielfältige Durchgrünung des Plangebietes die Eingriffsschwere minimiert.

Beschlussvorschlag:

Gem. der o.g. Ausführungen werden die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens im Bebauungsplan

Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil Alt-Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.50 „Zwischen Gärtnerstraße, Sauerwiesweg und
Deutschherrnstraße“

Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB

		ergänzt. Die Begründung des Bebauungsplans wird zudem um Aussagen bezüglich des bestehenden Planungstandes ergänzt.
<p>Ö 01 8</p>	<p>6. Darüber hinaus erweisen sich eine Vielzahl von Festsetzungen als unwirksam.</p> <p>6.1 Die Festsetzung, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind, ist zu unbestimmt.</p> <p>Es fehlt auch jegliche Zuordnung, wer verantwortlich für die Erfüllung dieser Verpflichtung sein soll.</p> <p>6.2 Nach der Festsetzung des Bebauungsplans soll eine Dachbegrünung durchgeführt werden. Nach dem Wortlaut der Festsetzung ist nicht ausgeschlossen, dass die Festsetzung auch Bestandsgebäude umfassen soll. Insoweit erweist sich die Festsetzung als zu unbestimmt.</p> <p>Auch insofern ist von der Unwirksamkeit der Festsetzung auszugehen.</p> <p>6.3 Auch die Festsetzung, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die nutzbaren Dachflächen mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind, ist zu unbestimmt. Nach dem Wortlaut der Festsetzung ist nicht zu erkennen, ob diese Festsetzung auch Bestandsgebäude umfassen soll.</p> <p>Insoweit erweist sich auch diese Festsetzung als zu unbestimmt.</p> <p>6.4 Auch die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen gem. S 20 BauNVO ist zu unbestimmt. Der Bezugspunkt „maximale Gebäudeoberkante“ ist im Einzelnen nicht definiert.</p> <p>Dies führt zur Unbestimmtheit der Festsetzung.</p> <p>Auch die Festsetzung der Höhe der Nebenanlagen ist zu unbestimmt. Hier ist eine „maximale Höhe von 5 m über dem Bezugspunkt“ festgesetzt. Was Bezugspunkt sein soll, ergibt sich aus der Festsetzung nicht.</p> <p>6.5</p>	<p>Konsequenz: Anpassung und Ergänzung von Festsetzungen</p> <p>Begründung: Zu 6.1 Die grünordnerische Festsetzung wird geändert, so dass die nicht überbauten Grundstücksflächen vollständig mit natürlicher Vegetation zu begrünen (möglichst blütenreiche Saatenmischung z.B. RSM 2.4) und gärtnerisch mit Pflanzen (Gehölze, Stauden, Gräser, etc.) zu gestalten sind. Die Anpflanzverpflichtungen ergeben sich hierbei aus den sonstigen grünordnerischen Festsetzungen.</p> <p>Zu 6.2 Die Festsetzung zur Dachbegrünung gilt nach dem Wortlaut für alle Dachflächen bis zu einem Neigungswinkel von 15 Grad und ist insoweit ausreichend bestimmt. Sie betrifft somit auch Bestandsgebäude. Es ist jedoch davon auszugehen, dass genehmigte Bestandsgebäude in ihrer derzeitigen Kubatur unter Bestandschutz stehen und daher keiner Dachbegrünungspflicht unterliegen, solange keine baulichen Änderungen an den Gebäuden vorgenommen werden. Darüber hinaus besteht heute schon gemäß Begrünungssatzung der Landeshauptstadt bei nachträglichen baulichen Änderungen an Bestandsgebäuden eine Pflicht zur Begrünung der Dachfläche.</p> <p>Zu 6.3 Mit Bezugnahme zur Dachbegrünungspflicht gilt auch die Pflicht für die Errichtung einer PV-Anlage nicht für Bestandsbauten im Rahmen des Bestandsschutzes.</p> <p>Zu 6.4 Da eine genaue maximale Gebäudehöhe über Normalnull festgesetzt ist, wird kein Bezugspunkt benötigt. Der Bezugspunkt dient in diesem Fall lediglich zur Orientierung und spiegelt die Höhe der Straßenmitte der Gärtnerstraße wider.</p> <p>Zu 6.5 Die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen werden auf Basis des schalltechnischen Gutachtens im Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Gem. den o.g. Ausführungen werden die grünordnerischen Festsetzungen angepasst. Es</p>

**Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil Alt-Saarbrücken
Bebauungsplan Nr. 113.02.50 „Zwischen Gärtnerstraße, Sauerwiesweg und
Deutschherrnstraße“**

**Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

	<p>Auch die Festsetzung von Lärmschutzvorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist zu unbestimmt. Hier wird Bezug genommen auf ein südliches Baufeld. Dies ist nicht näher bestimmt. Auch die vorgesehene Abweichung im Baugenehmigungsverfahren ist nicht hinreichend bestimmt. Die Festsetzung ist im Übrigen auch in sich widersprüchlich, da zum einen von einem nächtlichen Beurteilungspegel von unter 45 db(A) zum anderen von einem Innenraumpegel von 30 db(A) die Rede ist.</p>	<p>werden zudem notwendige Lärmschutzmaßnahmen auf Basis des schalltechnischen Gutachtens ergänzt.</p>
Ö 01 9	<p style="text-align: center;">III.</p> <p>Der Bebauungsplan-Entwurf leidet an einer Vielzahl von Mängeln, die zu seiner Unwirksamkeit nach §§ 214, 215 BauGB führen. Wir haben Sie daher aufzufordern, das Bebauungsplanverfahren Nr. 1 13.02.50 „Zwischen Gärtnerstraße, Sauerwiesweg und Deutschherrnstraße“ einzustellen.</p> <p>Wir dürfen insofern einer bestätigenden Mitteilung gem. § 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB bis zum 15.04.2025 entgegensehen.</p>	