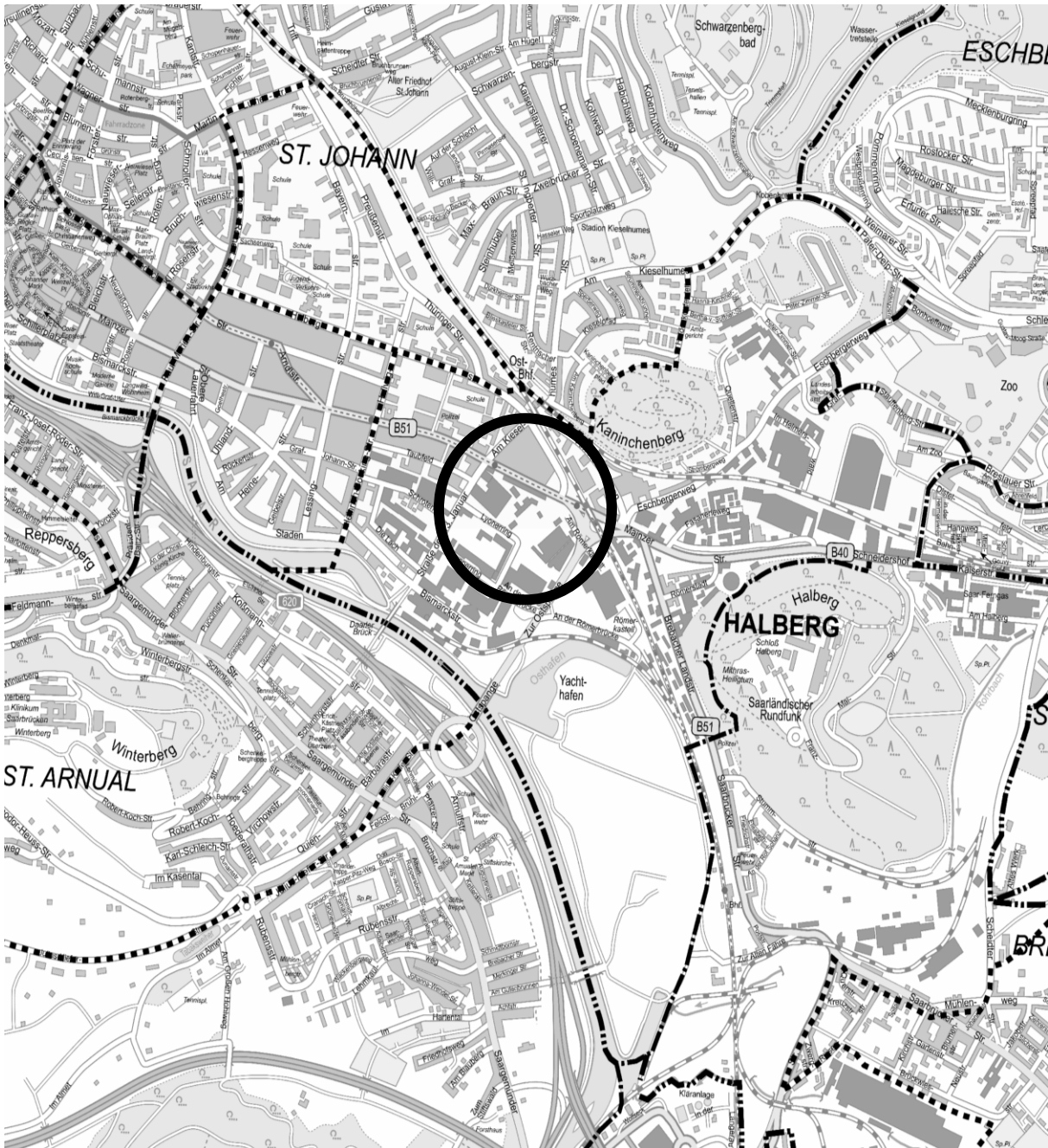


**Begründungsentwurf
zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 135.06.02
„Halberger Tor – Zwischen Mainzer Straße und Lyonerring“**



Stand 23.10.2025
(Offenlage)

Inhaltsverzeichnis:

1	Bestehender Bebauungsplan / Geltungsbereich	3
1.1	Lage und Größe des Plangebietes.....	3
1.2	Rechtskraft	3
1.3	Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans	3
2	Erfordernis und Ziele der Bebauungsplanaufhebung	4
2.1	Bestandssituation und bisherige Entwicklung des Gebietes.....	4
2.2	Ziel der Bebauungsplanaufhebung	4
2.3	Planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes nach der Aufhebung	4
3	Verfahren	5
4	Planungsgrundlagen / übergeordnete Planungen	6
4.1	Ziele der Raumordnung	6
4.2	Flächennutzungsplan.....	6
4.3	Landschaftsplan.....	7
4.4	Schutzgebiete	7
4.5	Denkmalschutz	7
5	Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung, Abwägung	8
5.1	Geordnete städtebauliche Entwicklung	8
5.2	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	8
5.3	Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbildes	8
5.4	Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft.....	8
5.5	Zukünftige Genehmigungsmöglichkeiten / Planungsschadenersatz.....	8
5.6	Auswirkungen auf umweltschützende Belange	8
5.7	Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen	9
5.8	Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs.....	9
5.9	Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung	9
5.10	Auswirkungen auf Belange des Klimas	9
5.11	Auswirkungen auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden	9
5.12	Auswirkungen auf private Belange.....	9
5.13	Gewichtung des Abwägungsmaterials	10

1 Bestehender Bebauungsplan / Geltungsbereich

1.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 135.06.02 „Halberger Tor – Zwischen Mainzer Straße und Lyonerring“ weist eine Größe von ca. 1,6 ha auf und befindet sich im Stadtteil St. Johann.

Er liegt im Gewerbegebiet Ost, südlich der Mainzer Straße und nördlich des Lyonerrings. Das Plangebiet umfasst Grundstücke in der Gemarkung St. Johann, Flur 10.

1.2 Rechtskraft

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 135.06.02 „Halberger Tor – Zwischen Mainzer Straße und Lyonerring“ wurde am 19.06.2002 rechtskräftig.

1.3 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans

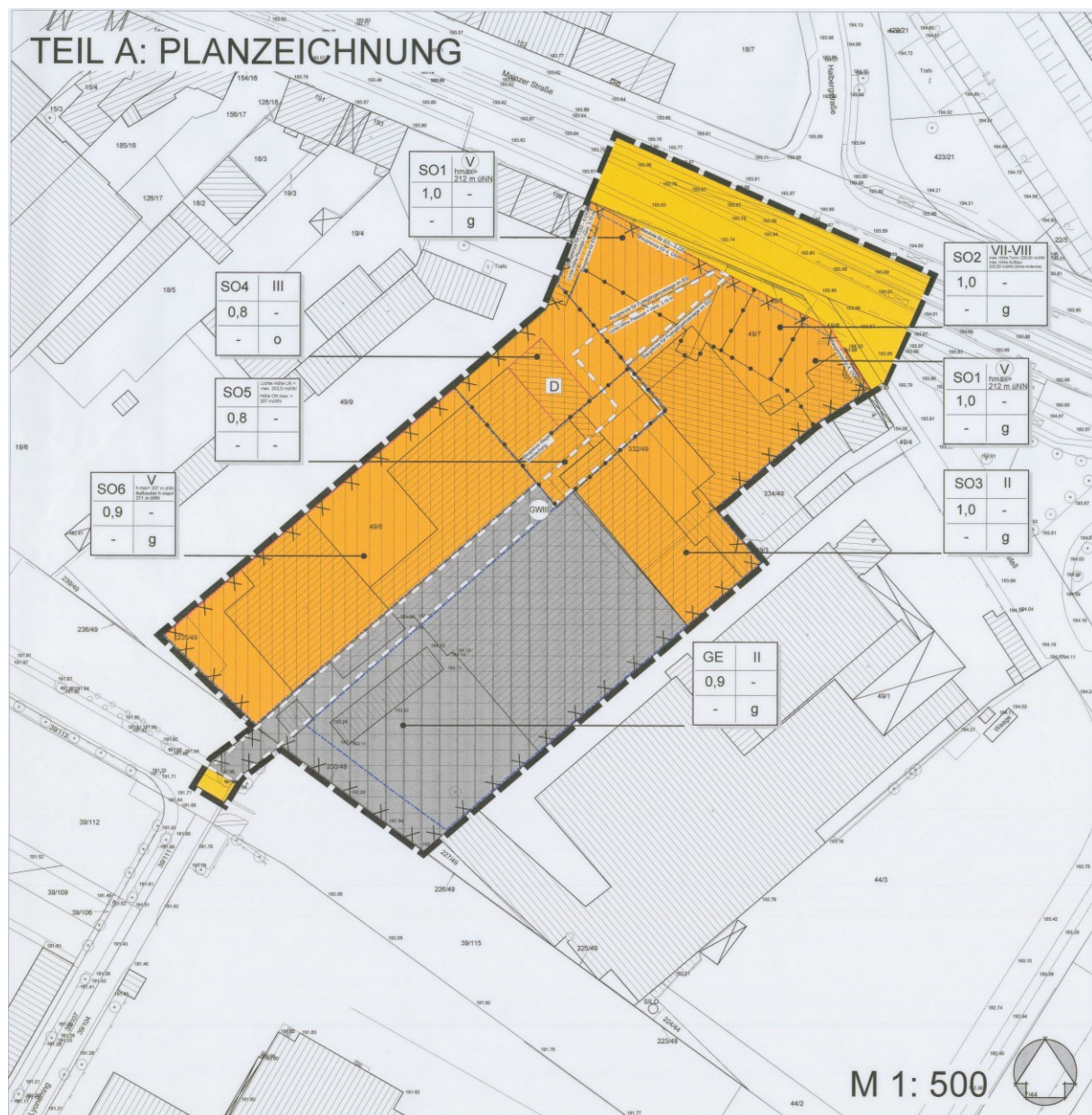


Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 135.06.02 "Halberger Tor"

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind Sondergebiete für ein Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum mit einer BGF von maximal 4.995 m², eine Gewerbebebietsfläche sowie Verkehrsflächen im Bereich Mainzer Straße und Lyonerring festgesetzt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe bewegt sich im Bereich von fünf Geschossen (mit Turm von sieben bis acht Geschossen) an der Mainzer Straße und zwei- bis fünf Geschossen im rückwärtigen Bereich.

Die Grundflächenzahl bewegt sich zwischen 0,8 und 1,0, es war also eine überwiegende Versiegelung vorgesehen.

2 Erfordernis und Ziele der Bebauungsplanaufhebung

2.1 Bestandssituation und bisherige Entwicklung des Gebietes

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden im vorliegenden Geltungsbereich nicht umgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sollte der Umsetzung eines konkreten Vorhabens dienen und ist daher in seinen Festsetzungen sehr konkret auf die damaligen Planungen zugeschnitten. In seinem zugehörigen Durchführungsvertrag ist die Durchführungsverpflichtung geregelt. Innerhalb von 12 Monaten nach Rechtskraft des BBP sollte der Bauantrag eingereicht werden, drei Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung sollte das Vorhaben fertiggestellt sein.

Die Planung wurde bis heute nicht umgesetzt, ein solches Vorhaben ist auch nicht mehr Gegenstand der städtebaulichen Zielvorstellungen für das Gebiet. Auf Anraten des städtischen Rechtsamtes sowie auf Grundlage des § 12 Abs. 6 BauGB soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben, wenn das Vorhaben nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag geregelten Frist umgesetzt wird.

2.2 Ziel der Bebauungsplanaufhebung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die ursprüngliche Rechtssituation wiederherzustellen. Durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erlangt der seit dem 01.06.1995 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 135.06.00 „Gewerbegebiet Ostspange“ auch in diesem Bereich wieder seine Gültigkeit.

2.3 Planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes nach der Aufhebung

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 135.06.00 „Gewerbegebiet Ostspange“ wieder gültig:

- GE 3: Baulinie an der Mainzer Straße, Geschossigkeit V-VI, GRZ: 0,8, GFZ: 3,6, geschlossene Bauweise
- GE 2 (Mittlerer Bereich): Geschossigkeit II, GRZ: 0,8, GFZ: 1,2, geschlossene Bauweise, Flachdach
- GE 1 (Rückwärtiger Bereich): Höhe max. 13 m, GRZ: 0,8, GFZ: 7,2, geschlossene Bauweise, Flachdach

Die gewerblichen Nutzungsarten sind gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wesentlich flexibler und entsprechen den Nutzungen in der Umgebung.

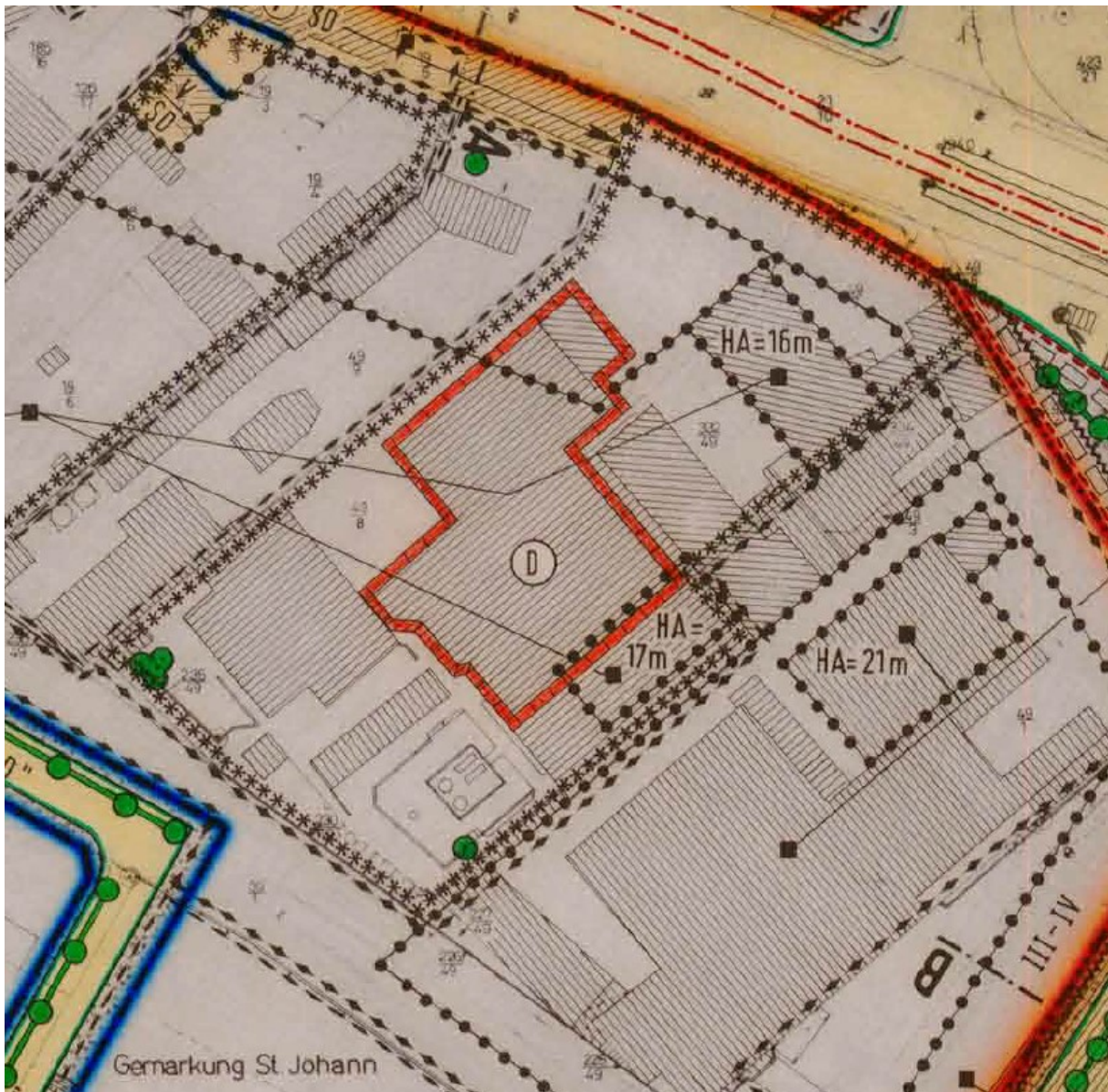


Abbildung 2: Auszug aus dem BBP 135.06.00 "Gewerbegebiet Ostspange"

3 Verfahren

Gemäß § 12 Abs. 6 BauGB kann für die Aufhebung eines Bebauungsplans das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB angewendet werden. Für die Aufhebung gelten die gleichen Vorschriften wie für die Aufstellung (§ 1 Abs. 8 BauGB).

Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans setzt gem. § 1 Abs. 8 BauGB daher ein Verfahren entsprechend dem Bebauungsplanverfahren einschließlich einer Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB voraus.

Das Verfahren zur Aufhebung im vereinfachten Verfahren besteht im Wesentlichen aus

- dem Beschluss zur Aufhebung
- der Offenlage der Aufhebungsunterlagen und Abwägung sowie
- dem finalen Aufhebungsbeschluss durch den Stadtrat.

4 Planungsgrundlagen / übergeordnete Planungen

4.1 Ziele der Raumordnung

Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Vorranggebieten für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) gemäß Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ vom 13. Juli 2004 (Ziffern 70–78), widerspricht deren Zweckbestimmung, Betriebe aus dem industriell-produzierenden Sektor, des gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes anzusiedeln und ist daher unzulässig.

Zur Sicherung dieser Flächen ist daher die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bauleitplanerisch auszuschließen.

Dies wird durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erreicht.

Vorranggebiet für Grundwasserschutz

Dem Ziel wird durch die Einhaltung der Vorschriften des Wasserschutzgebiets entsprochen.

4.2 Flächennutzungsplan

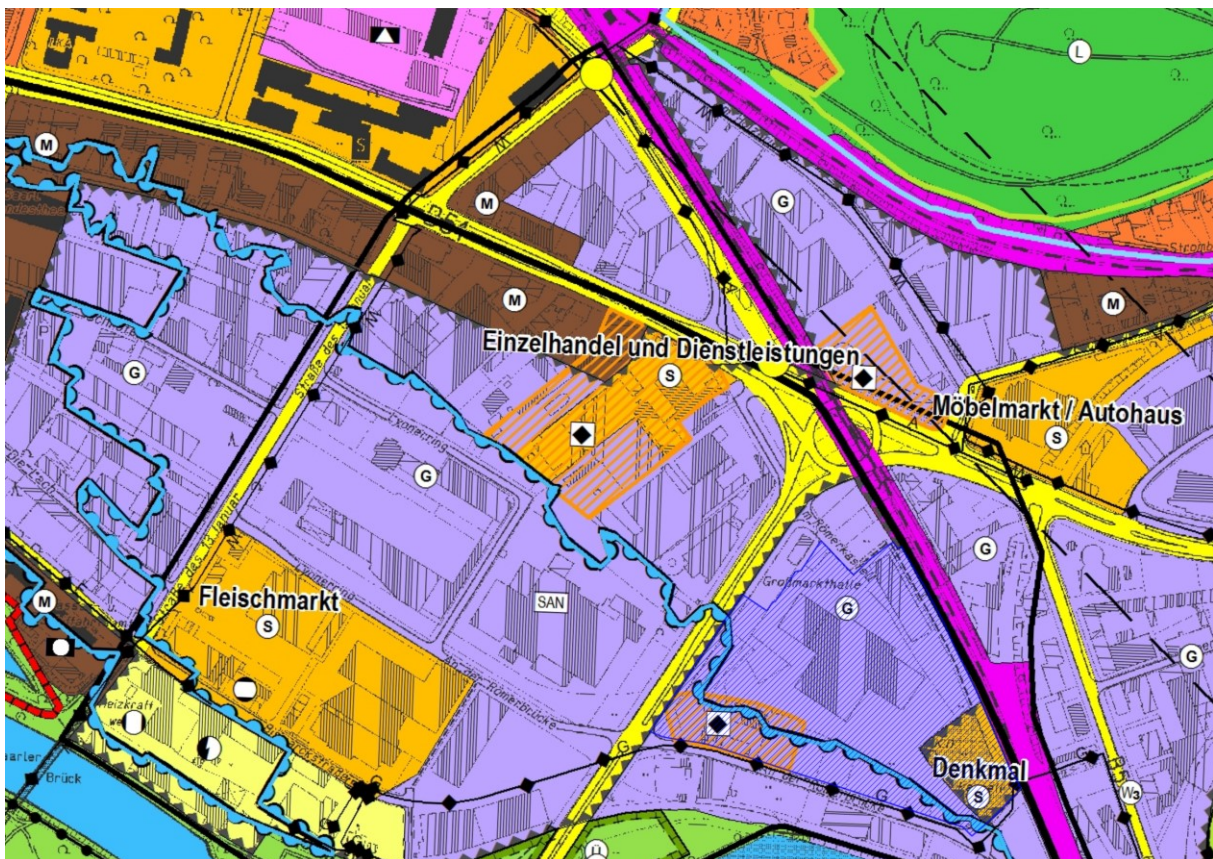


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan des Regionalverbands Saarbrücken

Der Flächennutzungsplan stellt im vorliegenden Geltungsbereich teilweise das Sondergebiet Einzelhandel und Dienstleistungen dar (entsprechend den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans), teilweise gewerbliche und entlang der Mainzer Straße Mischnutzungen. Auch enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung für Flächen mit „erheblichen Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen“.

Die Aufhebung des Bebauungsplans erfordert eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung.

4.3 Landschaftsplan



Abbildung 4: Ausschnitt Landschaftsplan des Regionalverbands Saarbrücken

Der Landschaftsplan enthält für den Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans folgende Aussagen:

- Gewerbeflächen (grau)
- Angebotsflächen für die Siedlungsentwicklung (rot umrandet)
- Altstandort laut Kataster LFU (Kreis mit Kreuz)

Es sind keine Schutzgebiete und Maßnahmen aus dem Aktionsprogramm Landschaft für das Gebiet vorhanden oder geplant.

4.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebiets "St. Arnual"¹.

4.5 Denkmalschutz

Es befinden sich inzwischen keine denkmalgeschützten Objekte mehr auf der Fläche. Die früher dort vorhandenen Objekte sind aus dem Denkmalschutz entlassen worden.

¹ Vgl. <https://recht.saarland.de/bssl/document/jlr-WasSchGStArnualVSLrahmen>

5 Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung, Abwägung

5.1 Geordnete städtebauliche Entwicklung

Die festgesetzte großflächige Einzelhandelsnutzung mit den entsprechenden Sortimenten widerspricht dem Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken und könnte bei einer entsprechenden Umsetzung – insbesondere mit Blick auf die zentrenrelevanten Sortimente – negative Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt haben.

Aufgrund der nicht eingehaltenen Fristen aus dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der im Jahr 2002 noch fehlenden Möglichkeit einer Entkopplung des Bebauungsplans vom Vorhaben nach § 12 Abs. 3a, ist aktuell im Geltungsbereich des Bebauungsplans kein Vorhaben genehmigungsfähig.

Dies widerspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen.

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

Durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 135.06.00 „Gewerbegebiet Ostspange“ wieder gültig. Es ergeben sich folglich keine negativen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

5.3 Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbildes

Ein Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt. Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung erhalten und geschützt, da durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Bebauungsplan Nr. 135.06.00 „Gewerbegebiet Ostspange“ wieder gültig wird, welcher entsprechende Festsetzungen enthält.

5.4 Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Es sind keine land- oder forstwirtschaftlichen Flächen von der Planung betroffen. Daher werden keine land- oder forstwirtschaftlichen Belange berührt.

5.5 Zukünftige Genehmigungsmöglichkeiten / Planungsschadenersatz

Das Baugesetzbuch regelt in den §§ 39 bis 44 die Entschädigungsfolgen rechtmäßiger planerischer Eingriffe in die Bodennutzbarkeit für die Fälle, dass durch die Änderung oder Aufhebung von Bebauungsplänen die Bebaubarkeit von Grundstücken eingeschränkt oder die Nutzung beschnitten wird. Planungsschadenersatzansprüche entstehen nur, wenn durch die Aufhebung in eine durch den vorigen Bebauungsplan vermittelte zulässige Nutzung eingegriffen würde.

Da wie unter 5.1 dargelegt aktuell keine Nutzung zulässig ist, löst die Aufhebung des Bebauungsplans keine Ansprüche auf Entschädigung nach § 39 oder § 42 BauGB aus, da dadurch keine Wertminderung eintritt.

5.6 Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes führt nicht zu einer Belastung oder einer irgendwie gearteten Beeinträchtigung der Naturgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Klima, Mensch (Lärm, Lufthygiene, Erholung, Gesundheit), Lärm, Erholung, Landschaftsbild, Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Auch können negative Einwirkungen

durch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Naturgütern in Folge der Aufhebung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

Die Aufhebung des noch rechtskräftigen Bebauungsplans begründet keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der Leistungsfähigkeit von Natur- und Landschaft.

Durch die Aufhebung werden keine Eingriffe in Natur- und Landschaft vorbereitet, da sowohl der aufzuhebende Bebauungsplan als auch der wieder inkrafttretende vorhergehende Bebauungsplan dort eine gewerbliche Nutzung vorsehen.

5.7 Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der Starkregenvorsorge werden durch die Planung voraussichtlich nicht negativ beeinträchtigt, da durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Bebauungsplan Nr. 135.06.00 „Gewerbegebiet Ostspange“ wieder gültig wird, welcher entsprechende Festsetzungen zu diesen Belangen enthält.

5.8 Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Es sind keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten. Die aufzuhebende Einzelhandelsnutzung hätte ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen zur Folge gehabt.

5.9 Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden im Bebauungsplan Nr. 135.06.00 „Gewerbegebiet Ostspange“ ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind aufgrund der vorhergehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes bereits vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

5.10 Auswirkungen auf Belange des Klimas

Wesentlich negative Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können weitgehend ausgeschlossen werden. Das Gebiet war in der Vergangenheit schon bereits vollständig bebaut (entsprechend hoher Versiegelungsgrad), der aufzuhebende Bebauungsplan und der wieder gültige Bebauungsplan setzen eine Bebauung fest.

5.11 Auswirkungen auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Bei der vorliegenden Aufhebung des Bebauungsplans handelt es sich um die planungsrechtliche Steuerung einer bereits zuvor genutzten und überplanten Fläche im Innenbereich.

Damit wird der sparsame Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

5.12 Auswirkungen auf private Belange

Der private Eigentümer der Fläche hat nicht mehr die Absicht, das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum „Halberger Tor“ zu verwirklichen.

Eine Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für diese konkrete Nutzung und die Wiederinkraftsetzung des Planungsrechts des Bebauungsplans Nr. 135.06.02 „Gewerbegebiet Ostspange“ ermöglicht eine Nutzung der Fläche gemäß dessen Vorgaben.

Aktuell wäre kein Vorhaben auf der Fläche zulässig. Die Auswirkungen auf den Eigentümer sind also ausschließlich positiv.

Auch sind negative Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft nicht zu erwarten.

5.13 Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Aufhebung des Bebauungsplans eingestellt.

Aufgrund der genannten Argumente, die für die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 135.06.02 sprechen, kommt die Landeshauptstadt zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan aufzuheben.