

Begründungsentwurf

zur Aufhebung des Bebauungsplans 213.04.00 „Parallelstraße zur Rosenstraße“
im Stadtteil Gersweiler



Übersichtsplan ohne Maßstab

Stand:
Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 & § 4 Abs. 1 BauGB
November 2025

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	3
2.1	Bestandssituation und bisherige Entwicklung des Gebietes.....	3
2.2	Ziel der Bebauungsplanaufhebung	4
2.3	Planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes nach der Aufhebung	4
3	Verfahren.....	4
4	Planungsgrundlagen / übergeordnete Planungen.....	4
4.1	Ziele der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan.....	5
4.3	Landschaftsplan.....	6
4.4	Schutzgebiete n. BNatSchG und SWG	6
4.5	Biotopkartierung/ABSP/ABDS.....	6
4.6	Klimafunktionskarte	7
4.7	Denkmalschutz	7
5	Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung	8
5.1	Geordnete städtebauliche Entwicklung	8
5.2	Zukünftige Genehmigungsmöglichkeiten / Planungsschadenersatz.....	8
5.3	Umweltbelange	8
6	Umweltbericht.....	10
6.1	Einleitung	10
6.2	Schutzwerte- Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Bebauungsplanaufhebung	11
6.3	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Aufhebung – „Nullvariante“	13
6.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	13
6.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen	13
6.6	Technische Verfahren und Gutachten.....	13
6.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	13
6.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	13

1 Bestehender Bebauungsplan / Geltungsbereich

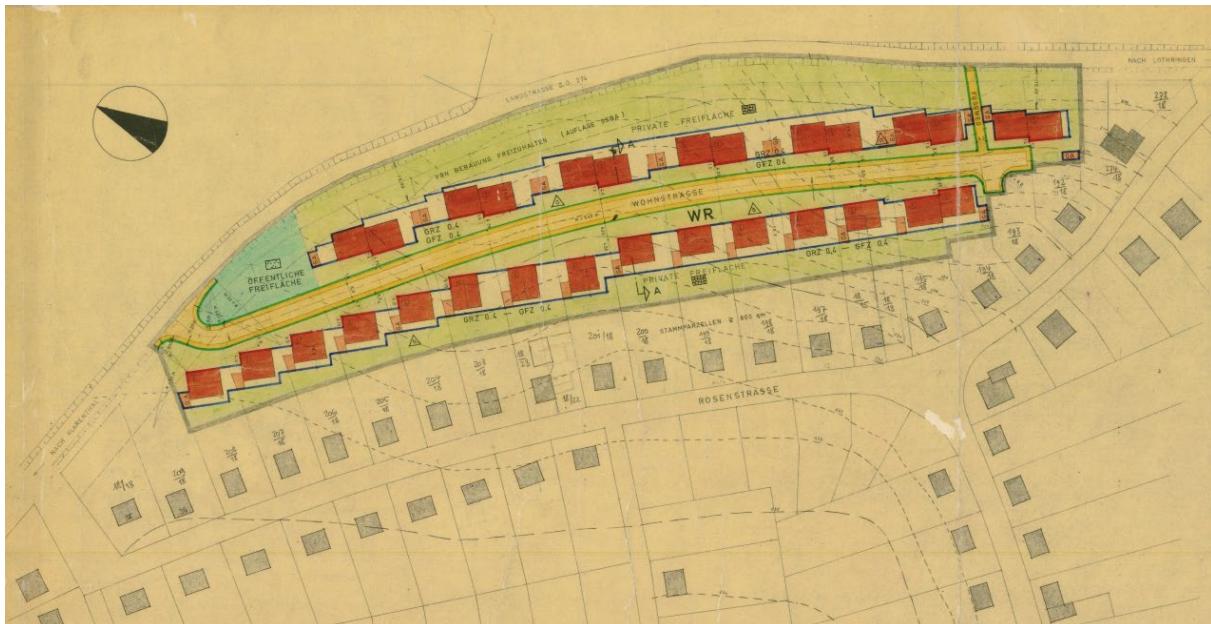
1.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen die Grundstücke zwischen der Rosenstraße und der Straße Am Aschbacherhof. Die Fläche des Plangebietes beträgt insgesamt etwa 1,9 ha.

1.2 Rechtskraft

Der Bebauungsplan Nr. 213.04.00 „Parallelstraße zur Rosenstraße“, wurde 1970 rechtskräftig.

1.3 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans



Der Bebauungsplan sieht eine Erschließungsstraße zwischen der Rosenstraße und der Straße Am Aschbacher Hof mit beidseitig angrenzender Wohnbebauung (WR) vor. Diese war von der Gemeinde Klarenthal in den 60er Jahren so geplant, weil die nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Straße Am Aschbacher Hof eine Landesstraße war, die anbaufrei bleiben musste. Mittlerweile ist sie jedoch zur Gemeindestraße zurückgestuft und mehrere Anliegergrundstücke werden bereits von ihr erschlossen.

2 Erfordernis und Ziele der Bebauungsplanaufhebung

2.1 Bestandssituation und bisherige Entwicklung des Gebietes

Die im Bebauungsplan festgesetzte Erschließungsstraße wurde nie realisiert und wird nach heutiger Auffassung nicht benötigt.

Durch die Wohngebäude, die in den letzten Jahren entlang der Straße Am Aschbacherhof gebaut wurden sowie einige Gebäude in der Rosenstraße, die in der Zwischenzeit erheblich nach hinten erweitert wurden, wäre die Straßenführung auch nicht mehr wie im Bebauungsplan dargestellt umsetzbar.

2.2 Ziel der Bebauungsplanaufhebung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 213.04.00 „Parallelstraße zur Rosenstraße“ wird das Ziel verfolgt, auf die zusätzliche Erschließungsstraße sowie die rückwärtige Bebauung zwischen der Rosenstraße und der Straße Am Aschbacher Hof zu verzichten. Stattdessen sollen die neuen Baugrundstücke ausschließlich über die Straße Am Aschbacher Hof erschlossen werden.

Dieser Kurswechsel schafft für ZKE die rechtliche Grundlage, einen Mischwasserkanal in der Straße Am Aschbacherhof zu bauen, ohne in Gefahr zu laufen, später eine zweite Erschließung bauen zu müssen.

2.3 Planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes nach der Aufhebung

Im Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans entsteht sogenannter „unbeplanter Innenbereich“, der zukünftig nach §34 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile beurteilt werden kann.

3 **Verfahren**

Gemäß §1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften über die Aufstellung von Bebauungsplänen auch für deren Aufhebung. Ein vereinfachtes Verfahren nach §13 oder §13a BauGB kann hierfür jedoch keine Anwendung finden.

Auch bei der Aufhebung von Bebauungsplänen ist eine Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß §2a BauGB zu erstellen.

Bisheriges Verfahren:	
01.04.2025	Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanaufhebungsverfahrens durch den Stadtrat
16.10.2025	Anschreiben der Anwohner per Brief

4 **Planungsgrundlagen / übergeordnete Planungen**

4.1 Ziele der Raumordnung

Es bestehen keine Ziele der Raumordnung für den betroffenen Bereich.

4.2

Flächennutzungsplan



Im Flächennutzungsplan ist für den Bereich Wohnbaufläche dargestellt.
Die Aufhebung des Bebauungsplans erfordert keine Änderung oder Anpassung des Flächen-nutzungsplans.

4.3 Landschaftsplan



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

- Angebotsfläche für Siedlungsentwicklung

4.4 Schutzgebiete n. BNatSchG und SWG

Schutzgebiete n. BNatSchG sind nicht betroffen.

Die Planungsfläche befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Weitere Schutzgebiete bzw. -objekte n. BNatSchG bzw. SWG (Überschwemmungsgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

4.5 Biotopkartierung/ABSP/ABDS

Die ABDS-Datenbank (Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes, Stand 2017) belegt innerhalb des Gebietes keine Schutzgebiete.

Auf der Planungsfläche weist das GeoPortal keine Flächen nach Anhang 1 der FFH-Richtlinie und n. §30 BNatSchG geschützte Biotope auf.

Ausgewiesene Flächen des Arten- und Biotopschutzprogrammes des Saarlandes sind nicht betroffen.

4.6 Klimafunktionskarte



Die Klimafunktionskarte stellt eine mäßige Kaltluftlieferung und einen mittleren Volumenstrom für den Bereich dar.

4.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine in der Denkmalliste des Saarlandes gem. § 6 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDSchG) verzeichneten Denkmäler registriert.

5 Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung

5.1 Geordnete städtebauliche Entwicklung

Die im Bebauungsplan Nr. 213.04.00 „Parallelstraße zur Rosenstraße“ festgesetzte Erschließungsstraße wurde nie realisiert und wird nach heutiger Auffassung nicht benötigt. Durch die Wohngebäude, die in den letzten Jahren entlang der Straße Am Aschbacherhof gebaut wurden sowie einige Gebäude in der Rosenstraße, die in der Zwischenzeit erheblich nach hinten erweitert wurden, wäre die Straßenführung auch nicht mehr wie im Bebauungsplan dargestellt umsetzbar.

Die Aufhebung des Bebauungsplans entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans und dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im betroffenen Bereich.

5.2 Zukünftige Genehmigungsmöglichkeiten / Planungsschadenersatz

Das Baugesetzbuch regelt in den §§39-44 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.

Im Folgenden wird für den aufzuhebenden Bebauungsplan erläutert, welche Auswirkungen die Aufhebung auf Genehmigungsmöglichkeiten hat und ob die Möglichkeit besteht, dass Grundstückseigentümer im Geltungsbereich Planungsschadenersatz geltend machen können.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans ist der Geltungsbereichs nach §34 BauGB zu beurteilen. Die Umgebung ist von Wohnbebauung geprägt. Für Vorhaben zur Erweiterung der bestehenden Gebäude, oder Neubauvorhaben, die sich innerhalb des Rahmens der Umgebungsbebauung bewegen, besteht in diesem Bereich nach Bebauungsplanaufhebung eine Genehmigungsmöglichkeit nach §34 BauGB.

Ein Planungsschaden nach §§39-44 BauGB wird hier nicht ausgelöst. Begründung dazu vom Rechtsamt der Stadt Saarbrücken:

„Bezogen auf die Situation im BBP Nr. 213.04.01 wird man nach dem vorher dargestellten festhalten können, dass Ansprüche der Eigentümer der betroffenen Grundstücke eher unwahrscheinlich sind. Zum einen verstehe ich Ihre Ausführungen so, dass die betroffenen Grundstücke, ohne dass die im bestehenden B-Plan vorgesehene Straße errichtet wurde, noch nicht erschlossen sind, weshalb ein Anspruch auf Entschädigung getätigter Aufwendungen wohl ausscheidet. Außerdem müssten solche Aufwendungen erst einmal nachgewiesen werden. Aufgrund der Dauer der Zeit, seit der B-Plan erlassen wurde, erscheint dies unwahrscheinlich.“

Zum anderen wird man davon ausgehen können, dass die 7-Jahresfrist abgelaufen ist. Dass ausgeübte Nutzungen vorliegen, die von der Änderung betroffen wären, erscheint unwahrscheinlich, da die zulässige Nutzung nicht aufgehoben oder geändert wird.“

Ein Planungsschaden nach §§39-44 BauGB wird hier nicht ausgelöst, da eine bauliche Nutzung der hinteren Grundstücksbereiche auch bisher auf Grund der fehlenden Erschließung nicht möglich war.

5.3 Umweltbelange

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. Vielmehr wirkt sich der Verzicht auf den Bau einer

zusätzlichen Straße und die Reduzierung der überbaubaren Fläche positiv auf die genannten Naturgüter aus.

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.

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

In Bauleitplanverfahren ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

6.1.1 Kurzdarstellung des bestehenden Bebauungsplans und Gründe der Aufhebung

Der Bebauungsplans Nr. 213.04.00 „Parallelstraße zur Rosenstraße“ ist seit 1970 rechtskräftig. Auf einer Fläche von ca. 1,9 ha ist eine Erschließungsstraße zwischen der Rosenstraße und der Straße Am Aschbacher Hof mit beidseitig angrenzender Wohnbebauung (WR) festgesetzt.

Diese Erschließungsstraße wurde nie realisiert und wird nach heutiger Auffassung nicht benötigt.

Durch die Wohngebäude, die in den letzten Jahren entlang der Straße Am Aschbacherhof gebaut wurden sowie einige Gebäude in der Rosenstraße, die in der Zwischenzeit erheblich nach hinten erweitert wurden, wäre die Straßenführung auch nicht mehr wie im Bebauungsplan dargestellt umsetzbar.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 213.04.00 „Parallelstraße zur Rosenstraße“ wird das Ziel verfolgt, auf die zusätzliche Erschließungsstraße sowie die rückwärtige Bebauung zwischen der Rosenstraße und der Straße Am Aschbacher Hof zu verzichten. Stattdessen sollen die neuen Baugrundstücke ausschließlich über die Straße Am Aschbacher Hof erschlossen werden.

Dieser Kurswechsel schafft für ZKE die rechtliche Grundlage, einen Mischwasserkanal in der Straße Am Aschbacherhof zu bauen, ohne in Gefahr zu laufen, später eine zweite Erschließung bauen zu müssen.

6.1.2 Zielvorgaben zum Umweltschutz

Im Bereich des Plangebietes sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder –objekte vorhanden.

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

- Angebotsfläche für Siedlungsentwicklung

Flächennutzung von Norden nach Süden: Siedlungsbereiche entlang der Rosenstraße und der Straße am Aschbacherhof, Freiflächen- und Gartennutzung.

6.2 Schutzwerte- Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Bebauungsplanaufhebung

Der Geltungsbereichs wird nach Aufhebung des Bebauungsplans innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach §34 BauGB liegen. Die Zulässigkeit richtet sich nach der Umgebungsbebauung.

Es ist daher davon auszugehen, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplans nur noch einzelne zusätzliche Wohngebäude entlang der Straße Am Aschbacherhof gebaut werden.

6.2.1 Tiere und Pflanzen – biologische Vielfalt

In dem von der geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes betroffenen Gebiet sind laut Geoportal Saarland keine biotopkartierte Flächen vorhanden.

Bewertung

Die Aufhebung des Bebauungsplans hat für das Schutzgut Tiere und Pflanzen keine Auswirkungen.

6.2.2 Boden

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans entfällt die geplante Bodenversiegelung in Form von Verkehrsflächen und überbaubaren Grundstücksflächen. Nach der Aufhebung ist mit einer Bebauung entlang der Straße Am Aschbacherhof und damit einer teilweisen Versiegelung des Bodens zu rechnen.

Bewertung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes verringert voraussichtlich den Eingriff in den Boden und ist damit positiv zu werten. Es wird damit dem § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

6.2.3 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs existieren keine Oberflächengewässer und Quellen. Ausweisungen eines Überschwemmungsgebietes bestehen nicht. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans entfällt die geplante Bodenversiegelung in Form von Verkehrsflächen und überbaubaren Grundstücksflächen, die die Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser im Boden reduzieren sowie die Grundwasserneubildung verringern würden. Die Aufhebung des Bebauungsplans reduziert diese Auswirkungen voraussichtlich.

Bewertung

Der Verzicht auf den Bebauungsplan ist für das Schutzgut Wasser positiv zu werten.

6.2.4 Klima/ Luft

In der Klimafunktionskarte der Stadt Saarbrücken ist für die Vorhabensfläche eine mäßige Kaltluftlieferung und ein mittlerer Volumenstrom dargestellt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird die Bebauung und Versiegelung reduziert.

Bewertung

Der Verzicht auf den Bebauungsplan ist für das Schutzgut Klima positiv zu werten.

6.2.5 Landschaftsbild

Als innerstädtischer Siedlungsraum ist das Vorhaben dahingehend zu beurteilen, inwieweit sich die

geplante Bebauung in das Stadtbild einfügen wird. Sowohl die durch den Bebauungsplan geplante Bebauung als auch die nach §34 BauGB mögliche Bebauung fügt sich in die Umgebung ein. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans kann das Landschaftsbild in seinem jetzigen Zustand erhalten werden.

Bewertung

Die Aufhebung des Bebauungsplans hat für das Landschaftsbild keine Auswirkungen.

6.2.6 Fläche

Ziel der Betrachtung des Schutzgutes Fläche ist die Verringerung der Inanspruchnahme von naturnahen, land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungs- und Verkehrsflächen und damit die Verringerung der Versiegelung.

Das Schutzgut Fläche erfährt durch die Aufhebung des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen. Die mit dem Bebauungsplan zulässigen zusätzlichen Versiegelungen durch die zusätzliche Straßenverkehrsfläche entfallen. Die Versiegelung durch neue Wohnbebauung entlang der Straße am Aschbacherhof wird voraussichtlich geringer ausfallen als sie durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich wäre.

Bewertung

Der Verzicht auf den Bebauungsplan ist für das Schutzgut Fläche positiv zu werten.

6.2.7 Mensch (Lärm, Lufthygiene, Erholung, Gesundheit)

Im Sinne einer Beurteilung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Mensch werden die Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholung betrachtet.

Da der Geltungsbereich nicht frei zugänglich ist, kommen ihm keine Funktionen als Erholungsraum zu. Eine Zunahme des PKW-Verkehrs ist mit Aufhebung des Bebauungsplanes eher unwahrscheinlich, da sich die Wohneinheitenanzahl reduzieren wird. Durch den Verzicht auf die festgesetzten Straßen entfällt eine potentielle Quelle für Lärm- und Schadstoffbelastung.

Bewertung

Der Verzicht auf den Bebauungsplan ist für das Schutzgut Mensch positiv zu werten.

6.2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine in der Denkmalliste des Saarlandes gem. § 6 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDSchG) verzeichneten Denkmäler registriert.

Bewertung

Die Aufhebung des Bebauungsplans hat keine Auswirkung auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

6.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Aufhebung – „Nullvariante“

Bliebe der Bebauungsplan in Kraft bestünde weiterhin Baurecht für die geplanten Straßen. Durch die Wohngebäude, die in den letzten Jahren entlang der Straße Am Aschbacherhof gebaut wurden sowie einige Gebäude in der Rosenstraße, die in der Zwischenzeit erheblich nach hinten erweitert wurden, wäre die Straßenführung sehr wahrscheinlich nicht mehr wie im Bebauungsplan dargestellt umsetzbar. Beidseitig entlang der zu bauenden Straße wäre Wohnbebauung möglich.

6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativ könnte der Bebauungsplan geändert werden. Ob eine Straßenführung durch das Plangebiet umsetzbar ist müsste geprüft werden. Dies würde in jedem Fall den Verlust vieler als private Gärten genutzter Flächen zur Folge haben.

6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

Durch die Bebauungsplanaufhebung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen. Daher sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6.6 Technische Verfahren und Gutachten

Aufgrund der positiven Einschätzungen für den Fall der Aufhebung sind keinerlei Gutachten oder ähnliche Untersuchungen erforderlich.

6.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Eine Überwachung ist deshalb nicht notwendig.

6.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Der rechtskräftige Bebauungsplans Nr. 213.04.00 „Parallelstraße zur Rosenstraße“ soll aufgehoben werden. Der Bebauungsplan sieht eine Erschließungsstraße zwischen der Rosenstraße und der Straße Am Aschbacher Hof mit beidseitig angrenzender Wohnbebauung (WR) vor. Mit der Aufhebung wird das Ziel verfolgt, auf die zusätzliche Erschließungsstraße sowie die rückwärtige Bebauung zwischen der Rosenstraße und der Straße Am Aschbacher Hof zu verzichten. Stattdessen sollen die neuen Baugrundstücke ausschließlich über die Straße Am Aschbacher Hof erschlossen werden.

Dieser Kurswechsel schafft für ZKE die rechtliche Grundlage, einen Mischwasserkanal in der Straße Am Aschbacherhof zu bauen, ohne in Gefahr zu laufen, später eine zweite Erschließung bauen zu müssen.

Durch die Aufhebung entstehen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Vielmehr entfällt die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene zusätzliche Versiegelung durch die geplante Straßenverkehrsfläche, sodass sich der insgesamt zu erwartende Flächeneingriff verringert. In der Gesamtbetrachtung kann daher sogar von einer Verbesserung der Situation gesprochen werden.

Nach der Aufhebung erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 entlang der Straße am Aschbacher Hof. Die rückwärtigen privaten Grünflächen sollen unbebaut bleiben. Das bedeutet, dass ein großer Teil der Flächen nach der Aufhebung unbebaut bleiben wird. Erhebliche Umweltauswirkungen sind daher nicht zu erwarten.