

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 1
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>B1 BÜRGER 1</p> <p><u>Schreiben vom 09.01.2026</u></p> <p>„Hiermit möchte ich meine Meinung zum geplanten Edekamarkt mitteilen!</p> <p>Ich finde es unnötig, dass zwischen Ensheim und Eschringen ein Markt gebaut. Viel sinnvoller wäre ein Markt in der Nähe des Industriegebiets an der Flughafenstraße, da dies eine vielbefahrene Straße ist.</p> <p>In Ensheim selbst kann ich fußläufig Bäckerei, Metzgerei, Gemüseladen erreichen!</p> <p>Ich habe große Bedenken, dass deshalb kleine Läden im Dorf schließen müssen.</p> <p>Warum wird ein Stück freie Natur zugebaut, wenn es unnötig ist!!!???</p> <p>Ich, als nur noch eingeschränkt mobiler Rentner habe in Ensheim kein Versorgungsdefizit!</p> <p>Ensheimer und Eschringer, die ich kenne kaufen im Aldi oder Netto oder Edeka Aßweiler problemlos ein.“</p>	<p><u>Stellungnahme der LHS Saarbrücken</u></p> <p>Konsequenz: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung: Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung für die Stadtteile Ensheim und Eschringen und verfolgt damit einen öffentlichen Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB. Grundlage der Planung sind das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken sowie die gutachterlich belegte Versorgungssituation, wonach insbesondere im östlichen Stadtgebiet ein strukturelles Defizit an leistungsfähigen Nahversorgungsangeboten besteht.</p> <p>Die Einschätzung einzelner Einwohner, für sich persönlich kein Versorgungsdefizit wahrzunehmen, ist subjektiv, kann jedoch für die bauleitplanerische Abwägung nicht maßgeblich sein. Maßgeblich ist die gesamtörtliche Versorgungssituation unter Berücksichtigung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen, insbesondere auch weniger mobiler Personen sowie beider Stadtteile in ihrer Gesamtheit. Vorhandene kleinteilige Angebote (z. B. Bäckerei, Metzgerei) übernehmen wichtige ergänzende Funktionen innerhalb der örtlichen Versorgungsstruktur, sind jedoch aufgrund ihrer begrenzten Sortimentsbreite und Angebotsstruktur nicht in der Lage, eine vollumfängliche Grundversorgung im Sinne der einschlägigen landes- und kommunalplanerischen Zielsetzungen sicherzustellen. Sie ergänzen einen Lebensmittelvollsortimenter, können diesen jedoch nicht ersetzen.</p> <p>Die Standortwahl zwischen Ensheim und Eschringen ist Ergebnis einer umfassenden standortbezogenen Alternativenprüfung. Standorte im Bereich der Flughafenstraße wurden</p>
--	---

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 2
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

	<p>geprüft, jedoch aus städtebaulichen, verkehrlichen und versorgungsstrukturellen Gründen als weniger geeignet bewertet. Insbesondere weisen diese Standorte eine Randlage auf, die eine gleichwertige Erreichbarkeit beider Stadtteile nicht gewährleistet und zusätzliche Verkehrsverlagerungen in den Ortslagen erwarten ließe. Der gewählte Standort verfügt demgegenüber über eine Scharnierfunktion zwischen den beiden Ortsteilen und erfüllt die Anforderungen an eine integrierte, verbrauchernahe Nahversorgung in besonderem Maße.</p> <p>Die Befürchtung negativer Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsbetriebe wurde im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse vertieft untersucht. Danach sind durch das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder kleinteilige Nahversorgungsstrukturen zu erwarten. Insbesondere Bäckereien, Metzgereien und sonstige Fachgeschäfte weisen andere Angebotsprofile und Kundenbindungen auf und stehen nicht in direkter Konkurrenz zu einem Lebensmittelvollsortimenter. Das Vorhaben ist als auf die Nahversorgung ausgerichtet zu bewerten und erfüllt die Voraussetzungen einer städtebaulichen Atypik im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.</p> <p>Die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der im Umweltbericht umfassend untersucht und bewertet wurde. Die Planung berücksichtigt die Belange des § 1a BauGB durch flächensparende Anordnung, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Festsetzung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (u. a. Bauzeitenregelungen, ökologische Baubegleitung, Kontrolle von Gehölzen mit Quartierpotenzial) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Wertgebende oder streng geschützte Arten</p>
--	--

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 3
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

	<p>mit essenzieller Bindung an den Vorhabensbereich wurden nicht festgestellt.</p> <p>Auch unter Berücksichtigung der Umwelt- und Artenschutzbelange überwiegen daher die mit der Planung verfolgten öffentlichen Interessen an der Sicherung der Nahversorgung die privaten Belange des Einwenders.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans ergibt sich hieraus nicht.</p>
<p>B2 BÜRGER 2</p> <p><u>Schreiben vom 16.01.2026</u></p> <p>„Von dem Bauvorhaben zur Errichtung eines Gewerbegebietes einschl. eines EDEKA Lebensmittelmarktes südlich von Ensheim habe ich über das Mitteilungsblatt im Wochenspiegel erfahren. Als Anwohner der Johannstraße, nördlich der Ortsmitte von Ensheim, bin ich zwar nicht direkt von der Maßnahme betroffen, dennoch ist es mir ein Anliegen, meine Sicht auf das Vorhaben in den Entscheidungsprozess einzubringen. Ich finde die Baumaßnahme an dieser Stelle nicht sinnvoll.</p> <p>Die Versorgungssituation in Ensheim ist nicht so schlecht, dass sie einen so großen Eingriff in die Natur und Landschaft rechtfertigt. Ich persönlich finde das offene Feld am Ortsausgang schön und landschaftlich wertvoll. Im Sommer gehen wir dort öfter spazieren und erfreuen uns der Blumen, Vögel, Insekten und Verbindung zu den Feldwegen. Es wäre sehr schade, diesen schönen Bereich für ein Bauprojekt zu verlieren, das gar nicht notwendig ist.</p> <p>Die Argumentation hinsichtlich der Standortwahl (Begründung, Absatz 1.2.1) ist meiner Meinung nach nicht schlüssig. Warum sollte der Standort an der Eschringer Straße verkehrstechnisch günstiger sein, als bspw. die Alternativen</p>	<p><u>Stellungnahme der LHS Saarbrücken</u></p> <p>Konsequenz Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung für die Stadtteile Ensheim und Eschringen und verfolgt damit einen öffentlichen Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB. Grundlage der Planung sind das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken sowie die hierzu erstellten Fachgutachten, die für das östliche Stadtgebiet einen Bedarf an einem leistungsfähigen Nahversorgungsangebot feststellen. Die persönliche Einschätzung, die bestehende Versorgung sei ausreichend, ist subjektiv nachvollziehbar, kann jedoch für die bauleitplanerische Abwägung nicht maßgeblich sein. Entscheidend ist die gesamtörtliche Versorgungssituation unter Berücksichtigung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen und beider Stadtteile in ihrer Gesamtheit.</p> <p>Die vom Einwender hervorgehobene landschaftliche Qualität der derzeit unbebauten Fläche wurde im Umweltbericht umfassend gewürdigt. Die Fläche weist zwar eine Bedeutung</p>

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 4
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>an der Flughafenstraße, der St. Ingberter Straße oder im Industriegebiet Zum Gerlen? Gerade die Flughafenstraße wäre doch als Standort städtebaulich logisch und auch unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten viel besser geeignet! Für die Bewohner Eschringens wäre es zwar etwas weiter zu fahren, aber zu Fuß kämen diese (aufgrund des Höhenunterschiedes der beiden Dörfer) eh nicht. Außerdem würde bei einem Standort nördlich von Ensheim auch der Ort Heckendalheim mit ins Versorgungsgebiet fallen. Generell wird in der Bewertung unterstellt, dass die Leute immer extra für's Einkäufen ins Auto steigen, was natürlich – gerade bei jungen Menschen – überhaupt nicht der Fall ist. Einkäufe werden meist „auf dem Weg“ erledigt. Die Lage nah an einer ohnehin viel befahrenen Durchgangsstraße wäre deshalb eindeutig vorteilhaft gegenüber der jetzigen Planung.</p> <p>Meiner Meinung nach brauchen wir diesen Lebensmittelmarkt nicht. Die unverbaute Landschaft hat an der vorgesehenen Stelle einen höheren Wert für uns Bürger.</p> <p>Die Begründung der Standortwahl überzeugt mich nicht. Das gezogene Fazit empfinde ich als konstruiert, um einen schwachen, aber offenbar möglichen Standort zu rechtfertigen.“</p>	<p>als siedlungsnaher Freiraum auf, besitzt jedoch keinen besonderen Schutzstatus (z. B. Natura-2000-Gebiet, Naturschutzgebiet). Die mit der Planung verbundene Inanspruchnahme von Freiflächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der entsprechend § 1a BauGB bewertet und durch Vermeidungs-, Minimierungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert wird. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Wertgebende oder streng geschützte Arten mit essenzieller Bindung an den Vorhabensbereich wurden nicht festgestellt.</p> <p>Die Standortwahl ist Ergebnis einer umfassenden, fachgutachterlich unterlegten Alternativenprüfung. Die in der Stellungnahme genannten Standorte an der Flughafenstraße, an der St. Ingberter Straße sowie im Bereich des Industriegebiets Zum Gerlen wurden geprüft, jedoch aus städtebaulichen, verkehrlichen und versorgungsstrukturellen Gründen als weniger geeignet bewertet. Insbesondere weisen diese Standorte entweder eine ausgeprägte Randlage auf oder sind funktional dem überörtlichen Verkehr bzw. gewerblichen Nutzungen zugeordnet. Sie würden die wohnortnahe Versorgung Eschringens nur unzureichend verbessern und zusätzliche Verkehrsverlagerungen innerhalb Ensheims erwarten lassen.</p> <p>Der gewählte Standort an der Eschringer Straße verfügt demgegenüber über eine Scharnierfunktion zwischen Ensheim und Eschringen und ermöglicht eine gleichwertige Erreichbarkeit beider Stadtteile. Die verkehrliche Erschließung wurde gutachterlich untersucht und als leistungsfähig beurteilt. Durch die Lage am Siedlungsrand und die direkte Anbindung an das bestehende Straßennetz können zusätzliche Belastungen der innerörtlichen</p>
--	--

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 5
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

	<p>Wohnstraßen vermieden werden. Die Annahme, dass Einkäufe überwiegend „auf dem Weg“ erledigt werden, wurde im Rahmen der verkehrlichen Betrachtung berücksichtigt; gleichwohl ist für die Grundversorgung – insbesondere für größere Wocheneinkäufe – weiterhin von einem relevanten Anteil motorisierter Wege auszugehen. Der Standort trägt diesem Nutzungsverhalten Rechnung, ohne zusätzlichen Durchgangsverkehr in den Ortskernen zu erzeugen.</p> <p>Die Befürchtung, die Planung sei nicht erforderlich, teilt die Stadt nicht. Vielmehr dient das Vorhaben der langfristigen Sicherung einer leistungsfähigen Nahversorgung, die auch zukünftige demografische und strukturelle Entwicklungen berücksichtigt. Die damit verfolgten öffentlichen Belange überwiegen die vorgetragenen privaten Interessen an der Erhaltung der unbebauten Fläche an dieser Stelle.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans ergibt sich hieraus nicht.</p>
<p>B3 BÜRGER 3</p> <p><u>Schreiben vom 27.01.2026</u></p> <p>„Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit möchten wir unsere Meinung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich Ensheim" mitteilen.</p> <p>Wir sind Bewohner des Ensheimer Neubaugebietes "Tälchenberg II".</p> <p>Unserer Meinung nach ist es nicht angemessen, eine so große Fläche für einen neuen Lebensmittelmarkt zu versiegeln.</p> <p>Es besteht in Ensheim keine Notwendigkeit für einen zusätzlichen Vollversorgungsmarkt.</p>	<p><u>Stellungnahme der LHS Saarbrücken</u></p> <p>Konsequenz Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung für die Stadtteile Ensheim und Eschringen und verfolgt damit einen öffentlichen Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB. Grundlage der Planung sind das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken sowie die hierzu erstellten Fachgutachten, die für das östliche Stadtgebiet einen Bedarf an einem</p>

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 6
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>Einkaufsmöglichkeiten gibt es ausreichende, in vertretbarer Entfernung und in allen Himmelsrichtungen. Außerdem haben wir in der Ortsmitte mehrere kleinere Geschäfte, die in Summe ebenfalls eine gute Abdeckung bieten. Das Vorhaben steht in krassem Gegensatz zu den Zielen des "Begrünungsprogramms" der Stadt. Es passt nicht zusammen, einerseits grüne Flächen aktiv erhalten zu wollen und Anreize für Entsiegelung zu schaffen (beides finden wir begrüßenswert!) aber gleichzeitig eine große Fläche zu opfern, für ein Bauprojekt, das gar keinen wirklichen Mehrwert für die Bevölkerung hat. Wir sehen eher die Gefahr, dass ein großer Markt am südlichen Ortsrand zusätzlichen Autoverkehr durch den Ort hindurch erzeugen und Leerstände in der Ortsmitte verschärfen wird.</p> <p>Wir sind deshalb dagegen.“</p>	<p>leistungsfähigen Nahversorgungsangebot feststellen. Die subjektive Einschätzung, es bestehe kein zusätzlicher Bedarf an einem Lebensmittelvollsortimenter, ist nachvollziehbar, kann jedoch für die bauleitplanerische Abwägung nicht maßgeblich sein. Entscheidend ist die gesamtörtliche Versorgungssituation unter Berücksichtigung beider Stadtteile und unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen.</p> <p>Die vorhandenen kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe in der Ortsmitte leisten einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung, stellen jedoch keinen vollumfänglichen Ersatz für einen Lebensmittelvollsortimenter dar. Die hierzu vorliegende Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder bestehende kleinteilige Angebotsstrukturen zu erwarten sind. Insbesondere Bäckereien, Metzgereien und sonstige Fachgeschäfte weisen andere Angebotsprofile und Kundenbindungen auf und stehen nicht in direkter Konkurrenz zu einem Vollsortimenter. Eine Verschärfung von Leerständen in der Ortsmitte wird daher nicht prognostiziert.</p> <p>Die Befürchtung zusätzlicher Verkehrsbelastungen durch den Ort hindurch wurde im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung geprüft. Der gewählte Standort am südlichen Ortsrand ist so angebunden, dass innerörtliche Wohnstraßen nicht als Erschließungswege fungieren müssen. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Anbindung wurde gutachterlich bestätigt. Zusätzlicher Durchgangsverkehr durch die Ortsmitte ist nicht zu erwarten; vielmehr kann der Standort aufgrund seiner Lage am Siedlungsrand zu einer Bündelung von Einkaufsverkehren beitragen und innerörtliche Wegebeziehungen entlasten.</p> <p>Die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und wurde im Umweltbericht umfassend bewertet. Die Planung</p>
---	---

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Enenheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 7
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

	<p>berücksichtigt die Belange des § 1a BauGB durch flächensparende Anordnung, Minimierung der Versiegelung sowie durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Ziele städtischer Begrünungs- und Entsiegelungsprogramme werden dadurch nicht konterkariert, sondern auf gesamtstädtischer Ebene weiterhin verfolgt. Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine Abwägung zwischen konkurrierenden öffentlichen Belangen vorzunehmen; hierbei kann die Sicherung der Nahversorgung im Einzelfall auch die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen rechtfertigen.</p> <p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Wertgebende oder streng geschützte Arten mit essenzieller Bindung an den Vorhabensbereich wurden nicht festgestellt.</p> <p>In der Gesamtabwägung überwiegen die mit dem Bebauungsplan verfolgten öffentlichen Belange der Sicherung einer leistungsfähigen, zukunftsfähigen Nahversorgung die vorgetragenen privaten Belange der Einwender.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans ergibt sich hieraus nicht.</p>
--	--

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 8
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>B4 BÜRGER 4</p> <p><u>Schreiben vom 27.01.2026</u></p> <p>”</p> <p>1. Mängel der Begründung des Bebauungsplans</p> <p>1.1 Kein nachgewiesenes Nahversorgungsdefizit</p> <p>Die Begründung behauptet ein erhebliches Nahversorgungsdefizit, obwohl das herangezogene Einzelhandelskonzept selbst feststellt, dass die Nahversorgung im Stadtbezirk Halberg quantitativ sehr gut aufgestellt ist.</p> <p>Ein tatsächliches Defizit wird nicht belastbar nachgewiesen, sondern durch selektive Annahmen konstruiert. Insbesondere fehlt eine nachvollziehbare Betrachtung der realen Einkaufs- und Mobilitätsgewohnheiten der Bevölkerung.</p> <p>Damit fehlt dem Vorhaben ein zentrales städtebauliches Erfordernis.</p> <p>1.2 Unzutreffende Darstellung der bestehenden Nahversorgung</p> <p>In der Standortbegründung wird ausgeführt, der nächstgelegene Nahversorgungsstandort befinde sich 7-8 km von dem betreffenden Stadtteil entfernt. Diese Angabe ist objektiv falsch.</p>	<p><u>Stellungnahme der LHS Saarbrücken</u></p> <p>Konsequenz: Der Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der Reduzierung der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf 1.000 m² fortgeführt.</p> <p>Begründung: Zu 1.1 – Nachweis eines Nahversorgungsdefizits / städtebauliches Erfordernis</p> <p>Die Planung geht nicht von einer generellen Unterversorgung des gesamten Stadtbezirks Halberg aus. Maßgeblich ist vielmehr die konkrete Versorgungssituation der Stadtteile Ensheim und Eschringen, die innerhalb des Stadtbezirks eine randliche Lage aufweisen. Die herangezogenen Fachgutachten differenzieren ausdrücklich zwischen einer gesamtbezirklichen Betrachtung und der wohnortnahen Versorgung einzelner Ortsteile.</p> <p>Für Ensheim und Eschringen wird dabei ein strukturelles Defizit im Bereich leistungsfähiger Lebensmittelvollsortimenter festgestellt. Die Planung dient der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Ein städtebauliches Erfordernis liegt damit vor. Eine weitergehende empirische Erhebung individueller Einkaufs- und Mobilitätsgewohnheiten ist hierfür rechtlich nicht erforderlich; die Bauleitplanung darf typisierend auf fachgutachterlich abgesicherte Annahmen zurückgreifen.</p> <p>Zu 1.2 – Darstellung der bestehenden Nahversorgung</p> <p>Die in der Begründung enthaltenen Entfernungsangaben beziehen sich auf den nächstgelegenen leistungsfähigen Nahversorgungsstandort im Sinne eines Lebensmittelvollsortimenters. Ergänzende kleinteilige Angebote im Ortskern Ensheims sowie weitere Märkte im</p>
---	---

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 9
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>Auf die sehr stichhaltige Stellungnahme des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport, 08811 vom 29.4.2025 antwortete die LHS Saarbrücken am 28.5.2025, der nächstgelegene Nahversorgungsstandort sei der Edeka May im Stadtteil Brebach-Fechingen. Auch diese Angabe ist objektiv falsch.</p> <p>Tatsächlich liegt mit dem Netto-Markt in Fechingen ein deutlich näher gelegener und durch die Bevölkerung von Ensheim und Eschringen regelmäßig genutzter Nahversorgungsstandort vor. Außerdem bestehen im Ensheimer Ortskern zwei Bäckereien, eine Metzgerei, ein Obst- und Gemüsehandel, ein Schreibwaren-, Wein- und Feinkostladen sowie ein Getränkehandel. In der versuchten Begründung der vermeintlich vorliegenden, städtebaulich erlaubten „Atypik“ bleiben diese Tatsachen unerwähnt.</p> <p>Diese fehlerhafte Grundlage führt zu einer verzerrten Bewertung der Versorgungssituation und stellt einen erheblichen Abwägungsfehler dar (§ 1 Abs. 7 BauGB).</p> <p style="text-align: center;">1.3 Nichtberücksichtigung des geplanten Lebensmittelmarktes in Ormesheim</p> <p>In der Begründung des Bebauungsplans wird die Nahversorgungssituation ausschließlich auf Grundlage des bestehenden Einzelhandelsbestands (wie dargelegt lücken- und fehlerhaft) bewertet. Das weitere, konkret in Planung befindliche Einzelhandelsvorhaben im direkten räumlichen Umfeld, Rewe Ormesheim, wird - soweit ersichtlich - nicht in die Abwägung einbezogen. Dieses Vorhaben befindet sich nach öffentlicher Kenntnis bereits in der planerischen Vorbereitung (Bebauungsplan im November</p>	<p>Umfeld bestehen und wurden als solche zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese Angebote stellen jedoch nach einhelliger fachlicher Bewertung keinen gleichwertigen Ersatz für einen Vollsortimenter dar, insbesondere im Hinblick auf die erforderliche Sortimentsbreite und -tiefe. Ein Lebensmittelvollsortimenter bietet neben dem klassischen Lebensmittelangebot regelmäßig auch ergänzende nahversorgungsrelevante Sortimente des täglichen Bedarfs (z. B. Drogeriewaren, Haushaltsartikel), die von kleinteiligen Betrieben nicht oder nur in sehr begrenztem Umfang abgedeckt werden können. Eine verzerrte Darstellung der Versorgungssituation liegt daher nicht vor. Zur Vermeidung von Missverständnissen kann die Begründung redaktionell dahingehend präzisiert werden, dass zwischen Vollsortimentsangeboten und ergänzenden Nahversorgungsbausteinen deutlicher differenziert wird. Lebensmittelhandwerksbetriebe können die wohnortnahe Versorgung qualitativ ergänzen, ersetzen jedoch keinen Lebensmittelvollsortimenter und gewährleisten für sich genommen keine gleichwertige, vollumfängliche Nahversorgung.</p> <p>Ein Abwägungsfehler im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB ergibt sich hieraus nicht.</p> <p>Zu 1.3 – Geplanter Lebensmittelmarkt in Ormesheim</p> <p>Ein geplantes Einzelhandelsvorhaben in Ormesheim war zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht Bestandteil einer hinreichend gesicherten Tatsachengrundlage, die eine belastbare Einbeziehung in die Wirkungsanalyse erforderlich gemacht hätte. Für die Bauleitplanung ist maßgeblich, dass Prognosen auf konkretisierten und planungsrechtlich relevanten Vorhaben beruhen.</p>
---	--

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 10
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>2025 beschlossen) und wird eine zusätzliche, positive Auswirkung auf die Nahversorgungssituation, auch im südöstlichen Stadtbezirk Halberg, haben.</p> <p>Gerade für den Ortsteil Eschringen stellt der Standort Ormesheim, Bereich Neumühle, eine naheliegende und gut erreichbare Versorgungsalternative dar. Der geplante Markt wird die Versorgungssituation dort spürbar verbessern und relativiert damit maßgeblich die in der Begründung behauptete Unterversorgung.</p> <p>Die Nichtberücksichtigung dieses absehbaren, zusätzlichen Angebots verstärkt den Eindruck, dass ein Nahversorgungsdefizit planerisch konstruiert wird, um das Vorhaben in Ensheim zu rechtfertigen.</p> <p>Die Gleichzeitigkeit der beiden Investitionsprojekte auf so engem Raum ist ein Indiz für die Goldgräberstimmung bei den Investoren, insbesondere den Flächenentwicklern. Der Ankauf von Ackerland unter der aufschiebenden Bedingung einer Baugenehmigung, mit einem Lebensmittelmarktbetreiber als langfristig committetem Mieter im Rücken, ist eine sehr risikoarme und hochprofitable Investition. Den Investorengedanken wollen wir überhaupt nicht verteufeln, aber er darf den politischen Entscheidungsprozess nicht maßgeblich prägen. Leider scheint jedoch genau dies einzutreten. Über die Saarbrücker Zeitung wird der Konflikt zwischen den beiden Projekten unter Beteiligung politischer Amtsträger öffentlich ausgetragen. Es wird mit Klagen gedroht. Das Konkurrenzdenken dominiert aktuell ganz offensichtlich die Kooperationsfähigkeit.</p> <p>Die Behauptung in der Stellungnahme der LHS Saarbrücken (TÖB, Anlage 4, Seite 12), es bestehe im Hinblick auf das Vorhaben in Ormesheim „keine unmittelbare Kollision“ und die Vorhaben betreffen „räumlich getrennte Versorgungsgebiete“, ist absurd.</p>	<p>Unabhängig davon ist der vorliegende Marktstandort auf die Nahversorgung von Ensheim und Eschringen ausgerichtet. Die Fachgutachten gehen von einer überwiegend lokalen Umsatzherkunft aus. Eine unmittelbare planerische Kollision mit einem Vorhaben in Ormesheim liegt daher nicht vor. Die Entscheidung der Landeshauptstadt Saarbrücken, die Versorgungssituation im eigenen Stadtgebiet eigenständig zu bewerten und absichern zu wollen, ist rechtlich nicht zu beanstanden.</p> <p>Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Ormesheim trägt nicht dazu bei die Nahversorgung im Stadtteil Ensheim zu verbessern. Für die Bevölkerung Ensheims bestünde weiterhin die Notwendigkeit, einen außerhalb gelegenen Einkaufsstandort mit dem Pkw aufzusuchen.</p> <p>Demgegenüber eröffnet ein Lebensmittelmarktstandort in Ensheim selbst die Möglichkeit, Einkäufe zumindest teilweise auch fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erledigen. Die Planung trägt damit insbesondere den Belangen nicht-mobiler bzw. mobilitätseingeschränkter Bevölkerungsgruppen Rechnung und stärkt die wohnortnahe Versorgung im Stadtteil Ensheim.</p> <p>Auseinandersetzungen zwischen Vorhabenträgern oder Investoren sind für die bauleitplanerische Abwägung nicht maßgeblich.</p>
--	--

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 11
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>Wir verlangen von allen Mit-Entscheidern, die Sache mit etwas Abstand zu betrachten und im Sinne der Bevölkerung eine ehrlich abgewogene Entscheidung zu treffen: Werden auf so engem Raum wirklich zwei neue Lebensmittelmärkte benötigt? Wird überhaupt ein Markt benötigt? Wenn letzteres ja: Welches ist der bessere Standort?</p> <p>Aus unserer Sicht ist der Standort in Ormesheim besser, weil er konfliktärmer im Hinblick auf angrenzende Wohnbebauung ist und verkehrstechnisch deutlich günstiger liegt. Außerdem gibt es in Ormesheim - anders als dies in Ensheim der Fall ist - keine so umfängliche Nahversorgung im Ortskern mehr, die durch einen Markt am Ortsrand geschädigt würde.</p> <p>1.4 Methodisch unzulässige Fixierung auf Fußläufigkeit</p> <p>Die Begründung stützt sich maßgeblich auf eine pauschale 600-m-Fußläufigkeitsannahme. Diese Annahme ist für ländlich geprägte Ortsteile wie Ensheim und Eschringen mit generell hoher Pkw-Nutzung weder realitätsgerecht noch rechtlich zwingend. Außerdem liegt der Planbereich an einem Hang, sodass die fußläufige Erreichbarkeit nur für einen sehr geringen Anteil der Bevölkerung gegeben ist.</p> <p>Eine Betrachtung der tatsächlichen Erreichbarkeit bestehender Märkte unter Einbeziehung des motorisierten Individualverkehrs unterbleibt vollständig. Dies stellt ein erhebliches Ermittlungs- und Bewertungsdefizit dar. Gerade die jüngere Bevölkerung erreicht im Alltag, z.B. auf dem Arbeitsweg, bestehende Lebensmittelmärkte, ohne jegliche Probleme.</p> <p>Der geplante Standort ist nun weder zentrumsnah, noch ist er verkehrstechnisch gut gelegen, d.h. weder die ältere Bevölkerung noch die jüngere Bevölkerung profitiert in nennenswerter Weise von der Lage.</p>	<p>Zu 1.4 – Fußläufigkeit und Mobilitätsannahmen</p> <p>Die Begründung stützt sich nicht ausschließlich auf eine pauschale Fußläufigkeitsannahme. Vielmehr werden unterschiedliche Einzugsbereiche betrachtet und zugleich die ländlich geprägte Struktur sowie die topografischen Verhältnisse berücksichtigt. Die fußläufige Erreichbarkeit ist dabei ein Abwägungskriterium unter mehreren.</p> <p>Der motorisierte Individualverkehr wird in den Fachgutachten ausdrücklich einbezogen. Das Verkehrsgutachten weist die Leistungsfähigkeit der Erschließung und die verkehrliche Verträglichkeit des Standorts nach. Die Planung trägt damit sowohl den Belangen weniger mobiler Bevölkerungsgruppen als auch den realen Mobilitätsgewohnheiten Rechnung.</p>
---	--

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 12
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p data-bbox="252 398 818 465">1.5 Unschlüssige Standortwahl und mangelhafte Alternativenprüfung</p> <p data-bbox="240 506 818 824">In der Begründung werden mehrere alternative Standorte im nördlichen Bereich bzw. nördlich von Ensheim selbst benannt, die deutlich geringere Konflikte mit bestehender Wohnbebauung aufweisen würden. Diese Standorte werden jedoch mit pauschalen Argumenten verworfen, während ein Standort gewählt wird, der an Wohngebiete angrenzt und erhebliche Lärm- und Verkehrskonflikte erzeugt.</p> <p data-bbox="240 864 818 931">Eine echte, ergebnisoffene Alternativenprüfung ist nicht erkennbar.</p> <p data-bbox="252 1115 818 1182">1.6 Sachfremde Begründung mit Grundstücksverfügbarkeit</p> <p data-bbox="240 1223 818 1469">Die Entscheidung für den Standort wird maßgeblich mit der zwischenzeitlich gelungenen Grundstücksverfügbarkeit begründet. Private Eigentums- oder Verwertungsinteressen stellen jedoch kein städtebaulich relevantes Abwägungskriterium dar und dürfen nicht ausschlaggebend für die Standortwahl sein.</p> <p data-bbox="252 1541 818 1608">1.7 Unzureichende Prüfung der Nullvariante</p> <p data-bbox="240 1648 818 1715">Die Nichtdurchführung der Planung wird lediglich formal behandelt.</p> <p data-bbox="240 1756 818 1935">Positive Effekte des Erhalts des derzeitigen Zustands - insbesondere für Wohnruhe, Landschaft, Fauna, Klima und Lebensqualität - werden nicht ernsthaft in die Abwägung eingestellt.</p> <p data-bbox="240 1975 818 2042">Die Aussage in der Begründung, Kapitel 6.2.8, die Fläche habe keinen Erholungsnutzen, ist rein</p>	<p data-bbox="922 398 1489 465">Zu 1.5 – Standortwahl und Alternativenprüfung</p> <p data-bbox="922 506 1489 752">Die Standortwahl ist Ergebnis einer umfassenden Alternativenprüfung. Mehrere Standorte im nördlichen Bereich Ensheims sowie innerhalb der Ortslage wurden geprüft und anhand städtebaulicher, verkehrlicher, eigentumsrechtlicher und versorgungsstruktureller Kriterien bewertet.</p> <p data-bbox="922 792 1489 1084">Der gewählte Standort an der Eschringer Straße wurde insbesondere aufgrund seiner Scharnierfunktion zwischen Ensheim und Eschringen als geeignet bewertet. Dass einzelne Alternativen von Einwendern anders gewichtet werden, begründet keinen Mangel der Alternativenprüfung. Eine ergebnisoffene Prüfung ist erfolgt und dokumentiert.</p> <p data-bbox="922 1115 1489 1182">Zu 1.6 – Grundstücksverfügbarkeit</p> <p data-bbox="922 1223 1489 1514">Die Grundstücksverfügbarkeit war nicht tragender Grund der Planung, sondern eine Rahmenbedingung im Zuge der Umsetzbarkeitsprüfung. Maßgeblich für die Standortentscheidung waren städtebauliche und versorgungsstrukturelle Erwägungen. Ein sachfremdes Abwägungskriterium liegt nicht vor.</p> <p data-bbox="922 1545 1489 1612">Zu 1.7 – Prüfung der Nullvariante und Erholungsfunktion</p> <p data-bbox="922 1653 1489 2011">Die Nullvariante wurde im Umweltbericht geprüft. Der Erhalt des bestehenden Zustands wurde als Alternative betrachtet, jedoch gegenüber den öffentlichen Belangen der Nahversorgung zurückgestellt. Die Fläche weist keinen formell gesicherten Erholungsstatus auf. Informelle Nutzungen wurden zur Kenntnis genommen, rechtfertigen jedoch keinen Vorrang gegenüber der städtebaulichen Entwicklungsabsicht.</p>
---	---

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 13
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>subjektiv und verkennt die tatsächliche Nutzung durch Spaziergänger. Ein offizieller Weg mag nicht bestehen, aber tatsächlich wird der Wiesenstreifen südlich entlang der Gärten des Wildfangs täglich als Spazierweg durch Hundebesitzer und andere Wanderer genutzt.</p> <p>Fazit zur Begründung</p> <p>Die Begründung des Bebauungsplans weist mehrere erhebliche Abwägungs-, Tatsachen- und Ermittlungsfehler auf.</p> <p>Sie ist nicht geeignet, die geplanten Eingriffe in die Landschaft und Wohnqualität zu rechtfertigen. Der Bebauungsplan ist daher abzulehnen.</p> <p>2. Ergänzend und hilfsweise: Planungsrechtlich unzulässige Dimensionierung</p> <p>Für den Fall, dass das Vorhaben trotz der substantiell mangelhaften Begründung weiterverfolgt wird, weisen wir ergänzend auf die unzulässige Dimensionierung hin.</p> <p>Wie auch die IHK in ihrer Stellungnahme (TÖB Anlage 4, Seite 12) erläutert, erlaubt der vorliegende Planungsentwurf u.a. einen Lebensmittelmarkt von ca. 1250 m². Allerdings wird bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben (über 800 m² Verkaufsfläche) in der Regel vermutet, dass sie negative Auswirkungen auf die Stadtentwicklung und Raumordnung haben, weshalb eine Zulassung nur in Kern- oder Sondergebieten, nicht jedoch in Gewerbegebieten möglich ist. Diese Vermutung kann widerlegt werden, wenn das Vorhaben atypisch ist, also besondere Umstände aufweist. Die IHK schreibt, dass die vorgelegte Wirkungsanalyse dementsprechend das Ziel verfolge, eine fundierte Bewertung für die Zulässigkeit des Vorhabens zu erstellen.</p> <p>Die Sicht der IHK teilen wir in diesem Punkt: Das Gutachten der GMA erscheint nicht objektiv, sondern verfolgt genau das Ziel, die Bewilligung des Marktes durchzusetzen. Nur deshalb</p>	<p>Die Umweltbelange wurden im Rahmen der Umweltprüfung systematisch ermittelt, bewertet und in die Gesamtabwägung eingestellt. Ein Abwägungsausfall liegt nicht vor.</p> <p>Ergänzend und hilfsweise – planungsrechtlich unzulässige Dimensionierung</p> <p>Im weiteren Verfahren wurde die ursprünglich vorgesehene maximale Verkaufsfläche von ca. 1.250 m² auf 1.000 m² reduziert. Die nachfolgenden Ausführungen berücksichtigen diese angepasste Dimensionierung.</p> <p>Die Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu ca. 1.000 m² im festgesetzten Gewerbegebiet wurde im Rahmen der Bauleitplanung ausdrücklich geprüft und ist rechtlich zulässig.</p> <p>Zutreffend ist, dass Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² regelmäßig als großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen sind und hierfür eine besondere städtebauliche Rechtfertigung erforderlich ist. Ebenfalls zutreffend ist, dass großflächiger Einzelhandel in Gewerbegebieten grundsätzlich nur dann zulässig ist, wenn eine städtebauliche Atypik vorliegt und schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können.</p> <p>Diese Voraussetzungen wurden im vorliegenden Verfahren durch eine fachgutachterliche</p>
---	--

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 14
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>gelangt es zu dem Urteil, dass eine städtebauliche Atypik vorliege.</p> <p>Bei objektiver Bewertung sind wesentliche Merkmale einer zulässigen Atypik nicht erfüllt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine städtebaulich integrierte Lage: außen an einer Stirnseite des länglich gestreckten Ortes Ensheim, etwa 1 km vom Ortszentrum entfernt und > 1 km vom Zentrum des Nachbarortes Eschringen entfernt • fußläufige Erreichbarkeit aufgrund der Hanglage nur für einen sehr geringen Anteil der Bevölkerung gegeben. (Die „600/700 Meter“ Argumentation schlägt fehl.) • absehbare, schädliche Auswirkung auf die bestehende Versorgung im Zentrum Ensheims 	<p>Wirkungsanalyse geprüft. Die Stadt hat sich diese Bewertung im Rahmen ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit zu eigen gemacht.</p> <p>Die Annahme einer städtebaulichen Atypik beruht dabei nicht auf einem einzelnen Kriterium, sondern auf einer Gesamtwürdigung mehrerer besonderer Umstände, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der funktionalen Ausrichtung des Marktes auf die wohnortnahe Versorgung der Stadtteile Ensheim und Eschringen, • der auf 1.000 m² reduzierten und damit im Vergleich zu klassischen Verbrauchermärkten moderaten Verkaufsflächengröße, • der prognostizierten Umsatzherkunft nahezu vollständig aus dem lokalen Einzugsgebiet, • dem gutachterlich bestätigten Ausschluss schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche. <p>Die Einschätzung, das Gutachten sei nicht objektiv, sondern zielgerichtet auf eine Genehmigung ausgerichtet, stellt eine wertende Kritik dar, begründet jedoch keine planungsrechtliche Unverwertbarkeit der Untersuchung. Die Stadt ist nicht verpflichtet, die Einschätzung externer Fachgutachter durch eine eigene Paralleluntersuchung zu ersetzen, sofern die Methodik nachvollziehbar, fachlich anerkannt und schlüssig ist. Dies ist hier der Fall.</p> <p>Die von den Einwendern angeführten Kriterien führen nicht zur Verneinung der städtebaulichen Atypik:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zur städtebaulichen Integration: Eine integrierte Lage setzt nicht zwingend eine unmittelbare Zentrums Lage voraus. Entscheidend ist die funktionale Einbindung in die Siedlungsstruktur. Der Standort liegt im Anschluss an bestehende Bebauung und übernimmt eine Scharnierfunktion zwischen Ensheim und
--	--

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 15
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

	<p>Eschringen. Damit ist er städtebaulich angebunden und nicht als isolierter Außenbereichsstandort zu bewerten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zur fußläufigen Erreichbarkeit: Die fußläufige Erreichbarkeit ist kein zwingendes Tatbestandsmerkmal der städtebaulichen Atypik. Maßgeblich ist vielmehr, ob der Markt primär der wohnortnahen Versorgung dient und keine zentrenrelevanten Verdrängungseffekte auslöst. Die topografischen Verhältnisse wurden berücksichtigt, schließen eine grundsätzliche Eignung des Standorts jedoch nicht aus. • Zu möglichen Auswirkungen auf das Ortszentrum Ensheim: Die Wirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass keine schädlichen Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen im Ortskern zu erwarten sind. Kleinteilige Betriebe weisen andere Angebotsprofile auf und stehen nicht in direkter Wettbewerbsbeziehung zu einem Lebensmittelvollsortimenter. Diese Einschätzung wurde bereits in den vorangegangenen Abwägungen dargelegt und bestätigt. <p>Die Stadt hat die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. Abweichende fachliche Bewertungen führen jedoch nicht automatisch zur Rechtswidrigkeit der Planung, sondern sind im Rahmen der kommunalen Planungshoheit gegeneinander abzuwägen.</p> <p>Insgesamt ist festzustellen, dass die Dimensionierung des Lebensmittelmarktes planungsrechtlich zulässig ist und die Voraussetzungen für eine Ausnahme vom Regelvermutungsstatbestand des § 11 Abs. 3 BauNVO vorliegen.</p>
--	--

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 16
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>3. Ergänzend und hilfsweise: Mängel des schalltechnischen Gutachtens</p> <p>Für den Fall, dass das Vorhaben trotz der dargestellten grundsätzlichen Mängel weiterverfolgt wird, weisen wir ergänzend auf erhebliche Defizite des schalltechnischen Gutachtens hin und fordere Schutzmaßnahmen.</p> <p>3.1 Planung bis an die Immissionsrichtwerte</p> <p>Das Gutachten schöpft die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm nahezu vollständig aus.</p> <p>Sicherheitsreserven fehlen vollständig. Bereits geringfügige Abweichungen im Realbetrieb können zu unzulässigen Überschreitungen führen.</p> <p>Gerade gegenüber bestehenden Wohngebieten ist eine solche „Grenzwertplanung“ nicht akzeptabel.</p>	<p>Ergänzend und hilfsweise – Mängel des schalltechnischen Gutachtens</p> <p>Zu 3.1 – Planung bis an die Immissionsrichtwerte</p> <p>Der Einwand, das schalltechnische Gutachten schöpfe die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm nahezu vollständig aus und enthalte keine Sicherheitsreserven, wird nicht geteilt.</p> <p>Die schalltechnische Immissionsprognose weist nach, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen relevanten Immissionsorten nicht nur eingehalten, sondern deutlich unterschritten werden. Wie der Tabelle 3 auf Seite 36 der Immissionsprognose vom 28.12.2024 zu entnehmen ist, unterschreiten die vom geplanten Vorhaben ausgehenden Gewerbelärmimmissionen die geltenden Richtwerte im Tagzeitraum um mindestens 8,8 dB und im Nachtzeitraum um mindestens 7,2 dB.</p> <p>Darüber hinaus werden auch die vorsorgenden Anforderungen der TA Lärm Nr. 3.2.1 eingehalten. Danach ist bei nicht auszuschließender gewerblicher Vorbelastung ein um 6 dB reduzierter Immissionsrichtwert maßgeblich. Auch dieser reduzierte Richtwert wird an allen maßgeblichen Immissionsorten deutlich unterschritten. Eine relevante Vorbelastung ist somit selbst unter konservativen Annahmen ausgeschlossen.</p> <p>Die Annahme fehlender Sicherheitsreserven ist ebenfalls nicht zutreffend. Die Prognose basiert auf einer bewusst konservativen Berechnungsmethodik, bei der nicht mit</p>
---	---

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 17
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

	<p>Mittelwerten, sondern durchgängig mit Maximalansätzen bzw. oberen Perzentilwerten für sämtliche relevanten Schallquellen gerechnet wurde. Zudem wurde nicht ein durchschnittlicher Betriebszustand zugrunde gelegt, sondern ein nach TA Lärm anzusetzender Maximalfall, bestehend aus einem außergewöhnlich frequenzstarken Verkaufstag in Kombination mit einer maximalen Lkw-Anlieferung. Eine derartige Überlagerung stellt einen rechnerischen Worst-Case-Fall dar, der in der betrieblichen Realität nur äußerst unwahrscheinlich eintritt.</p> <p>Vor diesem Hintergrund kann nicht davon ausgegangen werden, dass bereits geringfügige Abweichungen im Realbetrieb zu unzulässigen Überschreitungen führen könnten. Vielmehr sind ausreichende rechnerische Sicherheiten enthalten.</p> <p>Soweit der Begriff der „Grenzwertplanung“ verwendet wird, ist klarzustellen, dass die TA Lärm keine Grenzwerte, sondern Immissionsrichtwerte festlegt. Maßgeblich ist allein, dass diese Richtwerte nicht unzulässig überschritten werden. Nach der einschlägigen Verwaltungspraxis und Rechtsprechung ist zudem eine rechnerische Abrundung zulässig, sodass selbst geringfügige rechnerische Überschreitungen bis 0,49 dB als Einhaltung der Anforderungen gewertet werden können. Vorliegend kommt es hierauf jedoch nicht an, da die Richtwerte – wie dargestellt – deutlich unterschritten werden.</p> <p>Insgesamt liegt daher keine unzulässige „Grenzwertplanung“ vor. Die schalltechnische Prognose ist methodisch nachvollziehbar, konservativ angelegt und weist einen ausreichenden Abstand zu den maßgeblichen Immissionsrichtwerten auf. Ein Ermittlungs-, Prognose- oder Abwägungsfehler ist insoweit nicht erkennbar.</p>
--	--

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 18
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p data-bbox="252 398 820 430">3.2 Fiktive Vorbelastung ohne Messgrundlage</p> <p data-bbox="240 506 820 712">Die angenommene gewerbliche Vorbelastung wird nicht gemessen, sondern pauschal modelliert. Die Annahmen sind nicht überprüft. Das Ergebnis mutet so an, als ob die zusätzlich prognostizierte Belastung des Vorhabens rechnerisch „hineinoptimiert“ wurde.</p> <p data-bbox="240 757 820 1211">Es wird behauptet, die Annahmen seien „auf der sicheren Seite“. Dies ziehen wir in Zweifel. Der durch die Firma Brück verursachte Lärm ist un stet und durch Spitzen gekennzeichnet. Insbesondere im Sommer, wenn einzelne Hallen offenstehen oder wenn Gabelstapler auf dem der Eschringer Straße zugewandten Platz rangieren und dort Stahlringe umlagern, kann es punktuell sehr laut werden. Es wäre im Sinne eines gesunden Wohnens unverantwortlich, zusätzliche Lärmquellen in der Nähe zuzulassen, ohne einen wirksamen Schallschutz sicherzustellen.</p> <p data-bbox="240 1256 820 1391">Hinzu kommt, dass das zeitliche Lärmprofil eines Lebensmittelmarktes die Anwohner zusätzlich auch an Samstagen und zu Tages-Randzeiten belasten würde.</p>	<p data-bbox="922 398 1490 465">Zu 3.2 – Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung</p> <p data-bbox="922 506 1490 640">Der Einwand, die gewerbliche Vorbelastung sei lediglich „fiktiv“ angesetzt, nicht überprüft und rechnerisch zugunsten des Vorhabens „hineinoptimiert“ worden, wird nicht geteilt.</p> <p data-bbox="922 685 1490 1066">Die Berücksichtigung bestehender gewerblicher Vorbelastungen erfolgt nach den verbindlichen Vorgaben der TA Lärm, insbesondere nach Nr. 3.2.1. Danach ist eine detaillierte messtechnische Erfassung sämtlicher bestehender Betriebe regelmäßig nicht erforderlich und häufig auch nicht verhältnismäßig, da die Emissionen gewerblicher Anlagen zeitlich stark schwanken und momentane Messungen keine belastbare Grundlage für eine Prognose darstellen würden.</p> <p data-bbox="922 1111 1490 1469">Stattdessen sieht die TA Lärm ausdrücklich vor, die zulässige maximale Vorbelastung anzusetzen, also rechnerisch davon auszugehen, dass die bestehenden Betriebe den ihnen jeweils zulässigen Immissionsrichtwert vollständig ausschöpfen. Dieses Vorgehen ist nicht verharmlosend, sondern stellt eine vorsorgende Worst-Case-Betrachtung dar, da den Bestandsbetrieben damit schalltechnisch die für sie günstigste Situation unterstellt wird.</p> <p data-bbox="922 1514 1490 2007">Unabhängig davon ist vorliegend festzustellen, dass der vom geplanten Lebensmittelmarkt verursachte Zusatzlärm an allen maßgeblichen Immissionsorten die geltenden Immissionsrichtwerte um mehr als 6 dB unterschreitet. Damit ist die Voraussetzung der TA Lärm Nr. 3.2.1 erfüllt. In diesem Fall ist eine weitergehende Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung nicht mehr erforderlich, da der Zusatzbeitrag des Vorhabens für sich genommen als immissionsschutzrechtlich unkritisch einzustufen ist. Das Vorhaben ist damit bereits unabhängig von der Vorbelastung genehmigungsfähig.</p>
---	--

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 19
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>3.3 Nachtzeit und Lieferverkehr</p> <p>Eine Nachtanlieferung wird rechnerisch geprüft, jedoch nicht verbindlich ausgeschlossen. Die Betrachtung erfolgt unter idealisierten Annahmen und unterschätzt die realen Störwirkungen erheblich. Für das angrenzende Wohngebiet stellt</p>	<p>Soweit auf unregelmäßige, impulshaltige Geräusche einzelner Betriebe – etwa durch offene Hallentore, Gabelstaplerverkehr oder das Umlagern von Materialien – hingewiesen wird, ist klarzustellen, dass im Sinne der TA Lärm nur solche Vorbelastungen relevant sind, die ihrerseits genehmigungsfähig wären. Etwaige unzulässige oder richtwertüberschreitende Geräusche bestehender Betriebe dürfen nicht dazu führen, dass einem neu hinzutretenden Vorhaben die Zulässigkeit versagt wird. Die Vorbelastung ist daher zutreffend so angesetzt worden, dass am maßgeblichen Immissionsort der geltende Immissionsrichtwert nicht überschritten wird.</p> <p>Auch der Hinweis auf zusätzliche Belastungen an Samstagen oder zu Tagesrandzeiten greift nicht durch. Die TA Lärm unterscheidet lediglich zwischen Werktagen (Montag bis Samstag) sowie Sonn- und Feiertagen. Für den Tageszeitraum gelten dabei identische Immissionsrichtwerte an allen Werktagen. Eine weitergehende Differenzierung, etwa zwischen einzelnen Werktagen oder innerhalb des Tageszeitraums, ist rechtlich nicht vorgesehen. Die schalltechnische Prognose orientiert sich strikt an diesen normativen Vorgaben.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass die gewerbliche Vorbelastung methodisch korrekt, konservativ und im Einklang mit der TA Lärm berücksichtigt wurde. Weder liegt eine unzulässige „Optimierung“ zugunsten des Vorhabens vor, noch ergeben sich Anhaltspunkte für eine Unterschätzung der tatsächlichen Lärmsituation. Ein Ermittlungs-, Prognose- oder Abwägungsfehler ist insoweit nicht erkennbar.</p> <p>Zu 3.3 – Nachtzeit und Lieferverkehr</p> <p>Der Einwand, eine Nachtanlieferung werde lediglich rechnerisch geprüft, jedoch nicht verbindlich ausgeschlossen und stelle daher ein erhebliches Risiko unzumutbarer nächtlicher Lärmbelastungen dar, trifft nicht zu.</p>
---	---

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 20
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>dies ein erhebliches Risiko unzumutbarer nächtlicher Lärmbelastungen dar.</p>	<p>Die schalltechnische Immissionsprognose enthält keine bloß unverbindliche Worst-Case-Betrachtung, sondern kommt zu einem eindeutigen Ergebnis: Eine Nachtanlieferung ist auf Grundlage der Prognose ausgeschlossen. Unter Ziffer 6 der Immissionsprognose (Seite 54) wird ausdrücklich festgestellt, dass Lieferverkehre in der Nachtzeit nicht zulässig sind und daher auch nicht Bestandteil des prognostizierten Regelbetriebs werden können.</p> <p>Die nächtliche Betrachtung dient ausschließlich der fachlichen Vollständigkeit und der Abgrenzung der Betriebszeiten im Sinne der TA Lärm. Sie begründet weder eine planerische Zulässigkeit noch einen Anspruch auf Nachtanlieferungen. Entgegen der Darstellung in der Bürgerstellungnahme werden Nachtlieferungen somit nicht offen gelassen, sondern fachgutachterlich ausgeschlossen.</p> <p>Soweit geltend gemacht wird, die Prognose unterschätze reale Störwirkungen, ist festzuhalten, dass die Berechnungen auf konservativen Annahmen beruhen und sich an den normativen Vorgaben der TA Lärm orientieren. Für den Nachtzeitraum gelten besonders strenge Immissionsrichtwerte, deren Einhaltung hier bereits rechnerisch nicht darstellbar ist. Gerade daraus folgt zwingend der Ausschluss nächtlicher Lieferverkehre.</p> <p>Unabhängig davon ist klarzustellen, dass die verbindliche Regelung der Lieferzeiten nicht zwingend auf Ebene der Bauleitplanung erfolgen muss. Es ist rechtlich zulässig und gängige Praxis, Lieferzeitbeschränkungen im Baugenehmigungsverfahren oder über betriebliche Nebenbestimmungen festzulegen und zu überwachen. Vorliegend besteht hierfür jedoch bereits aufgrund der schalltechnischen Bewertung kein planerischer Regelungsbedarf, da Nachtanlieferungen fachlich ausgeschlossen sind.</p>
--	---

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 21
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>3.4 Außenlärm und Parkplatznutzung</p> <p>Lärmintensive Nutzungen wie Lieferverkehr, Parkplatzbetrieb, Einkaufswagen und Außengastronomie werden in ihrer tatsächlichen Störwirkung verharmlost. Eine realistische Worst-Case-Betrachtung fehlt.</p>	<p>Ein erhebliches Risiko unzumutbarer nächtlicher Lärmbelastungen für das angrenzende Wohngebiet ist daher nicht erkennbar. Ein Ermittlungs-, Bewertungs- oder Abwägungsfehler liegt insoweit nicht vor.</p> <p>Zu 3.4 – Außenlärm und Parkplatznutzung</p> <p>Der Einwand, lärmintensive Nutzungen wie Lieferverkehr, Parkplatzbetrieb, Einkaufswagenverkehr oder Außengastronomie würden in ihrer tatsächlichen Störwirkung verharmlost und es fehle eine realistische Worst-Case-Betrachtung, wird nicht geteilt.</p> <p>Die schalltechnische Immissionsprognose berücksichtigt sämtliche relevanten Schallquellen des geplanten Marktbetriebs vollständig und regelwerkskonform. In die Berechnung einbezogen wurden insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der gesamte Pkw-Verkehr einschließlich Zu- und Abfahrten, • der Parkplatzbetrieb mit Türenschielen, An- und Abfahrvorgängen sowie Einkaufswagenbewegungen, • der Lieferverkehr einschließlich Rangier- und Umschlagvorgängen, • betriebliche Außengeräusche sowie • technische Anlagen des Marktes. <p>Die Berechnungen erfolgen auf Grundlage der einschlägigen und anerkannten Regelwerke (u. a. Parkplatzlärmstudie, RLS, DIN ISO 9613-2) und beinhalten die erforderlichen Zuschläge für Impuls- und Informationshaltigkeit. Es werden dabei keine Mittelwerte, sondern konservative Ansätze zugrunde gelegt, die auf maximalen bzw. oberen Perzentilwerten basieren.</p> <p>Entgegen der Darstellung in der Bürgerstellungnahme liegt somit bereits eine Worst-Case-orientierte Betrachtung vor. Die Prognose geht nicht vom durchschnittlichen Betrieb aus, sondern bildet einen ungünstigen</p>
--	---

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 22
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p data-bbox="252 1249 817 1317">3.5 Unzureichende Berücksichtigung der Lage des Anlieferbereichs</p> <p data-bbox="240 1361 817 1675">Das schalltechnische Gutachten geht von einer Anordnung des Anliefer- und Entladebereichs auf der nördlichen Seite des geplanten Marktes aus. Diese Lage ist aus Anwohnersicht besonders kritisch, da sie den Lieferverkehr - insbesondere Lkw-Rangieren, Entladen, Türeenschlagen und den Betrieb von Kühlaggregaten - unmittelbar in Richtung der Wohnbebauung im Bereich Im Wildfang orientiert.</p> <p data-bbox="240 1720 817 2029">Dabei wird nicht nachvollziehbar geprüft, ob eine alternative Anordnung des Anlieferbereichs auf der südlichen Seite des Gebäudes möglich wäre. Eine solche südliche Anlieferung hätte den erheblichen Vorteil, dass der Baukörper des Marktes selbst als Schallpuffer zwischen den lärmintensiven Lieferprozessen und dem nördlich angrenzenden Wohngebiet wirken würde.</p>	<p data-bbox="922 398 1487 609">Betriebszustand mit hoher gleichzeitiger Auslastung von Parkplatz, Kundenverkehr und Lieferverkehr ab. Eine weitergehende Verschärfung der Annahmen ist fachlich nicht geboten und wird auch von der TA Lärm nicht gefordert.</p> <p data-bbox="922 654 1487 1214">Soweit pauschal von einer „Verharmlosung“ der Störwirkungen gesprochen wird, bleibt dieser Vorwurf unsubstantiiert. Es wird weder dargelegt, welche konkrete Schallquelle unzureichend berücksichtigt worden sein soll, noch auf welcher fachlichen Grundlage eine angeblich fehlende Worst-Case-Betrachtung angenommen wird. Die schalltechnische Prognose ist in sich schlüssig, methodisch nachvollziehbar und entspricht der anerkannten Praxis. Die Ergebnisse zeigen, dass auch unter ungünstigen Betriebsbedingungen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen relevanten Immissionsorten eingehalten werden. Ein Ermittlungs-, Bewertungs- oder Abwägungsfehler liegt insoweit nicht vor.</p> <p data-bbox="922 1258 1343 1281">Zu 3.5 – Lage des Anlieferbereichs</p> <p data-bbox="922 1361 1487 1572">Der Einwand, die Lage des Anliefer- und Entladebereichs auf der nördlichen Seite des Marktgebäudes sei aus schalltechnischer Sicht besonders konfliktträchtig und eine südliche Anordnung hätte zwingend geprüft und festgesetzt werden müssen, wird nicht geteilt.</p> <p data-bbox="922 1617 1487 2029">Die Lage des Anlieferbereichs ist Bestandteil der dem schalltechnischen Gutachten zugrunde gelegten Objektplanung. Diese konkrete Anordnung wurde in der Immissionsprognose vollständig als maßgebliche Schallquelle berücksichtigt. Die Berechnungen umfassen sämtliche relevanten Lieferprozesse, insbesondere Lkw-Zu- und Abfahrten, Rangierbewegungen, Entladevorgänge sowie betriebsbedingte Geräusche (z. B. Türeenschlagen, Aggregate). Auf dieser Grundlage wird die Einhaltung der maßgeblichen</p>
--	--

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 23
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>Aus schalltechnischer Sicht stellt die derzeit geplante Anordnung damit nicht die konfliktärmste Variante dar. Die TA Lärm sowie die allgemeinen Grundsätze der Lärmvorsorge verlangen jedoch, dass bereits auf der Planungsebene vermeidbare Lärmimmissionen durch geeignete Standort- und Anordnungsentscheidungen minimiert werden.</p> <p>Insbesondere vor dem Hintergrund der bereits grenzwertnahen Immissionsprognosen wäre eine Anordnung des Lieferbereichs auf der südlichen Seite zwingend zu untersuchen und - soweit technisch möglich - festzusetzen.</p>	<p>Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen relevanten Immissionsorten nachgewiesen.</p> <p>Entgegen der Darstellung der Einwender ist die Immissionsprognose nicht grenzwertnah. Wie bereits zu Punkt 3.1 ausgeführt, werden die Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum deutlich unterschritten. Vor diesem Hintergrund besteht aus schalltechnischer Sicht kein Erfordernis, alternative Anordnungsvarianten zwingend zu untersuchen, solange die geltenden Anforderungen eingehalten werden.</p> <p>Die Forderung, eine südliche Anordnung des Anlieferbereichs planerisch festzusetzen, betrifft im Kern die Objekt- und Ausführungsplanung. Diese ist nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Der Bebauungsplan hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen; er ist nicht verpflichtet, die aus schalltechnischer Sicht theoretisch konfliktärmste Gebäude- oder Betriebsanordnung festzulegen, sofern die gesetzlichen Immissionsanforderungen eingehalten werden. Dies entspricht der ständigen Rechtsprechung und der Systematik der TA Lärm, die keine Optimierungspflicht, sondern eine Einhaltungspflicht normiert.</p> <p>Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Immissionsprognose auf den vom Vorhabenträger vorgesehenen und betrieblich abgestimmten Betriebsabläufen basiert. Es ist davon auszugehen, dass der Betreiber eine für die Abwicklung der logistischen Prozesse sachgerechte und funktionsfähige Lösung gewählt hat. Die Aufgabe des Schallgutachtens beschränkt sich darauf, diese Planung anhand der Vorgaben der TA Lärm zu bewerten, was hier erfolgt ist.</p> <p>Unabhängig davon bleibt es dem Vorhabenträger unbenommen, im Rahmen der weiteren Objekt- und Genehmigungsplanung Optimierungen vorzunehmen, sofern diese betrieblich</p>
--	---

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 24
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p style="text-align: center;">3.6 Fehlende Berücksichtigung zukünftiger Immissionen aus dem Gewerbegebiet GE2</p> <p>Das Gutachten beschränkt sich auf die Betrachtung der unmittelbar durch den geplanten Lebensmittelmarkt verursachten Emissionen sowie auf eine pauschal angenommene gewerbliche Vorbelastung. Die im Bebauungsplan vorgesehene weitere Entwicklung des Gewerbegebiets GE2 wird jedoch nicht konkret in die Prognose einbezogen.</p> <p>Dabei ist absehbar, dass sich im Gebiet GE2 künftig zusätzliche gewerbliche Nutzungen ansiedeln werden, die ihrerseits relevante Lärmemissionen verursachen. Diese zukünftigen Emissionen wirken kumulativ mit den Geräuschen des geplanten Marktes auf das angrenzende Wohngebiet ein, den Bereich Im Wildfang, die Eschringer Straße 50 und 70.</p> <p>Die kumulative Gesamtbelastung wird in dem Gutachten systematisch unterschätzt.</p> <p>Aus schallimmissionsschutzrechtlicher Sicht ist entscheidend, dass die Gesamtbelastung aus allen relevanten und absehbaren Quellen betrachtet wird. Gerade weil die prognostizierten Immissionswerte bereits nahe an den zulässigen Grenzwerten liegen, ist zu erwarten, dass eine zukünftige Nutzung des GE2 ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen wird.</p> <p>Die Nichtberücksichtigung der zukünftigen Entwicklung stellt daher einen erheblichen Prognose- und Abwägungsfehler dar. Der Bebauungsplan schafft neue Gewerbeflächen, ohne die daraus resultierenden</p>	<p>sinnvoll sind. Ein planerischer Zwang hierzu besteht jedoch nicht.</p> <p>Ein Ermittlungs-, Bewertungs- oder Abwägungsfehler liegt insoweit nicht vor.</p> <p>Zu 3.6 – Zukünftige Immissionen aus dem Gewerbegebiet GE2</p> <p>Der Einwand, die schalltechnische Prognose berücksichtige die künftige Entwicklung des Gewerbegebiets GE2 nicht ausreichend und unterschätze dadurch die kumulative Gesamtbelastung, wird nicht geteilt.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung beschränkt sich nicht lediglich auf die vom geplanten Lebensmittelmarkt ausgehenden Emissionen. Vielmehr wird die zukünftige gewerbliche Entwicklung im Plangebiet systematisch und normkonform berücksichtigt, indem die maximal zulässige gewerbliche Vorbelastung angesetzt wird. Dieses Vorgehen entspricht den Vorgaben der TA Lärm Nr. 3.2.1 und stellt sicher, dass auch bei einer vollständigen Ausnutzung der planungsrechtlich zulässigen Emissionen aus dem Gewerbegebiet keine unzulässigen Immissionen an schutzbedürftigen Nutzungen auftreten.</p> <p>Entgegen der Darstellung der Einwender liegen die prognostizierten Immissionswerte nicht nahe an den zulässigen Richtwerten. Wie bereits zu den Punkten 3.1 und 3.2 dargelegt, unterschreitet der vom Vorhaben verursachte Zusatzbeitrag die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum deutlich (um mehr als 6 dB). Damit sind die Voraussetzungen der TA Lärm Nr. 3.2.1 erfüllt; eine weitergehende Berücksichtigung einzelner bestehender oder zukünftiger gewerblicher Emissionsquellen ist schallimmissionsschutzrechtlich nicht erforderlich.</p> <p>Unabhängig davon ist klarzustellen, dass im Sinne der TA Lärm nur solche Vorbelastungen</p>
---	--

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 25
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>Lärmauswirkungen auf bestehende Wohngebiete belastbar zu untersuchen.</p>	<p>zu berücksichtigen sind, die ihrerseits genehmigungsfähig wären. Etwaige unzulässige Lärmimmissionen bestehender Betriebe können nicht zu Lasten eines neu hinzutretenden Vorhabens gehen. Die Vorbelastung wurde daher konservativ so angesetzt, dass sie den bestehenden Betrieben rechnerisch die maximal zulässige Schallabstrahlung zugesteht und damit eine vorsorgende Betrachtung darstellt.</p> <p>Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass jede zukünftige gewerbliche Ansiedlung oder Erweiterung im Gewerbegebiet GE2 ihrerseits im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens einen eigenständigen Nachweis nach TA Lärm zu führen hat. Dabei ist der geplante Lebensmittelmarkt als bestehende Vorbelastung zu berücksichtigen. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte wird somit nicht einmalig, sondern dauerhaft und projektbezogen abgesichert.</p> <p>Die Forderung nach zusätzlichen planungsrechtlichen Schutzinstrumenten, insbesondere nach einer Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691, wird nicht geteilt. Eine solche Kontingentierung ist rechtlich nur unter engen Voraussetzungen zulässig und setzt eine innere Gliederung des Gewerbegebiets in klar abgegrenzte Teilflächen mit unterschiedlichen Emissionsrechten voraus. Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. Zudem ist nicht belegt, dass eine Emissionskontingentierung im konkreten Fall eine höhere Schutzwirkung entfalten würde als die Anwendung der TA Lärm. Die Behauptung, die kumulative Gesamtbelastung werde systematisch unterschätzt, stellt eine pauschale Wertung dar, die auf Fehlinterpretationen der schalltechnischen Methodik beruht und fachlich nicht nachvollziehbar begründet wird. Neue, über die bereits geprüften Aspekte hinausgehende Gesichtspunkte werden nicht vorgetragen.</p> <p>Ein Ermittlungs-, Prognose- oder Abwägungsfehler liegt daher nicht vor.</p>
--	--

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 26
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>Zwingend erforderliche Schutzauflagen</p> <p>Das Gutachten enthält viele Formulierungen wie „beabsichtigt“, „angenommen“, „vergleichbar“. Ohne verbindliche Auflagen ist das Gutachten für die Anwohner wertlos, sobald der Markt öffnet.</p> <p>Sollte das Vorhaben trotz der zahlreichen Argumente, die dagegensprechen, weiterverfolgt werden, sind aus Anwohnersicht mindestens folgende Festsetzungen erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verbindliche Festsetzung eines Lärmschutzwalls entlang des Parkplatzes hin zur Wohnbebauung, mit min. 2,50 Metern Höhe, der sowohl wirksam zur Reduzierung von Lärmemissionen als auch landschaftlich verträglich ausgestaltet ist • vollständiger Ausschluss von Lieferverkehren zwischen 22:00 und 06:00 Uhr • Einhaltung der Immissionsrichtwerte mit einem ausreichenden Sicherheitsabstand, der auch die künftige Entwicklung berücksichtigt • Prüfung und - sofern technisch möglich Änderung - der Position des Anlieferbereichs: nicht nördlich, sondern südlich des Marktgebäudes • vorab verbindlich festgesetzte Einrichtung einer Tempo 30 Zone im Bereich von mindestens 150 Metern in beide Richtungen vom Parkplatz aus 	<p>Zu den geforderten Schutzauflagen</p> <p>Die geforderten zwingenden Schutzauflagen werden nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Der Einwand, das schalltechnische Gutachten enthalte lediglich unverbindliche Annahmen remembering Begriffe wie „beabsichtigt“, „angenommen“ oder „vergleichbar“ und sei ohne zusätzliche Festsetzungen für die Anwohnerschaft wertlos, wird nicht geteilt. Schalltechnische Immissionsprognosen sind ihrem Wesen nach prognostische Gutachten und müssen notwendigerweise mit Annahmen arbeiten. Diese Annahmen sind jedoch nicht beliebig, sondern folgen den verbindlichen Vorgaben der TA Lärm sowie den einschlägigen technischen Regelwerken und wurden im vorliegenden Fall bewusst konservativ angesetzt. Die Prognose bildet damit einen rechtlich belastbaren Maßstab für die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens.</p> <p>Lärmschutzwall entlang des Parkplatzes: Die verbindliche Festsetzung eines mindestens 2,50 m hohen Lärmschutzwalls wird nicht für erforderlich gehalten. Die schalltechnische Immissionsprognose weist nach, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen relevanten Immissionsorten deutlich unterschritten werden. Zusätzliche aktive Lärmschutzmaßnahmen sind immissionsrechtlich nicht geboten. Die TA Lärm verlangt keine vorsorglichen baulichen Schutzmaßnahmen, wenn die Richtwerte eingehalten werden. Ein Lärmschutzwall würde zudem einen erheblichen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild darstellen und ist städtebaulich nicht erforderlich.</p> <p>Ausschluss von Lieferverkehren in der Nachtzeit: Der vollständige Ausschluss von Lieferverkehren zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ist bereits fachgutachterlich abgesichert. Die schalltechnische Immissionsprognose kommt zu dem eindeutigen Ergebnis, dass</p>
--	---

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 27
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

	<p>Nachtanlieferungen nicht zulässig sind, da die nächtlichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm andernfalls nicht eingehalten werden könnten. Nachtlieferungen sind damit nicht Bestandteil des zulässigen Regelbetriebs. Eine weitergehende planerische Festsetzung ist hierfür nicht erforderlich.</p> <p>Einhaltung der Immissionsrichtwerte mit „Sicherheitsabstand“: Die Forderung nach einem zusätzlichen Sicherheitsabstand über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte hinaus ist rechtlich nicht begründet. Die TA Lärm stellt allein auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ab. Diese werden im vorliegenden Fall nicht nur eingehalten, sondern deutlich unterschritten. Darüber hinaus basiert die Prognose auf konservativen Annahmen mit Maximalansätzen, sodass bereits rechnerische Sicherheiten enthalten sind. Eine weitergehende Vorsorge ist immissionschutzrechtlich nicht gefordert.</p> <p>Änderung der Position des Anlieferbereichs: Die Forderung, den Anlieferbereich zwingend auf die Südseite des Marktgebäudes zu verlagern, betrifft die Objekt- und Ausführungsplanung. Die konkret geplante Lage des Anlieferbereichs wurde schalltechnisch vollständig untersucht und als unkritisch bewertet. Die Bauleitplanung ist nicht verpflichtet, die aus schalltechnischer Sicht theoretisch konfliktärmste Variante festzusetzen, sofern die gesetzlichen Anforderungen eingehalten werden. Ein planerischer Zwang zur Änderung der Anlieferposition besteht daher nicht.</p> <p>Verbindliche Festsetzung einer Tempo-30-Zone: Die Einrichtung einer Tempo-30-Zone im Bereich des Parkplatzes betrifft straßenverkehrsrechtliche Anordnungen. Diese fallen nicht in die Regelungskompetenz der Bauleitplanung und können nicht verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden. Über Geschwindigkeitsbeschränkungen ist im Rahmen gesonderter verkehrsrechtlicher</p>
--	--

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 28
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>4. Ergänzende Stellungnahme zum Artenschutz</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Ausführungen in den Kapiteln 6.2 bis 6.4 der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die vorgelegte artenschutzrechtliche Prüfung enthalten Fehler und müssen nachgebessert werden.</p> <p>4.1 Unzureichende Datengrundlage und Erfassungstiefe</p> <p>Die artenschutzrechtliche Bewertung enthält keine flächendeckende, jahreszeitlich differenzierte Kartierung. Insbesondere für artenschutzrechtlich relevante Artengruppen wie Reptilien und xylobionte Käferarten fehlen belastbare Untersuchungen.</p> <p>Angesichts der vorhandenen Strukturvielfalt (Randbereiche, Wiesenstreifen, aktuelle und ehemalige Obstbäume, Übergänge zu Gärten) wäre eine vertiefte Untersuchung erforderlich gewesen. Die Annahme, es seien keine relevanten Arten betroffen, ist fachlich nicht fundiert.</p>	<p>Verfahren unter Beteiligung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu entscheiden. Der durch den marktbezogenen Verkehr verursachte Lärm wurde schalltechnisch berücksichtigt und als immissionsschutzrechtlich unbedenklich bewertet.</p> <p>Zu 4. Ergänzende Stellungnahme zum Artenschutz</p> <p>Zu 4.1 Unzureichende Datengrundlage und Erfassungstiefe</p> <p>Die artenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebiets basiert auf der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros MILVUS sowie den entsprechenden Darstellungen im Umweltbericht. Die saP wurde nach den fachlich anerkannten Standards durchgeführt und erfüllt die Anforderungen der §§ 44 und 45 BNatSchG.</p> <p>Die Untersuchungen erfolgten mehrstufig und artgruppenspezifisch im Zeitraum September 2024 bis August 2025 und decken damit sämtliche für die Beurteilung relevanten Jahreszeiten ab. Bestandteil der saP waren unter anderem:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Brutvogelkartierungen (mehrere Begehungen während der Hauptbrutzeit im Frühjahr 2025), • Erfassung potenzieller Höhlen- und Nistbäume im Winterhalbjahr, • Fledermausuntersuchungen mittels Detektorbegehungen und stationärer Ganznächterfassungen im Sommerhalbjahr 2025, • gezielte Habitat- und Sichtkontrollen für Reptilien im Frühjahr und Sommer 2025,
--	--

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 29
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p style="text-align: center;">4.2 Konkrete Hinweise auf besonders geschützte Arten</p> <p>4.2.1 Blindschleiche</p> <p>Im nord-östlichen Randbereich des Planungsgebiets wurden in der Vergangenheit schon häufiger Blindschleichen gesichtet. Die letzte Beobachtung erfolgte durch mehrere Personen im Jahr 2024 im Rahmen einer Kindergeburtstagsfeier (Schnitzeljagd) und ist bezeugbar.</p> <p>Die Blindschleiche ist eine besonders geschützte Art nach § 7 Abs. 2 BNatSchG. Der betroffene Bereich weist typische Habitatstrukturen auf. Eine gezielte Reptilienkartierung und dahingehend vertiefte artenschutzrechtliche Prüfung ist erforderlich.</p> <p>4.2.2 Grünspecht</p> <p>Im Umfeld des Plangebiets wurden wiederholt Grünspechte beobachtet. Der Grünspecht ist eine streng geschützte europäische Vogelart.</p> <p>Im nördlichen Randbereich des Plangebiets befanden sich über Jahre hinweg alte Obstbäume, die potenziell als Nist- / Höhlenbäume geeignet</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Erfassungen weiterer potenziell relevanter Artengruppen (u. a. Haselmaus, Tagfalter) sowie • eine habitatbezogene Potenzialanalyse für weitere streng oder besonders geschützte Arten. <p>Damit liegt eine zeitlich und fachlich ausreichende Datengrundlage vor. Eine flächendeckende Kartierung sämtlicher Artengruppen ist artenschutzrechtlich nicht erforderlich, sofern – wie hier – auf Grundlage der vorhandenen Habitatstrukturen und der durchgeführten Erhebungen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden.</p> <p>Zu 4.2 Konkrete Hinweise auf besonders geschützte Arten</p> <p>Für die Blindschleiche wurden im Rahmen der gezielten Reptilienbegehungen keine Nachweise erbracht. Der Planbereich weist nach gutachterlicher Einschätzung keine essenzielle Funktion als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte auf. Einzelbeobachtungen aus der Vergangenheit begründen für sich genommen keinen weitergehenden Untersuchungsbedarf. Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (u. a. Bauzeitenregelung, ökologische Baubegleitung) wird ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen.</p> <p>Hinsichtlich des Grünspechts wurden im Untersuchungszeitraum keine Brutvorkommen oder aktuell genutzten Höhlenbäume innerhalb des Eingriffsbereichs festgestellt. Die Art wurde ausschließlich als Nahrungsgast bzw. Überflieger im Umfeld des Plangebiets nachgewiesen. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten werden</p>
--	--

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 30
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>waren. Es ist wahrscheinlich, dass sich in mindestens einem der älteren Zwetschgenbäume eine Grünspecht-Nisthöhle befand. Eine Überprüfung ist heute nicht mehr möglich (siehe Punkt 4.3).</p> <p>4.2.3 Hirschkäfer</p> <p>Noch im Jahr 2024 wurden im Bereich des nördlichen Wiesenstreifens Hirschkäfer beobachtet. Der Hirschkäfer ist eine streng geschützte Art nach FFH-Richtlinie (Anhang II und IV) und auf Totholz und alte Baumstrukturen angewiesen.</p> <p>Das Artenschutzgutachten geht auf das mögliche Vorkommen xylobionter Käferarten nicht vertieft ein, obwohl entsprechende Habitatstrukturen bis vor Kurzem vorhanden waren.</p> <p style="text-align: center;">4.3 Rodung von Obstbäumen und Entfernung von Totholz - veränderte Ausgangslage</p> <p>Im Frühsommer 2025, vor etwa einem halben bis dreiviertel Jahr, wurde auf dem Wiesenstreifen am nördlichen Rand des Plangebiets unterhalb der Gärten Im Wildfang eine Reihe von sechs Obstbäumen (überwiegend alte Apfel- und Zwetschgensorten) sowie Totholz entfernt.</p> <p>Diese Bäume und das Totholz stellten nachweislich Lebensraum für verschiedene Tierarten dar.</p>	<p>durch das Vorhaben nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Für xylobionte Käferarten, einschließlich des Hirschkäfers, wurden im Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen (z. B. stark dimensioniertes Totholz, alte Stubben oder Eichenbestände mit Mulm) festgestellt. Ein reproduktives Vorkommen innerhalb des Geltungsbereichs kann daher fachlich nachvollziehbar ausgeschlossen werden. Hinweise auf Einzeltiere im Umfeld begründen keinen artenschutzrechtlichen Konflikt im Sinne des § 44 BNatSchG.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Bewertung berücksichtigt die tatsächliche Habitat- und Nutzungssituation des Plangebiets zum Zeitpunkt der Untersuchung. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird sichergestellt, dass weder das Tötungs- noch das Störungsverbot noch das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgelöst werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.</p> <p>Ein Ermittlungs-, Bewertungs- oder Abwägungsfehler liegt insoweit nicht vor.</p> <p style="text-align: center;">Zu 4.3 Rodung von Obstbäumen und Entfernung von Totholz – veränderte Ausgangslage</p> <p>Die artenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebiets beruht auf der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und bildet die für die rechtliche Bewertung maßgebliche Ist-Situation des Plangebiets im Untersuchungszeitraum ab. Maßgeblich für die Anwendung der artenschutzrechtlichen Verbote der §§ 44 ff. BNatSchG ist der tatsächliche Zustand der</p>
--	--

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 31
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>Noch im Jahr 2024 wurden dort u.a. Hirschkäfer beobachtet; zudem wurden regelmäßig Grünspechte im Gebiet gesichtet.</p> <p>Eine Untersuchung dieser Strukturen ist heute nicht mehr möglich. Es wird ausdrücklich keine unlautere Absicht unterstellt. Faktisch ist jedoch festzuhalten, dass die Bäume über viele Jahre, teils jahrzehntelang unberührt dort standen und kurz vor (oder während) der Durchführung der artenschutzrechtlichen Untersuchung entfernt wurden, wodurch die ökologische Ausgangslage des Plangebiets verändert wurde.</p> <p>Damit ist die Aussagekraft des Artenschutzgutachtens erheblich eingeschränkt. Die Untersuchung bildet nicht mehr die tatsächlich über Jahre bestehende Habitat- und Nutzungssituation ab.</p> <p>Die im Kapitel 6.2.6 des Umweltberichts gezogene Schlussfolgerung, wonach erhebliche artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden könnten, ist vor dem Hintergrund konkreter, aktueller Artbeobachtungen, fehlender Kartierungen und einer veränderten Untersuchungsgrundlage nicht haltbar.</p> <p>Ergänzend und hilfsweise fordern wir - neben der Nachbesserung des Gutachtens - die Einhaltung eines zusätzlichen Abstandstreifens zu den Gärten entlang des Plangebietes, in dem die bisherigen, natürlichen Strukturen auf Dauer wiederhergestellt werden.</p> <p>5. Schlussbemerkung</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass sowohl die Begründung des Bebauungsplans als auch das schalltechnische Gutachten die tatsächlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf die Anwohner und die Umwelt unzureichend berücksichtigen. Zudem ist das artenschutzrechtliche Gutachten unvollständig.</p>	<p>betroffenen Flächen zum Zeitpunkt der Untersuchung und der planerischen Entscheidung. Die angesprochenen Gehölzentnahmen am nördlichen Rand des Plangebiets wurden zeitlich vor Abschluss der artenschutzrechtlichen Untersuchungen vorgenommen und sind in der saP berücksichtigt. Eine rechtliche Verpflichtung, frühere, nicht mehr vorhandene Habitatstrukturen oder frühere Nutzungssituationen nachträglich zu unterstellen, besteht nicht. Die artenschutzrechtliche Prüfung bewertet nicht historische Zustände, sondern die aktuelle ökologische Funktion der Fläche.</p> <p>Die saP kommt auf Grundlage der vorgefundenen Habitatstrukturen und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nachvollziehbar zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Ein Ermittlungs- oder Bewertungsdefizit infolge der veränderten Ausgangslage ist daher nicht gegeben.</p> <p>Die Forderung nach einem zusätzlichen Abstandstreifen mit dauerhafter Wiederherstellung natürlicher Strukturen wird zur Kenntnis genommen. Ein solcher Streifen ist aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich, da die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Anforderungen bereits ohne diese Maßnahme gewährleistet ist. Fragen der landschaftlichen Gestaltung und Begrünung sind Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und können im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt werden.</p> <p>Zu 5: Schlussbemerkung</p> <p>Die in der Schlussbemerkung zusammenfassend erhobenen Einwendungen wurden in den vorangegangenen Abschnitten der Abwägung jeweils einzeln geprüft und bewertet. Weder aus der Kritik an der Begründung des Bebauungsplans noch aus den vorgetragenen Einwendungen zum Schall- oder Artenschutz</p>
--	--

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 32
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>Das Vorhaben ist städtebaulich nicht erforderlich.</p> <p>Wir bitten deshalb darum, das Bebauungsplanverfahren einzustellen.“</p>	<p>ergeben sich durchgreifende Ermittlungs-, Bewertungs- oder Abwägungsfehler.</p> <p>Die Begründung des Bebauungsplans sowie der Umweltbericht beruhen auf einer hinreichenden und fachlich anerkannten Datengrundlage. Die schalltechnische Untersuchung weist die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach; artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht ausgelöst.</p> <p>Das Vorhaben ist städtebaulich erforderlich, da es der Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung für die Stadtteile Ensheim und Eschringen dient und damit einen öffentlichen Belang im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 8 BauGB verfolgt. Die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele überwiegen die vortragenen privaten Belange.</p> <p>Ein Anlass, das Bebauungsplanverfahren einzustellen, besteht daher nicht.</p> <p>Beschlussvorschlag Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken beschließt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Stellungnahme des Bürgers wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. 2. Der Bebauungsplan Nr. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ wird unter Berücksichtigung der Reduzierung der maximal zulässigen Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf 1.000 m² fortgeführt. 3. Die textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird entsprechend angepasst, indem die maximal zulässige Verkaufsfläche für den Lebensmittelvollsortimenter verbindlich auf 1.000 m² begrenzt wird.
--	--

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 33
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

	<p>4. Die Begründung wird redaktionell fortgeschrieben und an die aktualisierte Auswirkungsanalyse (Stand 12.02.2026) angepasst, insbesondere zur Darstellung der reduzierten Verkaufsfläche, der hieraus resultierenden geringeren Umsatzumverteilungen sowie der Bewertung im Hinblick auf die Ziele 41 bis 46 LEP Siedlung und den Atypiknachweis nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO.</p> <p>Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans unverändert.</p>
<p>B5 BÜRGER 5</p> <p><u>Schreiben vom 24.01.2026</u></p> <p>„Wir, die kleineren Lebensmittel- und Nahversorgungsbetriebe in Ensheim, nehmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Stellung und sprechen uns gegen das geplante Vorhaben aus.“</p> <p>Fehlende Notwendigkeit Aus unserer Sicht ist nicht erkennbar, warum ein weiterer großer Lebensmittelmarkt notwendig sein soll. Die Versorgung im Ort und im näheren Umfeld ist bereits heute gegeben. Ein großes Nahversorgungsdefizit können wir nicht feststellen.</p> <p>Hinzu kommt, dass in Ormesheim ein weiterer Lebensmittelmarkt konkret geplant ist. Vor diesem Hintergrund erscheint ein weiterer Markt in Ensheim nicht sinnvoll, sondern eher zu viel.</p>	<p><u>Stellungnahme der LHS Saarbrücken</u></p> <p>Konsequenz Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung Die Planung dient der Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung für die Stadtteile Ensheim und Eschringen und verfolgt damit einen öffentlichen Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 8 BauGB. Grundlage der Planung sind das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken sowie die hierzu erstellten Fachgutachten, die für das östliche Stadtgebiet einen Bedarf an einem leistungsfähigen Nahversorgungsangebot feststellen. Die subjektive Einschätzung einzelner Betriebe, ein entsprechender Bedarf bestehe nicht, ist subjektiv nachvollziehbar, kann jedoch für die bauleitplanerische Abwägung nicht maßgeblich sein.</p> <p>Die Versorgungssituation wird nicht allein anhand der Anzahl bestehender Betriebe bewertet, sondern unter Berücksichtigung von Sortimentsbreite, Angebotsstruktur, Erreichbarkeit und langfristiger Sicherung der Grundversorgung. Kleinteilige Betriebe im Ortskern</p>

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 34
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>Bedeutung der un bebauten Fläche</p> <p>Die derzeit unbebaute Fläche südlich von Ensheim hat aus unserer Sicht einen Wert für Landschaft, Natur und das Ortsbild. Sie stellt einen schönen Übergang zur Landschaft dar und trägt so zur Lebensqualität im Ort bei.</p> <p>Gerade weil kein zwingender Bedarf für das Vorhaben besteht, halten wir es für nicht gerechtfertigt, diese Fläche für einen großflächigen Markt zu bebauen.</p> <p>Auswirkungen auf bestehende Betriebe und das Ortszentrum</p> <p>Wir befürchten, dass ein großer Lebensmittelmarkt am Ortsrand spürbare Nachteile für die kleineren Betriebe im Ortskern mit sich bringen wird. Kaufkraft würde aus dem Zentrum abgezogen, was die Situation vieler Betriebe verschlechtern könnte.</p> <p>Das hätte nicht nur wirtschaftliche Folgen, sondern würde auch das Leben im Ortszentrum beeinträchtigen. Ein lebendiger Ortskern lebt von kurzen Wegen, persönlichem Kontakt und mehreren kleinen Angeboten. Diese Strukturen sehen wir durch das Vorhaben gefährdet. Einern</p>	<p>leisten einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung, können jedoch einen Lebensmittelvollsortimenter funktional nicht ersetzen. Ein städtebauliches Erfordernis für das Vorhaben liegt daher vor.</p> <p>Das in Ormesheim geplante Einzelhandelsvorhaben betrifft ein anderes räumliches Versorgungsgebiet und war zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht Bestandteil einer hinreichend gesicherten Tatsachengrundlage, die eine Berücksichtigung in der Wirkungsanalyse erforderlich gemacht hätte. Unabhängig davon ist der geplante Markt in Ensheim auf die Versorgung der Stadtteile Ensheim und Eschringen ausgerichtet. Eine Überversorgung oder unmittelbare planerische Kollision ergibt sich hieraus nicht.</p> <p>Die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der im Umweltbericht umfassend bewertet wurde. Die Fläche weist keinen besonderen Schutzstatus auf. Der Eingriff wird durch Vermeidungs-, Minimierungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. In der Abwägung wurde dem Belang der Landschaft und des Ortsbildes Rechnung getragen; er tritt jedoch hinter dem öffentlichen Interesse an der Sicherung der Nahversorgung zurück.</p> <p>Die befürchteten negativen Auswirkungen auf bestehende Betriebe im Ortskern wurden im Rahmen der Einzelhandels- und Wirkungsanalyse vertieft untersucht. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Kleinteilige Betriebe wie Bäckereien, Metzgereien oder Fachgeschäfte weisen andere Angebotsprofile und Kundenbindungen auf und stehen nicht in direkter Wettbewerbsbeziehung zu einem Lebensmittelvollsortimenter. Ein Kaufkraftabzug in einem Umfang, der die Funktionsfähigkeit</p>
--	---

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 35
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>kleineren Markt im Ortszentrum würden wir durchaus offen gegenüberstehen.</p> <p>Rückmeldungen aus der Kundschaft In Gesprächen mit unseren Kundinnen und Kunden zeigt sich ein überwiegend kritisches bis ablehnendes Stimmungsbild. Häufig hören wir Aussagen wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Ist das wirklich notwendig?“ • „Och, das ist mir egal. Ich wohne ja nicht dort.“ • „Warum gerade an dieser Stelle, so außerhalb?“ • „Es soll doch auch noch der Markt in Ormesheim kommen - das ist doch dann alles viel zu viel.“ <p>Diese Rückmeldungen machen deutlich, dass das Vorhaben im Ort keine breite Zustimmung findet.“</p> <p>Bäckerei Max Lagaly, Hauptstraße 50 Metzgerei Breuer & Sohn GmbH, Hauptstraße 39 Früchteparadies, Getränkeparadies B. Wendel, Hauptstraße 45 RinconVini, Freddy Schiafone, Hauptstraße 69a Bäckerei Fetzer GmbH, Hauptstraße 92</p>	<p>des Ortszentrums gefährden würde, ist nicht zu erwarten.</p> <p>Rückmeldungen aus der Kundschaft, soweit sie geschildert werden, stellen subjektive Meinungsäußerungen dar. Für die bauleitplanerische Abwägung sind jedoch objektive, fachlich belegte Kriterien maßgeblich. Eine fehlende „breite Zustimmung“ in Teilen der Bevölkerung begründet für sich genommen keinen Abwägungsfehler und vermag die fachgutachterlich belegte Erforderlichkeit der Planung nicht in Frage zu stellen.</p> <p>In der Gesamtabwägung überwiegen die öffentlichen Belange der Sicherung einer leistungsfähigen, zukunftsfähigen Nahversorgung die vorgetragenen privaten und wirtschaftlichen Interessen einzelner Betriebe.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans ergibt sich hieraus nicht.</p>
<p>B6 BÜRGER 6</p> <p><u>Schreiben vom 28.01.2026</u></p> <p>„In vorgenannter Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die Interessen der DAC Immobilien GmbH & Co. KG, Geschäftsführer Herr Clemens Dahlem, Werner-Hepp-Weg 5, 66399 Mandelbachtal vertreten. Auf uns lautende Vollmacht liegt bei.</p> <p>Unsere Mandantin ist Vorhabensträger zur Ansiedlung u.a. eines großflächigen</p>	<p><u>Stellungnahme der LHS Saarbrücken</u></p> <p>Konsequenz Der Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der Reduzierung der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf 1.000 m² fortgeführt.</p>

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 36
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>Lebensmittelmarktes am nördlichen Eingang des Ortsteils Ormesheim, Gemeinde Mandelbachtal, Ecke Adenauerstraße/L107, B-Planverfahren „Gewerbegebiet nördlich Adenauerstraße“. Die hier geplante Ansiedlung gem. dem vorliegenden B-Planentwurf „Gewerbegebiet Südlich Ensheim“ ist geeignet, die Ertragsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit des von unserer Mandantin geplanten Lebensmittelmarktes erheblich zu beeinträchtigen.</p> <p>Aus dieser Stellung und ihrer subjektiven Rechtsposition gem. § 1 Abs. 7 (Abwägungsgebot) heraus erhebt unsere Mandantin folgende Einwände gegen das Verfahren der Offenlage und gegen den Inhalt des vorliegenden B-Planentwurfs 441.16.00 "Gewerbegebiet Südlich Ensheim":</p> <p>1. Erheblicher Verfahrensfehler gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 2 BauGB</p> <p>Die Offenlage wird in der maßgeblichen Veröffentlichung auf der Internetplattform der Landeshauptstadt Saarbrücken als „frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung“ bezeichnet.</p> <p>„FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND AUSLEGUNG DER PLANABSICHTEN“</p> <p>Vorliegend handelt es sich aber nicht um eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB als erste Phase einer Öffentlichkeitsbeteiligung, sondern um die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, mithin bereits die zweite und abschließende Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung. Wir verweisen auf den Beteiligungsbeschluss (Offenlage) des Stadtrats der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 09.12.2025 zu dem Bebauungsplanentwurf 441.16.00 "Gewerbegebiet südlich Ensheim" mit eindeutigem Verweis auf § 3 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Aufgrund dieser Fehlbezeichnung der Offenlage wird bei den beteiligten Kreisen die</p>	<p>Begründung</p> <p>Zu 1. – Angeblicher Verfahrensfehler wegen Fehlbezeichnung der Offenlage</p> <p>Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 09.12.2025 ausdrücklich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die maßgeblichen Unterlagen lagen ordnungsgemäß aus; Ort, Dauer und Frist zur Abgabe von Stellungnahmen wurden bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte uneingeschränkt Gelegenheit, sich zu informieren und Stellung zu nehmen.</p> <p>Soweit in der Internetveröffentlichung eine missverständliche Überschrift verwendet worden sein sollte, begründet dies keinen erheblichen Verfahrensfehler im Sinne des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Maßgeblich ist, ob die Beteiligungsrechte der Öffentlichkeit tatsächlich verkürzt oder vereitelt wurden. Dies ist nicht der Fall. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Bürger oder Träger öffentlicher Belange von der Abgabe einer Stellungnahme abgehalten wurden oder von einer Einwendungspräklusion ausgegangen sind. Ein beachtlicher Verfahrensmangel liegt daher nicht vor; eine Wiederholung der Offenlage ist</p>
---	---

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 37
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>Fehlvorstellung geweckt, dass es sich eben erst um eine erste frühzeitige Beteiligung handelt und Einwendungen gegen das Vorhaben auch noch zu einem späteren Zeitpunkt ohne Gefahr einer Einwendungspräklusion erhoben werden könnten. Dies aber ist nach Ablauf der Einwendungsfrist einer Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB nicht mehr möglich.</p> <p>Diese Irreführung bei der Beurteilung gegebener Rechtsschutzmöglichkeiten stellt nach unserem Dafürhalten einen erheblichen Verfahrensfehler dar, welcher zwingend eine Wiederholung der Offenlage mit alsdann richtiger Bezeichnung erfordert.</p> <p>2. Verstoß gegen § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, Verstoß gegen die verbindlichen Zielsetzungen der Landesplanung und Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB</p> <p>Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 u. Satz 3 BauNVO gilt, dass die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs, wie das vorliegende Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von 1.250 m², in einem Gewerbegebiet nicht ausgewiesen werden darf. Maßgeblich und zwingend ist vielmehr die Ausweisung in einem Sondergebiet „SO Sondergebiets-Einzelhandel. Eine atypische Situation im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO liegt nicht vor, wozu wir uns auf die zutreffenden Ausführungen des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport in seiner Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 18.06.2025 beziehen. So hat die Landesplanung völlig zutreffend festgehalten, dass das vorliegende Planungsvorhaben keine Anhaltspunkte für eine atypische Situation und insbesondere keine städtebauliche Atypik erkennen lässt.</p> <p>So ist bereits die erforderliche städtebauliche Integration des Standortes nicht gegeben, was aber unverzichtbare und verbindliche Vorgabe der Zielsetzung Nr. 46 des Landesentwicklungsplans Siedlung ist.</p>	<p>nicht erforderlich. Da aber aufgrund der Verkleinerung der Verkaufsfläche (siehe Abwägung zur Atypik) eine erneute öffentliche Auslegung erfolgt, wird ein eventueller Verfahrensfehler ohnehin damit geheilt.</p> <p>Zu 2. – § 11 Abs. 3 BauNVO, Landesplanung und städtebauliche Atypik</p> <p>Der Einwand stützt sich im Wesentlichen auf die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie auf die Auffassung, dass die Voraussetzungen für eine städtebauliche Atypik nicht vorlägen. Diese Einschätzung wird nach Prüfung der vorliegenden Untersuchungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Zielsetzungen nicht geteilt.</p> <p>Im weiteren Verfahren wurde die ursprünglich vorgesehene maximale Verkaufsfläche von ca. 1.250 m² auf 1.000 m² reduziert. Diese angepasste Dimensionierung bildet die Grundlage der nachfolgenden rechtlichen Bewertung.</p> <p>Zutreffend ist, dass es sich bei dem geplanten Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu ca. 1.000 m² um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt und damit grundsätzlich die Regelvermutung schädlicher Auswirkungen greift. Diese Regelvermutung ist jedoch nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO widerlegbar, wenn im konkreten Einzelfall Anhaltspunkte dafür</p>
--	---

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 38
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

	<p>bestehen, dass solche Auswirkungen nicht eintreten. Eine entsprechende Einzelfallprüfung wurde im vorliegenden Verfahren vorgenommen.</p> <p>Die Stadt gelangt im Ergebnis zu der Einschätzung, dass eine städtebauliche Atypik vorliegt und die Regelvermutung widerlegt ist. Diese Atypik ergibt sich nicht aus betrieblichen Besonderheiten, sondern aus einer Gesamtwürdigung mehrerer besonderer städtebaulicher Umstände.</p> <p>Der geplante Markt ist funktional eindeutig auf die wohnortnahe Grundversorgung der Stadtteile Ensheim und Eschringen ausgerichtet. Der überwiegende Teil der Verkaufsfläche entfällt auf nahversorgungsrelevante Sortimente des täglichen Bedarfs; nicht nahversorgungsrelevante Randsortimente sind lediglich in untergeordnetem Umfang vorgesehen. Eine betriebliche Atypik ist zwar nicht gegeben, dies ist jedoch nicht erforderlich, da sich die Atypik hier aus den städtebaulichen Rahmenbedingungen ergibt.</p> <p>Der prognostizierte Einzugsbereich beschränkt sich nahezu vollständig auf die unmittelbar angrenzenden Stadtteile Ensheim und Eschringen. Rund 93 % des zu erwartenden Umsatzes werden mit Bewohnerinnen und Bewohnern dieser Stadtteile erzielt. Der Nahbereich bis ca. 1,5 km deckt nahezu das gesamte Einzugsgebiet ab. Der Streukundenanteil liegt bei lediglich ca. 7 % und ist damit für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb außergewöhnlich gering. Ein überörtlicher Einzugsbereich oder eine Ausrichtung auf Durchgangsverkehr, wie sie für nicht-atypische großflächige Einzelhandelsstandorte typisch wäre, wird damit gerade nicht erschlossen. Durch die Reduzierung der Verkaufsfläche auf 1.000 m² verringern sich zudem die absoluten Umsatzvolumina und die daraus resultierenden Umverteilungseffekte nochmals gegenüber der ursprünglichen Betrachtung, ohne</p>
--	---

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 39
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>Ziel 46 (städtebauliches Integrationsgebot) lautet:</p> <p><i>„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich- funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen- innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten. In Oberzentrum sowie in Mittelzentren sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in Nebenzentren zulässig, sofern sie bezüglich Größenordnung, Warensortiment und Einzugsbereich dem Versorgungsbereich des Nebenzentrums angemessen sind und an einem städtebaulich integrierten Standort errichtet werden.“</i></p> <p>Hierzu heute die Landesplanung folgendes festgehalten:</p> <p><i>„Die Lage des gewählten Standortes am südlichen Ortsrand von Ensheim, etwa 900 m vom Ortskern entfernt, weist keinerlei Bezug zum Ortskern auf. Anhand der beiden isoliert im Außenbereich befindlichen Wohngebäude, die sich in einem Abstand von ca. 200 m zur geschlossenen Wohnbebauung „Im Wildfang“ auf derselben Straßenseite der „Eschringer Straße“ befinden, lässt sich eine städtebauliche Integration sicherlich nicht ableiten. <u>Inbesondere ist die fußläufige Erreichbarkeit deutlich erschwert und die städtebauliche Integration des Standortes somit nicht gegeben.</u> Zudem führt die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes am nicht integrierten Standort dazu, dass aufgrund der geringen Mantelbevölkerung im Einzugsbereich, dieser mit hoher Wahrscheinlichkeit die einzige Nahversorgungseinrichtung im Ort bleiben wird. <u>Dies verhindert dadurch eine nachhaltige, städtebaulich verträgliche Entwicklung im Ortskern von Ensheim langfristig, schränkt die zukünftige Ansiedlung weiterer Versorger in städtebaulich integrierten Lagen erheblich ein und hat zudem</u></i></p>	<p>dass sich die grundsätzliche, lokal begrenzte Versorgungsfunktion ändert.</p> <p>Der Standort liegt zwar am südlichen Ortsrand von Ensheim, schließt jedoch unmittelbar an bestehende Wohngebiete an und befindet sich innerhalb des baulich-funktionalen Siedlungszusammenhangs. Die städtebauliche Situation ist durch eine langgestreckte Siedlungsstruktur mit fehlenden zentralen Flächenreserven geprägt. Eine systematische Prüfung alternativer Standorte hat ergeben, dass weder im Ortskern noch in besser integrierten Lagen geeignete Flächen mit ausreichender Größe zur Verfügung stehen. Der gewählte Standort stellt daher eine planerisch nachvollziehbare Ultima-Ratio-Lösung dar, um die angestrebte Verbesserung der Nahversorgung tatsächlich realisieren zu können. Der Markt übernimmt zugleich eine Scharnierfunktion zwischen den räumlich getrennten Stadtteilen Ensheim und Eschringen und schließt eine identifizierte Versorgungslücke.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist auch das städtebauliche Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans Siedlung (Ziel 46) gewahrt. Dieses verlangt keinen zwingenden Zentrumstandort, sondern einen engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Ort. Ein solcher Zusammenhang ist hier gegeben, da der Markt an bestehende Wohnbebauung anbindet, der Versorgung der ansässigen Bevölkerung dient und keine eigenständige, vom Ort losgelöste Versorgungsstruktur begründet.</p>
---	--

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 40
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p><u>negative Auswirkungen auf die Stabilität bzw. Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der LHS Saarbrücken und in den Nachbargemeinden.</u>“ (Unterstreichung d. U.)</p> <p>Diese zutreffenden Ausführungen machen wir uns vorliegend zu eigen.</p> <p>Die Landesplanung hat ferner festgehalten, dass die vorliegende Planung auch gegen die weiteren verbindlichen Ziele des Landesentwicklungsplans Siedlung gem. Ziffer 42 (Konzentrationsgebot), Ziffer 44 (Kongruenzgebot) und Ziffer 45 (Beeinträchtigungsgebot) verstößt. Dies wird auch vorliegend eingewendet. Diese Ziele lauten wie folgt:</p> <p>Ziffer 42 (Konzentrationsgebot)</p> <p><u>„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des 11 Abs.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (Konzentrationsgebot). In Ausnahmefällen sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch nicht-zentralen Gemeindeteilen zulässig, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der wohnortnahen, örtlichen Grundversorgung dient und eine entsprechende Mantelbevölkerung, d. h. die für die Auslastung der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen erforderliche Bevölkerungszahl, vorhanden ist. Über die Ausnahmerforderlichkeit sowie Standort und Umfang der Einzelhandelsansiedlung, -erweiterung oder -änderung entscheidet die Landesplanungsbehörde.“</u> (Unterstreichung des relevanten Verstoßes d. U)</p> <p>Ziel 44 (Kongruenzgebot)</p> <p><u>„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den</u></p>	<p>Ein Verstoß gegen das Konzentrationsgebot (Ziel 42 LEP Siedlung) liegt ebenfalls nicht vor. Ensheim ist als Teil der Landeshauptstadt Saarbrücken dem Oberzentrum zuzuordnen. Die Ansiedlung dient der Sicherung der örtlichen Grundversorgung innerhalb dieses zentralörtlichen Systems und bleibt in Umfang und Funktion auf den lokalen Bedarf beschränkt.</p> <p>Auch das Kongruenzgebot (Ziel 44 LEP Siedlung) ist eingehalten. Größenordnung, Sortimentsstruktur und Einzugsbereich des Marktes sind auf den Versorgungsauftrag für Ensheim und Eschringen abgestimmt und überschreiten den Verpflichtungsbereich nicht.</p>
---	---

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 41
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p><u>Verpflichtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. Dies ist vom Planungsträger entsprechend nachzuweisen.“</u> (Unterstreichung des relevanten Verstoßes d. U)</p> <p>Ziel 45 (Beeinträchtungsverbot)</p> <p><u>„Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandels-einrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für solche Standortgemeinden, in denen der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt und Ortskernen infrage gestellt wird, z.B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen“.</u> (Unterstreichung des relevanten Verstoßes d. U.)</p> <p>Hierzu hat die Landesplanung im Rahmen ihrer fachlichen Kompetenz völlig zutreffend festgehalten:</p> <p><i>„Nach hiesiger Auffassung ist es aufgrund der räumlichen Nähe zur L107, die u.a. die direkte</i></p>	<p>Ein Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot (Ziel 45 LEP Siedlung) ist nicht festzustellen. Weder zentrale Versorgungsbereiche innerhalb der Landeshauptstadt Saarbrücken noch solche in benachbarten Gemeinden werden in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Die prognostizierten Umsatzumverteilungen bewegen sich durchweg im wettbewerblich üblichen, nicht schädlichen Bereich und resultieren überwiegend aus der Rückholung bislang abfließender Kaufkraft. Aufgrund der reduzierten Verkaufsfläche fallen die absoluten Umverteilungen zudem geringer aus als in der ursprünglichen Betrachtung.</p> <p>Abweichende fachliche Einschätzungen einzelner Stellen wurden im Verfahren zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. Sie vermögen jedoch angesichts der vorliegenden Untersuchungen und der besonderen siedlungsstrukturellen Situation nicht durchzugreifen. Die Stadt ist im Rahmen ihrer Planungshoheit befugt, die landesplanerischen Zielsetzungen anhand des konkreten Einzelfalls auszulegen und zu bewerten.</p> <p>In der Gesamtabwägung überwiegt das öffentliche Interesse an der Sicherung einer leistungsfähigen, wohnortnahen Grundversorgung die vorgetragenen gegenläufigen Belange.</p> <p>Zu den geltend gemachten Auswirkungen auf die Planung in Ormesheim</p> <p>Die vorgebrachten wirtschaftlichen Interessen der Vorhabenträgerin in der Nachbargemeinde Mandelbachtal stellen keinen</p>
---	--

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 42
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p><i><u>Straßenverbindung der Gemeinde Mandelbachtal (Grundzentrum) zur LHS Saarbrücken (Oberzentrum) darstellt, sehr wahrscheinlich, dass Bewohner aus der Gemeinde Mandelbachtal, die aktuell über keinerlei relevante Nahversorgung in den beiden zentralen Ortsteilen Ommerheim und Ormesheim verfügt, den Vorhabenstandort ansteuern werden und damit nicht unerhebliche Kaufkraft aus der Nachbargemeinde umgelenkt wird. Damit hat die geplante Ansiedlung in der vorgesehenen Größenordnung durchaus Auswirkungen sowohl auf den zentralen Versorgungsbereich der Nachbargemeinde Mandelbachtal, mindestens in der Art, dass dortige Ansiedlungsbemühungen zusätzlich erschwert werden. Zudem ergeben sich i. S. d. in der Auswirkungsanalyse zitierten „Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels (Fachkommission Städtebau; Stand 28.09.2017)“ sowie im Hinblick auf § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO damit nachteilige Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Mandelbachtal (insbesondere für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen).“</u></i></p> <p>Diese zutreffenden Ausführungen machen wir uns vorliegend zu eigen.</p> <p>Ferner hat die Landesplanung in diesem Zusammenhang festgehalten:</p> <p><i>„Eine Übereinstimmung des Vorhabens mit diesen kumulativ zu erfüllenden Voraussetzungen ist anhand der vorgelegten Unterlagen nicht zu erkennen, da es sich bei dem Standort des als großflächiger Einzelhandelsbetrieb konzipierten Vorhabens um keinen integrierten Standort i. S. d. Ziffer 46 des Landesentwicklungsplanes (LEP), Teilabschnitt „Siedlung“ handelt. Auch im aktuellen städtebaulichen Entwicklungskonzept der LHS Saarbrücken i. d. F. des Stadtratsbeschlusses vom 07.05.2024 sowie im Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2023 ist der Vorhabenstandort weder als zentraler Versorgungsbereich noch als Nebenzentrum festgelegt. Damit verstößt das</i></p>	<p>abwägungsrelevanten Belang dar, der eine Unterlassung der Planung erzwingen könnte. Das Abwägungsgebot schützt nicht vor wirtschaftlicher Konkurrenz, sondern vor städtebaulich relevanten Beeinträchtigungen.</p> <p>Eine interkommunale Abstimmung im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB ist erfolgt. Die Gemeinde Mandelbachtal sowie die zuständigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Die vorliegenden Stellungnahmen, einschließlich der Hinweise der Industrie- und Handelskammer und der Landesplanung, wurden in den Abwägungsprozess eingestellt. Eine darüber hinausgehende Verpflichtung, auf die konkrete Investitionsabsicht eines privaten Vorhabenträgers in einer Nachbargemeinde planerisch Rücksicht zu nehmen oder die eigene Planung zurückzustellen, besteht nicht.</p> <p>Auch unter Berücksichtigung der reduzierten Verkaufsfläche ergibt sich keine abweichende Bewertung hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen in der Nachbargemeinde.</p> <p>Die Wirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden zu erwarten sind. Die gegenteilige Einschätzung der Einwender stellt eine abweichende Prognose dar, begründet jedoch keinen Abwägungsfehler.</p> <p>Gesamtbewertung Die Einwendungen wurden umfassend geprüft. Weder aus verfahrensrechtlicher noch aus materiell-rechtlicher Sicht ergeben sich durchgreifende Gründe, die Planung aufzugeben oder das Verfahren zu wiederholen. Die mit dem Bebauungsplan verfolgten öffentlichen Belange der Sicherung einer leistungsfähigen, wohnortnahen Grundversorgung überwiegen die vortragenen wirtschaftlichen Interessen der Einwenderin.</p>
--	---

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 43
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p><u>Vorhaben bereits ohne weitere Prüfung erkennbar gegen landesplanerische Zielfestlegungen und ist damit nicht zustimmungsfähig. Von der Planung ist deshalb Abstand zu nehmen.</u> (Unterstreichung d.U.)</p> <p>Noch eindeutiger kann eine Bewertung von Seiten der Landesplanung nicht ausfallen.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist dann auch die Stellungnahme der IHK Saarland gemäß Schreiben vom 26.05.2025 im Rahmen der Trägerbeteiligung beachtlich. Die IHK Saarland weist in ihrer Stellungnahme völlig zutreffend darauf hin, dass eine interkommunale Abstimmung zu dem Planvorhaben der Gemeinde Mandelbachtal „Gewerbegebiet nördlich Adenauerstraße“ gem. § 2 Abs. 2 BauGB erforderlich ist Diese erforderliche interkommunale Abstimmung mit den bekannten Planungen der Gemeinde Mandelbachtal (vgl. hierzu auch BVerwG, Urteil vom 15.12.1989, 4 C 36/86, Rn. 33 der Entscheidungsgründe und Urteil vom 01.08.2002, 4 C 5/01, Rn. 22 der Entscheidungsgründe) lässt aber die vorliegende Planung nicht erkennen. In der Begründung zum B-Plan-Entwurf ist zu diesem Punkt nichts angeführt. Auch die Auswirkungenanalyse der GMA vom 18.02.2025 lässt Ausführungen hierzu vermissen. Schließlich wird die Stellungnahme und der Hinweis der IHK von dem Entwurfsplaner lediglich dahingehend kommentiert, dass zu dem Vorhaben in der Nachbargemeinde Mandelbachtal (Ortsteil Ormesheim) „keine unmittelbare Kollision“ bestünde. Dies aber wird von der Landesplanung in ihrer Stellungnahme gerade gegenteilig gesehen. Der vorliegende B-Plan Entwurf hätte sich daher zwingend mit möglichen Wechselwirkungen zu der Planung der Gemeinde Mandelbachtal auseinandersetzen und in den Abwägungsprozess einstellen müssen.</p> <p>Wir erbitten Stellungnahme zu den erhobenen Einwendungen bis zum 23.02.2026.“</p>	<p>Beschlussvorschlag Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken beschließt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Stellungnahme des Bürgers wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. 2. Der Bebauungsplan Nr. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ wird unter Berücksichtigung der Reduzierung der maximal zulässigen Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf 1.000 m² fortgeführt. 3. Die textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird entsprechend angepasst, indem die maximal zulässige Verkaufsfläche für den Lebensmittelvollsortimenter verbindlich auf 1.000 m² begrenzt wird. 4. Die Begründung wird redaktionell fortgeschrieben und an die aktualisierte Auswirkungenanalyse (Stand 12.02.2026) angepasst, insbesondere zur Darstellung der reduzierten Verkaufsfläche, der hieraus resultierenden geringeren Umsatzumverteilungen sowie der Bewertung im Hinblick auf die Ziele 41 bis 46 LEP Siedlung und den Atypiknachweis nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO. <p>Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans unverändert.</p>
---	---

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 44
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>B7 BÜRGER 7</p> <p><u>Schreiben vom 28.01.2026</u></p> <p>„eingereicht durch mehrere Anwohnerinnen und Anwohner des angrenzenden Wohngebietes Im Wildfang und Eschringer Straße.</p> <p>Die Stellungnahme der Familie Eich ist uns bekannt. Wir schließen uns dieser an. Die aus unserer Sicht wesentlichen Punkte sind zusammengefasst:</p> <p>1. Grundsätzliche Ablehnung des Vorhabens</p> <p>Wir wenden uns als betroffene Anwohnerinnen und Anwohner gegen das geplante Vorhaben. Nach unserer Auffassung besteht keine versorgungsrelevante Notwendigkeit für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes an dem vorgesehenen Standort.</p> <p>Ein Nahversorgungsdefizit ist in Ensheim und Eschringen nicht gegeben. Bereits heute besteht eine ausreichende Versorgung durch bestehende Lebensmittelmärkte im näheren Umfeld und insbesondere auch durch Einzelhandelsgeschäft im Ort Ensheim.</p> <p>Die in der Begründung des Bebauungsplans dargestellte Versorgungslage ist zum Teil fehlerhaft, bzw. unvollständig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt wird unzutreffend benannt. Der Netto-Markt in Fechingen liegt näher als der angeführte Markt in Brebach. • Darüber hinaus befindet sich ein weiterer Lebensmittelmarkt in Ormesheim (Ecke Neumühle) konkret in Planung. Dieser wird die Versorgungssituation - insbesondere für Eschringen - deutlich verbessern und macht einen zusätzlichen Markt in Ensheim überflüssig. 	<p><u>Stellungnahme der LHS Saarbrücken</u></p> <p>Konsequenz Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung</p> <p>Zu 1. Grundsätzliche Ablehnung des Vorhabens</p> <p>Die Planung geht nicht von einer generellen Unterversorgung des gesamten Stadtbezirks Halberg aus. Maßgeblich ist vielmehr die konkrete Versorgungssituation der Stadtteile Ensheim und Eschringen, die innerhalb des Stadtbezirks eine randliche Lage aufweisen. Die herangezogenen Fachgutachten differenzieren ausdrücklich zwischen einer gesamtbezirklichen Betrachtung und der wohnortnahen Versorgung einzelner Ortsteile.</p> <p>Für Ensheim und Eschringen wird dabei ein strukturelles Defizit im Bereich leistungsfähiger Lebensmittelvollsortimenter festgestellt. Die Planung dient der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Ein städtebauliches Erfordernis liegt damit vor. Eine weitergehende empirische Erhebung individueller Einkaufs- und Mobilitätsgewohnheiten ist hierfür rechtlich nicht erforderlich; die Bauleitplanung darf typisierend auf fachgutachterlich abgesicherte Annahmen zurückgreifen.</p> <p>Die in der Begründung enthaltenen Entfernungsangaben beziehen sich auf den nächstgelegenen leistungsfähigen Nahversorgungsstandort im Sinne eines Lebensmittelvollsortimenters. Ergänzende kleinteilige Angebote im Ortskern Ensheims sowie weitere Märkte im</p>
--	--

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 45
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

	<p>Umfeld bestehen und wurden als solche zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese Angebote stellen jedoch nach einhelliger fachlicher Bewertung keinen gleichwertigen Ersatz für einen Vollsortimenter dar, insbesondere im Hinblick auf die erforderliche Sortimentsbreite und -tiefe. Ein Lebensmittelvollsortimenter bietet neben dem klassischen Lebensmittelangebot regelmäßig auch ergänzende nahversorgungsrelevante Sortimente des täglichen Bedarfs (z. B. Drogeriewaren, Haushaltsartikel), die von kleinteiligen Betrieben nicht oder nur in sehr begrenztem Umfang abgedeckt werden können. Eine verzerrte Darstellung der Versorgungssituation liegt daher nicht vor. Zur Vermeidung von Missverständnissen kann die Begründung redaktionell dahingehend präzisiert werden, dass zwischen Vollsortimentsangeboten und ergänzenden Nahversorgungsbausteinen deutlicher differenziert wird. Lebensmittelhandwerksbetriebe können die wohnortnahe Versorgung qualitativ ergänzen, ersetzen jedoch keinen Lebensmittelvollsortimenter und gewährleisten für sich genommen keine gleichwertige, vollumfängliche Nahversorgung.</p> <p>Ein geplantes Einzelhandelsvorhaben in Ormesheim war zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht Bestandteil einer hinreichend gesicherten Tatsachengrundlage, die eine belastbare Einbeziehung in die Wirkungsanalyse erforderlich gemacht hätte. Für die Bauleitplanung ist maßgeblich, dass Prognosen auf konkretisierten und planungsrechtlich relevanten Vorhaben beruhen.</p> <p>Unabhängig davon ist der vorliegende Marktstandort auf die Nahversorgung von Ensheim und Eschringen ausgerichtet. Die Fachgutachten gehen von einer überwiegend lokalen Umsatzherkunft aus. Eine unmittelbare planerische Kollision mit einem Vorhaben in Ormesheim liegt daher nicht vor. Die</p>
--	--

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 46
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>2. Unschlüssige Standortwahl und unzureichende Alternativenprüfung</p> <p>Die Wahl des vorgesehenen Standorts ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar und widerspricht den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Standort liegt unmittelbar angrenzend an ein Wohngebiet und führt zwangsläufig zu erheblichen Nutzungskonflikten. • Standorte im nördlichen Bereich von Ensheim oder nördlich des Ortes wären besser geeignet, da sie eine größere Distanz zur Wohnbebauung aufweisen und verkehrlich deutlich günstiger erreicht werden könnten. • Falls das Vorhaben in erster Linie der Verbesserung der Versorgungssituation des Ortes Eschringen dienen soll, wäre es konsequent und erforderlich, innerhalb oder in unmittelbarer Nähe von Eschringen intensiver nach Standortalternativen zu suchen. • Die „nun gelungene“ Grundstücksverfügbarkeit (vgl. Begründung, Kapitel 1.2.1) ist kein zulässiges Argument. Die Verfügbarkeit eines Grundstücks stellt nach der Rechtsprechung des BVerwG kein eigenständiges, städtebauliches Abwägungskriterium dar und kann eine unzureichende Alternativenprüfung nicht ersetzen (vgl. u.a. BVerwG Urt. 11.07.2002 - 4 CN 1.02; BVerwG Urt. 16.12.2010 - 4 C 8.10). Auch private Verwertungsinteressen der Grundstücksverkäufer 	<p>Entscheidung der Landeshauptstadt Saarbrücken, die Versorgungssituation im eigenen Stadtgebiet eigenständig zu bewerten und absichern zu wollen, ist rechtlich nicht zu beanstanden.</p> <p>Auseinandersetzungen zwischen Vorhabenträgern oder Investoren sind für die bauleitplanerische Abwägung nicht maßgeblich.</p> <p>Zu 2. Unschlüssige Standortwahl und unzureichende Alternativenprüfung</p> <p>Die Standortwahl ist Ergebnis einer umfassenden Alternativenprüfung. Mehrere Standorte im nördlichen Bereich Ensheims sowie innerhalb der Ortslage wurden geprüft und anhand städtebaulicher, verkehrlicher, eigentumsrechtlicher und versorgungsstruktureller Kriterien bewertet.</p> <p>Der gewählte Standort an der Eschringer Straße wurde insbesondere aufgrund seiner Scharnierfunktion zwischen Ensheim und Eschringen als geeignet bewertet. Dass einzelne Alternativen von Einwendern anders gewichtet werden, begründet keinen Mangel der Alternativenprüfung. Eine ergebnisoffene Prüfung ist erfolgt und dokumentiert.</p> <p>Soweit Nutzungskonflikte aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung geltend gemacht werden, wurde dem durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie durch die Fachgutachten, insbesondere zur Immissionssituation, Rechnung getragen. Die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte ist nachgewiesen.</p> <p>Die Grundstücksverfügbarkeit war nicht tragender Grund der Planung, sondern eine Rahmenbedingung im Zuge der Umsetzbarkeitsprüfung. Maßgeblich für die Standortentscheidung waren städtebauliche und versorgungsstrukturelle Erwägungen. Ein sachfremdes Abwägungskriterium liegt nicht vor.</p>
---	--

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 47
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>und des Investors dürfen bei der Abwägung keine Rolle spielen.</p> <p>3. Hilfsweise: Mängel des schalltechnischen Gutachtens</p> <p>Für den Fall, dass das Vorhaben trotz der vorstehenden Einwände weiterverfolgt wird, machen wir hilfsweise erhebliche Mängel des schalltechnischen Gutachtens geltend.</p> <p>3.1 Grenzwertnahe Planung und fehlende Berücksichtigung des Gewerbegebiets GE2</p> <p>Das Gutachten berücksichtigt nicht die zukünftige Entwicklung des im Bebauungsplan vorgesehenen Gewerbegebiets GE2. Die dort zu erwartenden zusätzlichen gewerblichen Nutzungen und deren Lärmemissionen werden nicht in einer kumulativen Gesamtbetrachtung erfasst.</p> <p>In Verbindung mit der ohnehin schon grenzwertnahen Planung führt zu einer Unterschätzung der Gesamtbelastung und stellt einen erheblichen Prognose- und Abwägungsfehler dar.</p>	<p>Zu 3. Hilfsweise: Mängel des schalltechnischen Gutachtens</p> <p>Zu 3.1 Grenzwertnahe Planung und fehlende Berücksichtigung des GE2</p> <p>Der Einwand, das schalltechnische Gutachten berücksichtige die zukünftige Entwicklung des im Bebauungsplan vorgesehenen Gewerbegebiets GE2 nicht und führe in Verbindung mit einer angeblich grenzwertnahen Planung zu einer Unterschätzung der Gesamtbelastung, wird nicht geteilt.</p> <p>Zunächst ist klarzustellen, dass von einer grenzwertnahen Planung nicht ausgegangen werden kann. Die schalltechnische Immissionsprognose weist nach, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen relevanten Immissionsorten nicht nur eingehalten, sondern deutlich unterschritten werden. Der vom geplanten Lebensmittelmarkt verursachte Zusatzbeitrag unterschreitet die geltenden Immissionsrichtwerte sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum um mehr als 6 dB. Damit werden zugleich die vorsorgenden Anforderungen der TA Lärm Nr. 3.2.1 eingehalten. Eine Ausnutzung der Richtwerte liegt nicht vor. Die zukünftige Entwicklung des Gewerbegebiets GE2 ist im Gutachten in normkonformer und vorsorgender Weise berücksichtigt worden. Die schalltechnische Prognose beschränkt sich nicht auf die isolierte Betrachtung des Lebensmittelmarktes, sondern legt für die Umgebung eine konservative Annahme der maximal zulässigen gewerblichen Vorbelastung zugrunde. Dieses Vorgehen entspricht den Vorgaben der TA Lärm und stellt sicher, dass auch</p>
--	--

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 48
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>3.2 Ungünstige Lage des Anlieferbereichs</p> <p>Der Anlieferbereich für den Lkw-Verkehr ist auf der nördlichen Seite des Marktgebäudes vorgesehen, also unmittelbar in Richtung der Wohnbebauung. Eine Verlagerung des Anlieferbereichs auf die Südseite des Marktgebäudes wäre deutlich konfliktärmer. Diese planerische Alternative wurde im Gutachten nicht</p>	<p>bei einer vollständigen Ausschöpfung der planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeiten im Gewerbegebiet keine unzulässigen Immissionen an den angrenzenden Wohngebieten auftreten.</p> <p>Eine detaillierte Prognose einzelner, derzeit noch nicht konkret feststehender Betriebe im Gewerbegebiet GE2 ist fachlich weder erforderlich noch rechtlich geboten. Nach der Systematik der TA Lärm ist vielmehr jede künftige gewerbliche Ansiedlung oder Erweiterung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens verpflichtet, eigenständig nachzuweisen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung aller bestehenden Vorbelastungen eingehalten werden. Dabei sind sowohl die bestehenden gewerblichen Nutzungen als auch der geplante Lebensmittelmarkt als Vorbelastung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Annahme, die kumulative Gesamtbelastung werde systematisch unterschätzt, findet somit weder in der Methodik noch in den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung eine fachliche Grundlage. Die gewählte Vorgehensweise stellt eine vorsorgende Worst-Case-Betrachtung dar und gewährleistet einen dauerhaften Schutz der angrenzenden Wohnbebauung auch unter Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklung des Gewerbegebiets GE2.</p> <p>Ein Ermittlungs-, Prognose- oder Abwägungsfehler liegt daher nicht vor.</p> <p>Zu 3.2 Ungünstige Lage des Anlieferbereichs</p> <p>Der Einwand, die Lage des Anlieferbereichs auf der nördlichen Seite des Marktgebäudes sei schalltechnisch besonders konfliktträchtig und eine Verlagerung auf die Südseite hätte zwingend geprüft werden müssen, wird nicht geteilt.</p>
--	--

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 49
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>geprüft, obwohl sie naheliegend und technisch umsetzbar erscheint.</p>	<p>Die Lage des Anliefer- und Entladebereichs ist Bestandteil der dem schalltechnischen Gutachten zugrunde gelegten Objektplanung. Diese konkrete Anordnung wurde in der Immissionsprognose vollständig und detailliert als maßgebliche Schallquelle berücksichtigt. In die Berechnung eingeflossen sind sämtliche relevanten Geräuschanteile des Lieferverkehrs, insbesondere Lkw-Zu- und Abfahrten, Rangierbewegungen, Entladevorgänge sowie betriebsbedingte Geräusche. Auf dieser Grundlage wird die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen relevanten Immissionsorten eindeutig nachgewiesen.</p> <p>Entgegen der Darstellung des Einwenders ist die schalltechnische Prognose nicht grenzwertnah. Die Immissionsrichtwerte werden vielmehr deutlich unterschritten. Vor diesem Hintergrund besteht aus schallimmissionschutzrechtlicher Sicht kein Erfordernis, alternative Anordnungsvarianten des Anlieferbereichs zwingend zu untersuchen, solange die geltenden Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.</p> <p>Die Forderung nach einer Verlagerung des Anlieferbereichs betrifft im Kern Fragen der Objekt- und Ausführungsplanung. Diese sind nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Der Bebauungsplan hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens zu schaffen, ist jedoch nicht verpflichtet, die aus schalltechnischer Sicht theoretisch konfliktärmste Gebäude- oder Betriebsanordnung festzusetzen. Maßgeblich ist allein, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden, was hier nachgewiesen ist.</p> <p>Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Immissionsprognose auf den vom Vorhabenträger vorgesehenen und betrieblich abgestimmten Betriebsabläufen basiert. Es ist davon auszugehen, dass diese Anordnung unter Berücksichtigung logistischer, funktionaler und betrieblicher Anforderungen gewählt</p>
---	---

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 50
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>4. Hilfsweise: Erforderliche Schutzauflagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlagerung des Anlieferbereichs auf die Südseite des Marktgebäudes, • Errichtung eines wirksamen, landschaftlich gestalteten, begrünten Lärmschutzwalls nördlich des GE1 • erneute schalltechnische Gesamtbetrachtung unter Einbeziehung des Gewerbegebiets GE2 • Sicherstellung deutlicher Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte. • Einrichtung einer Tempo 30 Zone zwischen mindestens Wildfang und Eschringer Str. 70 	<p>wurde. Die Aufgabe des Schallgutachtens beschränkt sich darauf, diese Planung anhand der Vorgaben der TA Lärm zu prüfen und zu bewerten, was ordnungsgemäß erfolgt ist.</p> <p>Unabhängig davon bleibt es dem Vorhabenträger unbenommen, im weiteren Verlauf der Objekt- und Genehmigungsplanung Optimierungen vorzunehmen, sofern diese betrieblich sinnvoll sind. Ein planerischer Zwang hierzu besteht jedoch nicht.</p> <p>Ein Ermittlungs-, Bewertungs- oder Abwägungsfehler liegt insoweit nicht vor.</p> <p>Zu 4. Hilfsweise: Erforderliche Schutzauflagen</p> <p>Die hilfsweise geforderten zusätzlichen Schutzauflagen werden nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Die Forderung nach einer Verlagerung des Anlieferbereichs auf die Südseite des Marktgebäudes betrifft die Objekt- und Ausführungsplanung. Wie bereits dargelegt, wurde die konkret geplante Anordnung des Anlieferbereichs schalltechnisch vollständig untersucht und die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen relevanten Immissionsorten deutlich nachgewiesen. Eine Verpflichtung der Bauleitplanung, die aus schalltechnischer Sicht theoretisch konfliktärmste Variante festzusetzen, besteht nicht, solange die gesetzlichen Anforderungen eingehalten werden. Ein planerischer Zwang zur Verlagerung des Anlieferbereichs ergibt sich daher nicht.</p> <p>Die Errichtung eines zusätzlichen Lärmschutzwalls nördlich des GE1 ist ebenfalls nicht geboten. Die schalltechnische Immissionsprognose zeigt, dass auch ohne zusätzliche bauliche Lärmschutzmaßnahmen ausreichende Abstände zu den Immissionsrichtwerten bestehen. Die TA Lärm verlangt keine weitergehenden Vorsorgemaßnahmen, wenn</p>
--	---

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 51
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

	<p>die Richtwerte eingehalten werden. Ein Lärmschutzwall wäre daher städtebaulich und immissionschutzrechtlich nicht erforderlich und würde zudem einen erheblichen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild darstellen.</p> <p>Die geforderte erneute schalltechnische Gesamtbetrachtung unter Einbeziehung des Gewerbegebiets GE2 ist nicht erforderlich. Die zukünftige gewerbliche Entwicklung wurde bereits normkonform berücksichtigt, indem die maximal zulässige gewerbliche Vorbelastung angesetzt wurde. Darüber hinaus unterschreitet der vom geplanten Lebensmittelmarkt verursachte Zusatzlärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte deutlich. Damit ist sichergestellt, dass auch bei einer weiteren Entwicklung des Gewerbegebiets keine unzulässigen Gesamtbelastungen entstehen. Eine erneute oder weitergehende Gesamtbetrachtung ist fachlich nicht geboten.</p> <p>Die Forderung nach einer Sicherstellung deutlicher Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte ist bereits erfüllt. Die schalltechnische Prognose weist an allen relevanten Immissionsorten deutliche Unterschreitungen der Richtwerte aus. Weitergehende Abstände sind immissionschutzrechtlich nicht gefordert. Die TA Lärm stellt allein auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ab; ein darüber hinausgehender Vorsorgeabstand ist rechtlich nicht vorgeschrieben.</p> <p>Die Einrichtung einer Tempo-30-Zone zwischen dem Bereich Im Wildfang und der Eschringer Straße 70 betrifft straßenverkehrsrechtliche Anordnungen. Diese sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und können nicht verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden. Über Geschwindigkeitsbeschränkungen wird im Rahmen gesonderter verkehrsrechtlicher Verfahren unter Beteiligung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde entschieden. Unabhängig davon wurde der durch den</p>
--	---

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 52
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>5. Kurzvermerk Artenschutz</p> <p>Wir weisen ergänzend darauf hin, dass aus Anwohnersicht Zweifel an der Vollständigkeit der artenschutzrechtlichen Betrachtung bestehen. Es gibt in dem Gebiet zahlreiche Insekten- und Vogelarten. Regelmäßig werden Rehe und Feldhasen gesichtet. In den angrenzenden Gärten werden oft auch Igel gesichtet. Auch das Vorkommen von Blindschleichen und Wildbienen ist bezeugt.</p>	<p>marktbezogenen Verkehr verursachte Lärm schalltechnisch berücksichtigt und als immissionsschutzrechtlich unbedenklich bewertet.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass die hilfsweise geforderten Schutzauflagen weder aus immissionsschutzrechtlicher noch aus städtebaulicher Sicht erforderlich sind. Die Einhaltung der maßgeblichen Anforderungen ist durch die vorliegenden Festsetzungen und gutachterlichen Nachweise bereits gewährleistet. Ein Ermittlungs-, Prognose- oder Abwägungsfehler liegt nicht vor.</p> <p>Zu 5. Kurzvermerk Artenschutz</p> <p>Die artenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebiets basiert auf der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie den entsprechenden Darstellungen im Umweltbericht. Die saP wurde nach den fachlich anerkannten Standards durchgeführt und erfüllt die Anforderungen der §§ 44 und 45 BNatSchG.</p> <p>Die Untersuchungen erfolgten mehrstufig und artgruppenspezifisch im Zeitraum September 2024 bis August 2025 und decken damit sämtliche für die Beurteilung relevanten Jahreszeiten ab. Damit liegt eine zeitlich und fachlich ausreichende Datengrundlage vor. Eine flächendeckende Kartierung sämtlicher Artengruppen ist artenschutzrechtlich nicht erforderlich, sofern – wie hier – auf Grundlage der vorhandenen Habitatstrukturen und der durchgeführten Erhebungen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden.</p> <p>Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird sichergestellt, dass weder das Tötungs- noch das Störungsverbot noch das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgelöst werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich. Ein</p>
--	--

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Enenheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 53
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>6. Schlussbemerkung</p> <p>Zusammenfassend halten wir den Bebauungsplan in der vorliegenden Form für nicht erforderlich, nicht ausreichend begründet und abwägungsfehlerhaft. Wir bitten daher, das Verfahren einzustellen.“</p>	<p>Ermittlungs-, Bewertungs- oder Abwägungsfehler liegt insoweit nicht vor.</p> <p>Zu 6. Schlussbemerkung</p> <p>Die in der Schlussbemerkung zusammenfassend erhobenen Einwendungen wurden in den vorangegangenen Abschnitten der Abwägung jeweils einzeln geprüft und bewertet. Weder aus der Kritik an der Begründung des Bebauungsplans noch aus den vorgetragenen Einwendungen zum Schall- oder Artenschutz ergeben sich durchgreifende Ermittlungs-, Bewertungs- oder Abwägungsfehler.</p> <p>Die Begründung des Bebauungsplans sowie der Umweltbericht beruhen auf einer hinreichenden und fachlich anerkannten Datengrundlage. Die schalltechnische Untersuchung weist die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach; artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht ausgelöst.</p> <p>Das Vorhaben ist städtebaulich erforderlich, da es der Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung für die Stadtteile Enenheim und Eschringen dient und damit einen öffentlichen Belang im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 8 BauGB verfolgt. Die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele überwiegen die vorgetragenen privaten Belange.</p> <p>Ein Anlass, das Bebauungsplanverfahren einzustellen, besteht daher nicht.</p> <p>Beschlussvorschlag</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans ergibt sich hieraus nicht.</p>
--	--

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 54
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

<p>B8 BÜRGER 8</p> <p><u>Schreiben vom 28.01.2026</u></p> <p>„Wir sind der Meinung, dass ein Lebensmittelmarkt an dieser Stelle nicht gebraucht wird.</p> <p>Es gibt schon genügend Einkaufsmöglichkeiten in vertretbarer Fahrdistanz. Außerdem hat Ensheim als eines der wenigen Dörfer in der Umgebung noch einen intakten Ortskern mit relativ vielen, kleinen, ortsstämmigen Geschäften, die einen großen Beitrag zur Versorgung leisten. Diese verleihen dem Dorf auch Charakter. Es wäre falsch, das zu zerstören.</p> <p>Den Standort am südlichen Rand von Ensheim finden wir unlogisch und nachteilig. Er wird dazu führen, dass viel mehr Leute den Ort durchfahren; alle von der Flughafenstraße her kommenden Kunden sowie der einwohnerstarke Norden Ensheims werden den Ort komplett von oben nach unten und zurück durchfahren und damit Lärm und Abgase erzeugen. Der Standort ist zu Fuß überhaupt nicht gut erreichbar, auch nicht für die allermeisten Bewohner Eschringens.</p> <p>Einen Standort an der Flughafenstraße oder direkt in Eschringen könnten wir noch halbwegs nachvollziehen, aber dort wurde offenbar jeweils nur eine einzige Alternative geprüft. An der langen Flughafenstraße gäbe es doch noch viel mehr Möglichkeiten und auch in Eschringen, z.B. Bereich Mühle, gäbe es noch mehr Alternativen zu untersuchen.</p> <p>Aber wie gesagt: Wirklich brauchen tun wir den Markt hier nicht.</p> <p>Für uns hat der Naturschutz, der Anwohnerschutz und der Schutz der bestehenden Geschäfte im Zentrum von Ensheim klar Vorrang - gerade weil der Standort nicht optimal ist und der Bedarf nicht gegeben.“</p>	<p><u>Stellungnahme der LHS Saarbrücken</u></p> <p>Konsequenz</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung</p> <p>Die Planung geht nicht von einer generellen Unterversorgung des gesamten Stadtbezirks aus. Maßgeblich ist vielmehr die konkrete Versorgungssituation der Stadtteile Ensheim und Eschringen, die innerhalb des Stadtbezirks eine randliche Lage aufweisen. Die herangezogenen Fachgutachten differenzieren ausdrücklich zwischen einer gesamtbezirklichen Betrachtung und der wohnortnahen Versorgung einzelner Ortsteile.</p> <p>Für Ensheim und Eschringen wird dabei ein strukturelles Defizit im Bereich leistungsfähiger Lebensmittelvollsortimenter festgestellt. Die vorhandenen kleinteiligen Betriebe im Ortskern Ensheims leisten einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung und zur Identität des Ortskerns, stellen jedoch nach fachlicher Bewertung keinen gleichwertigen Ersatz für einen Vollsortimenter dar, insbesondere im Hinblick auf Sortimentsbreite, Preisstruktur, Öffnungszeiten und Frequenz. Die Planung zielt nicht auf eine Verdrängung bestehender Betriebe, sondern auf eine Ergänzung der bestehenden Angebotsstruktur.</p> <p>Die Einzelhandels- und Wirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Ortskerns Ensheims zu erwarten sind. Ein Abzug von Kaufkraft in einem Umfang, der die Stabilität der bestehenden kleinteiligen Strukturen gefährden würde, ist nicht prognostiziert. Der Schutz des Ortskerns wurde damit in der Abwägung berücksichtigt.</p>
---	--

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 55
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

	<p>Der gewählte Standort am südlichen Rand von Ensheim ist Ergebnis einer umfassenden Alternativenprüfung. Mehrere Standorte im nördlichen Bereich Ensheims, entlang der Flughafenstraße sowie im Bereich Eschringen wurden geprüft und anhand städtebaulicher, verkehrlicher, eigentumsrechtlicher und versorgungsstruktureller Kriterien bewertet.</p> <p>Der Standort an der Eschringer Straße wurde insbesondere aufgrund seiner Scharnierfunktion zwischen den Stadtteilen Ensheim und Eschringen als geeignet bewertet. Er ermöglicht eine Bündelung der Versorgung für beide Ortsteile und ist verkehrlich leistungsfähig erschlossen. Die im Verkehrsgutachten prognostizierten zusätzlichen Verkehrsbelastungen bleiben innerhalb der Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes. Unzumutbare Verkehrsbelastungen oder erhebliche Verschlechterungen der Wohnverhältnisse sind nicht zu erwarten.</p> <p>Die Planung stützt sich nicht ausschließlich auf eine fußläufige Erreichbarkeit. Vielmehr werden unterschiedliche Erreichbarkeiten berücksichtigt, einschließlich des motorisierten Individualverkehrs. Die topografischen Verhältnisse und die ländlich geprägte Struktur der Ortsteile wurden dabei einbezogen. Die fußläufige Erreichbarkeit stellt ein Abwägungskriterium unter mehreren dar und ist nicht allein ausschlaggebend für die Standortentscheidung.</p> <p>Die Annahme, es seien entlang der Flughafenstraße oder in Eschringen weitere, bislang unbeachtete Alternativen vorhanden, begründet keinen Abwägungsmangel. Eine ergebnisoffene Alternativenprüfung ist erfolgt und dokumentiert. Dass einzelne Einwender andere Standorte bevorzugen oder anders gewichten, ist Ausdruck unterschiedlicher Interessenlagen, führt jedoch nicht zur Fehlerhaftigkeit der Planung.</p>
--	--

Öffentlichkeit	BBP NR. 441.16.00 „Gewerbegebiet südlich Ensheim“ Landeshauptstadt Saarbrücken	Seite 56
Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit		
Beteiligung mit Schreiben vom 18.12.2025		Frist zur Stellungnahme bis 30.01.2026

Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:
----------------	---------------------------

	<p>Die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der im Umweltbericht umfassend ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt wurde. Die Fläche weist keinen besonderen Schutzstatus auf. Die Eingriffe werden durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert.</p> <p>Belange des Anwohnerschutzes, insbesondere im Hinblick auf Lärm- und Verkehrsbelastungen, wurden durch schalltechnische und verkehrliche Gutachten untersucht. Diese weisen nach, dass die maßgeblichen Grenz- und Richtwerte eingehalten werden. Unzumutbare Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete sind nicht zu erwarten.</p> <p>In der Abwägung wurden die Belange des Naturschutzes, des Anwohnerschutzes und des Schutzes bestehender Einzelhandelsstrukturen berücksichtigt. Sie treten jedoch hinter dem öffentlichen Interesse an der Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung für die Stadtteile Ensheim und Eschringen zurück.</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans ergibt sich hieraus nicht.</p>
--	--