

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) tritt der Bebauungsplan mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Mit dem Inkrafttreten ist ihm gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde.

Verfahren

Der Bebauungsplan wurde als Angebotsbebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren mit folgenden Schritten durchgeführt:

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	11.02.2020
Scoping gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	25.05.2020
Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	08.05.2023 – 09.06.2023
Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	04.10.2023
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	23.10.2023 - 27.11.2023
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	06.10.2023 - 13.11.2023
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	19.03.2024
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB	06.04.2024

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Anlass und Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist die Errichtung eines neuen Forschungscampus östlich der Universität des Saarlandes und nördlich der Straße Stuhlsatzenhaus. Das Plangebiet liegt gemäß Landesentwicklungsplan innerhalb des Vorranggebiets Forschung und Entwicklung und soll sowohl eine Entwicklungsmöglichkeit für bestehende Forschungsinstitute im Umfeld der Universität als auch für die Ansiedlung weiterer außeruniversitärer Forschungseinrichtungen darstellen. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139.02.00 war erforderlich, um die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des neuen Forschungscampus zu schaffen.

Dem Bebauungsplan liegt ein Rahmenplan auf Basis des Siegerentwurfs aus einem städtebaulichen, freiraumplanerischen Wettbewerb, welcher im Jahr 2021 durchgeführt wurde, zugrunde.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert¹ sowie ein Zielabweichungsverfahren vom Landesentwicklungsplan, in Bezug auf die Fällung von Wald für Siedlungszwecke in Vorranggebieten für Grundwasserschutz, durchgeführt². Aufgrund der beabsichtigten Bebauung und Erschließung des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „St. Johanner Stadtwald“ wurde eine Ausgliederung des betroffenen Bereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet vorgenommen³.

Umweltbelange Die Umweltbelange fanden ihre Berücksichtigung durch eine Vielzahl von Festsetzungen.

Für die Belange Orts- und Landschaftsbild wurde u.a. festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch mit Pflanzen anzulegen sind und im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Hochstämme zu pflanzen sind.

Zur Berücksichtigung der Schutzgüter Boden und Wasser wurde festgesetzt, dass bei unversiegelten Flächen eine belebte Oberbodenschicht von mind. 30 cm vorzusehen ist. Die Kompensation für die Versiegelung von Flächen erfolgt durch die Ökokontomaßnahme, welche die Umwandlung von Ackerflächen in extensive Wiesenfläche umfasst. Diese Maßnahme leistet auch einen Beitrag zum Erosionsschutz. Durch die festgesetzte kompakte Bauweise wird so wenig Fläche wie möglich in Anspruch genommen.

Im Hinblick auf den Hochwasserschutz wurde festgesetzt, dass die nutzbaren Dachflächen von Gebäuden zu mind. 50 % extensiv zu begrünen sind. Zusätzlich wurde eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verortet. Der Bebauungsplan trifft auch Festsetzungen zur Starkregenprävention in Form von Notwasserwegen, Reduzierung des diffusen Geländezuflusses, Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken, Erosionsschutz und zentrale Regenrückhaltung zur Vermeidung der Belastung von Unterliegern. Zur Starkregenvorsorge enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zu Notwasserwegen und zur Versickerung von Niederschlagswasser.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Anpflanzung von Hochstämmen tragen auch den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie Klima und Luft Rechnung. Diese Belange wurden auch durch die Festsetzung, dass die Fassadenflächen eines Parkhauses zu begrünen sind, berücksichtigt.

Im Hinblick auf die Pflanzen wurde zusätzlich festgesetzt, dass beim Ausbringen von Gehölzen und Saatgut innerhalb der Waldflächen sowie der Grünfläche G2 die Vorgaben des § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG einzuhalten sind und innerhalb der v.g. Flächen nur standortgerechte und naturraumtypische Gehölze und Saatgüter zu verwenden sind.

Die Festsetzungen zu zulässigen bzw. unzulässigen Nutzungen innerhalb der Baugebiete trägt insbesondere den Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit Rechnung.

Die Kulturgüter und sonstigen Sachgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans fanden u.a. durch die Festsetzung der vorhandenen Leitungen bzw. der Übernahme von Hinweisen Beachtung. Für den potenziellen Grabhügel wurden bereits Untersuchungen durchgeführt. Hierbei wurden keine Anzeichen für einen Grabhügel vorgefunden (nur für Köhlerplatte).

¹ Genehmigung vom 05.03.2024 (AZ.: OBB 11-307-6/23 Be); Bekanntmachung vom 09.03.2024

² Bescheid vom 03.08.2023 (Az.: OBB 11-2023/Na)

³ Verordnung zur Änderung der „Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Stadtverband Saarbrücken“ vom 14. Februar 2024, Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 29. Februar 2024, Nr. 8

Die Nutzung erneuerbarer Energien wurde durch die Festsetzung, dass die nutzbaren Dachflächen der Gebäude zu mehr als der Hälfte mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind, berücksichtigt.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird dafür Sorge getragen, dass Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches weitestgehend minimiert werden. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen werden durch die Ökokontomaßnahme in Ensheim kompensiert.

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet.

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, welche zum Ergebnis kommt, dass eine erhebliche negative Beeinträchtigung von streng geschützten Arten auszuschließen ist.

*Ergebnisse der
Öffentlichkeits-
und Behörden-
beteiligung*

Im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB wurden wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt:

Die Anregung der ZKE zur Zulässigkeit von Unterflursystemen wurde in die Festsetzungen aufgenommen.

Die Anregung des BUND und des Stadtamts 39 „Klima- und Umweltschutz“ zur Verwendung nachhaltiger Baustoffe wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. In den Festsetzungen zur Nutzung / Errichtung von Photovoltaik wurde zudem eine Abweichungsklausel aufgenommen, die Nachhaltigkeitszertifizierungssysteme berücksichtigt.

Der Anregung des Stadtamts 67 „Stadtgrün“ zur Ergänzung eines Symbols für Abwasserbeseitigung für das Regenrückhaltebecken sowie des Stadtamts 39 „Klima- und Umweltschutz“ zur Berücksichtigung / Ermöglichung von PV-Anlagen auf Dächern wurde entsprochen.

Den vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, dem BUND Saarland e.V. und des Stadtamtes 39 vorgebrachten Anregungen zu Arten- und Naturschutzmaßnahmen wurde dadurch entsprochen, dass die vorhandenen Festsetzungen konkretisiert bzw. ergänzt wurden. Hierbei handelt es sich u.a. um Maßnahmen für die Avifauna und die Fledermäuse. Die weiteren Vorgaben zu Anpflanzungen von Gehölzen und Dachbegrünung wurden ebenfalls konkretisiert bzw. ergänzt.

Die u.a. vom BUND Saarland e.V., dem Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz, dem Ministerium für Inneres und Sport, der Landwirtschaftskammer für das Saarland zu den Waldflächen bzw. der Erstaufforstungen vorgebrachten Anregungen wurden u.a. durch die Festsetzung von Maßnahmenflächen im Bereich der Waldflächen sowie Erläuterungen zu den externen Maßnahmen berücksichtigt.

Die von den Leitungsträgern (u.a. energis, Stadtwerke, CREOS, Deutsche Telekom, EVS, VSE NET) mitgeteilten Kanäle und Leitungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Ebenso wurden entsprechende Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen (z.B. Baumstandorte außerhalb von Leitungstrassen, Trennsystem) ergänzt.

Des Weiteren wurde u.a. Hinweise zur Verwendung nachhaltiger Baustoffe (BUND Saarland e.V.), Berücksichtigung / Ermöglichung PV-Anlagen auf Dächern (BUND Saarland e.V. und Stadtamt 39 „Klima- und Umweltschutz“), Bodendenkmale bzw. archäologische Baubegleitung (Landesdenkmalamt), Wiederherstellungspflicht temporär umgewandelter Waldflächen und Ausgleichsbedarf nach LWaldG (Forstbehörde), Bereitstellung

Löschwasser (Stadtamt 37 „Brandschutz“) sowie zur Hitzeverhütung (Stadtamt 39 „Klima- und Umweltschutz“) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Planungsinhalte waren wohlbegründet und unter Abwägung aller öffentlicher und privater Belange konzipiert worden, so dass der Rat der Landeshauptstadt Saarbrücken im Rahmen seiner Abwägung zu dem Ergebnis kam, den Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung zu beschließen.

Die vollständigen diesbezüglichen Ausführungen sind der Abwägungssynopse zu entnehmen.

Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

In den eingereichten Stellungnahmen der Nachbargemeinden wurden keine Anregungen oder Einwendungen vorgebracht.

Standort- alternative

Der Standort bzw. die Fläche für den neuen Forschungscampus wurde unter folgenden Gesichtspunkten ausgewählt und geprüft.

Die Fläche soll in unmittelbarer Nähe zur Universität liegen. Die enge räumliche Nähe von universitärer und außeruniversitärer Forschung wurde, in Bezug auf die Standortwahl, in einer diesbezüglichen Ministerratsvorlage vom April 2018 als Zielvorgabe formuliert. Der Standort ist gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) als Vorranggebiet Forschung und Entwicklung vorgesehen. Innerhalb des bestehenden Campus ist kein Nachverdichtungs- und Erweiterungspotential in benötigter Größenordnung vorhanden.

Die Standortentscheidung wurde ebenso aus städtebaulichen, wie auch aus naturschutzfachlichen Gesichtspunkten getroffen. Zur Abwägung der naturschutzfachlichen Belange wurden 2017/2018 umfangreiche örtliche Erhebungen zu planungsrelevanten Artgruppen durchgeführt und die verschiedenen Untersuchungsgebiete unter artenschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten gegenübergestellt. Die Standortentscheidung fiel in erster Linie aus naturschutzfachlicher Sicht. Für den Untersuchungsraum wurden keine erheblichen Betroffenheiten für planungsrelevante Arten festgestellt. Die vergleichsweise geringe Biodiversität ergibt sich vor allem aus der „Insellage“ des Plangebietes zwischen den Landstraßen L251 und L252 sowie der bestehenden Bebauung.

Die gwSaar hat im Auftrag des MWIDE, mit Ministerratsbeschluss vom 03.02.2021, ein landesweites Flächenkataster erstellt, in dem alle green- und brownfields kartiert sind.

Der Regionalverband Saarbrücken hat bereits eine Gewerbeflächenpotenzialanalyse erstellt, in dem auch potenzielle Brachflächen untersucht wurden. Diese Daten hat die gwSaar ebenfalls in das Kataster übernommen.

Im unmittelbaren räumlichen Umfeld des Campus der Universität des Saarlandes sind keine brownfields mit einer erforderlichen Größe vorhanden. Nächstgelegene Standorte wären nur „Brebacher Ohr / Halberg Guss“ oder ehemalige Grubenstandorte. Auf diese Flächen besteht derzeit kein Flächenzugriff. Der Eigentümer ist nicht die öffentliche Hand. Die zeitliche Realisierung von Bauvorhaben ist nicht planbar.

Brownfields in der entsprechenden Größe liegen fast immer in Industriegebieten (GI). Diese Flächen sind im Saarland wertvoll und selten und sind im Hinblick auf ein vorsorgendes Flächenmanagement unter Berücksichtigung der Störgradsystematik für eine dementsprechende GI-Folgenutzung „reserviert“. Zudem bringt ein von GI geprägtes Umfeld geringere Synergieeffekte für einen innovativen Forschungscampus als die Nähe zur Universität.

Im Stadtgebiet stehen keine vergleichbaren Standorte zur Verfügung.

*Konzept-
alternative*

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der städtebauliche Rahmenplan auf Basis des Siegerentwurfes, hervorgegangen aus dem im Jahr 2021, für den neuen Forschungscampus, durchgeführten städtebaulichen, freiraumplanerischen Wettbewerb, umgesetzt. Mit der Prüfung der in diesem Wettbewerb eingereichten, verschiedensten Lösungsansätze ist eine ausführliche Variantenbetrachtung durchgeführt worden. Als Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs wurde der Entwurf mit der kompaktesten und hochfunktionalen Bebauungsstruktur und damit geringsten Eingriff in Natur und Artenschutz ausgewählt, auf dessen Basis der vorliegende Bebauungsplan erstellt wurde.

Nullvariante

Eine Nichtdurchführung der Planung würde bedeuten, dass der Zielvorgabe der Landesregierung, in unmittelbarer Nähe zur Universität des Saarlandes (U.d.S.) einen neuen Forschungscampus, als Entwicklungsmöglichkeit für die U.d.S. und die bestehenden Forschungsinstitute am Stuhlsatzenhaus sowie für die Ansiedlung weiterer universitärer und außeruniversitärer Forschungseinrichtungen anzusiedeln, nicht entsprochen wird. Zudem würden die Voraussetzungen für den Forschungstransfer und für Ausgründungen bzw. forschungsnahe Unternehmen am Standort nicht weiter verbessert und damit entsprechende Zuwachsraten an Arbeitsplätzen im Bereich der Zukunftstechnologien nicht erreicht werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass keine Standort- und Planungsalternativen bestehen. Flächenalternativen, die vergleichbare Vorteile hinsichtlich Lage und Anbindung sowie Eingriffsminimierung bieten, liegen nicht vor.