

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0747/2020
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Bre 158/ 3.Ä	Datum 09.04.2020	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 05.05.2020

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	18.06.2020	Ö
Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim	Anhörung	24.06.2020	Ö
Stadtrat	Entscheidung	01.07.2020	Ö

Betreff:

Bauleitplanverfahren "B 158/ 3. Ä" (Aufstellung / Planstufe I)

Bebauungsplan "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 3. Änderung (B 158/ 3.Ä)
hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB -
Vorlage in Planstufe I
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 06.05.2020

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 08.05.2020

gez.
Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** / der **Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim** empfehlen / der **Stadtrat** beschließt zu o.g. Bauleitplanentwurf

- den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB,
- die Vorlage in Planstufe I,
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchzuführen.

Sachverhalt/ Planungserfordernis

Die interne Erschließung (Sekundärererschließung) des Hochschulerweiterungsgeländes südlich des Europakreisels sollte ursprünglich flexibel gehalten werden. Daher wurden in dem Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" hierzu keine zeichnerischen Festsetzungen getroffen. Da die Planung und die Umsetzung der Sekundärererschließung in Abstimmung mit den beteiligten Grundstückseigentümern auf dieser flexiblen Grundlage jedoch ins Stocken geraten sind, war es erforderlich, ein Umlegungsverfahren durchzuführen. Hierzu waren die ursprünglich im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" ausschließlich textlich festgesetzten inneren Erschließungsflächen rechtlich nicht ausreichend. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "B 158/ 2. Ä" wurden deshalb die bereits im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" zulässigen quartiersinternen Erschließungsanlagen zur verkehrlichen Erschließung planerisch konkretisiert und hierdurch die Rahmenbedingungen des § 45 ff BauGB für ein Umlegungsverfahren nach Baugesetzbuch geschaffen.

Aufgrund des weiteren Planungsfortgangs (Ausführungsplanung der Erschließung, Nutzeransprüche an einzelne Grundstücke, Umlegungsverfahren) und damit einhergehenden neuen städtebaulichen Überlegungen insbesondere zur Stärkung der neuen Quartiersmitte durch Konzentration möglicher Einzelhandelsansiedlungen ist es erforderlich, die im "B 158/ 1. Ä" und "B 158/ 2. Ä" getroffenen Festsetzungen nochmals zu modifizieren bzw. zu konkretisieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "B 158/ 3. Ä" sollen u.a. die Festsetzungen hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe sowie der Schank- und Speisewirtschaften mit der städtebaulichen Zielsetzung einer Stärkung der zentral gelegenen sog. "Plaza" sowohl inhaltlich als auch räumlich neu geplant werden. Denn zur städtebaulichen Stärkung und zur zukünftigen Belebung des zentralen räumlichen Bereiches des Hochschulerweiterungsgeländes sind nicht nur der mittlerweile realisierte Verkehrsschnittpunkt von Mainzelbahn und Bustrasse von Bedeutung für die Attraktivität einer Quartiersmitte, sondern insbesondere auch Betriebe des Einzelhandels und der Gastronomie. Diese Einrichtungen stärken ein Quartier nachhaltig als Anziehungs- und Treffpunkt für die im Quartier wohnende und arbeitende Bevölkerung. Daher sollen die bislang bereits im Plangebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zukünftig nur noch im direkten städtebaulichen Umfeld der "Plaza" angesiedelt werden.

Zudem waren gemäß den bisherigen im Bebauungsplan "B 158/ 1.Ä" getroffenen Festsetzungen Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig, die der Versorgung des Hochschulerweiterungsgeländes und des Universitätscampus dienen. Mit dieser in der textlichen Festsetzung formulierten Voraussetzung wird ein großes Versorgungsgebiet eröffnet, wodurch mehrere Einzelhandelsansiedlungen innerhalb des Hochschulerweiterungsgeländes zulässig sein können. Daher ist es städtebaulich geboten, auch diesbezüglich eine Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "B 158/ 1. Ä" vorzunehmen. Das Erfordernis zur Änderung der Festsetzungen zum Einzelhandel (und zu Schank- und Speisewirtschaften) liegt daher auch in der Anwendung des Zentrenkonzepts Einzelhandel und damit im Schutz der zentralen Versorgungsbereiche begründet. Dieser Schutz wird nur erreicht, wenn die Einkaufslandschaft im Wesentlichen auf zentral gelegene Standorte innerhalb des Wohnsiedlungsgefüges konzentriert und flächenmäßig beschränkt wird. Mit der Anpassung der Festsetzung zum Einzelhandel wird damit auch dem intendierten Gebot des Baugesetzbuches gefolgt.

Darüber hinaus soll der Hochschul- und Hochschulgewerbestandort als Ort der Bildung und bildungsnaher Gewerbe- und Dienstleistungen in sinnvoller Art und Weise ergänzt und um "Anlagen für kulturelle Zwecke" erweitert werden. Unter anderem ist stadtseits geplant, eine Integrierte Gesamtschule (IGS) im Plangebiet anzusiedeln. Obwohl Bildungseinrichtungen in Kooperation mit der Hochschule im Plangebiet auch bisher bereits umsetzbar sind, soll diesbezüglich die im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" im "Sondergebiet Hochschule und hochschulnahes Gewerbe" festgesetzte zulässige Nutzungsspanne klargestellt werden.

Auch soll aufbauend auf der in der 2. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" zeichnerisch festgesetzten internen Erschließung die Fußwegführung im nordöstlichen Quadranten in modifizierter Form festgesetzt werden. Konkret soll die im nordöstlichen Quadranten südlich der Straßenbahnhaltestelle festgesetzte öffentliche Fußwegeverbindung nach Osten verlagert werden. Diese neue Lage der Fußwegeverbindung soll im Bebauungsplan "B 158/ 3. Ä" zeichnerisch festgesetzt werden.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" sollen ergänzend auch notwendige Anpassungen hinsichtlich der externen Kompensationsflächen und der Ortsrandeingrünung vorgenommen werden.

1. Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "B 158/ 3. Ä" sollen die bereits im Bebauungsplan "B 158/ 1.Ä" zulässigen Einzelhandelnutzungen sowie die zulässigen Schank- und Speisewirtschaften inhaltlich und räumlich neu geplant und entsprechend festgesetzt werden. Das Erfordernis zur Änderung der Festsetzungen zum Einzelhandel liegt in der gewünschten Belebung der "Plaza" durch eine städtebauliche Konzentration dieser Nutzungen im Quartierszentrum sowie im Schutz der Einzelhandelsstandorte an den Standorten innerhalb des städtischen Wohnsiedlungsgefüges.

Darüber hinaus sollen im Hochschulerweiterungsgelände zukünftig auch Bildungseinrichtungen angesiedelt werden können. Daher soll die im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" im "Sondergebiet Hochschule und hochschulnahes Gewerbe" festgesetzte zulässige Nutzungsspanne um "Anlagen für kulturelle Nutzungen" erweitert werden. Durch diese Erweiterung der Nutzungsspanne wird der Hochschul- und Hochschulgewerbestandort als "Ort der Bildung" in sinnvoller Art und Weise ergänzt.

Zudem soll aufbauend auf der in der 2. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" zeichnerisch festgesetzten internen Erschließung die Fußwegführung im nordöstlichen Quadranten neu festgesetzt und die neuen Ansprüche an die Verkehrserschließung umgesetzt werden. Ergänzend sollen die Festsetzungen zu den externen Kompensationsflächen modifiziert werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 3. Änderung (B 158/ 2. Ä)" liegt in der Gemarkung Bretzenheim, Flur 14, und wird begrenzt

- im Norden durch den südlichen Fahrbahnrand der "Saarstraße". Der räumliche Geltungsbereich ragt im Bereich der geplanten Fußgängerbrücke über die "Saarstraße"

ca. 60 Meter nach Norden - gemessen vom südlichen Fahrbahnrand der "Saarstraße" - in das Dienstleistungsgebiet "Kisselberg" hinein,

- im Osten durch die "Koblenzer Straße (K 3)". Der räumliche Geltungsbereich ragt im Bereich der geplanten Fußgänger- und ÖPNV - Brücke über die "Koblenzer Straße (K3)" sowie im Bereich des Ackermannweges je ca. 29 Meter nach Osten - gemessen vom östlichen Fahrbahnrand der "Koblenzer Straße (K 3) - in den Campus der Johannes Gutenberg-Universität Mainz hinein,
- im Süden durch die nördlichen Grenzen des "Dahlheimer Weges" (Parzelle 404, Flur 14) sowie durch die nördlichen Grenzen der Parzellen 362, 365 (teilweise), 366 (alle Flur 13) und der nördlichen Grenzen der Parzellen 355 und 356, beide Flur 14, (ursprünglich Parzelle 333/4, "Dalheimer Weg"),
- im Westen durch die westliche Grenze der Parzellen 135/4, 118, 94, 13 (anteilig), 14 (alle Flur 14) sowie durch die Parzelle 510 (teilweise), Flur 8 und teilweise die Parzellen 366, 362, 357, alle Flur 14, (ursprünglich die Parzellen 506, 510, 135/4, 340, 118, 143/4, 94, 335/7 und 14).

Den Eingriffen des Bebauungsplanes werden zudem folgende planexternen Flächen zugeordnet:

- Flurstück Nr. 41, Flur 8, Gemarkung Laubenheim: Der räumliche Geltungsbereich dieser Fläche befindet sich im Südosten des Stadtteils Laubenheim zwischen Laubenheimer Straße (L 431) und Rhein.
- Flurstück Nr. 40/11, Flur 8, Gemarkung Laubenheim: Der räumliche Geltungsbereich dieser Fläche befindet sich im Südosten des Stadtteils Laubenheim zwischen Laubenheimer Straße (L 431) und Rhein.
- Teilfläche des Flurstücks Nr. 17/16, Flur 7, Gemarkung Weisenau: Der räumliche Geltungsbereich dieser Fläche befindet sich im Südosten des Stadtteils Weisenau bzw. im Nordosten des Stadtteils Laubenheim zwischen dem Dammweg (K 13"), der "K 14" und dem Rhein.
- Teilfläche des Flurstücks Nr. 76/1, Flur 4, Gemarkung Ebersheim: Der räumliche Geltungsbereich dieser Fläche befindet sich im Nordwesten des Stadtteils Ebersheim in dem Gewann "Im Sommerfloh" und wird begrenzt durch die Wirtschaftswegeparzellen Nr. 175, Flur 4, und Nr. 188/2, Flur 4.
- Flurstücke Nrn. 659, 753, 773, 774, 795, 796, 809, 810, alle Flur 22, alle Gemarkung Gonsenheim. Die räumlichen Geltungsbereiche dieser Flächen befinden sich im Südosten des Stadtteils Gonsenheim im Gonsbachtal und zwischen der Straße "An der Nonnenwiese" im Westen, dem "Angelweg" im Süden, der Bahnlinie im Norden und Osten.

3. Bisheriges Verfahren

4.1 Vorkoordinierung mit Fachämtern

Der Bebauungsplanentwurf "B 158/ 3. Ä" und die mit der Änderung verbundenen Inhalte wurden mit den tangierten Fachdienststellen vorkoordiniert. Der Vermerk über die Vorkoordinierung mit den städtischen Fachämtern liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

4.2 Geänderte Planinhalte

Im Zuge der geplanten 3. Änderung des "B 158" sollen folgende Planinhalte umgesetzt werden:

- Aufnahme der "Anlagen für kulturelle Zwecke" (z. B. Schulen) in das Sondergebiet "Hochschule und hochschulnahes Gewerbe";
- Verlagerung des ursprünglich im nordöstlichen Quadranten festgesetzten öffentlichen Fußweges vom nördlichen Teilgebiet in das östliche Teilgebiet und hierdurch geringfügige Neuordnung der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen;
- Anpassung der Festsetzungen zu externen Kompensationsflächen und zur Ortsrandeingrünung,
- räumliche Konzentration an der sog. "Plaza" und inhaltliche Modifikation der Festsetzungen zu den im Hochschulerweiterungsgelände zulässigen "Einzelhandelsbetrieben" und "Schank- und Speisewirtschaften".

Der Bebauungsplan "B 158/ 3. Ä" soll den Bebauungsplan "B 158/ 2. Ä" vollständig ersetzen. Hierbei werden die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes "B 158/ 2. Ä" in den Bebauungsplanentwurf "B 158/ 3. Ä" übertragen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "B 158/ 3. Ä" ergänzen damit den rechtskräftigen Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä".

4. Weiteres Verfahren

Zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "B 158/ 1. Ä" bzw. des Bebauungsplanes "B 158/ 2. Ä" soll der Bebauungsplan "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 3. Änderung (B 158/ 3. Ä)" aufgestellt werden. Hierzu soll der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst werden.

Als nächster Verfahrensschritt soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchgeführt werden. Parallel hierzu wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Nachgang hierzu soll als nächster Verfahrensschritt dann das Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

5. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Aufgrund der Tatsache, dass im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "B 158/ 3. Ä" nur einzelne Planinhalte geändert und ergänzt werden, sind nach aktuellem Stand des Verfahrens keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

6. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Die auf der Grundlage des Bebauungsplanes "B 158/ 3. Ä" erfolgten Änderungen und Ergänzungen ziehen kein Verfahren der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung nach sich.

7. Kosten

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten sind aktuell noch nicht zu beziffern, werden jedoch im Rahmen des weiteren Verfahrens durch die städtischen Fachämter ermittelt.

Anlagen:

- Bebauungsplanentwurf "B 158/ 3. Ä"*
- Entwurf der Begründung zum Bebauungsplanentwurf "B 158/ 3. Ä"*
- Vermerk über die Ämterkoordinierung*