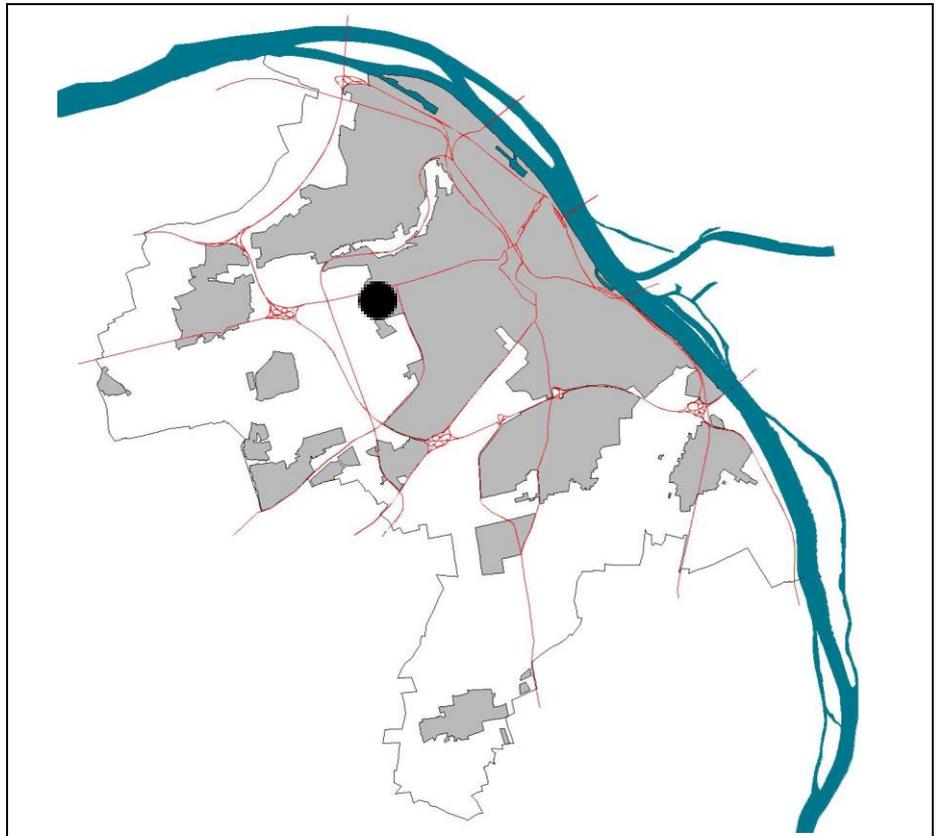


# Stadt Mainz

## Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan "Hochschulerweiterung südlich  
des Europakreisels - 3. Änderung (B 158/3.Ä)"



## Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 3. Änderung (B 158/3.Ä)"

Aufgrund neuer städtebaulicher Überlegungen insbesondere zur Stärkung der neuen Quartiersmitte durch Konzentration möglicher Einzelhandelsansiedlungen ist es erforderlich, durch das Bauleitplanverfahren "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 3. Änderung (B 158/3.Ä)" die in den Bebauungsplänen "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" werden 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.

Darüber hinaus wird der Hochschul- und Hochschulgewerbestandort in sinnvoller Art und Weise für bildungsnahe Gewerbe- und Dienstleistungen ergänzt und hierzu um "Anlagen für kulturelle Zwecke" erweitert. Obwohl Bildungseinrichtungen in Kooperation mit der Hochschule im Plangebiet auch bisher bereits umsetzbar sind, wird diesbezüglich die im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" im "Sondergebiet Hochschule und hochschulnahes Gewerbe" festgesetzte zulässige Nutzungsspanne klargestellt.

Auch wird aufbauend auf der in der 2. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" zeichnerisch festgesetzten internen Erschließung, die Fußwegführung im nordöstlichen Quadranten in modifizierter Form festgesetzt. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" werden ergänzend auch notwendige Anpassungen hinsichtlich der externen Kompensationsflächen und der Ortsrandeingrünung vorgenommen.

Mainz ist eine wichtige Adresse im Bereich der Biotechnologie. Viele Unternehmen, Institute und öffentliche Einrichtungen wie die Universität und die Universitätsmedizin arbeiten erfolgreich in diesem Segment. Zweifelsohne strahlt der weltweit beachtete Durchbruch von BioNTech im Bereich des mRNA-Impfstoffs auf die ganze Stadt aus. Einerseits sind diesem speziellen Unternehmen Entwicklungsperspektiven anzubieten. Andererseits sollen auch Angebote für weitere Unternehmen und Einrichtungen geschaffen werden. Insgesamt möchte sich die Stadt Mainz als (inter-)nationaler Wissenschafts- und Biotechnologiestandort etablieren. Um diese Zielsetzung zu erreichen, sind Flächen für die Ansiedlung von Unternehmen und Einrichtungen der Branche Biotechnologie erforderlich.

Der Bebauungsplan "B 158/ 3. Ä" soll den Bebauungsplan "B 158/ 2. Ä" vollständig ersetzen. Hierbei werden die 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".

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde ein Umweltbericht erarbeitet, welcher die folgend aufgeführten Umweltbelange berücksichtigt.

Bedingt durch die Vegetationsausstattung hat sich im Vergleich zu den vorliegenden Bestandsdaten aus den Umweltberichten zum "B158" und "B158/ 1.Ä" das Artenspektrum verändert und neue Arten, wie das Rebhuhn, sind in den Geltungsbereich eingewandert.

Dadurch werden artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich, mit deren Umsetzung das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermieden wird.

Durch die räumliche Konzentration von "Einzelhandelsbetrieben" und "Schank- und Speisewirtschaften" in Verbindung mit der Beschränkung der Verkaufsflächen und Sortimente sowie durch die Erweiterung der Nutzungsspanne um "Anlagen für kulturelle Zwecke" und von "Forschungs-, Labor- und Dienstleistungsbetrieben der Branche Biotechnologie" ist nicht mit zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf Immissionsschutzbelange zu rechnen.

Der Erhalt von planungsrelevanten Kaltluftabflüssen ist durch die weiterhin geltende Festsetzung zur Einhaltung von Abstandsflächen gewährleistet. Im Ergebnis sind für die Umweltbelange Mensch und menschliche Gesundheit, Fläche, Klima, Landschaft und Sachgüter keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen im Vergleich zum bestehenden Baurecht des "B158/ 1.Ä" zu erwarten.

Aufgrund neuer vorliegender Kenntnisse zu archäologischen Fundstellen aus römischer und vorrömischer Zeit im Plangebiet ist von einem Entdecken weiterer Fundstellen und Kulturdenkmäler auszugehen. Der bereits im "B158/1.Ä" enthaltene Hinweis zum Denkmalschutz in Bezug auf Funde und Befunde wird daher ergänzt. Negative Auswirkungen auf Kulturgüter sind mit der "3. Änderung" nicht zu erwarten.

Aufgrund der Verschiebung des Flächenumfangs der "Sondergebiete" zu den "Verkehrsflächen" erhöht sich im Geltungsbereich die zulässige versiegelbare Fläche um ca. 917 m<sup>2</sup>. Für den damit verbundenen größeren Ausgleichsbedarf für die Umweltbelange Boden, Tiere und Pflanzen wird eine weitere externe Ausgleichsfläche in Mainz-Ebersheim mit der Herstellung einer extensiven Wiese mit Einzelbäumen vorgesehen. Die Planung umfasst zudem ergänzende grünplanerische Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen, wie zur Begrünung der Baugrundstücke, der Stellplätze und baulicher Anlagen. In Kombination mit den Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und den rechtlichen Vorgaben zur Versickerung und Verwertung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken werden durch die geringfügig höhere versiegelbare Fläche keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltbelanges "Wasser" hervorgerufen. Die ergänzenden grünplanerischen Festsetzungen tragen ebenfalls zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und zur Anpassung an die zu erwartenden Veränderungen durch den Klimawandel bei und wirken temperatúrausgleichend.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass mit der Umsetzung der im "B158/3.Ä" und im "B158/1.Ä" festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie der Kompensationsmaßnahmen nach Durchführung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange verbleiben.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Anregungen und Bedenken von Seiten der Bürger:innen ein.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte nach den Vorgaben des Baugesetzbuches in zwei Schritten. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie im Rahmen des späteren Anhörverfahrens wurde eine Reihe von Anmerkungen zu den getroffenen Bebauungsplaninhalten vorgebracht. Diese wurden soweit erforderlich in den Bebauungsplan eingearbeitet. In Folge der in der Behördenbeteiligung vorgebrachten Aspekte wur-

den Festsetzungen zu den Mindeststärken der notwendigen Substratstärken bei der Begrünung von Tiefgaragen sowie über die Begrünung von Stellplätzen ergänzt.

Im Rahmen der Offenlagen wurden seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgebracht. Darüber hinaus haben einzelne Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erneut Anregungen vorgebracht bzw. ihre Anregungen aus den vorangehenden Beteiligungsverfahren wiederholt. Die hierin enthaltenen Themenbereiche wurden jedoch überwiegend bereits im vorhergehenden Verfahrensschritt, dem Anhörverfahren, umfassend beleuchtet und bewertet. Eine erneute Prüfung zu keiner Änderung der Einschätzung führte und damit auch keine Änderungen an der Planung erforderlich wurden.

Bei dem Bauleitplanverfahren "B 158/3.Ä" handelt es sich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes. Eine Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten erfolgte bereits innerhalb des Bauleitplanverfahrens "B 158". Eine erneute Alternativenprüfung war hierdurch nicht zielführend bzw. notwendig.