

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0266/2016
Amt/Aktenzeichen 61/61/61 26 Bre 158/2.Ä	Datum 04.02.2016	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 16.02.2016

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	03.03.2016	N
Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim	Anhörung	09.03.2016	N
Stadtrat	Entscheidung	16.03.2016	Ö

Betreff:: Bebauungsplan "B 158/ 2.Ä" (Planstufe I), vereinfachtes Verfahren § 13 BauGB

Bebauungsplan "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 2. Änderung (B 158/ 2.Ä)"

- hier:
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB
 - Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB
 - Vorlage in Planstufe I
 - Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
 - Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 Nr. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 10.02.2016

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz,

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss** / der **Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim** empfehlen / der **Stadtrat** beschließt

- den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,

- Fortsetzung Beschlussvorschlag -

- die Vorlage in Planstufe I,
- das Bebauungsplanverfahren "B 158/ 2.Ä" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen,
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchzuführen,
- gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

1. Sachverhalt / Planungserfordernis

Die erforderliche interne Erschließung (Sekundärererschließung) des Hochschulerweiterungsgeländes südlich des Europakreisels sollte ursprünglich flexibel gehalten werden. Deshalb wurden in den Bebauungsplänen "B 158" (Festsetzung der Verkehrsanbindung des Hochschulerweiterungsgeländes an das übergeordnete Straßennetz sowie Festsetzung der Stadionerschließung) und "B 158/ 1.Ä" (zusätzliche Integration der geplanten Straßenbahntrasse "Mainzelbahn" in den Bebauungsplan "B 158") hierzu keine zeichnerischen Festsetzungen zur inneren Erschließung getroffen. Die Realisierung einer Sekundärererschließung sowie die Kreuzung der Sekundärererschließung mit den innerhalb des Gebiets verlaufenden Verkehrs- und Grünkorridoren (Straßenbahn, Fußwegeachsen, Grünachsen) ist in den Bebauungsplänen "B 158" und "B 158/ 1.Ä" bisher auf der Grundlage einer textlichen Festsetzung zulässig. Diese Flexibilität sollte vor allem für die beiden nördlichen Quadranten, in denen neben reinen Hochschuleinrichtungen zusätzlich auch mit der Hochschule kooperierende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Bildungseinrichtungen zulässig sind, die Ansiedlung von Unternehmen begünstigen.

Für die Umsetzung der Sekundärererschließung wurden Gespräche mit den privaten Grundstückseigentümern/innen über den Ankauf bzw. über die Neuverteilung von Grundstücken geführt. Diese Vorgehensweise ist jedoch ins Stocken geraten, weil mit den Eigentümern/innen bislang keine Einigung erzielt werden konnte. Hierdurch wird die Planung und Umsetzung der Sekundärererschließung und damit auch die Möglichkeit der Ansiedlung von neuen Unternehmen innerhalb der beiden nördlichen Quadranten stark verzögert bzw. unterbunden.

Alternativ zu der ursprünglich vorgesehenen Grundstücksneubildung und Realisierung einer Sekundärererschließung kann für die beiden nördlichen Quadranten ein gesetzliches Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff Baugesetzbuch durchgeführt werden. Allerdings werden seitens der Umlegungsstelle die im Bebauungsplan "B 158/ 1.Ä" ausschließlich textlich festgesetzten inneren Erschließungsflächen hinsichtlich eines Umlegungsverfahrens nach Baugesetzbuch und dem damit verbundenen Abzug von Flächen beispielsweise für die öffentliche Erschließung als nicht ausreichend bewertet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "B 158/ 2.Ä" sollen deshalb die bereits im Bebauungsplan "B 158/ 1.Ä" zulässigen quartiersinternen Erschließungsanlagen zur verkehrlichen Erschließung der einzelnen Quadranten (Sekundärererschließung) für die beiden nördlichen Quadranten planerisch konkretisiert und hierdurch die Rahmenbedingungen des § 45 ff BauGB (u.a. zeichnerische Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen als Grundlage für den Flächenabzug) für ein Umlegungsverfahren nach Baugesetzbuch geschaffen werden. Somit würde sich im Rahmen des Umlegungsverfahrens die Möglichkeit ergeben, ggf. Einsprüche gegen Flächenabzüge für die erforderliche Sekundärererschließung der beiden nördlichen Quadranten auf der Grundlage des Baugesetzbuches zu behandeln.

Die oben dargelegten Hemmnisse und die dadurch erforderlich gewordenen Änderungen bzw. Ergänzungen im Rahmen der 2. Änderung des "B 158" gelten allerdings nicht für den südwestlichen Quadranten. Hier spielt die im Bebauungsplan "B 158/ 1.Ä" nicht vorhandene zeichnerische Konkretisierung der zulässigen Sekundärererschließung für das bereits für diese Flächen begonnene Umlegungsverfahren nur eine untergeordnete Rolle, da der südwestliche Quadrant gemäß der festgesetzten zulässigen Art der baulichen Nutzung ausschließlich der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen aller Art von Hochschulen im Sinne des Hochschulrahmengesetzes dient. Eine Ansiedlung von mit der Hochschu-

le kooperierenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben ist in diesem Quadranten ausgeschlossen. Deshalb soll im Zuge des für den südwestlichen Quadranten bereits begonnenen Umlegungsverfahrens lediglich ein einziges Grundstück gebildet werden und dieses eine Grundstück verkehrsplanerisch an die konkretisierte Sekundärserschließung im Bereich der später zentral verlaufenden Bustrasse an den Eugen-Salomon-Kreisel angeschlossen werden.

Die nunmehr vorliegende Planung der Sekundärserschließung sieht für die beiden nördlichen Quadranten jeweils eine zentrale Erschließungsschleife vor. Beide nördlichen Quadranten werden über ein gerades Teilstück, welches die Straßenbahntrasse kreuzt, verkehrlich miteinander verbunden. Die Anbindung der geplanten Sekundärserschließung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über einen vormals geplanten Teilabschnitt der zentral verlaufenden Bustrasse an den Eugen-Salomon-Kreisel. Von dort aus wird der Verkehr zum Europakreisel geführt. Die im Plangebiet weitestgehend separierte Bustrasse wird in diesem letzten Teilabschnitt zukünftig innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche geführt. Durch die in die beiden nördlichen Quadranten integrierte Sekundärserschließung müssen darüber hinaus die im Bebauungsplan "B 158/ 1.Ä" ursprünglich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nunmehr an die Sekundärserschließung angepasst und neu festgesetzt werden.

Um verkehrliche Behinderungen für die Zukunft auszuschließen und die Erschließung der einzelnen Grundstücke im Bereich der Eugen-Salomon-Straße auf die Sekundärserschließung und den Eugen-Salomon-Kreisel zu konzentrieren, sollen des Weiteren im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" auch die bislang nur abschnittsweise festgesetzten Zufahrtsverbote zwischen Europakreisel und Eugen-Salomon-Kreisel entlang der Eugen-Salomon-Straße ausgeweitet werden. Diese verkehrlichen Regelungen zu den Zufahrten sollen zudem für den südwestlichen Quadranten umgesetzt werden. Dieser Quadrant soll verkehrlich ausschließlich über die öffentliche Sekundärserschließung an den Eugen-Salomon-Kreisel erschlossen und an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden werden.

2. Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "B 158/ 2.Ä" sollen die bereits im Bebauungsplan "B 158/ 1.Ä" aufgrund der textlichen Festsetzungen zulässigen internen Erschließungsanlagen zur verkehrlichen Erschließung der einzelnen Quadranten (Sekundärserschließung) konkretisiert werden. Hierzu sollen im Bebauungsplan "B 158/ 2.Ä" "öffentliche Verkehrsflächen" zeichnerisch festgesetzt sowie daraus resultierende ergänzende verkehrliche Regelungen umgesetzt werden.

Aufgrund dieser Änderungen mit minderem Gewicht sind die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes "B 158/ 1.Ä" nicht tangiert. Das der Planung zugrunde liegende planerische Leitbild bleibt auch durch die Änderungen/ Ergänzungen der 2. Änderung des "B 158" erhalten. Daher kann der Bebauungsplan "B 158/ 2.Ä" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

Die im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" getroffenen Festsetzungen führen gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des "B 158/ 1.Ä" nicht zu neuen Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten der zukünftigen Grundstücke. Die neu getroffenen Festsetzungen stellen auch keine Attraktivitäts- und Wertminderungseffekte der betroffenen Grundstücke dar. Im Gegenteil, mit der Konkretisierung der öffentlichen Sekun-

därerschließung innerhalb der beiden nördlichen Quadranten ist zukünftig die Bildung und Zuordnung von einzelnen Grundstücken möglich. Nach Herstellung der Erschließung und einer Grundstücksbildung im Zuge eines Umlegungsverfahrens könnten die Grundstücke dann auch wirtschaftlich vermarktet werden.

3. Bisheriges Verfahren

Der Bebauungsplanentwurf "B 158/ 2.Ä" wurde bereits mit den folgenden tangierten Fachdienststellen vorkoordiniert:

- 60.03-Bauamt, Umlegungsstelle
- 61.1-Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrswesen
- 61.3-Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb
- 67-Grün- und Umweltamt
- Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz (GVG)
- Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR

4. Lösung - Weiteres Verfahren

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

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen / Ergänzungen nicht betroffen sind, soll der Bebauungsplan "B 158/ 2.Ä" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

In Anwendung von § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB soll auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Von der Möglichkeit, im Rahmen des beschleunigten Verfahrens in Anwendung von § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wird kein Gebrauch gemacht. Um eine umfassende Information der Bürgerschaft zu gewährleisten, soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchgeführt werden.

Im Zuge des vereinfachten Verfahrens wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen. Unabhängig davon werden auch im vereinfachten Verfahren die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.

Als nächster Verfahrensschritt soll das Anhörungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Zudem sollen die privaten Grundstückseigentümer/ innen im weiteren Verfahren nochmals explizit beteiligt werden.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 2. 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 354, Flur 14) sowie durch die nördlichen Grenzen der Parzellen 354, 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, 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*).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 2. Änderung (B 158/ 2.Ä)" entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 158/ 1.Ä".

6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Bebauungsplanverfahren "B 158/ 2.Ä" um eine Änderung bzw. Ergänzung handelt und nur einzelne Planinhalte geändert und ergänzt werden, sind nach aktuellem Stand des Verfahrens keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

7. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Die auf der Grundlage des Bebauungsplanes "B 158/ 2.Ä" erfolgten Änderungen und Ergänzungen ziehen kein Verfahren der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung nach sich.

8. Kosten

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

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf "B 158/ 1 Ä."*
- *Entwurf der Begründung*