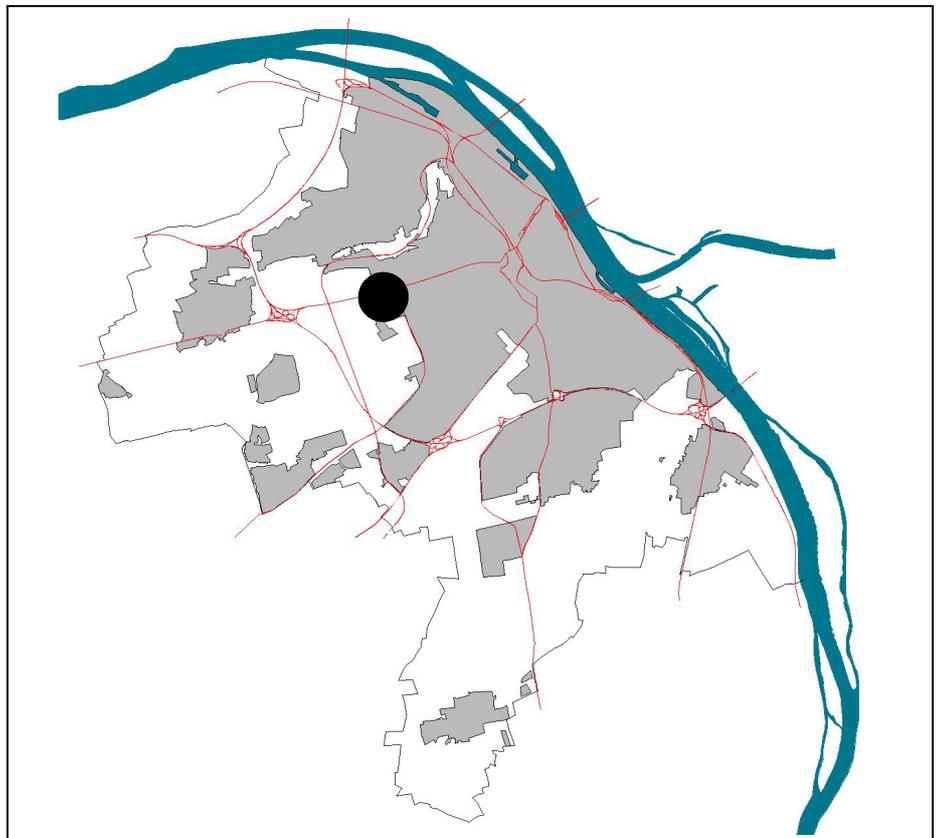


# Stadt Mainz

## Begründung

### Bebauungsplan

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



Stand: Planstufe I

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

1.	Erfordernis der Planung und Planungsziel .....	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
3.	Flächennutzungsplan der Stadt Mainz .....	5
4.	Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB .....	5
5.	Übergeordnete Planungen .....	6
6.	Städtebauliches Konzept .....	7
7.	Umweltbelange .....	8
8.	Wirtschaftliche Aspekte.....	8
9.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	9
9.1	Öffentliche Verkehrsflächen .....	9
9.2	Bereiche ohne Ein-/ Ausfahrt (Zufahrtsverbot) .....	10
9.3	Maß der baulichen Nutzung .....	11
9.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	13
9.5	Anpflanzungen von Bäumen.....	13
10.	Fachgutachten.....	14
11.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	14
12.	Änderung bzw. Ergänzung von bestehenden Bebauungsplänen .....	14
13.	Statistik.....	15
14.	Kosten .....	15

**Hinweis:**

*Diese Begründung zum Bebauungsplan "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 2. Änderung (B 158/ 2.Ä)" ergänzt die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 1. Änderung (B 158/ 1. Ä)".*

## 1. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Die erforderliche interne Erschließung (Sekundäerschließung) 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 Sekundäerschließung sowie die Kreuzung der Sekundäerschließung mit den innerhalb des Gebiets verlaufenden weiteren 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 Sekundäerschließung 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 Sekundäerschließung 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 einer darauf basierenden Realisierung einer Sekundäerschließung kann für die beiden nördlichen Quadranten ein gesetzliches Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff Baugesetzbuch durchgeführt werden. Hierbei sind die im Bebauungsplan "B 158/ 1.Ä" ausschließlich textlich festgesetzten inneren Erschließungsflächen (Sekundäerschließung) hinsichtlich eines Umlegungsverfahrens nach Baugesetzbuch und dem damit verbundenen Abzug von Flächen beispielsweise für die öffentliche Erschließung jedoch rechtlich nicht ausreichend. 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 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 Sekundäerschließung 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 al-

lerdings nicht für den südwestlichen Quadranten. Hier spielt die im Bebauungsplan "B 158/ 1.Ä" nicht vorhandene zeichnerische Konkretisierung der zulässigen Sekundäerschließung 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 Hochschule kooperierenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben ist in diesem Quadranten ausgeschlossen. Deshalb soll im Zuge des bereits begonnenen Umlegungsverfahrens für den südwestlichen Quadranten lediglich ein einziges Grundstück gebildet werden und dieses ein Grundstück verkehrsplanerisch an die Sekundäerschließung im Bereich der später zentral verlaufenden Bustrasse an den Eugen-Salomon-Kreisel angeschlossen werden.

Durch die in die beiden nördlichen Quadranten integrierte Sekundäerschließung müssen darüber hinaus die im Bebauungsplan "B 158/ 1.Ä" ursprünglich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nunmehr an die Sekundäerschließung 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 Sekundäerschließung 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 Sekundäerschließung an den Eugen-Salomon-Kreisel erschlossen und an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden werden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hochschülerweiterung südlich des Europakreisels - 2. Änderung (B 158/ 2.Ä)" liegt folglich 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".

### 3. Flächennutzungsplan der Stadt Mainz

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz als "Sondergebiet (SO) - Hochschule" dargestellt. Zudem ist die gesamte geplante Streckenerweiterung der Straßenbahn zwischen dem Mainzer Hauptbahnhof und Mainz-Lerchenberg dargestellt.

Allerdings wich die im gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Straßenbahntrasse im Bereich des Bebauungsplanes "B 158/1.Ä" geringfügig vom tatsächlich geplanten und in Teilen bereits realisierten Verlauf ab, da die neu geplante Trasse von der Koblenzer Straße (K3) in das Plangebiet "verschwenkt" und nicht östlich parallel entlang der Koblenzer Straße (K3) geführt wird. Auf Grund dieser Abweichung ist parallel zum Bebauungsplanverfahren "B 158/ 1.Ä" bereits die Änderung Nr. 40 des Flächennutzungsplanes durchgeführt worden. Hierdurch wurde die Darstellung des zukünftigen Trassenverlaufs der Straßenbahn im Flächennutzungsplan auch im Plangebiet klargestellt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" geht keine Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung einher. Diese ergibt sich weiterhin auf Grundlage der Festsetzungen des "B 158/ 1.Ä". Der Bebauungsplan "B 158/ 2.Ä" steht daher den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht entgegen bzw. wird aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

### 4. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

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 (Sekundärererschließung) zur verkehrlichen Erschließung der einzelnen Quadranten konkretisiert werden. Hierzu werden im Bebauungsplan "B 158/ 2. Ä" nunmehr "öffentliche Verkehrsflächen", daraus resultierende ergänzende verkehrliche Regelungen sowie neue "überbaubare Grundstücksflächen" zeichnerisch festgesetzt. Aufgrund dieser Änderungen mit mindermem 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 wird der Bebauungsplan "B 158/ 2.Ä" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

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

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, wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchgeführt.

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.

## 5. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels (B 158)" relevanten Ziele der Raumordnung mit Blick auf die festgesetzte Nutzung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2004 (RROP).

Das LEP IV weist der Stadt Mainz die Funktion eines oberzentralen Entwicklungsschwerpunktes zu. Die Stadt Mainz als Oberzentrum, das als Standort für oberzentrale Einrichtungen und in ihrer besonderen Versorgungs- und Entwicklungsfunktion zu sichern ist, soll sich als Kernraum mit ihren spezifischen Stärken in die europäische Metropolregion Rhein-Main einbringen. Darüber hinaus sind die landesweit bedeutsamen Hochschulen und andere Lehr- und Forschungseinrichtungen unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Gliederung sowie fachlicher und regionaler Schwerpunkte zu sichern und auszubauen. Ferner sollen Forschungs- und Technologieeinrichtungen gestärkt werden.

Im RROP kommen der Stadt Mainz neben ihren Aufgaben als "zentraler Ort" und den Ansprüchen auf Eigenentwicklung u.a. die besonderen Funktionen "Wohnen" und "Gewerbe" zu. Laut Aussage im RROP müssen die Gemeinden mit der besonderen Funktion "Wohnen" und "Gewerbe" dieser Zuweisung durch eine entsprechende Ausgestaltung ihrer Bauleitplanung Rechnung tragen. Das Oberzentrum Mainz soll über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Gewerbeflächen

ausweisen und erschließen, soweit nicht vorrangig auf Gewerbebrachen und Konversionsflächen zurückgegriffen werden kann. Das Plangebiet "B 158/ 2.Ä" selbst ist in der Raumnutzungskarte des RROP Rheinhessen-Nahe als "Sonderbaufläche, Planung" ausgewiesen.

Weil bereits der Bebauungsplan "B 158/ 1.Ä" die landes- und regionalplanerischen Vorgaben erfüllt bzw. diesen Zielen entspricht, ist festzustellen, dass auch der Bebauungsplan "Hochschulweiterung südlich des Europakreisels - 2. Änderung (B 158/ 2. Ä)" diesen Zielen entspricht. Denn mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" gehen keine wesentlichen, die Grundzüge der Planung betreffenden Änderungen und Ergänzungen einher.

## 6. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich des Campus der Johannes Gutenberg-Universität Mainz und der Koblenzer Straße sowie südlich der Saarstraße. Das für das Plangebiet verfolgte städtebauliche Konzept greift die folgenden städtebaulichen Merkmale des Standortes "Saarstraße" auf.

Die Flächen beidseitig der Saarstraße markieren zusammen mit dem Europakreisels einen der wichtigsten Stadteingänge der Landeshauptstadt Mainz. Es ist Ziel, diese Hauptzufahrt zur Landeshauptstadt städtebaulich aufzuwerten. Das sich in überwiegend hochwertiger städtebaulicher wie architektonischer Qualität nördlich der Saarstraße erstreckende Dienstleistungszentrum "Kisselberg" spiegelt bereits - sowohl planerisch als auch hinsichtlich der bereits realisierten Bauten - diesen planerischen Anspruch wieder.

Die mit dem Bebauungsplan "B 158" ursprünglich verfolgte städtebauliche Konzeption für das Hochschulweiterungsgelände wurde bereits im Zuge der 1. Änderung des "B 158" weiterverfolgt. Demzufolge wurden in den Bebauungsplan "B 158/1.Ä" ebenfalls Festsetzungen zur Ausgestaltung der jeweiligen Gebietsränder - "Saarstraße" und "Koblenzer Straße" bzw. zur freien Landschaft im Westen aufgenommen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" werden die planerischen Zielvorstellungen des "B 158/ 1. Ä" nur hinsichtlich der inneren Verkehrerschließung, den verkehrsbedingt zulässigen Ein- und Ausfahrtsbereichen und den sich ergebenden Änderungen für die im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" festgesetzten "überbaubaren Grundstücksflächen" ergänzt und konkretisiert. Das dem Plangebiet zugrunde liegende städtebauliche Konzept bleibt dabei vollständig erhalten. Die bisherigen Regelungen des Bebauungsplanes "B 158/ 1. Ä" zu Verkehrsflächen (Sekundärererschließung), zu Ein- und Ausfahrtsbereichen und zu überbaubaren Grundstücksflächen werden basierend auf dem oben dargestellten Planungsziel durch die Festsetzungen der 2. Änderung des "B 158" geändert und ergänzt.

Die übrigen Festsetzungen des "B 158/ 1.Ä", die von diesen Änderungen bzw. Ergänzungen nicht betroffen sind, gelten weiterhin und sind im Zuge der Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben wie bisher anzuwenden.

## 7. Umweltbelange

Da es sich bei der 2. Änderung des "B 158" in erster Linie um eine planerische und zeichnerische Konkretisierung der im Bebauungsplan "B 158/1.Ä" bereits textlich festgesetzten zulässigen öffentlichen Verkehrsflächen (Sekundärererschließung), die Konkretisierung von Zufahrtsbereichen und eine damit insgesamt erforderlich gewordene Anpassung der im Bebauungsplan "B 158/1.Ä" festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen handelt, treten keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt auf. Die Nutzungsintensität und damit die von der Nutzung ausgehenden sowie auf diese einwirkenden Faktoren, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "B 158/ 1.Ä" bereits ermittelt worden sind, bleiben unverändert bestehen.

Da der Bebauungsplan "B 158/ 2.Ä" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

*(Sachverhalt wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

## 8. Wirtschaftliche Aspekte

Die interne Erschließung (Sekundärererschließung) des Hochschulerweiterungsgebietes südlich des Europakreisels sollte ursprünglich so flexibel wie möglich gehalten werden. Deshalb wurden in den Bebauungsplänen "B 158" und "B 158/ 1.Ä" hierzu keine zeichnerischen Festsetzungen zur inneren Erschließung (Sekundärererschließung) getroffen. Die Realisierung einer Sekundärererschließung sowie die Kreuzung der Sekundärererschließung mit den innerhalb des Gebiets verlaufenden weiteren 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 und aufgrund der ausgedehnten Flächen in den einzelnen Quadranten auch erforderlich. 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. Von einem zusätzlichen "Flächenverlust" für die öffentlichen Erschließungsflächen innerhalb der Quadranten (Sekundärererschließung) war deshalb schon immer auszugehen, da die Möglichkeit der Ansiedlung von Unternehmen mit derartig großem Flächenbedarf - ohne erforderliche Sekundärererschließung - sehr unwahrscheinlich war und immer noch ist. Diese Feststellung wird durch die Tatsache bestärkt, dass der Bebauungsplan "B 158" bereits seit dem Jahr 2009 rechtskräftig ist und die Nachfrage von Unternehmen mit dem zulässigen Nutzungsspektrum nach großen zusammenhängenden Flächen bisher nahezu gegen "Null" ging.

Die im Bebauungsplan "B 158/ 2.Ä" nunmehr getroffenen Festsetzungen zur Konkretisierung der öffentlichen Verkehrsflächen in den beiden nördlichen Quadranten des Plangebiets führen daher gegenüber der ursprünglichen Festsetzungen des "B 158/ 1.Ä" nicht zu neuen Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten der zukünftigen Grundstücke. Die neu getroffenen Festsetzungen stel-

len damit auch keine Attraktivitäts- und Wertminderungseffekte der betroffenen Grundstücke dar. Im Gegenteil, mit der Konkretisierung der öffentlichen Sekundäerschließung innerhalb der zwei "betroffenen" Quadranten ist zukünftig die Bildung und Zuordnung von einzelnen Grundstücken möglich. Durch die zeichnerische Festsetzung der Sekundäerschließung werden die vorderen und hinteren Grenzen von neu zu bildenden Grundstücken klar festgelegt. Gleichzeitig wird die planungsrechtliche Grundlage dafür geschaffen, dass die noch zu bildenden Grundstücke verkehrlich erschlossen und zeitnah - nach Herstellung der Erschließung - auch wirtschaftlich vermarktet werden können.

## 9. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

### **Hinweis:**

*Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes "B 158/ 2.Ä" in "grau" dargestellten Planzeichen sind nicht Bestandteil der 2. Änderung des "B 158". Diese sind im rechtskräftigen Bebauungsplan "B 158/ 1.Ä" festgesetzt. Sie sind lediglich zur besseren Lesbarkeit des Planes aus dem Bebauungsplan "B 158/ 1.Ä" übernommen.*

*Im Rahmen der 2. Änderung des "B 158" sind ausschließlich die farbig enthaltenen Planzeichen (Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie, Festsetzung von Ein- und Ausfahrtsbereichen sowie Baugrenzen) Teil der zeichnerischen Festsetzung und ersetzen die in diesem Bereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes "B 158/ 1.Ä".*

### 9.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist derzeit bereits an zwei Stellen an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Einerseits durch einen Anschluss an den Europakreisel und die Saarstraße über die Eugen-Salomon-Straße (fungiert gleichzeitig als Stadionserschließung), andererseits durch eine Zufahrt gegenüber der bestehenden Universitätszufahrt "Ackermannweg - Koblenzer Straße (K3)". Diese verkehrlichen Anbindungen sind per zeichnerischer Festsetzung bereits im Bebauungsplan "B 158/ 1.Ä" festgesetzt.

Weitere untergeordnete bzw. plangebietsinterne Erschließungsstraßen, die wegen der Größe des Plangebiets und der festgesetzten großflächigen "Baufelder" auf jeden Fall erforderlich werden, konnten bislang gemäß der Festsetzung "1.5.1" des Bebauungsplanes "B 158/ 1.Ä" je nach baulicher Entwicklung des Plangebietes "Zug um Zug" realisiert werden (sog. Sekundäerschließung). Ausgehend von den o. g. beiden zentralen Hauptzufahrtsbereichen über den "Europakreisel" und über den Knotenpunkt "Ackermannweg - Koblenzer Straße" werden daher zukünftig lediglich untergeordnete Straßen verlaufen, welche die einzelnen Hochschulbereiche bzw. die Hochschul- und Gewerbeflächen im Plangebiet erschließen. Demzufolge wurden innerhalb des Hochschulgeländes im Bebauungsplan "B 158/ 1.Ä" keine weiteren Aussagen zu Verkehrsanlagen getroffen. Die Anbindung dieser Sekundäerschließung an das übergeordnete Straßennetz war bislang auf Grundlage der oben genannten textlichen Festsetzung im Bereich der westlich verlaufenden Eugen-Salomon-Straße möglich.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" wird eine Konkretisierung der erforderlichen Sekundäerschließung und deren Anbindung an das übergeordnete Straßennetz umgesetzt. Diese Konkretisierung betrifft ausschließlich die beiden nördlichen Quadranten sowie teilweise die in Mittellage von Westen nach Osten verlaufende geplante Bustrasse.

Die im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" geplante Sekundäerschließung sieht für die beiden nördlichen Quadranten jeweils eine zentrale Erschließungsschleife vor. Beide Erschließungsschleifen werden über ein gerades Teilstück verkehrlich miteinander verbunden. Die Anbindung der geplanten Sekundäerschließung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über einen vormals geplanten Teilabschnitt der zentral verlaufenden Bustrasse an den Eugen-Salomon-Kreisel. Von dort aus wird der Individualverkehr zum Europakreisel geführt. Die im Plangebiet weitestgehend separierte Bustrasse wird daher im letzten Teilabschnitt zukünftig innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verlaufen.

Durch die neu festgesetzten Verkehrsflächen und die Anbindung an den Eugen-Salomon-Kreisel wird auch eine verkehrliche Erschließung des südwestlichen Quadranten über den Eugen-Salomon-Kreisel ermöglicht. Diese Anbindung des südwestlichen Quadranten an die Eugen-Salomon-Straße und an das übergeordnete Straßennetz ist zwingend, da ergänzend entlang der Eugen-Salomon-Straße im Abschnitt zwischen Kreisel und Südende des südwestlichen Quadranten ein durchgängiger Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbot) festgesetzt wird (vgl. Punkt 9.2 dieser Begründung).

Die im Bebauungsplan "B 158/ 1.Ä" getroffene textliche Festsetzung "1.5.1" ist weiterhin anzuwenden. Verkehrliche Querungen (Fuß- und Radwege, Fahrstraßen als Sekundäerschließung) der durch das Plangebiet verlaufenden Straßenbahn- und Bustrasse sowie der Grün- und Freiraumkorridore sind damit auch weiterhin zulässig. Seitens der Mainzer Verkehrsgesellschaft (MVG) als Betreiberin der neuen Straßenbahnlinie wurden hierzu im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "B 158/ 1.Ä" keine Bedenken geäußert, sofern diese Querungen nicht verkehrseinschränkende oder geschwindigkeitsmindernde Folgen für den Straßenbahnbetrieb haben. Zukünftige Querungen der Straßenbahntrasse sind mit der Mainzer Verkehrsgesellschaft (MVG) und der technischen Aufsichtsbehörde abzustimmen. Im Falle des Einsatzes von Verkehrssignalanlagen ist eine ÖPNV-Bevorrechtigung zu gewährleisten (vgl. Begründung zum Bebauungsplan "B 158/ 1.Ä").

## 9.2 Bereiche ohne Ein-/ Ausfahrt (Zufahrtsverbot)

Im Bebauungsplan "B 158/ 1.Ä" wurden Ein- bzw. Ausfahrten zum bzw. aus dem Plangebiet ausschließlich von der Eugen-Salomon-Straße aus in den Bereichen ermöglicht, wo dies auf Grund der vorherrschenden Topografie und dem damit einhergehenden Aufwand für Böschungsvorrichtungen für Straßen nicht zu hohen Flächenverlusten durch den Erschließungsaufwand im Plangebiet führte. Zur Klarstellung von Bereichen entlang der Eugen-Salomon-Straße, in denen Zu-

bzw. Ausfahrten an die Eugen-Salomon-Straße auf Grund des hohen Erschließungsaufwandes nicht zulässig sind, war in der Planzeichnung des Bebauungsplanes "B 158/ 1.Ä" bislang in einem Teilabschnitt ein entsprechendes Zufahrtsverbot festgesetzt.

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 im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" die bislang nur abschnittsweise festgesetzten Zufahrtsverbote entlang der Eugen-Salomon-Straße bis zum Eugen-Salomon-Kreisel ausgeweitet werden. Die neue zeichnerische Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt im Bebauungsplan "B 158/ 2.Ä" schließt nunmehr für den nordwestlichen Quadranten die Bereiche zwischen Eugen-Salomon-Kreisel und Saarstraße vollständig mit ein und ergänzt die bisherige zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan "B 158/ 1.Ä". Ergänzende Bereiche mit Aus- oder Einfahrten zwischen der Eugen-Salomon-Straße und den unmittelbar westlich angrenzenden Grundstücken sind damit aufgrund der 2. Änderung des "B 158" nicht mehr zulässig.

Diese ergänzenden verkehrlichen Regelungen sollen auch für den südwestlichen Quadranten umgesetzt werden. Dieser Quadrant soll in Zukunft verkehrlich ausschließlich über die öffentliche Sekundärserschließung an den Eugen-Salomon-Kreisel erschlossen und an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden werden.

Diese Neuregelungen sind einerseits möglich, weil durch die geplante Sekundärserschließung die beiden nördlichen Quadranten sowie der südwestliche Quadrant verkehrstechnisch sinnvoll und flächensparend an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden werden - zumal die geplante in Mittellage verlaufende Bustrasse in einem Teilabschnitt mitgenutzt werden kann. Weitere Erschließungsanlagen mit der Zielsetzung, die Quadranten an das übergeordnete Netz anzubinden, sind nicht erforderlich.

Andererseits würden bei Verzicht auf eine entsprechende Regelung zu Ein- und Ausfahrten im Nahbereich des Eugen-Salomon-Kreisels sowie im Zufahrtsbereich des Stadions an Spieltagen Verkehrsbehinderungen hervorgerufen. Mit der Konzentration des Plangebiets- Kfz- Verkehrs auf den "kleinen" Kreisel können diese Gefahren aus verkehrstechnischer Sicht ausgeräumt werden.

### 9.3 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan "B 158/ 1.Ä" enthält aufgrund von sensiblen Klimabedingungen im Plangebiet und dessen Umgebung in den Randbereichen spezielle Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenbegrenzung von Gebäuden. Entlang der westlichen und südlichen Plangebietsränder - zur freien Landschaft und zum südlich benachbarten Stadion (Bebauungsplan "B 157") hin - darf aus klimatologischen Gründen die maximale Höhe der Gebäude nur 12 Meter (westlicher Rand) bzw. maximal 4 Meter (südlicher Rand) betragen, bei ei-

ner in diesen Teilbereichen gegenüber dem übrigen Gebiet reduzierten GRZ von 0,6.

Die Bereiche des Plangebiets bzw. die räumliche Ausdehnung, für welche die oben genannten Reduzierungen von Gebäudehöhe und Grundstücksausnutzung gegenüber den übrigen Flächen im Bebauungsplan "B 158/ 1.Ä" festgesetzt sind, wurden ursprünglich im "B 158/ 1.Ä" mit einer sog. "Knödellinie" abgegrenzt. Für die klimatischen Verhältnisse - basierend auf den in den Vorgängerverfahren erarbeiteten Klimauntersuchungen - von Bedeutung ist, dass diese Bereiche einschließlich der hierfür getroffenen Festsetzungen in deren Ausdehnung nicht verringert werden.

Aufgrund der auf Basis der 2. Änderung des "B 158" geplanten Konkretisierung der Sekundärserschließung ergibt sich mit der im "B 158/ 1.Ä" festgesetzten "Knödellinie" im nordwestlichen Quadranten ein vergleichbarer räumlicher Bereich, da die festgesetzten Verkehrsflächen dieselbe planungsrechtliche Funktion erfüllen als die im "B 158/ 1.Ä" festgesetzten "Knödellinien". Diese trennen Bereiche ab, für die unterschiedliche Festsetzungen u.a. zum zulässigen Maß oder zur zulässigen Art der Nutzung getroffen werden. Durch den nunmehr in der 2. Änderung des "B 158" festgesetzten Verlauf der Sekundärserschließung verschiebt sich innerhalb des nordwestlichen Quadranten die West-Ost- Ausdehnung der klimabedingten Einschränkung von Gebäudehöhe und Grundstücksausnutzung nur geringfügig in Richtung Westen und wird eigentlich verkleinert. Im Zusammenspiel mit den sich unmittelbar anschließenden festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (auf der keine Gebäude errichtet werden können) aber wird die ursprüngliche Ausdehnung und damit die klimatologische Zielsetzung auch weiterhin aufrechterhalten. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" ersetzt aus planungsrechtlicher Sicht folglich die im nordwestlichen Quadranten festgesetzte Verkehrsfläche die von Norden nach Süden im Bebauungsplan "B 158/ 1.Ä" verlaufende "Knödellinie". Für den südwestlichen Quadranten ergeben sich in dieser Hinsicht keine Veränderungen.

Die für den Bereich zwischen Eugen-Salomon-Straße und Sekundärserschließung im "B 158/ 1.Ä" ursprünglich festgesetzte Ausnutzung und die Gebäudehöhenbeschränkung bleiben unverändert. Die jeweils zulässige Gebäudehöhe, die zulässige Grundflächenzahl sowie die festgesetzte Bauweise werden zur besseren Lesbarkeit des Bebauungsplanes für die geänderten Bereiche des Plangebiets in die Planzeichnung der 2. Änderung des "B 158" übertragen. Innerhalb der beiden nördlichen Quadranten sind als Art der baulichen Nutzung des festgesetzten Sondergebietes "Hochschule und hochschulnahes Gewerbe" Gewerbebetriebe zulässig. Diese Festsetzung sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur zulässigen Bauweise bleiben ebenfalls unverändert.

Die innerhalb des nördlichen Quadranten festgesetzte "Knödellinie", die in West-Ost- Richtung zwischen Eugen-Salomon-Straße und neu festgesetzter Sekundärserschließung verläuft, ist von der 2. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" nicht tangiert und wird weiterhin durch Festsetzung im Bebauungsplan "B 158/ 1.Ä" geregelt.

## 9.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" planerisch umgesetzten Konkretisierung der im Bebauungsplan "B 158/ 1.Ä" ursprünglich textlich festgesetzten Sekundäerschließung ist eine Änderung der bisher zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der beiden nördlichen Quadranten verbunden. Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb der beiden nördlichen Quadranten mit der 2. Änderung des "B 158" an den Verlauf der geplanten Sekundäerschließung angepasst und in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt. Die bislang im "B 158/ 1.Ä" festgesetzten Baugrenzen im äußeren Saumbereich der beiden nördlichen Quadranten bleiben dabei jedoch deckungsgleich erhalten.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes "B 158/ 2.Ä" sind die nicht geänderten Baugrenzen in den beiden südlichen Quadranten sowie am zentralen Quartiersplatz zur besseren Übersichtlichkeit in "grau" dargestellt. Im Rahmen der 2. Änderung des "B 158" sind ausschließlich die farbig enthaltenen Baugrenzen ("blau") Teil der zeichnerischen Festsetzung und ersetzen die in diesem Bereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes "B 158/ 1.Ä".

Die im "B 158/ 1.Ä" in den südlichen liegenden Quadranten festgesetzten "Bauflächen" sind durch die 2. Änderung des "B 158" nicht betroffen und bleiben unverändert bestehen.

Die von der Konkretisierung der Sekundäerschließung durch die 2. Änderung des "B 158" und der damit einhergehenden Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen betroffenen Flurstücke befinden sich teilweise im Eigentum der städtischen Grundstücksverwaltungsgesellschaft (GVG), teilweise sind diese in privatem Besitz. Die für die öffentliche Erschließung erforderlichen Flächenanteile werden im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren "B 158/ 2.Ä" im Zuge eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens aus diesen Grundstücken gebildet.

## 9.5 Anpflanzungen von Bäumen

Gegenüber den zeichnerischen Festsetzungen des "B 158/ 1.Ä" müssen aufgrund der planerischen Umsetzung der öffentlichen Sekundäerschließung und der damit verbundenen Querung der Straßenbahntrasse und der Fußwegeachse sowie der Inanspruchnahme der geplanten Bus- und Fußwegetrasse einige festgesetzte Baumstandorte entfallen. Die Umsetzung der Pflanzgebote ist aufgrund der geplanten Sekundäerschließung im Verlauf der Trasse nicht mehr gewährleistet.

Da bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "B 158/ 1.Ä" die Erforderlichkeit einer Sekundäerschließung feststand und damit einhergehend auch ein Verlust von zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten, wurde in den Bebauungsplan "B 158/ 1.Ä" bereits hierzu die textliche Festsetzung "1.6.3" getroffen. Diese besagt, dass im Falle der Umsetzung der Sekundäerschließung und den damit einhergehenden Querungen von baumbestandenen Trassen die in diesem Bereich festgesetzten Baumpflanzungen nicht umgesetzt werden müssen. Diese

Festsetzung des Bebauungsplanes "B 158/ 1.Ä" bleibt weiterhin bestehen und ist im Zuge der Umsetzung der Sekundärererschließung anzuwenden.

## 10. Fachgutachten

*Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "B 158/ 2.Ä" sind nach aktuellem Stand des Verfahrens keine Fachgutachten erforderlich.*

*Die entsprechenden Informationen sind der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Hochschülerweiterung südlich des Europakreisels - 1. Änderung (B 158/ 1. Ä)" zu entnehmen.*

## 11. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung stellt keinen förmlichen Bestandteil des Bauleitplanverfahrens dar, sondern ist ein wichtiger Hinweis dafür, ob die familienorientierten Entwicklungsziele der Stadt Mainz innerhalb des Plangebietes erfüllt werden können.

Bei dem Bebauungsplan "B 158/ 2. Ä." handelt es sich um die Änderung und Ergänzung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der für die Nordhälfte ein "Sondergebiet Hochschule und hochschulnahes Gewerbe" sowie im Südteil ein "Sondergebiet Hochschule" festsetzt. Die grundlegenden Zielsetzungen der bisherigen Planung bleiben auch nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" bestehen. Die Planung löst daher keine neuen familienbezogenen Aspekte aus.

## 12. Änderung bzw. Ergänzung von bestehenden Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan "'Hochschülerweiterung südlich des Europakreisels - 2. Änderung (B 158/ 2.Ä)" überlagert und ergänzt in seinem räumlichen Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan "'Hochschülerweiterung südlich des Europakreisels - 1. Änderung (B 158/ 1.Ä)".

Der Bebauungsplan "B 158/ 2.Ä" ergänzt dabei die bisherige textliche Festsetzung "1.5.1" des "B 158/1.Ä" als zeichnerische Festsetzung in der neuen Planzeichnung (öffentliche Verkehrsflächen) und ergänzt die zeichnerische Festsetzung der bislang zulässigen Zufahrtsbereiche entlang der Eugen-Salomon-Straße im Bebauungsplan "B 158/1.Ä".

Zudem werden durch den Bebauungsplan "B 158/2.Ä" die bislang für die beiden nördlichen Quadranten im Bebauungsplan "B 158/ 1.Ä" zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch neue Baugrenzen ersetzt und damit geändert, die hierdurch keine Anwendung mehr finden.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes "B 158/ 1.Ä" sind weiterhin anzuwenden.

### 13. Statistik

Sondergebiet "Hochschule"	13,14 ha	34,6 %
Sondergebiet "Hochschule und hochschulnahes Gewerbe"	10,27 ha	27,1 %
Verkehrsflächen	3,68 ha	9,7 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2,80 ha	7,4 %
ÖPNV-Trasse "Bus"	0,35 ha	0,9 %
ÖPNV-Trasse "Straßenbahn"	1,06 ha	2,8 %
Verkehrsflächen "Sekundärererschließung"	1,89 ha	4,9 %
Öffentliche Grünflächen	3,17 ha	8,4 %
LE - Flächen	1,60 ha	4,2 %
	<hr/>	<hr/>
Gesamtfläche des Plangebietes:	37,96 ha	100 %

### 14. 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.*

Mainz,

Marianne Grosse  
Beigeordnete