

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

| | | |
|---|---------------------|-----------------------------|
| öffentlich | | Drucksache Nr. 1396/2022 |
| Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Bre 158/ 3.Ä | Datum 14.10.2022 | TOP |

| Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 25.10.2022 | | | |
|--|---------------|------------|--------|
| Beratungsfolge Gremium | Zuständigkeit | Datum | Status |
| Bau- und Sanierungsausschuss | Vorberatung | 17.11.2022 | Ö |
| Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim | Anhörung | 23.11.2022 | Ö |
| Stadtrat | Entscheidung | 30.11.2022 | Ö |

| |
|--|
| <p>Betreff: Bauleitplanverfahren "B 158/ 3.Ä", Planstufe II</p> <p>Bebauungsplanentwurf "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 3. Änderung (B 158/ 3.Ä)" hier: - erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB - Vorlage in Planstufe II - Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</p> |
| <p>Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen</p> <p>Mainz, 14.10.2022</p> <p>Marianne Grosse Beigeordnete</p> |
| <p>Mainz, 27.10.2022</p> <p>gez. Günter Beck Bürgermeister</p> |

Beschlussvorschlag:

Die **Verwaltungsbesprechung**, der **Ortsbeirat Mainz-Bretzenheim**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt zu dem o.g. Bauleitplanverfahren:

1. den erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB,
2. die Vorlage in Planstufe II,
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

1. Sachverhalt/ Planungserfordernis

Die interne Erschließung (Sekundärererschließung) des Hochschülerweiterungsgeländes 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 Hochschülerweiterungsgeländes 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 Hochschülerweiterungsgeländes und des Universitätscampus dienen. Mit dieser in der textlichen Festsetzung formulierten Voraussetzung wird ein großes Versorgungsgebiet eröffnet, wodurch mehrere Einzelhandelsansiedlungen innerhalb des Hochschülerweiterungsgeländes 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 Versorgungsgebiete 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 in sinnvoller Art und Weise für bildungsnahe Gewerbe- und Dienstleistungen ergänzt und hierzu um "Anlagen für kulturelle Zwecke" erweitert werden. 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.

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 BioN-Tech 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.

2. Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "B 158/ 3. Ä" sollen die bereits im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" zulässigen Einzelhandelsnutzungen 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 Belegung der "Plaza" durch eine städtebauliche Konzentration dieser Nutzungen im Quartierszentrum sowie im Schutz der Einzelhandelsstandorte an den Standorten innerhalb des städtischen Wohnsiedlungsgefüges.

Darüber hinaus soll die im Hochschulerweiterungsgelände zukünftig zulässige Nutzungsspanne um "Anlagen für kulturelle Nutzungen" erweitert werden. 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 Kompensationsflächen modifiziert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "B 158/ 3. Ä" soll ein Beitrag dazu geleistet werden, die Stadt Mainz als (inter-)nationalen Wissenschafts- und Biotechnologiestandort zu etablieren. Um diese Zielsetzung zu erreichen, sind Flächen für die Ansiedlung von Unternehmen und Einrichtungen der Branche Biotechnologie erforderlich.

Aus diesem Grund sollen Festsetzungen zur Zulässigkeit der Biotechnologiebranche getroffen werden. Innerhalb des "Sondergebietes (SO) - Hochschule und hochschulnahes Gewerbe sowie Biotechnologie" sollen künftig auch Forschungs-, Labor- und Dienstleistungsbetriebe der Branche Biotechnologie zulässig sein.

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".

3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "B 158/ 3.Ä"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hochschülerweiterung 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 Flächen zugeordnet, die ebenfalls in den Geltungsbereich des "B 158/ 3. Ä" aufgenommen werden:

- 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 dem Rhein.
- Teilfläche des Flurstücks 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 dem 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 nordwestlich der Ortslage Ebersheim in dem Gewann "Im Sommerflohr" und wird begrenzt durch das Flurstück Nr. 76/4, Flur 4 sowie die Wirtschaftswegeparzelle 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.
- Flurstücke Nrn. 159/1, 319/2, 304/3, 288/8, alle Flur 6, alle Gemarkung Gonsenheim: Die räumlichen Geltungsbereiche dieser Flächen befinden sich im Süden des Stadtteils Gonsenheim in dem Gewann "Attach" südlich der Saarstraße sowie westlich der Eugen-Salomon-Straße.

4. Bisheriges Verfahren

4.1 Koordinierung 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 Koordinierung mit den städtischen Fachämtern liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

4.2 Aufstellungsbeschluss / Veränderungssperre

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 01.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hochschulenerweiterung südlich des Europakreisels - 3. Änderung (B 158/ 3. Ä)" beschlossen. Zur Sicherung der Planung fasste der Stadtrat in seiner Sitzung am 23.09.2020 den Beschluss zum Erlass der mit dem Geltungsbereich des "B 158/ 3. Ä" deckungsgleichen Veränderungssperre (B 158/ 3. Ä-VS) gemäß § 16 BauGB i. V. m. § 14 BauGB.

4.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Aushangverfahren in der Zeit vom 20.07.2020 bis einschließlich 24.08.2020. Zusätzlich fand ein Vorkoordinierungstermin am 24.08.2020 statt. Der Vermerk zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

4.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Aushangverfahren in der Zeit vom 03.08.2020 bis einschließlich 28.08.2020. Aus der Öffentlichkeit gingen im Zuge dieses Verfahrensschrittes keine Stellungnahmen oder Anregungen ein.

Der Vermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

4.5 Anhörverfahren

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anhörverfahren) erfolgte in der Zeit vom 23.11.2020 bis einschließlich 04.01.2020.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Natur- und Artenschutz
- Grünfestsetzungen
- Wasserwirtschaft
- Denkmalschutz
- Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften
- Verkehrskonzept
- Flächen für die Feuerwehr
- Fernwärme
- Richtfunkverbindungen

Der Vermerk zum Anhörverfahren ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

5. Weiteres Verfahren

Aufgrund artenschutzrechtlicher Belange ist es erforderlich, weitere externe Ausgleichflächen in den Geltungsbereich aufzunehmen. Zur Anpassung des Geltungsbereiches ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf " B 158/ 3.Ä " soll in "Planstufe II" beschlossen werden.

Als nächster Verfahrensschritt soll die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 3. Änderung (B 158/ 3.Ä)" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

6. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Im Zuge des Anhörverfahrens sind diesbezüglich keine Anregungen seitens der städtischen Fachämter vorgebracht worden.

7. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

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

8. Kosten

Durch die städtischen Fachämter wurden keine Kosten benannt, welche im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entstanden sind.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf "B 158/ 3.Ä", Planstufe II*
- *Begründung zum Bebauungsplanentwurf "B 158/ 3.Ä", Planstufe II inkl. Umweltbericht*
- *Vermerk über die frühzeitige Amterkordinierung*
- *Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*
- *Vermerk über das Anhörverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB*
- *Umweltbezogene Informationen*