

VERMERK

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

Projekt

Koordinierung mit den städtischen Fachämtern

Thema

Zitadelle, Stadtplanungsamt, Bau E

12.02.2020, 13.30 Uhr

Gesprächsort

Datum

Fr. Wehlisch	12-Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen
Fr. Reith	40-Schulamt
Hr. Becker	40-Schulamt
Hr. Albersmann	60-Bauamt, Abt. Bauaufsicht
Hr. Henschel	60-Bauamt, Umlegungsstelle
Hr. Gerth	61-Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb
Fr. Ivecen-Borandagi	61-Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrsplanung
Hr. Straub	61-Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung
Hr. Groh	61-Stadtplanungsamt, Abt. Stadtplanung
Fr. Hartmann	67 - Grün -und Umweltamt
Hr. Lisken	69-Gebäudewirtschaft Mainz
Hr. Conradi	80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften
Hr. Paulus	Wirtschaftsbetrieb Mainz AÖR

Gesprächsteilnehmer

TOP

Tagesordnung / Gesprächsergebnisse

zuständig

1.	<p>Anlass/ Verfahrensstand</p> <p>Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Hochschulerweiterungsgelände südlich des Europakreisels (B 158/ 3. Ä)" soll u.a. mit der Zielsetzung durchgeführt werden, die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe zu modifizieren. Insbesondere ist geplant, den Umfang der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet einzuschränken und konkrete räumliche Bereiche für deren Ansiedlung im Plangebiet festzusetzen.</p> <p>Auch sollen die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die stadtseits im Hochschulerweiterungsgelände geplante IGS dahingehend geändert werden, dass zukünftig auch Bildungseinrichtungen wie z. B. Schulen den Hochschul- und hochschulnahen Gewerbestandort am Europakreisel ergänzen sollen. Damit einher gehen auch Änderungen eines Bereiches der im nordöstlichen Quadranten festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie eines der beiden festgesetzten Fußwege.</p>	
-----------	--	--

2.

Stellungnahmen der Fachämter

12-Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen

Es wird angeregt, mit Blick auf die durch den "B 158/ 1.Ä" bzw. den "B 158/ 2.Ä" derzeit anzuwendende Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen "(...): 4. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die der Versorgung dieses Plangebietes und des Universitätscampus dienen" ergänzende und konkretisierende Festsetzungen zu treffen.

Stellungnahme

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet wird im Zuge des weiteren Verfahrens in Abstimmung mit dem 12-Amt für Stadtentwicklung, Statistik und Wahlen modifiziert.

40-Schulamt

Es wird angeregt, die im festgesetzten Sondergebiet bisher zulässigen Nutzungen um "Anlagen für kulturelle Nutzungen" zu erweitern. Hierdurch könnten die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplante IGS manifestiert werden. Auch füge sich eine derartige Nutzung in die bislang festgesetzten zulässigen Nutzungen des "Sondergebiets Hochschule und hochschulnahes Gewerbe" bzw. in die Konzeption des Hochschulerweiterungsgeländes sehr gut ein.

Darüber hinaus wird angeregt, den im südöstlichen Quadranten in Nord-Süd-Richtung zur Straßenbahnhaltestelle verlaufenden geplanten Fußweg entsprechend der geplanten neuen Grundstücksgrenzen nach Osten zu verlagern. Der neue Verlauf des Fußweges müsse in der Planzeichnung der 3. Änderung festgesetzt werden.

Stellungnahme

Die im Sondergebiet "Hochschule und hochschulnahes Gewerbe" zulässigen Nutzungen werden im Rahmen der 3. Änderung um "Anlagen für kulturelle Zwecke" erweitert. Zudem ist geplant, die angesprochene öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußweg" nach Osten zu verlagern und entsprechend zeichnerisch festzusetzen.

50-Amt für soziale Leistungen / Dezernat IV

Im Zuge der weiteren Planung sei für Menschen mit einer Behinderung sowie Seniorinnen und Senioren die barrierefreie Zugänglichkeit innerhalb des Gebietes und insbesondere zu den Anbindungen an den ÖPNV zu gewährleisten.

Weitere Belange des Dezernates IV seien im gegenwärtigen Planungsstadium nicht betroffen.

60-Bauamt, Abt. Bauaufsicht

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die vorgeschlagene Ergänzung der bislang im festgesetzten Sondergebiet zulässigen Nutzungen um "Anlagen für kulturelle Zwecke" zukünftig auch Schulen im Plangebiet zuläs-

sig seien. Im Hinblick auf die geplante IGS sei dies zu begrüßen.

Stellungnahme

Die im Sondergebiet "Hochschule und hochschulnahes Gewerbe" zulässigen Nutzungen werden im Rahmen der 3. Änderung um "Anlagen für kulturelle Zwecke" erweitert.

60-Bauamt, Abt. Denkmalpflege (schriftliche Stellungnahme vom 12.02.2020)

In den Plandarstellungen sei das Kulturdenkmal "Römische Wasserleitung/Achse Römersteine" analog des bisherigen Bebauungsplanes einzutragen.

Zudem seien die "Baugrenzen" im südlichen Teil des Plangebietes im Bereich des o. g. Kulturdenkmals beizubehalten bzw. sollten nicht weiter nach Süden verschoben werden.

Die bisherigen Aussagen zum Kulturdenkmal "Römische Wasserleitung/Achse Römersteine" sowie zu Funden und Befunden seien zu übernehmen.

Stellungnahme

Die im Bebauungsplan "B 158/ 1.Ä" getroffene Festsetzung zur Tiefe bzw. zur Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der römischen Wasserleitung im Süden des Plangebiets bleibt durch die Änderungen/ Ergänzungen unangetastet, ebenso die im Bebauungsplan enthaltenen Hinweise auf das Kulturdenkmal.

60-Bauamt, Abt. Vermessung und Geoinformation/ Umlegungsstelle/ Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

Der derzeit rechtsverbindliche Grundstücksbestand sei in die Stadtgrundkarte bereits eingearbeitet und könne abgerufen werden. Es wird empfohlen, die derzeit genutzte Plangrundlage des Bebauungsplanentwurfes gegen die aktuelle Stadtgrundkarte auszutauschen.

Eine im Zusammenhang mit der Aufnahme von Leitungsrechten für die Infrastruktur angeregte Ausdehnung der öffentlichen Verkehrsflächen werde im Hinblick auf das nahezu abgeschlossene Umlegungsverfahren abgelehnt. Eine Festsetzung von Leitungsrechten als Vorbereitung der späteren dinglichen Sicherung könne mitgetragen werden.

Hinsichtlich der geplanten Verlagerung des Fußweges wird mitgeteilt, dass eine Flurstücksneubildung im Rahmen des abschließenden Umlegungsplanes zeitnah zu einem möglichen Satzungsbeschluss der 3. Änderung des "B 158" durchgeführt werden könnte.

Stellungnahme:

Die Katastergrundlage wurde zwischenzeitlich ausgetauscht.

Eine Änderung der im Bebauungsplan "B 158/ 2.Ä" festgesetzten Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Zuge der 3. Änderung nicht geplant. Die in der 2. Änderung des "B 158" getroffenen Festsetzungen zur Fahrerschließung ("Brille") bleiben nach aktuellem Stand des Verfahrens unangetastet.

Die Hinweise zum Umlegungsverfahren werden zur Kenntnis genommen, bedingen jedoch keine Änderung von Festsetzungen.

61.1-Stadtplanungsamt, Abt. Verkehrswesen

Es wird auf die derzeit laufende Erschließungsplanung für die Sekundärererschließung hingewiesen. Der Planungsfortschritt dürfe nicht durch die geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes beeinträchtigt werden.

Auch sei zu gewährleisten, dass eine Fahrverkehrrerschließung der zukünftigen Baugrundstücke über die Bustrasse weiterhin ausgeschlossen ist.

Aufgrund des geringen Straßenquerschnitts und der geplanten Verlagerung eines Teils der Infrastruktur wird angeregt, in der 3. Änderung des "B 158" entsprechende Leitungsrechte als Grundlage für die Aufnahme von Infrastrukturleitungen auf den privaten Grundstücken festzusetzen. Der benötigte Verlauf dieser Leitungsrechte könne im Nachgang zur Koordinierung bereitgestellt werden. Eine Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen wird sich hierdurch nicht ergeben.

Im Zuge der seitens verschiedener Fachämter angeregten Verlagerung des öffentlichen Fußweges nach Osten sei zu prüfen, ob für die in diesem Bereich geplante Fernwärmeleitung von der Koblenzer Straße in das Plangebiet hinein ggf. ein zusätzliches Leitungsrecht festzusetzen ist. Denkbar wäre auch eine räumliche Überlagerung der Trasse mit dem zu verlagernden öffentlichen Fußweg.

Stellungnahme:

Die in der 2. Änderung des "B 158" getroffenen Festsetzungen zur Fahrerschließung ("Brille") bleiben nach aktuellem Stand des Verfahrens unangetastet. Die Erschließungsplanung kann - mit Ausnahme der geplanten Verlagerung des öffentlichen Fußweges - ohne Änderungen fortgesetzt werden. Eine mögliche Fahrerschließung der Grundstücke von der Bustrasse aus ist weiterhin nicht geplant und ausgeschlossen.

Die vorgeschlagene Festsetzung von Leitungsrechten auf den privaten Grundstücken muss im weiteren Verfahren geprüft werden. Mit der Verlagerung des öffentlichen Fußweges könnte auch die gewünschte Berücksichtigung der Fernwärmetrasse einbergeben. Die Lage des geplanten Fußweges, der sich dadurch ergebende Grundstückszuschnitt sowie der Verlauf der Fernwärmetrasse werden im weiteren Verfahren mit den zuständigen Fachämtern geklärt.

61.3- Stadtplanungsamt, Abt. Straßenbetrieb

Die derzeit laufende Erschließungsplanung zur Sekundärererschließung dürfe nicht tangiert werden.

Stellungnahme:

Die in der 2. Änderung des "B 158" getroffenen Festsetzungen zur Fahrerschließung ("Brille") bleiben nach aktuellem Stand des Verfahrens unangetastet. Die Erschließungsplanung kann daher - mit Ausnahme der geplanten Verlagerung des öffentlichen Fußweges - ohne Änderungen fortgesetzt werden.

67- Grün- und Umweltamt

Im Zuge der 3. Änderung solle anstelle von Ausgleichsflächen westlich der Eugen-Salomon-Straße ein außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches und im Eigentum der Stadt liegendes Grundstück für den Ausgleich der Eingriffe im Bebauungsplan herangezogen werden. Folgende Sachverhalte seien hierdurch im weiteren Verfahren zu klären:

- Sicherung der neuen externen Ausgleichsfläche durch Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB oder als sonstige Maßnahme geeignete Maßnahme zum Ausgleich (§ 1a (3) BauGB) sowie
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1.6.1 des "B 158/ 2. Ä".

Mit der geplanten Neuordnung entfalle die Ausgleichspflicht für die derzeit im räumlichen Geltungsbereich festgesetzten LE- Flächen, nicht jedoch die Minimierung hinsichtlich des Landschaftsbildes und die Ausbildung eines Ortsrandes zur freien Landschaft. Daher müsse die Fläche am westlichen Ortsrand weiterhin als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ("Ortsrandeingrünung") festgesetzt werden. Die Bezeichnung "LEF" könne entfallen.

Stellungnahme

Die Änderung der Zuordnungsfestsetzung sowie die Regelungen zur Ortsrandeingrünung werden im weiteren Verfahren mit dem 67-Grün- und Umweltamt abgestimmt. Die städtebauliche Grundaussage einer Ortsrandeingrünung im westlichen Grenzbereich des Hochschülerweiterungsgeländes soll weiterhin aufrechterhalten werden.

69- Gebäudewirtschaft Mainz

Mit Blick auf die geplante Schule wird angeregt, den im südöstlichen Quadranten in Nord-Süd-Richtung zur Straßenbahnhaltestelle verlaufenden geplanten Fußweg entsprechend der neuen Grundstücksgrenzen nach Osten zu verlagern. Zudem müsse hierbei die geplante die Fernwärmeleitung berücksichtigt werden.

Stellungnahme

Die Verlagerung des öffentlichen Fußweges wird umgesetzt. Die Lage des geplanten Fußweges, der sich dadurch ergebende Grundstückszuschnitt sowie der Verlauf der Fernwärmetrasse werden im weiteren Verfahren mit den zuständigen Fachämtern geklärt und per Festsetzung in die 3. Änderung übernommen.

70- Entsorgungsbetrieb (schriftliche Stellungnahme vom 23.01.2020)

Man habe bereits 2013 und 2016 zum Bebauungsplanentwurf "B 158/1 Ä" und "B 158/ 2 Ä" eine Stellungnahme abgegeben. Diese habe auch weiterhin Bestand.

Aus Sicht des 70- Entsorgungsbetriebes gebe es zu o.g. Bebauungsplanentwurf in diesem Entwicklungsstadium keine Einwände, da es sich hier um ein bereits bebautes Plangebiet handelt, welches schon an die Abfallsammlung angeschlossen ist.

Bei der Planung von Gewerbeobjekten könnten sich Bauwerber gerne an die "Abfallberatung" wenden, um ein zweckorientiertes, an die Bedürfnisse und die jeweilige Nutzung angepasstes Abfallkonzept zu erstellen.

	<p>Darüber hinaus sei die Abfallsatzung der Stadt Mainz zu berücksichtigen.</p> <p>80- Amt für Wirtschaft und Liegenschaften Es wird mitgeteilt, dass keine Stellungnahme erforderlich ist.</p> <p>Wirtschaftsbetrieb Mainz AöR Es wird mitgeteilt, dass keine Stellungnahme erforderlich ist.</p>	
3.	<p>Weiteres Vorgehen</p> <p>Nach fachlicher Abstimmung der mit der 3. Änderung einhergehenden Festsetzungen mit den jeweils tangierten Fachämtern soll der Entwurf der 3. Änderung den städtischen Gremien zur Beschlussfassung (Aufstellungsbeschluss + Beschluss in "Planstufe I") vorgelegt werden.</p>	

Mainz, 23.03.2020



Straub

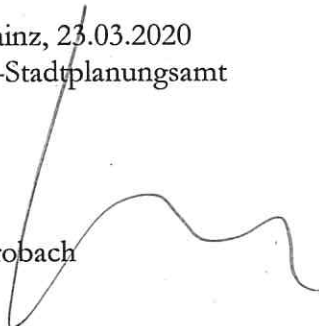
II. Den teilnehmenden Fachämtern z. K.

III. Herrn Rosenkranz zur Kenntnis, sodann z. d. lfd. Akten



Mainz, 23.03.2020

61-Stadtplanungsamt



Strobach