

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0478/2023
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Bre 158/3.Ä	Datum 22.03.2023	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 18.04.2023

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	04.05.2023	Ö
Stadtrat	Entscheidung	17.05.2023	Ö

## Betreff:

Bebauungsplan "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels – 3. Änderung (B 158/3.Ä)"  
(erneute Planstufe II)

hier: - Behandlung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
- erneute Vorlage in Planstufe II  
- Durchführung der erneuten, eingeschränkten öffentlichen Auslegung  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 30.03.2023

gez.  
Marianne Grosse  
Beigeordnete

Mainz, 24.04.2023

gez.

Nino Haase  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand**, der **Bau- und Sanierungsausschuss** empfiehlt, der **Stadtrat** beschließt zu dem o. g. Bauleitplanverfahren:

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus der Offenlage,
2. die erneute Vorlage in Planstufe II,
3. die erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB.

## **Sachverhalt**

### **1. Sachverhalt / Planungserfordernis**

Aufgrund neuer städtebaulicher Überlegungen insbesondere zur Stärkung der neuen Quartiersmitte durch Konzentration möglicher Einzelhandelsansiedlungen ist es erforderlich, 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" 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.

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. 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 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 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".

### **2. Bisheriges Verfahren**

#### **2.1 Koordinierung mit Fachämtern**

Der Bebauungsplanentwurf "B 158/ 3. Ä" und die mit der Änderung verbundenen Inhalte wurden am 12.02.2020 mit den tangierten Fachdienststellen vorkoordiniert. Der Vermerk über die Koordinierung mit den städtischen Fachämtern liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

## **2.2 Aufstellungsbeschluss und 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. Die erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre, Satzung "B 158/3.Ä-VS/I", wurde durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 20.07.2022 gemäß § 17 BauGB i. V. m. den §§ 14 und 16 BauGB beschlossen.

## **2.3 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.

## **2.4 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.

## **2.5 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 beigefügt.

## **2.6 Offenlage**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.12.2022 bis einschließlich 27.01.2023.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden in o. g. Zeitraum keine Stellungnahmen vorgetragen.

Die im Zuge der Offenlage seitens der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange eingereichten Stellungnahmen haben keine Anpassungen des Bebauungsplanes zur Folge.

Im Rahmen der Offenlage wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Abfallentsorgung
- Telekommunikationsinfrastruktur
- Gashochdruckleitungen
- Einzelhandel
- Ausgleichmaßnahmen
- Wasserwirtschaft
- Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung
- Bodenschutz

Der Vermerk über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Offenlage) liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus der Offenlage soll von den städtischen Gremien beschlossen werden. Im Anschluss an die Beschlussfassung ist die Planreife gem. § 33 BauGB gegeben. Sodann können Vorhaben im Bereich der bestehenden Veränderungssperre zugelassen werden, sofern diese den unter § 33 BauGB aufgeführten Rahmenbedingungen entsprechen.

### **3. Änderungen gegenüber Planstufe II**

Im Nachgang an die öffentliche Auslegung hat sich gezeigt, dass Anpassungen innerhalb des Bebauungsplanes "B 158/3.Ä" notwendig sind. Zur besseren Abgrenzung zwischen Hochschule und Biotechnologiecampus sollen alle Baufelder nördlich der zentralen ÖPNV- und Fußwegeachse einheitlich geregelt werden. Hierzu soll in einem weiteren Schritt auch für das nördliche Punktgebäude auf der Plaza eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten für die Biotechnologie erfolgen. Hierzu ist das betreffende Baufeld, welches zuvor als "SO-Hochschule" festgesetzt war, nun als "SO-Hochschule und hochschulnahes Gewerbe sowie Biotechnologie" festzusetzen, um in diesem Bereich die gleiche Nutzung wie im Bereich der umliegenden Grundstücke zu ermöglichen.

Darüber hinaus hat sich gezeigt, dass ein Unterschied hinsichtlich der externen Ausgleichsflächen zwischen den textlichen Festsetzungen und dem Umweltbericht besteht. Daher ist innerhalb der textlichen Festsetzungen der Geltungsbereich der Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 76/1, Flur 4, Gemarkung Ebersheim an den Umweltbericht anzugleichen.

### **4. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung**

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

### **5. Geschlechtsspezifische Folgen**

Im Rahmen des Verfahrens wurden keine diesbezüglichen Anregungen vorgebracht. Aufgrund der festgesetzten Planinhalte sind keine geschlechtsspezifischen Folgen erkennbar.

## 6. Kosten

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind für die Stadt Mainz Kosten für die Artenschutzuntersuchungen entstanden, die sich auf 4.272,10 € belaufen. Die Höhe der entstehenden Kosten für die dauerhafte Unterhaltung der zusätzlichen externen Ausgleichsflächen wurde durch die städtischen Fachämter nicht benannt.

## 7. Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplan "Hochschulweiterung südlich des Europakreisels – 3. Änderung (B 158/3.Ä)" soll erneut in "Planstufe II" beschlossen werden.

Auf Grundlage des in "erneuter Planstufe II" vorliegenden Bebauungsplans soll die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB erneut durchgeführt werden. In Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB wird dabei bestimmt, dass bei dieser erneuten öffentlichen Auslegung nur zu den geänderten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können (erneute "eingeschränkte" Offenlage).

Die geänderten Teile der Festsetzungen wurden in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanentwurfes farblich kenntlich gemacht.

Ebenfalls in Anwendung von § 4a Abs. 3 BauGB soll die Frist zur erneuten öffentlichen Auslegung aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen angemessen auf zwei Wochen verkürzt werden.

In Anwendung von "§ 33 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung" ist im Falle einer -wie hier- erneuten (eingeschränkten) Offenlage gemäß § 33 Abs. 2 BauGB ein Vorhaben vor dieser nunmehr vorgesehenen erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung bauplanungsrechtlich zulässig ("Planreife"), soweit die in § 33 Abs. 2 BauGB genannten Rahmenbedingungen erfüllt sind, d.h. wenn sich die Änderungen des Bebauungsplanentwurfes nicht auf das Vorhaben auswirken.

Dies bedeutet konkret, dass auf der Grundlage des vom Stadtrat am 17.05.2023 zu beschließenden Bebauungsplanentwurfes "B 158/3.Ä" von diesem Zeitpunkt an gestellte Bauanträge planungsrechtlich zulässig sind, wenn im Einzelfall die o. g. Bedingungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfüllt bzw. nachgewiesen werden.

### *Anlagen:*

- *Bebauungsplanentwurf "B 158/ 3.Ä", Planstufe II*
- *Begründung zum Bebauungsplanentwurf "B 158/ 3.Ä", Planstufe II inkl. Umweltbericht*
- *Vermerk über die frühzeitige Ämterkoordinierung*
- *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*
- *Vermerk über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*
- *Umweltbezogene Informationen*

## Finanzierung