

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1242/2023
Amt/Aktenzeichen 61/61 26 Bre 158/3.Ä	Datum 18.08.2023	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 12.09.2023

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	28.09.2023	Ö
Stadtrat	Entscheidung	11.10.2023	Ö

Betreff:

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

hier: - Behandlungen der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
- Vorlage der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 30.08.2023

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 13.09.2023

gez.

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

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

1. die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,

2. unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange den o. g. Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung mit Begründung sowie den Erlass gestalterischer Vorschriften gemäß § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB,
3. die Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB/ § 10 Abs. 4 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" werden ergänzend auch notwendige Anpassungen hinsichtlich der externen Kompensationsflächen und der Ortsrandeingrünung vorgenommen.

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 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes "B 158/ 2. Ä" unverändert 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 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 Anregungen oder Bedenken 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 im o. g. Zeitraum keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Die im Zuge der Offenlage seitens der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange eingereichten Stellungnahmen hatten 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.

2.7 Erneute, eingeschränkte Offenlage

Die erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.06.2023 bis einschließlich 26.06.2023.

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 hatten keine Anpassungen des Bebauungsplanes zur Folge.

Im Rahmen der erneuten, eingeschränkten Offenlage wurden insbesondere folgende Themenbereiche erörtert:

- Gashochdruckleitungen
- Kompensationsmaßnahmen
- Wasserwirtschaft
- Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung
- Bodenschutz
- Telekommunikationsanlagen

Der Vermerk über die erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB 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.

3. Partnerschaftliche Baulandbereitstellung

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

4. Geschlechtsspezifische Folgen

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

5. Klimarelevante Aspekte

Im Bebauungsplan wurden die nachfolgenden Festsetzungen zu klimarelevanten Aspekten getroffen:

- Externe Kompensationsflächen
- Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen
- Minimierung der Flächenversiegelung
- Ortsrandeingrünung
- Stellplatzbegrünung
- Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen

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 zusätzlichen externen Ausgleichsflächen wird auf der Grundlage der Kostenerstattung gemäß § 135 BauGB mit den durch die Zuordnungsfestsetzung Belasteten abgerechnet.

7. Weiteres Verfahren

Da alle erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt worden sind, kann der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels – 3. Änderung (B 158/3.Ä)" gefasst werden.

Anlagen:

- *Bebauungsplanentwurf "B 158/ 3.Ä"*
- *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*
- *Vermerk über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*
- *Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB/ § 10 Abs. 4 BauGB*

Finanzierung