



Antwort zur Anfrage Nr. 0211/2024 der Freie Wähler im Stadtrat betreffend **Anfrage Frischluftzufuhr Biotech-Campus (FREIE WÄHLER)**

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

1. Weshalb wird die bei den ersten beiden Gebäuden angewandte flexible Interpretation der Vorgaben des Bebauungsplans jetzt auch bei den anderen Gebäuden erfolgen und warum wurden die festgelegten maximalen Höhen nicht eingehalten?

Bei der Prüfung der Zulässigkeit handelt es sich nicht um eine flexible Interpretation der Vorgaben des Bebauungsplanes. Es handelt sich um die Prüfung, ob die planungsrechtlichen Vorgaben eingehalten werden. Die textliche Festsetzung Nr. 1.8.3 des Bebauungsplanes "B 158 1.Ä" formuliert Ausnahmen. Diese dienen dazu, die Bebaubarkeit der Baugrundstücke zu ermöglichen und gleichzeitig die Durchlüftung zu sichern. Die Entscheidung, von der Möglichkeit der Ausnahme Gebrauch zu machen, obliegt den Antragstellenden.

Wie in der Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 09.03.2023 sowie der eigens hierfür angesetzten Sondersitzung am 16.03.2023 erläutert, liegt den im maßgebenden Bebauungsplan „B 158“ (einschließlich seiner Änderungen) festgesetzten Gebäudehöhen ein klimatologisches Gutachten zugrunde, welches den Kaltluftabfluss und die vorhandenen Luftströme behandelt.

Vorrangiges Ziel der festgesetzten Gebäudehöhen ist die Gewährleistung dieser Luftströme. Im Rahmen der genannten Baugenehmigungsverfahren wurde der gutachterliche Nachweis erbracht, dass sich die klimatologischen Gegebenheiten, wie sie sich bei einer im maßgebenden Bebauungsplan festgesetzten Bebauung ergeben, trotz der beantragten Abweichung nicht nachteilig verändern. Die Gutachten wurden durch das Grün- und Umweltamt geprüft und für zutreffend befunden. Es handelt sich somit um eine städtebaulich vertretbare Abweichung im Sinne des § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, die im Wege einer Befreiung zugelassen werden kann. Wie in den genannten Sitzungen des Bau- und Sanierungsausschusses erläutert, besteht zwar grundsätzlich kein Rechtsanspruch auf eine Befreiung, da diese von einer Ermessensentscheidung abhängt. Gemäß der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte kann das Ermessen der Bauaufsichtsbehörde hinsichtlich der Erteilung einer Befreiung aber auf Null reduziert sein, so dass sich daraus eben gerade doch ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Befreiung ergeben kann. Vgl. hierzu VGH München, Urt. v. 28.03.2006, Az. 14 B 05.3051: „Angesichts der Tatsache, dass die Befreiungstatbestände des § 31 Abs. 2 BauGB detaillierte Vorgaben für die Erteilung einer Befreiung enthalten, ist die Bandbreite für zusätzliche Ermessenserwägungen der Bauaufsichtsbehörde gering. [...] Das Ermessen kann sich [...] dahingehend verdichten, dass die Bauaufsichtsbehörde zur Erteilung einer Befreiung verpflichtet ist, wenn für die Gemeinde Nachteile durch die Zulassung des Vorhabens nicht in Betracht kommen.“

Vorliegend wurde durch Gutachten nachgewiesen, dass die geplanten Vorhaben zu keiner Verschlechterung der klimatologischen Auswirkungen gegenüber den im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudevolumina führen. Aus der Zulassung des Vorhabens resultierende Nachteile für die Gemeinde waren damit ausgeschlossen, so dass die beantragten Befreiungen zu erteilen waren.

2. Wieso steht die maximale kommerzielle Ausnutzung der Flächen über einer Versorgung der Mainzer Bevölkerung mit kühler Frischluft, obwohl Mainz 2019 den Klimanotstand ausgerufen hat und die letzten 3 Jahre die heißesten Jahre seit Beginn der Aufzeichnungen waren?

Siehe Antwort zu Frage 1. Entscheidungsrelevant waren allein die baurechtlichen Grundlagen, wie unter Ziffer 1 ausgeführt. Eine kommerzielle Ausnutzung von Grundstücken hingegen spielt im öffentlichen Baurecht keine Rolle.

Die Entscheidung über den Grad der Ausnutzung der Baugrundstücke im Rahmen der bestehenden Baurechte obliegt den Antragstellenden. Bei Einhaltung der textlichen Festsetzung Nr. 1.8.3 des Bebauungsplanes "B 158 1.Ä" ist eine Durchlüftung des Gebietes gesichert. Die Sicherung der Versorgung der Mainzer Bevölkerung mit Frisch- und Kaltluft ist ein öffentlicher Belang, der seit den 1980er Jahren in Bebauungsplanverfahren eingestellt wird und somit Grundlage der Entscheidungen durch den Stadtrat ist. Seit 2017 werden diese Aspekte des lokalen Klimas um die konkreten Berechnungsergebnisse aus dem Projekt KLIMPRAX zum Thema Klimawandel ergänzt.

3. Gibt es wirklich schon jetzt ausreichende Nachfrage für den Biotech-Campus, die eine Versiegelung dieser wertvollen Flächen rechtfertigt? Wenn ja, welche?

Gerade im gewerblichen Bereich ist es üblich und erforderlich, dass sich Flächen nicht innerhalb eines Jahres füllen, sondern eine Entwicklung über einen Zeitraum von mehreren Jahren ermöglichen. Im Rahmen einer vor der Zentralen Beteiligungsgesellschaft Mainz (ZBM) beauftragten Bedarfsanalyse wurde festgestellt, dass die Standorte GFZ-Kaserne und Hochschulerweiterungsgelände den kurz- und mittelfristigen Bedarf für den Biotechnologie-Sektor decken. Die Tatsache, dass bereits erste Bauvorhaben beantragt und umgesetzt werden, bevor die innere Erschließung abgeschlossen ist, zeigt, dass aktuell eine Nachfrage nach Grundstücken für Biotechnologieunternehmen besteht. Vor diesem Hintergrund wird aktuell davon ausgegangen, dass die aufgestellte Einschätzung nach wie vor zutreffend ist.

Um langfristige Entwicklungsperspektiven für Biotechnologie-Unternehmen zu bieten und somit zur Etablierung eines anvisierten international anerkannten Biotechnologiestandortes, benötigt es – auf der Grundlage der o. g. Bedarfsanalyse – weitere Flächen. Der Stadtrat hat am 30.11.2022 daher die Durchführung eines Wettbewerbs westlich des Hochschulerweiterungsgeländes beschlossen. Der Wettbewerb lief bis Ende des Jahres 2023. Die Ergebnisse sind der Website des Stadtplanungsamtes zu entnehmen. Mit der geplanten Überarbeitung werden noch keine formellen Verfahren nach dem Baugesetzbuch eingeleitet, sondern lediglich eine Optimierung des Wettbewerbsergebnisses ermöglicht. Die Entscheidung über die Weiterführung des Projektes obliegt sodann dem Stadtrat.

4. Wieso wäre nicht mit einer Schule und den dazugehörigen Pausen-, Sport- und Freiflächen in dem Gebiet eine Nutzung möglich, die den nächtlichen Kaltluftstrom nur minimal behindert?

Der Bebauungsplan "B 158/3.Ä" lässt mit seinen Festsetzungen auch die Errichtung von Anlagen für kulturelle Zwecke (z.B. Schulen) zu. Planungsrechtlich ist damit die Errichtung einer Schule in diesem Bereich weiterhin möglich. Zur Frage, ob ein Schulbau weniger Einfluss auf den nächtlichen Kaltluftstrom hat, liegen dem Stadtplanungsamt keine Informationen vor.

Die Fläche westlich des Hochschülerweiterungsgeländes dient einer langfristigen Entwicklungsperspektive für Biotechnologie-Unternehmen. Im Rahmen des Wettbewerbs wurden Vorgaben zu den Anteilen der Flächennutzung (z. B. 25-35 % Forschung, 5 % Flächen für soziale Einrichtungen (Kita), Kultur- und Freizeiteinrichtungen, gemeinschaftliche Kommunikation) gemacht. Das Flächengerüst basiert auf der Bedarfsanalyse der ZBM. Bezüglich der klimatischen Auswirkungen wurde eine Klimaexpertise zur Ersteinschätzung der klimaökologischen Verträglichkeit einer städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich eingeholt, um belastbare Aussagen für den weiteren Planungsprozess zu erhalten und einen Schwellenwert zu definieren. Neben der vorhandenen Ist-Situation wurde hierbei die baurechtlich zugelassene Bebauung auf dem Hochschülerweiterungsgelände östlich des Plangebietes ebenfalls mitgerechnet. Als Plangrundlage zur Einarbeitung der Flächennutzung diente hierbei der Bebauungsplan „Hochschülerweiterung südlich des Eurokreises – 1. Änderung (B 158/1.Ä.)“ sowie eine darauf aufbauende Baustruktur, welche bereits bei vorherigen Einzelgutachten (u.a. ÖKO-PLANA 2009, DR. EICHHORN 2005) zu Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet zu Grunde gelegt wurde. Die Klimaexpertise besagt, dass eine Entwicklung auf der Fläche westlich des Hochschülerweiterungsgeländes nur dann möglich wäre, wenn die dadurch entstehende Beeinträchtigung der Kaltluftentstehung und des Kaltluftabflusses unter 10 % – bestenfalls unter 7 % – liegt. Sowohl der Schwellenwert, als auch der Vorsorgewert wurde von dem Siegerentwurf eingehalten. Dies wurde im Wettbewerb mittels dazwischen geschalteter mikroklimatischer Beurteilung geprüft.

Mainz, 30.1.2024

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete