

Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan
"Kisselberg – 1. Änderung (G 112/1.Ä)"



Stand: Planstufe II

Begründung zum Bebauungsplan "Kisselberg – 1. Änderung (G 112/1.Ä) "

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|--|----|
| 1. | Geltungsbereich | 3 |
| 2. | Erfordernis und Ziel der Planung | 3 |
| 3 | Planungsrechtliche Situation..... | 4 |
| 4. | Bestandssituation..... | 4 |
| 5. | Städtebauliches Konzept | 4 |
| 6. | Verkehrerschließung | 6 |
| 7. | Ver- und Entsorgung..... | 7 |
| 8. | Umweltbelange..... | 7 |
| 9. | Festsetzungen des Bebauungsplanes | 10 |
| 9.1 | Art der baulichen Nutzung | 10 |
| 9.2 | Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche | 11 |
| 9.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 11 |
| 9.4 | Bedingtes Baurecht..... | 12 |
| 9.5 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 13 |
| 9.6 | Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht | 13 |
| 9.7 | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | 14 |
| 9.8 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 14 |
| 9.9 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 15 |
| 10. | Fachgutachten | 15 |
| 10.1 | Gutachten "Klima" | 15 |
| 10.2 | Gutachten "Schall"..... | 16 |
| 10.3 | Gutachten "Entwässerung"..... | 17 |
| 11. | Statistik..... | 17 |
| 12. | Kosten..... | 18 |
| 13. | Überlagerung von Bebauungsplänen | 18 |

Hinweis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "G 112/1.Ä" wurden folgende Gutachten erstellt, die beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden können:

- **Schallgutachten**, Ingenieurbüro Paul Pies (2011),
- **Klimaökologische Stellungnahme**, Ökoplana (2011),
- **Regenwasserbewirtschaftungskonzept**, Icon Ingenieurbüro H.Webler (2011),

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kisselberg – 1. Änderung (G 112/1.Ä)" liegt in der Gemarkung Gonsenheim, Flur 8 und umfasst Teile des Flurstücks 496/4. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den südlichen Rand der Issac-Fulda-Allee und des Kreisels am Ende der Isaac-Fulda-Allee,
- im Osten durch die Oberkante der Böschung parallel zur Koblenzer Straße,
- im Süden durch die Wegeparzelle Flst 497, parallel zur Saarstraße,
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 496/4 und einer gedachten Linie in deren Verlängerung nach Süden, die das Flurstück 496/4 schneidet.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,27 ha.

2. Erfordernis und Ziel der Planung

Die Stadt Mainz hat am 17.09.1992 den Bebauungsplan G 112 "Kisselberg" erlassen, mit dem Flächen für die Büronutzung, Dienstleistungsbetriebe und Forschungseinrichtungen ausgewiesen wurden. Bisher sind im Planbereich des Bebauungsplans "G 112" jedoch erst Teile der angebotenen Flächen mit Forschungs- und Dienstleistungsbetrieben entsprechend der mit diesem Bebauungsplan beabsichtigten Planung und Zielsetzung bebaut.

Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zur Universität. Zudem wurde zwischenzeitlich ebenso in der Nähe die Fachhochschule am Standort "Saarstraße" angesiedelt. Der entsprechende Bebauungsplan "B 132" ist am 25.05.2000 in Kraft getreten, der zwischenzeitlich neu erarbeitete "B 158" am 21.12.2009. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind noch große Flächen für die Errichtung von Hochschulen und hochschulnahe Gewerbe vorhanden, die jedoch noch nicht erschlossen und nicht vollständig verfügbar sind.

Durch den Ausbau beider Hochschulen an dem Standort ist der Bedarf an Wohnungen bzw. Wohnheimen für Studenten allgemein, sowie im nahen räumlichen Bereich zu den Hochschulen gestiegen. Auf Grund des sehr hohen Bedarfs an Wohnraum für studentisches Wohnen und der guten Lage des Plangebiets ist dieses auch für die Verwirklichung eines Studentenwohnheims geeignet. Aus diesem Grund werden im Plangebiet u.a. auch Wohnungen für Studierende zugelassen.

Die Änderung des Bebauungsplans G 112 dient der Bereitstellung von Flächen für Hochschulnutzungen sowie für hochschulnahes Gewerbe, mithin auch der Bereitstellung weiterer Flächen für das studentische Wohnen im unmittelbaren Anschluss an das Campusgelände der Johannes-Gutenberg Universität sowie der Fachhochschule. Es kann von dort in wenigen Gehminuten erreicht werden. Bei alledem soll die durch den ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Nutzung weiterhin bestehen bleiben, um im räumlichen Zusammenhang zu den Hochschulen eine Mischnutzung auch für Anlagen des hochschulnahen Forschens und Arbeitens zu erhalten.

3. Planungsrechtliche Situation

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainz ist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Tertiäre Einrichtungen" dargestellt. Bei der nunmehr vorgesehenen Nutzung "Hochschule/ hochschulnahes Gewerbe" handelt es sich im erweiterten Sinn ebenfalls um tertiäre Einrichtungen. Die Inhalte des Bebauungsplanes "G 112/1.Ä" stimmen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes überein. Eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "G 112/1.Ä" ist nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "G 112/1.Ä" überlagert einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes "G 112" und ersetzt diesen nach seiner Rechtskraft.

4. Bestandssituation

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. An der nördlichen Grenze weist das Gelände eine Höhe von ca. 125 m ü. NN auf und steigt in Richtung Süden bis auf ca. 127 m ü. NN an.

5. Städtebauliches Konzept

Unter Zugrundelegung des geplanten Nutzungsspektrums und der standörtlichen Situation wurde für das Plangebiet ein städtebauliches Konzept mit einer möglichen Anordnung von Baukörpern und einer inneren Erschließung entwickelt.

Aus stadtplanerischer Sicht besitzt das Plangebiet aufgrund der vorhandenen verkehrsgünstigen Erschließung, der Nähe zu bereits bestehenden Hochschuleinrichtungen, der Größe und Verfügbarkeit der Flächen sowie unter dem Aspekt der Innen- vor Außenentwicklung gute Voraussetzungen zur Entwicklung eines Standortes mit hochschulnahen Einrichtungen und Wohnraum für Studierende.

Belastungen resultierend aus den Schallimmissionen des Straßenverkehrs und die hohe klimaökologische Bedeutung des Planungsraumes sowie die städtebauliche Einbindung in die vorhandene bebaute Umgebung waren wesentliche Kriterien bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes.

Unter Beachtung der genannten Kriterien sieht das städtebauliche Konzept im nördlichen und mittleren Teil des Gebietes 6 bis 7-geschossige Baukörper mit klaren äußeren Raumkanten vor, die um einen zentralen Innenhof angeordnet sind (siehe Abbildung 1). Dabei wird die Ausrichtung der vorhandenen Gebäude westlich des Plangebietes aufgenommen. In diesen Gebäuden werden neben den üblichen Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb einer Hochschule gehören, auch Wohnungen für Studierende untergebracht (siehe Abbildung 1).

Mit der in der Mitte der Gebäudegruppe entstehenden begrünten Freifläche als neues Zentrum des Areals wird eine hohe Aufenthaltsqualität ermöglicht, die zur Identität des Gebietes beiträgt. Eine Nutzung durch Stellplätze oder Straßen ist nicht vorgesehen. Gleichzeitig ermöglicht dieser abgeschirmte Innenbereich die räumliche Zuordnung schallsensibler Nutzungen. Durch die u-förmige Kubatur der Einzelgebäude können weitere beruhigte halboffene Hofbereiche geschaffen werden, die ebenfalls zur Aufenthaltsqualität beitragen.

Im südlichen Teil des Gebietes ist parallel zur Saarstraße ein länglicher Baukörper vorgesehen, der auch der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dienen soll. Dieser Gebäuderiegel greift die vorgesehenen Raumkanten der im Bebauungsplan "G 112" westlich gelegenen Baufenster auf und bildet den Abschluss des Gebietes zur Saarstraße. Aufgrund der schallreduzierenden Eigenschaften des Baukörpers kann im Norden des Plangebietes die Etablierung schallsensibler Nutzungen ermöglicht werden. Gleichzeitig wird damit auch einer an diesem Standort notwendigen stadtgestalterisch hochwertigen Stadteingangssituation Rechnung getragen.

Die innere Erschließung des Areals erfolgt über außerhalb o.g. Bausstrukturen liegender Wege, die parallel zur Grenze im Osten und Westen verlaufen (siehe Abbildung 1). Der Erschließungsverkehr wird dadurch im Wesentlichen auf die Randbereiche des Plangebietes beschränkt und die innen liegenden Hof- und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität vom Verkehr weitestgehend freigehalten.

Zur Fassung des Plangebietes und als Abschirmung zur Koblenzer Straße sowie zur Saarstraße sind im Osten und Süden parallel zur Plangebietsgrenze verlaufende Gehölzpflanzungen vorgesehen. Der Übergang zu den bereits bebauten Flächen im Westen wird ebenfalls durch Gehölzpflanzungen markiert.

Das vorgesehene Erschließungskonzept sowie die klare räumliche Grundstruktur ermöglichen eine Grundstücksteilung und Bebauung in zwei Abschnitten.

Abbildung 1: Städtebauliches Konzept mit einer möglichen Anordnung von Baukörpern, unmaßstäblich



6. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes stellt sich wie folgt dar:

Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr zum übergeordneten Straßennetz erfolgt über die Isaac-Fulda-Allee, die über den Europakreisel den Anschluss zur Saarstraße herstellt.

Fuß- und Fahrradverkehr

Das Plangebiet grenzt im Norden und Süden unmittelbar an das vorhandene Rad- und Fußwegenetz. Im Osten führt dies zum Anschluss an den Fuß- und Radweg parallel zur Koblenzer Straße. In Richtung Westen verläuft es parallel zur Saarstraße und mündet auf die geplante Fußgängerbrücke zwischen Kesselberg und Hochschulerweiterungsgelände.

ÖPNV

Im näheren Umkreis des Plangebietes befinden sich insgesamt vier Haltestellen, die mit Stadtbuslinien bedient werden. Es ergeben sich hiermit in Richtung Innenstadt gute Verbindungsqualitäten.

Weiterhin liegt der geplante Verlauf der Mainzelbahn in unmittelbarer Nähe, parallel zur Saarstraße im Süden des Plangebietes. Durch die geplante Brücke über die Saarstraße erhält die hier ebenfalls geplante Haltestelle eine deutliche Aufwertung.

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist medienseitig (Strom-, Gas-, und Wasserver- und entsorgung) erschlossen. Eine Fernwärmeleitung und eine Stromleitung verlaufen im Nordosten des Geltungsbereichs. Die vorhandenen Leitungstrassen, die das Grundstück Queren sind im Planwerk mittels Leitungsrecht gesichert.

8. Umweltbelange

Schallimmissionen

Mögliche Umweltbeeinträchtigungen betreffen in erster Linie das Schutzgut Mensch aufgrund der Schallimmissionen, resultierend aus dem Straßenverkehr der Saarstraße und der Koblenzer Straße. Durch das Büro Pies wurde deshalb im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Schallgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Gegenstand des Schallgutachtens ist die Entwicklung eines Schallschutzkonzeptes, dem aus städtebaulicher Sicht zunächst aktive Schallschutzmaßnahmen zugrunde liegen. Im Ergebnis des Schallgutachtens müssen empfindliche Nutzungen (insbesondere Wohnnutzung) innerhalb des Sondergebietes in Bereichen ausgeschlossen werden, in denen tags eine Schallbelastung größer gleich 64 dB(A) zu verzeichnen ist. In diesen Bereichen darf nur ausnahmsweise gewohnt werden, wenn aufgrund der Abschirmung durch Gebäude bzw. Eigenabschirmung die Immissionen auf gebietsverträgliche Pegel gesenkt werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können hier sonst nicht mehr gewährleistet werden.

Anders ist dies in Bereichen, wo die Schallbelastung kleiner gleich 60 dB (A) liegt. Gemäß dem Schallgutachten ist hier uneingeschränkt auch eine Wohnnutzung möglich. Für Flächen, die mit einer Schallbelastung zwischen 60 und 64 dB(A) beaufschlagt werden, sind schallschützende Maßnahmen zu ergreifen. Hierzu wurde ein Katalog entsprechender Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Sowohl im Bebauungsplan "G 112" als auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind nur bauliche und sonstige Anlagen sowie Einrichtungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und somit schalltechnisch betrachtet auch in einem Mischgebiet (MI) verträglich wären. Nutzungskonflikte zwischen den Nutzungen des "G 112", der beabsichtigten Nutzungen des "G 112/ 1. Ä" sowie den im Osten und Nordosten angrenzenden Wohngebieten sind daher nicht zu erwarten.

Naturschutz

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete, nationale Schutzgebiete oder geschützte Objekte und Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches des "G 112/ 1.Ä" und dessen Umfeld nicht vorhanden (MUFV, 2011). Diesbezügliche Auswirkungen sind somit auszuschließen.

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen besitzen aufgrund ihrer hohen landwirtschaftlichen Nutzungsintensität nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Lebensraumstrukturen mit einer gewissen Wertigkeit wie Gehölzstrukturen befinden sich parallel zur Koblenzer Straße und Saarstraße und damit außerhalb des Geltungsbereiches des "G 112/ 1.Ä" und werden durch die Planung nicht beansprucht.

Im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind entlang der Geltungsbereichsgrenzen der 1. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich Anpflanzflächen vorgesehen, auf denen sich langfristig neue Lebensräume entwickeln werden.

Entsprechend der vorhandenen Biotopstrukturen und der isolierten Lage des Plangebietes zwischen Hauptverkehrsstraßen und Bebauung ist das Vorkommen von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten und gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützten und gefährdeten Tierarten und europäischen Vogelarten wenig wahrscheinlich. Aufgrund dieser Standortfaktoren weist das Plangebiet auch nur eine sehr geringe Eignung als Lebensraum für den streng geschützten Feldhamster auf. Vorkommen der Art sind unter Zugrundelegung des Feldhamsterschutzkonzeptes der Stadt Mainz nicht bekannt.

Um Beeinträchtigungen von Vogelarten (z.B. Bodenbrüter) während der Bauphase zu vermeiden, hat die Beräumung bzw. Freimachung des Baufeldes im Winterhalbjahr vor Baubeginn durch Abtrag von Oberboden in den von Baumaßnahmen betroffenen Bereichen zu erfolgen. Sofern Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. von Anfang März bis Ende September, vorgesehen sind, ist vor Beginn der Baumaßnahmen sicherzustellen, dass keine Vögel im Baufeld brüten. Notwendige Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 30. September bis 01. März durchzuführen. Da Ausweichräume im Umfeld vorhanden sind und unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen sind keine negative Auswirkungen auf die Avifauna durch das Vorhaben zu prognostizieren. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind demzufolge nicht zu erwarten.

Klima

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan "G 112" sind mit der 1. Änderung Abweichungen hinsichtlich der Gebäudehöhen verbunden. Da das Plangebiet aus klimaökologischer Sicht im städtischen Kontext eine hohe Bedeutung aufweist, sind durch die geänderten Festsetzungen die klimaökologischen Folgerscheinungen zu beurteilen. Dazu wurde durch das Büro Ökoplana eine Klimaökologische Stellungnahme zum Bebauungsplan "G 112/ 1. Ä" erarbeitet. Die Bilanzierung der Baukörpervolumen zeigt, dass mit den Festsetzungen des "G 112/ 1.Ä" gegenüber den nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan "G 112" derzeit möglichen Baukörpern eine geringe Reduzierung der Gebäudevolumen (ca. 1.600 m³) sichergestellt wird, da in einzelnen Abschnitten eine Reduzierung der Gebäudevolumen erfolgt. Die geplante Festsetzung der max. Gebäudehöhen ist daher aus klimaökologischer Sicht trotz der teilweisen Erhöhung positiv zu bewerten.

Regenwasserbewirtschaftung

Im Hinblick auf die rechtlich gebotene Versickerung von Niederschlagswasser und die Regenwasserbewirtschaftung wurde vom Büro Icon ein Fachgutachten erstellt. Das Fachgutachten verdeutlicht, dass der Untergrund als versickerungsfähig zu bezeichnen ist. Altlasten, Altablagerungen oder Verdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist gemäß Fachgutachten im Bereich der Freiflächen möglich. Eine Brauchwassernutzung in Form von Zisternen wird angestrebt.

Gegenüberstellung der umweltfachlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "G 112" und des Bebauungsplans "G 112/1.Ä"

Ausgangsbasis bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen ist der rechtskräftige Bebauungsplan "G 112". Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes "G 112" ist hauptsächlich die geänderte Art der baulichen Nutzung. Das geplante "Sondergebiet - Hochschule und hochschulnahes Gewerbe" ersetzt ein planungsrechtlich zulässiges Sondergebiet für Büronutzung, Dienstleistungsbetriebe und Forschungseinrichtungen. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt hinsichtlich einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 unverändert. Dies trifft im Wesentlichen auch für die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen zu.

Nachfolgend wird eine Gegenüberstellung umweltfachlicher Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "G 112" mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Differenzbetrachtung) vorgenommen (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Gegenüberstellung umweltfachlicher Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "G 112" mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes

| Festsetzungen | G 112 = Ist-Zustand | G 112/ 1. Ä = Plan-Zustand |
|---|---|--|
| Grundflächenzahl | festgesetzt 0,8 als Höchstmaß, 20 % der Fläche des Geltungsbereichs muss begrünt werden. Dies entspricht ca. 4.500 m ² . Davon sind in den Flächen G2 und G3 3.600 m ² mit einem Mindestgehölzanteil von ca. 720 m ² zu erbringen. | festgesetzt 0,8 als Höchstmaß, 20 % der Fläche des Geltungsbereichs muss begrünt werden. Dies entspricht ca. 4.500 m ² . Davon sind in der Anpflanzfläche im Osten, Süden und im Westen ca. 2.200 m ² als Gehölzfläche zu entwickeln. |
| Höhe der baulichen Anlage / Baukörpervolumen | festgesetzt max. 146 m ü. NN | festgesetzt max. 146 m ü. NN ca. 1.600 m ³ weniger Bauvolumen im Ver- gleich zum G 112 |
| Extensive Dachbegrünung | festgesetzt | festgesetzt |
| Fassadenbegrünung | festgesetzt | festgesetzt |
| Minimierung Bodenversiegelung / versickerungsfähige Beläge | festgesetzt | festgesetzt |
| Versickerung von Nieder- schlagswasser | festgesetzt | festgesetzt |
| Begrünung Stellplätze | festgesetzt | festgesetzt |
| Begrünung Tiefgarage | festgesetzt | festgesetzt |
| Ausschluss Werbeanlagen | festgesetzt | festgesetzt |

Tabelle 1 verdeutlicht, dass es durch den Bebauungsplan "G 112/ 1. Ä" im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan "G 112" hinsichtlich der umweltrelevanten Festsetzungen zu keinen Verschlechterungen kommen wird.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Standort berührt keine denkmalpflegerischen Belange.

Die vorhandenen unterirdischen Versorgungsleitungen im Norden des Geltungsbereichs (Fernheizleitung und Stromleitung) werden mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechte incl. notwendiger Schutzstreifen gesichert.

Eingriff / Ausgleich

Auf Grundlage des novellierten Baugesetzbuches gelten bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan "G 112" nicht verändert. Ein zusätzlicher Eingriff gegenüber dem gelten Baurecht wird daher nicht ermöglicht. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

9. Festsetzungen des Bebauungsplanes

9.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung als "Sondergebiet - Hochschule und hochschulnahes Gewerbe" festgesetzt.

Das "Sondergebiet - Hochschule und hochschulnahes Gewerbe" umfasst die üblichen Anlagen und Einrichtungen einer Hochschule und darüber hinaus gewerbliche Bildungs-, Forschungs-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen. Es dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb einer Hochschule gehören, insbesondere Anlagen und Einrichtungen von Hochschulen nach dem Hochschulenrahmengesetz einschließlich Wohnungen für Studierende der Hochschulen. Daneben sollen jedoch auch Anlagen und Einrichtungen des Arbeitens und Forschens, insbesondere Dienstleistungsbetriebe, die mit der Hochschulnutzung in Bezug stehen sowie die entsprechenden Nebennutzungen zugelassen werden. Die der Infrastruktur dienenden Anlagen und Einrichtungen, also solche für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes müssen daher der Versorgung des Plangebiets dienen.

Damit entspricht das "Sondergebiet - Hochschule und hochschulnahes Gewerbe" zum Teil dem in § 11 Abs. 2 BauNVO genannten "Hochschulgebiet". Jedoch soll das festgesetzte Sondergebiet darüber hinaus eine Mischnutzung hochschulnaher Nutzungen bis hin zu einer Nutzung zu Wohnheimen für Studierende

zulassen, so dass hierin der Unterschied zu einem klassischen Hochschulgebiet liegt. Zudem unterscheidet es sich zugleich von einem Wohngebiet, insbesondere einem allgemeinen Wohngebiet, weil neben der Wohnnutzung die ebenfalls beabsichtigte Nutzung für Anlagen des hochschulnahen Forschens und Arbeitens erfasst werden.

Da sich der Standort aufgrund seiner Lage nicht als Standort für Einzelhandel eignen sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht in der Auflistung der zulässigen Nutzungen enthalten und damit unzulässig.

Die Verteilung der verschiedenen zugelassenen Nutzungen innerhalb des Plangebiets wird insbesondere auch durch die Verkehrslärsituation und von den nach der DIN 18005 zu beachtenden Lärmorientierungswerten beeinflusst.

9.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

Zur Regelung der baulichen Dichte wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,2 festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen dem rechtskräftigen Bebauungsplan "G 112" und gewährleisten eine optimale Ausnutzung des Baugebietes unter Beachtung klimaökologischer Belange.

Die festgesetzte zulässige Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an den bisherigen Festsetzungen des "G 112" und berücksichtigt auch die stadtklimatisch hohe Bedeutung des Plangebietes. Wesentliche Grundlage waren zudem die Ergebnisse des Schallgutachtens, die entsprechende Bauhöhen entlang der Saarstraße und der Koblenzer Straße erfordern, um eine Verträglichkeit der angestrebten Nutzungen mit den umliegenden Verkehrswegen zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan verzichtet auf die Festlegung von Geschoszzahlen, da bei Nichtwohngebäuden die Steuerung der absoluten Bauhöhe über die Anzahl der Vollgeschosse nicht möglich ist. Aus stadtklimatischen Gründen setzt der Bebauungsplan ü. NN-Höhen als Obergrenzen für die baulichen Anlagen fest. Im stadtgestalterisch sensiblen Bereich entlang der Saarstraße sieht der Bebauungsplan zwingende Gebäudehöhen vor. Mit dem Bebauungsplan Kesselberg wurde ein neuer Ortsrand für den Westen von Mainz geplant. Diese Eingangssituation sollte stadtgestalterisch durch eine klar definierte Raumkante markiert werden. Diese findet sich insbesondere in den festgesetzten Baulinien entlang der Saarstraße wieder.

Der anhand der maximal zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen vorgenommene Vergleich der möglichen Bauvolumina zwischen der geplanten 1. Änderung des "G 112" und dem rechtskräftigen Bebauungsplan "G 112" zeigt, dass mit den festgesetzten Höhen eine klimaökologische Verträglichkeit grundsätzlich gewährleistet bleibt (Klimaökologische Stellungnahme zum Bebauungsplan "Kesselberg – 1. Änderung (G 112/1.Ä)").

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Osten, Norden und Westen des Plangebietes durch Baugrenzen definiert. Sie sichern eine angemessene städtebauliche Ordnung bei gleichzeitiger Berücksichtigung des verbleibenden Freiraums.

Für diesen überwiegenden Teil des Plangebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Baukörper in offener Bauweise jedoch ohne Beschränkung ihrer Länge errichtet werden dürfen. Die Errichtung von Gebäuden mit mehr als 50 m Länge entspricht der hier vorherrschenden großvolumigen Struktur aus Bürogebäuden.

Diese Festsetzung entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan "G 112". Die Bebauung soll so weit wie möglich flexibel sein.

Die im Süden festgesetzten Baulinien definieren die gewünschte sichtbare Raumkante im Hinblick auf die Eingangssituation entlang der Saarstraße als Hauptverkehrsstraße. Die Baulinie entspricht dabei der Baulinie im rechtskräftigen Bebauungsplan "G 112" und greift das dort gesetzte Ziel einer klaren Raumbildenden Siedlungskante erneut auf.

Um zu gewährleisten, dass an dieser Stelle ein durchgehender Gebäuderiegel ohne Unterbrechungen entsteht ist hier eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche die Errichtung von Gebäuden ohne seitlichem Grenzabstand innerhalb der Baugrenzen als durchgehenden Gebäuderiegel erfordert. Dieser Gebäuderiegel erfüllt neben seiner städtebaulichen Leitfunktion zudem eine schallabschirmende Wirkung für die nördlich angrenzende Nutzung vor den Emissionen der Saarstraße.

Um den künftigen Bauherren weitere Möglichkeiten der Gestaltung einzuräumen enthält der Bebauungsplan Regelungen, dass von den festgesetzten Baulinien im Einzelfall abgewichen werden kann, wenn die genannten Voraussetzungen an die Gebäude erfüllt werden und die Wirkung eines durchgehenden Gebäuderiegels sichergestellt ist.

9.4 Bedingtes Baurecht

Bei der Entwicklung des restlichen Quartiers "Kisselberg" hat sich gezeigt, dass das städtebauliche Ziel der Errichtung einer Raumkante entlang der Saarstraße nur bedingt umgesetzt wurde. Die hier zu errichtende Bebauung weist den größten Abstand von der nördlich gelegenen Erschließungsstraße (Isaac-Fulda-Allee) auf und wird daher erst nachrangig entwickelt. Um zukünftig dennoch die städtebauliche Raumkante zu schaffen wird in diesem besonderen Fall durch die Festsetzung eines bedingten Baurechts sichergestellt, dass zunächst eine Bebauung dieses südlichen Randbereiches erfolgen muss, bevor weitere Teilbereiche des Sondergebietes entwickelt werden können. Lediglich der nördliche Teilbereich entlang der Isaac-Fulda-Allee ist von dieser Bedingung ausgenommen.

Mittels eines bedingten Baurechts wird sichergestellt, dass die Errichtung von Gebäuden im gekennzeichneten Bereich erst dann zulässig ist, wenn Teile dieser städtebaulich wirksamen Bebauung entlang der Saarstraße bestehen. Da das geplante Sondergebiet eine Größe von ca. 2,3 ha aufweist ist die Entwicklung der Fläche innerhalb eines einzigen Bauabschnittes nicht zu erwarten. Daher erfolgt eine Einteilung des Plangebietes in zwei Teile (A und B) wobei die Errichtung des südlichen Gebäuderiegels jeweils auf den realisierten Teil beschränkt ist. Diese Teilung ermöglicht eine abschnittsweise Entwicklung der Gesamtfläche.

Mit der zwingenden Errichtung der südlichen Riegelbebauung wird neben der Verfolgung des städtebaulichen Ziels einer Raumkante auch ein Beitrag zur Lärminderung für die nördlich angrenzende Bebauung geleistet, auch wenn die aus einzelnen Teilabschnitten resultierende Abschirmung nicht ausreicht, um auf passive Schallschutzmaßnahmen vollständig zu verzichten.

Die Bedingung sieht eine vollständige Bebauung der südlichen Teilabschnitte "A1" und "B1" vor, bevor die mittleren Teilbereiche "A2" und "B2" bebaut werden können. Entscheidend für die vollständige Bebauung ist die Gebäudebreite entlang der festgesetzten Baulinie. Die Gebäudetiefe ist dabei nicht maßgebend. Eine vollflächige Überbauung dieser Abschnitte ist indes nicht erforderlich. In diesen vorgelagerten Bauzeilen können alle im Sondergebiet vorgesehenen Nutzungen - empfindliche Nutzungen nur bei Nachweis des erforderlichen Schallschutzes - untergebracht werden.

Da sich die Grundstücke im Geltungsbereich derzeit in einer Hand befinden ist nicht zu befürchten, dass die aufschiebende Bedingung zur Abhängigkeit einzelner Eigentümer und damit zu einer individuellen Benachteiligung führt. Die Einteilung in zwei Abschnitte entspricht zudem den Vorstellungen des heutigen Investors, dessen städtebauliches Konzept (siehe Abbildung 1, Seite 6) in die Planungsüberlegungen ebenfalls eingeflossen ist.

9.5 Mindestgröße von Baugrundstücken

Bei dem Gebiet Kesselberg handelt es sich um ein Tertiärgebiet, welches sich durch großformatige Gebäudeeinheiten mit klarer Formensprache und einer klaren städtebaulichen Struktur auszeichnet. Die Bildung kleiner Einheiten würde sich in diese bereits vorherrschende großformatige Struktur nicht einfügen und zu einer Störung des Gesamtbildes führen. Aus diesem Grund wird im Rahmen der 1. Änderung des "G 112" eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 3.000 m² festgesetzt.

9.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung einer extensiven Begrünung der Flachdächer ergibt sich unter Zugrundelegung der klimaökologischen Bedeutung des Plangebietes.

Das Niederschlagswasser kann im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Somit wird den Vorgaben des Landeswassergesetzes entsprochen. Die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge wirkt dabei abflussmindernd.

9.7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Nordosten des Plangebietes befinden sich zwei unterirdische Versorgungs-trassen (Fernwärmeleitung und Stromleitung). Um einen ordnungsgemäßen Zugang zu den Trassen für Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten zu gewährleisten, wird ein 4 m breiter Schutzstreifen festgesetzt, der auch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger beinhaltet. Der lichte Abstand zwischen der Fernheizleitung und einer Bebauung muss 2,0 m betragen.

Weiterhin wird zur Gewährleistung der inneren Erschließung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Mit der festgesetzten Breite von 5,50 m ist eine ordnungsgemäße Erschließung gesichert.

9.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Herleitung von Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schalleinwirkungen ist Gegenstand des Schallgutachtens.

Im Ergebnis des Schallgutachtens muss eine Wohnnutzung innerhalb des Sondergebietes in Bereichen ausgeschlossen werden, in denen tags eine Schallbelastung größer gleich 64 dB(A) zu verzeichnen ist. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können hier nicht mehr gewährleistet werden. Anders ist dies in Bereichen, wo die Schallbelastung kleiner gleich 60 dB (A) liegt. Gemäß dem Schallgutachten ist hier uneingeschränkt eine Wohnnutzung möglich. Für Flächen, die mit einer Schallbelastung zwischen 60 und 64 dB(A) beaufschlagt werden, sind schallschützende Maßnahmen zu ergreifen. Hierzu wurde ein Katalog entsprechender Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit ist die Verträglichkeit mit den umliegenden Verkehrswegen möglich.

Zum Schutz empfindlicher Nutzungen wie beispielsweise einer möglichen Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches wurden Festsetzung zum Lärmschutz getroffen. Da eine Abschirmung der schutzbedürftigen Nutzungen auf aktivem Wege nicht vollständig gewährleistet werden kann sind zusätzlich passive Maßnahmen festgesetzt. In der planerischen Konfliktbewältigung ist jedoch stets der aktive Schallschutz dem passiven vorzuziehen. Aus diesem Grund wird zwischen der südlich gelegenen Schallquelle (Saarstraße) und den Wohngebäuden eine geschlossene Riegelbebauung festgesetzt. Somit wird versucht, die besonders für eine Wohnnutzung attraktive Südorientierung zu erleichtern und die Freibereiche, sowie die Fenster schutzbedürftiger Räume vor Schalleinwirkungen der Saarstraße zu schützen.

Eine zeitliche Gewährleistung, dass diese Riegelbebauung auch vor einer potenziellen Wohnnutzung errichtet wird ist ohne detaillierte Regelung jedoch nicht möglich. Das ebenfalls festgesetzte bedingte Baurecht, welches die Errichtung des südlichen Riegelgebäudes zeitlich vor der Entwicklung des übrigen Baugebietes erfordert trägt zu diesem Ziel bei. Da es sich um eine große Baufläche handelt, die abschnittsweise realisiert werden soll, ist es jedoch unverhältnismäßig die Errichtung des gesamten Gebäuderiegels im ersten Schritt zu erzwingen. Aus diesem Grund erfolgt die Errichtung des Gebäuderiegels analog der Einteilung des Plangebietes in zwei Teilen (A und B). Aufgrund dieser Teilung reicht die aus der Bebauung resultierende Abschirmung im ersten Schritt nicht aus, um auf passive Schallschutzmaßnahmen vollständig zu verzichten.

9.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Süden, Osten und Westen des Plangebietes wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Durch die zu entwickelnden Gehölzstrukturen wird eine optische Einbindung des Plangebietes in den Stadtraum ermöglicht. Entsprechende Übergänge zu den angrenzen-

den Flächen werden geschaffen. Die Anpflanzfläche erfüllt zudem die Funktion eines Immissionsschutzgrüns.

Die Pflanzung und Unterhaltung eines Laubbaumes für je 4 ebenerdige Stellplätze in räumlicher Nähe gemäß der Satzung über Grünflächen innerhalb der Stadt Mainz leistet einen Beitrag zur Durchgrünung, Gliederung und zum gestalterischen Erscheinungsbild des Sondergebietes.

Insgesamt bewirken die Bepflanzungsmaßnahmen auch eine Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen sowie des Lokalklimas durch Beschattung und stellen eine Erweiterung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen dar.

Die genannten Mindestanforderungen an die Pflanzungen und die Verwendung standortgerechter heimischer Vegetation sind Voraussetzung dafür, dass die festgesetzten Anpflanzungen und Pflanzgebote die positiven Wirkungen für Boden, Klima, Tiere und Pflanzen sowie die Einbindung in das Stadtbild entfalten können. Durch die Maßgabe der Nachpflanzung von einheimischen standortgerechten Gehölzen können die Gehölzstrukturen dauerhaft erhalten werden.

9.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen bezüglich der Dachform, der Materialfestlegung, der Zulässigkeit von Werbeanlagen und der Einfriedungen entsprechen im Wesentlichen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "G 112" und gewährleisten ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild des gesamten Gebietes "Kisselberg".

10. Fachgutachten

10.1 Gutachten "Klima"

Nachfolgend sind die wesentlichen Inhalte des zu diesem Bauleitplan erstellten Gutachtens "Klima" zusammenfassend dargestellt.

Der Originaltext der vom Büro "Ökoplana", Mannheim erstellten *Klimatologischen Stellungnahme zum Bebauungsplan "Kisselberg - 1. Änderung (G 112/1.Ä)"* kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden.

In einem Teil des Bebauungsplangebietes G 112 Kisselberg nördlich der Saarstraße soll studentisches Wohnen und hochschulnahes Gewerbe ermöglicht werden. Der Bebauungsplan "G 112/1. Ä" sieht in Teilen der derzeit überbaubaren Grundstücksfläche eine Überschreitung der festgesetzten max. Gebäudehöhe um ca. 3 m vor. Zudem sind Verschiebungen bzgl. der überbaubaren Grundstücksfläche angedacht. Da die vorgesehenen Planungsabsichten stellenweise von den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans "G 112" abweichen, sind die sich hieraus ergebenden klimaökologischen Folgeerscheinungen aufzuzeigen und zu bewerten.

Mit Hilfe vorhandener Klimadaten zu den ortsspezifischen klimaökologischen Funktionsabläufen wird zunächst die stadtklimatische Bedeutung des Planungsgebietes herausgearbeitet und bewertet.

Auf Grundlage der Bilanzierung werden Planungsempfehlungen bzw. eine abschließende Beurteilung des vorgelegten Planungsentwurfs formuliert. Bei Überschreitung der nach bisher festgesetzten Gebäudemaßen realisierbaren Gebäudevolumina wäre der Nachweis zu führen, dass sich hieraus keine zusätzlichen klimaökologischen Negativeffekte ergeben. Planerisch könnte dies durch einen Volumenausgleich an anderer Stelle des betrachteten Baufeldes erfolgen.

Dem Zuwachs an Baukörpervolumen gegenüber dem bisher rechtskräftigen "G 112" von insgesamt ca. 33.130 m³ steht eine Reduzierung um ca. 34.745 m³ gegenüber. Die Differenz beträgt somit -1.615 m³.

Die überschlägige Analyse des vorgelegten B-Plans zeigt somit, dass durch die angedachte Planung keine weitere nachhaltige Störung der klimaökologischen Funktionsabläufe zu erwarten ist. Vertiefende Untersuchungen in Form von Messungen und/oder Berechnungen zur klimaökologischen Funktion sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

10.2 Gutachten "Schall"

Nachfolgend sind die wesentlichen Inhalte des zu diesem Bauleitplan erstellten Gutachtens "Schall" zusammenfassend dargestellt.

Der Originaltext der vom *"Schalltechnischen Ingenieurbüro für Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm, Paul Pies", Boppard-Buchholz* erstellten *Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan "Kisselberg - 1. Änderung (G 112/1.Ä)"* kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die zu erwartenden Verkehrsgerauschemissionen durch die übergeordneten Straßen ermittelt und beurteilt.

Die im Plangebiet zu erwartenden Geräuschemissionen wurden in freier Schallausbreitung sowohl für die Tages- als auch die Nachtzeit berechnet. Es zeigt sich, dass es sich beim gesamten Geltungsbereich um ein durch Straßenverkehrsgeräusche vorbelastetes Gelände handelt. In großen Teilen wird der Tagesorientierungswert eines Mischgebietes von 60 dB(A) und bis auf einen kleinen Teilbereich im Nordwesten praktisch im gesamten Plangebiet der Nachtorientierungswert eines Mischgebietes von 50 dB(A) überschritten.

In Bezug auf Gewerbegeräusche auf Grundlage des Bebauungsplanes sind keine Konflikte zu erwarten. Grundsätzlich sind aufgrund der Schutzbedürftigkeit vergleichbar der eines Mischgebietes nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die schalltechnisch betrachtet auch in einem Mischgebiet verträglich wären. Vom benachbarten Sondergebiet Dienstleistung im "G 112" sind ebenfalls keine darüber hinaus gehende Störungen zu erwarten.

Anhand der schalltechnischen Untersuchungen in Bezug auf die "Coface Arena" sind keine entsprechend der 18. BImSchV "Sportanlagenlärmschutzverordnung" unzulässigen Geräuschpegel im Geltungsbereich zu erwarten.

In Bezug auf die Straßenverkehrsgeräuschsituation wurden aktive und planerische Maßnahmen ausgearbeitet; zudem wurden in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel Anforderungen an die Außenbauteile der möglichen Gebäude formuliert. Für diese Maßnahmen und Empfehlungen wurden Festsetzungsvorschläge ausgearbeitet.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen und Empfehlungen sind innerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes "Kisselberg - 1. Änderung (G 112/1.Ä)" keine unzulässigen Geräuschpegel zu erwarten.

10.3 Gutachten "Entwässerung"

Nachfolgend sind die wesentlichen Inhalte des zu diesem Bauleitplan erstellten Gutachtens "Entwässerung" zusammenfassend dargestellt.

Der Originaltext des vom Büro "icon", Mainz erstellten *Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes zum Bebauungsplan "Kisselberg - 1. Änderung (G 112/1.Ä)"* kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Mainz zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden.

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. 2007, S. 191), soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Für den Bebauungsplan wurden konservative Versickerungsraten für den bestehenden Boden angesetzt. Mit diesen Werten lässt sich für das betroffene Gebiet ein realistisches Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellen. In der nachfolgenden Objektplanung werden diese Werte durch Bodenuntersuchungen verifiziert.

Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept beinhaltet eine vollständige Rückhaltung des anfallenden Regenwassers. Das Regenwasser der Verkehrs- und Stellplatzflächen wird hauptsächlich über Mulden-Rigolen aufgenommen. Das Regenwasser der Dachflächen wird je zur Hälfte in Mulden-Rigolen und in das geschlossene Becken mit Notüberlauf bzw. nach Durchlauf direkt in die Rigolen abgeführt. Eine Versickerung über die Rigolen ist in diesem Gebiet grundsätzlich möglich, muss aber noch anhand geotechnischer Untersuchungen bestätigt werden.

Für den Fall, dass die Bodenkennwerte sich als schlechter erweisen, ist in der Objektplanung darauf einzugehen.

11. Statistik

| | | |
|---|---------|---------|
| "Sondergebiet (SO) - Hochschule und hochschulnahes Gewerbe" | 2,27 ha | (100 %) |
| davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | 0,22 ha | |
| ----- | ----- | ----- |
| Räumlicher Geltungsbereich | 2,27 ha | 100 % |

12. Kosten

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entstehenden Kosten für Gutachten werden durch den derzeitigen Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Mainz entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Kosten.

13. Überlagerung von Bebauungsplänen

Dieser Bebauungsplan überlagert in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan "Kisselberg (G 112)".

Mainz,

Marianne Grosse
Beigeordnete