

Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplan

"Hochschulweiterung südlich des Europakreisels -
2. Änderung (B 158/ 2. Ä)"



Stand: erneute Planstufe II

**Begründung zum Bebauungsplan
"Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 2. Änderung (B 158/ 2. Ä)"**

1.	Erfordernis der Planung und Planungsziel.....	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
3.	Flächennutzungsplan der Stadt Mainz	6
4.	Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB.....	6
5.	Übergeordnete Planungen.....	7
6.	Städtebauliches Konzept	8
7.	Umweltbelange.....	9
7.1	Beschreibung des Vorhabens.....	9
7.1.1	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	9
7.1.2	Abfallerzeugung.....	9
7.1.3	Vorbelastungen	9
7.1.4	Unfallrisiko im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien	10
7.2	Bestandsbeschreibung der Umwelt	10
7.2.1	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft.....	10
7.2.2	Schutzgebiete und -objekte.....	11
7.3	Merkmale der möglichen Auswirkungen (Auswirkungsprognose).....	12
8.	Wirtschaftliche Aspekte	13
9.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	14
9.1	Sondergebiet "Hochschule und hochschulnahes Gewerbe".....	14
9.2	Verkehrsflächen.....	15
9.3	Bereiche ohne Ein-/ Ausfahrt (Zufahrtsverbot)	16
9.4	Maß der baulichen Nutzung	18
9.5	Überbaubare Grundstücksflächen	19
9.6	Minimierung der Flächenversiegelung.....	20
9.7	Anpflanzungen von Bäumen.....	20
9.8	Festsetzung der LE- Flächen (Anpassung).....	21
9.9	Hinweise	21

10.	Fachgutachten	22
11.	Familienfreundlichkeitsprüfung.....	22
12.	Überlagerung von bestehenden Bebauungsplänen	23
13.	Statistik.....	23
14.	Kosten	24

Hinweis:

Diese Begründung zum Bebauungsplan "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 2. Änderung (B 158/ 2.Ä)" ergänzt die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 1. Änderung (B 158/ 1. Ä)".

1. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Die erforderliche interne Erschließung (Sekundärererschließung) des Hochschulerweiterungsgeländes südlich des Europakreisels sollte ursprünglich flexibel gehalten werden. Deshalb wurden in den Bebauungsplänen "B 158" (Festsetzung der Verkehrsanbindung des Hochschulerweiterungsgeländes an das übergeordnete Straßennetz sowie Festsetzung der Stadionerschließung) und "B 158/ 1. Ä" (zusätzliche Integration der geplanten Straßenbahntrasse "Mainzelbahn" in den Bebauungsplan "B 158") hierzu keine zeichnerischen Festsetzungen zur inneren Erschließung getroffen. Die Realisierung einer Sekundärererschließung sowie die Kreuzung der Sekundärererschließung mit den innerhalb des Gebiets verlaufenden weiteren Verkehrs- und Grünkorridoren (Straßenbahn, Fußwegeachsen, Grünachsen) ist in dem Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" bisher auf der Grundlage einer textlichen Festsetzung zulässig. Diese Flexibilität sollte vor allem für die beiden nördlichen Quadranten, in denen neben reinen Hochschuleinrichtungen zusätzlich auch mit der Hochschule kooperierende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Bildungseinrichtungen zulässig sind, die Ansiedlung von Unternehmen begünstigen.

Für die Umsetzung der Sekundärererschließung wurden Gespräche mit den privaten Grundstückseigentümern/innen über den Ankauf bzw. über die Neuverteilung von Grundstücken geführt. Diese Vorgehensweise ist jedoch ins Stocken geraten, weil mit den Eigentümern/innen bislang keine Einigung erzielt werden konnte. Hierdurch wird die Planung und Umsetzung der Sekundärererschließung und damit auch die Möglichkeit der Ansiedlung von neuen Unternehmen innerhalb der beiden nördlichen Quadranten stark verzögert bzw. sogar unterbunden.

Ursprünglich war vorgesehen, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer der beiden nördlichen Quadranten nach Abschluss der Grundstücksverhandlungen die Fläche für eine Sekundärererschließung im Rahmen einer sogenannten vereinbarten Umlegung in Verbindung mit einem Erschließungsvertrag zur Verfügung stellen. Aufgrund der Stagnation der beschriebenen Vorgehensweise ist es sinnvoll, ein konventionelles Umlegungsverfahren nach §§ 45 Baugesetzbuch durchzuführen. Hierzu sind die im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" ausschließlich textlich festgesetzten inneren Erschließungsflächen (sog. Sekundärererschließung) jedoch rechtlich nicht ausreichend. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "B 158/ 2. Ä" sollen deshalb die bereits im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" zulässigen quartiersinternen Erschließungsanlagen zur verkehrlichen Erschließung der einzelnen Quadranten planerisch konkretisiert und hierdurch die Rahmenbedingungen des § 45 ff BauGB für ein Umlegungsverfahren nach Baugesetzbuch geschaffen werden.

Die oben dargelegten Hemmnisse und die dadurch erforderlich gewordenen Änderungen bzw. Ergänzungen im Rahmen der 2. Änderung des "B 158" gelten allerdings nicht für den südwestlichen Quadranten. Hier spielt die im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" nicht vorhandene zeichnerische Konkretisierung der zulässigen Sekundärererschließung für das bereits für diese Flächen begonnene Umlegungsverfahren nur eine untergeordnete Rolle, da der südwestliche Quadrant gemäß der festgesetzten zulässigen Art der baulichen Nutzung ausschließlich

der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen aller Art von Hochschulen im Sinne des Hochschulrahmengesetzes dient. Eine Ansiedlung von mit der Hochschule kooperierenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben ist in diesem Quadranten ausgeschlossen. Deshalb soll im Zuge des bereits begonnenen Umlegungsverfahrens für den südwestlichen Quadranten lediglich ein einziges Grundstück gebildet werden und dieses eine Grundstück verkehrsplanerisch an die Sekundärererschließung im Bereich der später zentral verlaufenden Bustrasse an den Eugen-Salomon-Kreisel angeschlossen werden.

Durch die in die beiden nördlichen Quadranten integrierte Sekundärererschließung müssen darüber hinaus die im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" ursprünglich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nunmehr an die Sekundärererschließung angepasst und neu festgesetzt werden.

Um verkehrliche Behinderungen für die Zukunft auszuschließen und die Erschließung der einzelnen Grundstücke im Bereich der Eugen-Salomon-Straße auf die Sekundärererschließung und den Eugen-Salomon-Kreisel zu konzentrieren, werden des Weiteren im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" auch die bislang nur abschnittsweise festgesetzten Zufahrtsverbote zwischen Europakreisel und Eugen-Salomon-Kreisel entlang der Eugen-Salomon-Straße ausgeweitet. Diese verkehrlichen Regelungen zu den Zufahrten werden mit Abstrichen zudem auch für den südwestlichen Quadranten umgesetzt.

Zur verbindlichen Umsetzung der oben genannten Maßnahmen ist es deshalb erforderlich, den Bebauungsplan "B 158/ 2. Ä" aufzustellen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hochschülerweiterung südlich des Europakreisels - 2. Änderung (B 158/ 2. Ä)" liegt folglich in der Gemarkung Bretzenheim, Flur 14, und wird begrenzt

- Im Norden durch den südlichen Fahrbahnrand der "Saarstraße". Der räumliche Geltungsbereich ragt im Bereich der geplanten Fußgängerbrücke über die "Saarstraße" ca. 60 Meter nach Norden - gemessen vom südlichen Fahrbahnrand der "Saarstraße" - in das Dienstleistungsgebiet "Kisselberg" hinein,
- im Osten durch die "Koblenzer Straße (K 3)". Der räumliche Geltungsbereich ragt im Bereich der geplanten Fußgänger- und ÖPNV - Brücke über die "Koblenzer Straße (K3)" sowie im Bereich des Ackermannweges je ca. 29 Meter nach Osten - gemessen vom östlichen Fahrbahnrand der "Koblenzer Straße (K 3)" - in den Campus der Johannes Gutenberg-Universität Mainz hinein,
- im Süden durch die nördlichen Grenzen des "Dahlheimer Weges" (Parzelle 354, Flur 14) sowie durch die nördlichen Grenzen der Parzellen 354, 362, 365 (teilweise), 366 (alle Flur 13) und der nördlichen Grenzen der Parzellen 355 und 356, beide Flur 14, (*ursprünglich Parzelle 333/4, "Dalheimer Weg"*),

- im Westen durch die westliche Grenze der Parzellen 135/4, 118, 94, 14 (alle Flur 14) sowie durch die Parzelle 510 (teilweise), Flur 8 und teilweise die Parzellen 366, 362, 357, alle Flur 14, (*ursprünglich die Parzellen 506, 510, 135/4, 340, 118, 143/4, 94, 335/7 und 14*).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hochschülerweiterung südlich des Europakreisels - 2. Änderung (B 158/ 2. Ä)" entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 158/ 1. Ä".

3. Flächennutzungsplan der Stadt Mainz

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz als "Sondergebiet (SO) - Hochschule" dargestellt. Zudem ist die gesamte geplante Streckenerweiterung der Straßenbahn zwischen dem Mainzer Hauptbahnhof und Mainz-Lerchenberg dargestellt.

Allerdings wich die im gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Straßenbahntrasse im Bereich des Bebauungsplanes "B 158/1. Ä" geringfügig vom tatsächlich geplanten und in Teilen bereits realisierten Verlauf ab, da die neu geplante Trasse von der Koblenzer Straße (K3) in das Plangebiet "verschwenkt" und nicht östlich parallel entlang der Koblenzer Straße (K3) geführt wird. Auf Grund dieser Abweichung ist parallel zum Bebauungsplanverfahren "B 158/ 1. Ä" bereits die Änderung Nr. 40 des Flächennutzungsplanes durchgeführt worden. Hierdurch wurde die Darstellung des zukünftigen Trassenverlaufs der Straßenbahn im Flächennutzungsplan auch im Plangebiet klargestellt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" geht keine Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung einher. Diese ergibt sich weiterhin auf Grundlage der Festsetzungen des "B 158/ 1. Ä". Der Bebauungsplan "B 158/ 2. Ä" steht daher den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht entgegen bzw. wird aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "B 158/ 2. Ä" sollen die bereits im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" aufgrund der textlichen Festsetzungen zulässigen internen Erschließungsanlagen (Sekundärererschließung) zur verkehrlichen Erschließung der einzelnen Quadranten konkretisiert werden. Hierzu werden im Bebauungsplan "B 158/ 2. Ä" nunmehr "Verkehrsflächen", daraus resultierende ergänzende verkehrliche Regelungen sowie neue "überbaubare Grundstücksflächen" konkret zeichnerisch festgesetzt. Aufgrund dieser Änderungen mit mindestens gleichem Gewicht sind die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes "B 158/ 1. Ä" nicht tangiert. Das der Planung zugrunde liegende planerische Leitbild bleibt auch durch die Änderungen/ Ergänzungen der 2. Änderung des "B 158" erhalten. Daher wird der Bebauungsplan "B 158/ 2. Ä" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

In Anwendung von § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Von der Möglichkeit, im Rahmen des beschleunigten Verfahrens in Anwendung von § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wurde kein Gebrauch gemacht. Um eine umfassende Information der Bürgerschaft zu gewährleisten, wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Aushangverfahren durchgeführt.

Im Zuge des vereinfachten Verfahrens wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Unabhängig davon werden auch im vereinfachten Verfahren die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.

5. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Hochschulweiterung südlich des Europakreisels (B 158)" relevanten Ziele der Raumordnung mit Blick auf die festgesetzte Nutzung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe (RROP).

Das LEP IV weist der Stadt Mainz die Funktion eines oberzentralen Entwicklungsschwerpunktes zu. Die Stadt Mainz als Oberzentrum, das als Standort für oberzentrale Einrichtungen und in ihrer besonderen Versorgungs- und Entwicklungsfunktion zu sichern ist, soll sich als Kernraum mit ihren spezifischen Stärken in die europäische Metropolregion Rhein-Main einbringen. Darüber hinaus sind die landesweit bedeutsamen Hochschulen und andere Lehr- und Forschungseinrichtungen unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Gliederung sowie fachlicher und regionaler Schwerpunkte zu sichern und auszubauen. Ferner sollen Forschungs- und Technologieeinrichtungen gestärkt werden.

Im RROP kommen der Stadt Mainz neben ihren Aufgaben als "zentraler Ort" und den Ansprüchen auf Eigenentwicklung u.a. die besonderen Funktionen "Wohnen" und "Gewerbe" zu. Laut Aussage im RROP müssen die Gemeinden mit der besonderen Funktion "Wohnen" und "Gewerbe" dieser Zuweisung durch eine entsprechende Ausgestaltung ihrer Bauleitplanung Rechnung tragen. Das Oberzentrum Mainz soll über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Gewerbeflächen ausweisen und erschließen, soweit nicht vorrangig auf Gewerbebrachen und Konversionsflächen zurückgegriffen werden kann. Das Plangebiet "B 158/ 2. Ä" selbst ist in der Raumnutzungskarte des RROP Rheinhessen-Nahe als "Sonderbaufläche, Planung" ausgewiesen.

Weil bereits der rechtskräftige Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" die landes- und regionalplanerischen Vorgaben erfüllt bzw. diesen Zielen entspricht, ist festzustellen, dass auch der Bebauungsplan "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 2. Änderung (B 158/ 2. Ä)" diesen Zielen entspricht. Denn mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" gehen keine wesentlichen, die Grundzüge der Planung betreffenden Änderungen und Ergänzungen einher.

6. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich des Campus der Johannes Gutenberg-Universität Mainz und der Koblenzer Straße K 3 sowie südlich der Saarstraße. Das für das Plangebiet verfolgte städtebauliche Konzept greift die folgenden städtebaulichen Merkmale des Standortes "Saarstraße" auf.

Die Flächen beidseitig der Saarstraße markieren zusammen mit dem Europakreisels einen der wichtigsten Stadteingänge der Landeshauptstadt Mainz. Es ist Ziel, diese Hauptzufahrt zur Landeshauptstadt städtebaulich aufzuwerten. Das sich in überwiegend hochwertiger städtebaulicher wie architektonischer Qualität nördlich der Saarstraße erstreckende Dienstleistungszentrum "Kisselberg" spiegelt bereits - sowohl planerisch als auch hinsichtlich der bereits realisierten Bauten - diesen planerischen Anspruch wieder.

Die mit dem Bebauungsplan "B 158" ursprünglich verfolgte städtebauliche Konzeption für das Hochschulerweiterungsgelände wurde bereits im Zuge der 1. Änderung des "B 158" weiterverfolgt, die durch die erforderliche Integration der Straßenbahntrasse "Mainzelbahn" ausgelöst wurde. Demzufolge wurden in den Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" ebenfalls Festsetzungen zur Ausgestaltung der jeweiligen Gebietsränder - "Saarstraße" und "Koblenzer Straße" bzw. zur freien Landschaft im Westen aufgenommen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" werden die planerischen Zielvorstellungen des "B 158/ 1. Ä" nur hinsichtlich der inneren Verkehrerschließung, den verkehrsbedingt zulässigen Ein- und Ausfahrtsbereichen, den sich ergebenden Änderungen für die im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" festgesetzten "überbaubaren Grundstücksflächen" mit dem bisher bereits zulässigen Maß der baulichen Nutzung und einer geringfügigen Erweiterung des Sondergebiets im nordwestlichen Quadranten ergänzt und konkretisiert. Das dem Plangebiet zugrunde liegende städtebauliche Konzept bleibt dabei vollständig erhalten. Die bisherigen Regelungen des Bebauungsplanes "B 158/ 1. Ä" zu Verkehrsflächen (Sekundärschließung), zu Ein- und Ausfahrtsbereichen und zu überbaubaren Grundstücksflächen werden basierend auf dem oben dargestellten Planungsziel durch die Festsetzungen der 2. Änderung des "B 158" ergänzt. Die übrigen Festsetzungen des "B 158/ 1. Ä", die von diesen Änderungen bzw. Ergänzungen nicht betroffen sind, gelten weiterhin und sind im Zuge der Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben wie bisher anzuwenden.

7. Umweltbelange

7.1 Beschreibung des Vorhabens

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hochschülerweiterung südlich des Europakreisels - 2. Änderung (B 158/ 2. Ä)" entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 158/ 1. Ä". Der rechtskräftige Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" setzt Sondergebietsflächen "Hochschule" und "Hochschule und hochschulnahes Gewerbe", Verkehrsflächen, Grünflächen und landespflegerische Ersatz- und Ausgleichsflächen fest.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" wird die bisher schon zulässige quartiersinterne Erschließung der einzelnen Quadranten (= Sekundärererschließung) konkretisiert und in Folge dessen die ursprünglich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen an die Sekundärererschließung angepasst und entsprechend neu festgesetzt. Im Zuge dessen werden auch die bislang festgesetzten Zufahrtsverbote entlang der westlichen Nord-Süd- Erschließung ("Eugen-Salomon-Straße") erweitert. Die durch die 2. Änderung des "B 158" betroffenen Flächen erstrecken sich nur auf einen Teil des räumlichen Geltungsbereiches. Die rechtskräftigen Festsetzungen u. a. zum Maß der baulichen Nutzung, zu den zulässigen Gebäudehöhen und zu der zulässigen Bauweise bleiben unverändert.

7.1.1 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Mit der zeichnerischen Festsetzung der Sekundärererschließung im Bebauungsplan "B 158/ 2. Ä" werden keine zusätzlichen Flächen beansprucht. Die Festsetzung der Sekundärererschließung erfolgt innerhalb rechtskräftig festgesetzter Sondergebietsflächen, auf denen die Sekundärererschließung bisher auf der Grundlage einer textlichen Festsetzung zulässig war. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" festgesetzte Grünordnung (u. a. Baumreihen) bleibt im Wesentlichen erhalten. Die zeichnerisch im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" festgesetzten LE- Flächen werden durch die 2. Änderung des "B 158" nicht beansprucht.

7.1.2 Abfallerzeugung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "B 158/ 2. Ä" begründen keine zusätzliche Abfallerzeugung.

7.1.3 Vorbelastungen

Das Plangebiet ist durch Schallimmissionen aus dem Verkehr der umgebenden Straßen (Saarstraße, Koblenzer Straße K 3) und durch Sportanlagengeräusche aus dem benachbarten Stadion vorbelastet. Mit dem Betrieb der Straßenbahn ("Mainzelbahn") werden Erschütterungen und elektromagnetische Felder ver-

bunden sein, deren fachliche Überprüfung bereits im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Straßenbahntrasse sowie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "B 158/ 1. Ä" erfolgt ist. Hierzu wurden bereits im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" entsprechende Festsetzungen und Hinweise integriert.

Unter Berücksichtigung dieser Vorbelastung werden über das bestehende Baurecht hinaus mit der Festsetzung der Sekundäerschließung im Rahmen der 2. Änderung des "B 158" keine zusätzlichen erheblichen Belastungen verbunden sein.

7.1.4 Unfallrisiko im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien

Mit der Konkretisierung der Sekundäerschließung ist keine Lagerung, Nutzung oder Produktion von gefährlichen oder wassergefährdenden Stoffen verbunden.

7.2 Bestandsbeschreibung der Umwelt

Das Plangebiet wird aufgrund der Bodenfruchtbarkeit überwiegend noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Südosten wurden bislang die Studierendenwohnanlage und der Standort der Fachhochschule einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen realisiert. Der im Plangebiet liegende Teilabschnitt der Gesamttrasse "Mainzelbahn" ist umgesetzt.

Das Plangebiet ist Bestandteil des siedlungsnahen Freiraums zwischen Bretzenheim und Gonsenheim und besitzt einen hohen Wert für die Freizeit- und Erholungsnutzung. Vorbelastungen bestehen durch Schallimmissionen aus dem Verkehr und durch Sportanlagengeräusche.

7.2.1 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet überwiegen anthropogen bedingte Biotope. Gehölzstrukturen sind nur untergeordnet und kleinflächig vor allem entlang der Erschließungsstraßen (Saarstraße, Koblenzer Straße) und in Form schmaler Obstbaumstrukturen vorhanden. In den noch nicht bebauten drei Quadranten des Plangebiets dominieren intensiv genutzte Ackerflächen.

Aufgrund der Bestandssituation sind wenige Lebensräume für Pflanzen und Tiere vorhanden. Zudem wirken die randlichen Einflüsse wie Verkehrsbelastungen und Bebauungen wertmindernd. Die Bedeutung des Plangebiets als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist insgesamt eingeschränkt. Gemäß dem Umweltbericht zum Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" entsprechen die im avifaunistischen Gutachten nachgewiesenen Arten dem Artenspektrum, welches in besiedelten bzw. durch menschliche Nutzung geprägten Räumen zu erwarten ist. Aus avifaunistischer Sicht besitzt das Plangebiet demnach eine untergeordnete Bedeutung.

Im Feldhamsterschutzkonzept der Stadt Mainz ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 158/ 2. Ä" als Raum mit niedriger Feldhamsterdichte bzw. als Potenzialbereich eingeordnet. Die Flächen im Geltungsbereich werden im Rahmen des zum Konzept durchzuführenden Monitorings regelmäßig auf Vorkommen von Feldhamstern kartiert.

Natürliche Oberflächengewässer sowie Trinkwasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen und sonstige schädlichen Bodenverunreinigungen sind für den Planungsraum nicht bekannt.

Im räumlichen Geltungsbereich befindet sich gemäß Klimafunktionskarte eine lokale Ventilationsbahn. Das Plangebiet ist zudem Bestandteil von Klimafunktionsräumen mit sehr hoher und hoher Ausgleichswirkung.

Der weitgehend ebene Planungsraum ist durch eine geringe Reliefenergie und intensive landwirtschaftliche Nutzung mit einem Mangel an Gehölzstrukturen gekennzeichnet. Diese Eigenart der Landschaft erlaubt weiträumige Sichtbeziehungen. Vorbelastungen des Landschaftsbildes bestehen hinsichtlich des Neubaus der Fachhochschule, der Studierendenwohnanlage und des benachbarten Stadions.

Zusammenfassend sind die natürlichen Funktionen von Wasser und Boden sowie von Natur und Landschaft (Qualitätskriterien im Sinne der Anlage 2 Nr. 2.2 des LUVPG) bereits anthropogen überprägt. Der rechtskräftige Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" überplant das Gebiet bereits vollständig. Zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf die Qualitätskriterien können durch die Planänderung ausgeschlossen werden.

7.2.2 Schutzgebiete und -objekte

Naturschutzfachliche Schutzgebiete und -objekte wie "Natura 2000"- Gebiete, Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "B 158/ 2. Ä" nicht vorhanden.

Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete im Plangebiet.

Das Plangebiet ist nicht als Grabungsschutzgebiet oder als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft bzw. ausgewiesen. Im Süden des räumlichen Geltungsbereiches verläuft in Ost- West- Richtung die ehemalige "Römische Wasserleitung Finthen - Mainz". Diese ist von der Planänderung nicht betroffen.

Nachteilige Auswirkungen auf diese Schutzgebiete und -objekte können daher insgesamt ausgeschlossen werden.

7.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen (Auswirkungsprognose)

Die Beurteilung der möglichen Auswirkungen ergibt sich aus dem umweltfachlichen Vergleich der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "B 158/ 1. Ä" mit den Festsetzungen der 2. Änderung des "B 158".

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" wurden die Umweltauswirkungen umfassend in einem Umweltbericht ermittelt, beschrieben und bewertet. Der südöstliche Quadrant dieses Bebauungsplanes ist bereits gemäß den Festsetzungen überbaut, das Brückenbauwerk an der Koblenzer Straße K 3 realisiert. Die ÖPNV- Trasse der "Mainzelbahn" ist hergestellt. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" mit Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Mensch oder Kultur- und Sachgüter verbleiben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "B 158/ 2. Ä" entsprechen überwiegend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "B 158/ 1. Ä". Änderungen ergeben sich im Vergleich durch die zeichnerische Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und die daraus folgende Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen der festgesetzten Sondergebiete. Somit sind die hieraus resultierenden Umweltauswirkungen zu betrachten.

Es werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen bzw. Versiegelungen vorbereitet. Zusätzliche Umweltauswirkungen - hervorgerufen durch diese Festsetzungen - können daher auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Klima, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes bleibt mit der geplanten Konkretisierung der Erschließung in den beiden nördlichen Quadranten das zugrunde liegende städtebauliche Konzept weiterhin gewahrt. Die vorhandenen Raumkanten, Bezüge und Gliederungsstrukturen bleiben erhalten. Durch die Konkretisierung der Erschließung und die daraus folgende Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete sind im Ergebnis keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Im Vergleich zum Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" werden durch die 2. Änderung des "B 158" keine neuen artenschutzrechtlichen Betroffenheiten ausgelöst. Hinsichtlich der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Tierart Feldhamster enthält der Umweltbericht zum Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" ein artenschutzrechtlich tragfähiges Lösungskonzept. Die ggfs. erforderlichen Maßnahmen, die zur Verminderung der Zugriffsverbote durchzuführen sind, sind im Umweltbericht beschrieben und im Artenschutzhinweis genannt. Die Verpflichtung zur Durchführung von 1,5 ha hochwertiger Feldhamsterschutzmaßnahmen bleibt auch mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes "B 158/" bestehen. Die notwendigen Flächen werden durch Vertragsnaturschutz gesichert.

Zusammenfassend sind die beabsichtigte Konkretisierung der Sekundäerschließung und die damit verbundene Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht geeignet, zusätzliche erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt oder die Umgebung hervorzurufen. Eine Zunahme der Umweltbelastung ist nicht zu erwarten. Eine Mehrbelastung der Schutzgüter ist nicht zu erkennen.

Da der Bebauungsplan "B 158/ 2. Ä" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

8. Wirtschaftliche Aspekte

Die interne Erschließung (Sekundäerschließung) des Hochschulerweiterungsgebietes südlich des Europakreisels sollte ursprünglich so flexibel wie möglich gehalten werden. Deshalb wurden in den Bebauungsplänen "B 158" und "B 158/ 1. Ä" mit Ausnahme des Verkehrsknotens "Ackermannweg - Koblenzer Straße K 3 - Lucy-Hillebrand-Straße" - hierzu keine zeichnerischen Festsetzungen zur inneren Erschließung (Sekundäerschließung) getroffen. Die Realisierung einer Sekundäerschließung sowie die Kreuzung der Sekundäerschließung mit den innerhalb des Gebiets verlaufenden weiteren Verkehrs- und Grünkorridoren (Straßenbahntrasse, Fußwegeachsen, Grünachsen) ist in den Bebauungsplänen "B 158" und "B 158/ 1. Ä" bisher auf der Grundlage einer textlichen Festsetzung zulässig und aufgrund der Flächengröße der einzelnen Quadranten auch erforderlich. Diese Flexibilität sollte vor allem für die beiden nördlichen Quadranten, in denen neben reinen Hochschuleinrichtungen zusätzlich auch mit der Hochschule kooperierende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Bildungseinrichtungen zulässig sind, die Ansiedlung von Unternehmen begünstigen. Von einem zusätzlichen "Flächenverlust" für die Erschließungsflächen innerhalb der Quadranten (Sekundäerschließung) war deshalb schon immer auszugehen, da die Möglichkeit der Ansiedlung von Unternehmen mit derartig großem Flächenbedarf - ohne erforderliche Sekundäerschließung - sehr unwahrscheinlich war und auch immer noch ist.

Die im Bebauungsplan "B 158/ 2. Ä" nunmehr getroffenen zeichnerischen Festsetzungen zur Konkretisierung der Verkehrsflächen in den beiden nördlichen Quadranten des Plangebiets führen daher gegenüber der ursprünglichen Festsetzungen des "B 158/ 1. Ä" nicht zu neuen Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten der zukünftigen Grundstücke. Die neu getroffenen Festsetzungen stellen damit auch keine Attraktivitäts- und Wertminderungseffekte der betroffenen Grundstücke dar. Im Gegenteil, mit der Konkretisierung der Sekundäerschließung innerhalb der zwei "betroffenen" Quadranten ist zukünftig die Bildung und Zuordnung von einzelnen Grundstücken möglich. Durch die zeichnerische Festsetzung der Sekundäerschließung werden die vorderen und hinteren Grenzen von neu zu bildenden Grundstücken klar festgelegt. Gleichzeitig wird die planungsrechtliche Grundlage dafür geschaffen, dass die noch zu bildenden Grundstücke verkehrlich erschlossen und zeitnah - nach Herstellung der Erschließung - auch wirtschaftlich vermarktet werden können.

9. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Hinweis:

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes "B 158/ 2. Ä" in "grau" dargestellten Planzeichen sind nicht Bestandteil der 2. Änderung des "B 158". Diese sind im rechtskräftigen Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" festgesetzt. Diese sind lediglich zur besseren Lesbarkeit des Planes aus dem Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" übernommen.

Im Rahmen der 2. Änderung des "B 158" sind ausschließlich die farbig enthaltenen Planzeichen (geringfügige Erweiterung der SO- Fläche im nordwestlichen Quadranten, Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie, Festsetzung von Ein- und Ausfahrtsbereichen sowie von überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen) Teil der zeichnerischen Festsetzung und ersetzen die in diesem Bereich bisher geltenden zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "B 158/ 1. Ä".

Zusätzlich zu den zeichnerischen Festsetzungen wurden einzelne textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" integriert, die unmittelbar eine Ergänzung der neuen zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung darstellen oder - ausgelöst durch die Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" - modifiziert oder auch aufgrund gesetzlicher Neuerungen aktualisiert werden mussten.

9.1 Sondergebiet "Hochschule und hochschulnahes Gewerbe"

Aufgrund der Überprüfung des Flächenbedarfs für die im Plangebiet erforderlichen Fußwege für den Stadionbetrieb im Zuge des Verkehrsmonitorings und der zwischenzeitlich fortgeschrittenen Planung der Brücke über die Saarstraße ergeben sich im nordwestlichen Quadranten hinsichtlich der im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" festgesetzten Sondergebietsfläche geringfügige Änderungen. Es wurde zwischenzeitlich festgestellt, dass im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes weniger Flächen für die Fußgängerführung im Stadionbetrieb erforderlich sind. Diese für die Fußwegeerschließung nicht benötigten Flächen können im Bereich des nordwestlichen Quadranten dem Sondergebiet "Hochschule und hochschulnahes Gewerbe" zugeschlagen und so die "überbaubaren Grundstücksflächen" erhöht werden. Die Festsetzungen hierzu werden deshalb ausschließlich für diesen Bereich des nordwestlichen Quadranten im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" neu getroffen. Die als Sondergebiet "Hochschule und hochschulnahes Gewerbe" festgesetzte Fläche erhöht sich um ca. 2.300 qm gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes "B 158/ 1. Ä". Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird auf die neuen Sondergebietsflächen im nordwestlichen Quadranten übertragen und entsprechend festgesetzt. Gleichzeitig verringert sich die im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" festgesetzte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußweg" entsprechend. Die erforderliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde an diese Flächenverschiebung angepasst, die textliche Festsetzung hierzu entsprechend fortgeschrieben.

Die übergeordnete städtebauliche Gesamtkonzeption für das Plangebiet mit vier zu bebauenden Quadranten, die durch Fußwegeachsen bzw. ÖPNV-Achsen verbunden sind, sowie die verkehrliche Anbindung des Plangebiets an die Umgebung bleibt von den Änderungen aber unberührt. Auf die festgesetzte Sekundärserschließung hat die geringfügige Erweiterung der Sondergebietsnutzung keine Auswirkungen.

9.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist derzeit bereits an zwei Stellen an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Einerseits durch einen Anschluss an den Europakreisel und die Saarstraße über die Eugen-Salomon-Straße (fungiert gleichzeitig als Stadionserschließung), andererseits durch eine Zufahrt gegenüber der bestehenden Universitätszufahrt "Ackermannweg - Koblenzer Straße (K3) - Lucy-Hillebrand-Straße". Diese verkehrlichen Anbindungen sind per zeichnerischer Festsetzung bereits im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" festgesetzt.

Weitere untergeordnete bzw. plangebietsinterne Erschließungsstraßen, die wegen der Größe des Plangebiets und der festgesetzten großflächigen "Baufelder" auf jeden Fall erforderlich sind, konnten bislang gemäß der Festsetzung "1.5.1" des Bebauungsplanes "B 158/ 1. Ä" je nach baulicher Entwicklung des Plangebietes "Zug um Zug" realisiert werden (sog. Sekundärserschließung). Ausgehend von den o. g. beiden zentralen Hauptzufahrtsbereichen über den "Europakreisel" und über den Knotenpunkt "Ackermannweg - Koblenzer Straße K3 - Lucy-Hillebrand-Straße" werden daher zukünftig lediglich untergeordnete Straßen verlaufen, welche die einzelnen Hochschulbereiche bzw. die Hochschul- und Sondergebietsflächen im Plangebiet erschließen. Demzufolge wurden innerhalb des Hochschulgeländes im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" keine weiteren Aussagen zu Verkehrsanlagen getroffen. Die Anbindung dieser Sekundärserschließung an das übergeordnete Straßennetz war bislang auf Grundlage der oben genannten textlichen Festsetzung im Bereich der westlich verlaufenden Eugen-Salomon-Straße möglich.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" wird eine Konkretisierung der erforderlichen Sekundärserschließung und deren Anbindung an das übergeordnete Straßennetz umgesetzt. Diese Konkretisierung betrifft die beiden nördlichen Quadranten sowie teilweise die in Mittellage von Westen nach Osten verlaufende geplante Bustrasse.

Die im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" geplante Sekundärserschließung sieht für die beiden nördlichen Quadranten jeweils eine zentrale Erschließungsschleife vor. Beide Erschließungsschleifen werden über ein gerades Teilstück verkehrlich miteinander verbunden. Die Anbindung der geplanten Sekundärserschließung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über einen vormals geplanten Teilabschnitt der zentral verlaufenden Bustrasse an den Eugen-Salomon-Kreisel. Von dort aus wird der Individualverkehr über die Eugen-Salomon-Straße zum Europakreisel geführt. Die im Plangebiet weitestgehend separierte Bustrasse wird daher im letzten Teilabschnitt zukünftig innerhalb der zeichnerisch festgesetzten "Verkehrsfläche" verlaufen.

Der südwestliche Quadrant soll in Zukunft verkehrlich ebenfalls über die Sekundärererschließung (und damit teilweise über die Bustrasse) an den Eugen-Salomon-Kreisel erschlossen und an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden werden. Diese Anbindung des südwestlichen Quadranten an die Eugen-Salomon-Straße und an das übergeordnete Straßennetz ist aus verkehrlicher Sicht erforderlich, da durch diese Reglementierung entlang der Eugen-Salomon-Straße weiterhin ein ungestörter Betrieb des Stadions bei Fußballspielen gesichert werden soll.

Die für die Versickerung des auf Straßenflächen anfallenden Niederschlagswassers erforderlichen Flächen (geplant sind Versickerungsmulden mit Rigolen) sind in der Entwurfsplanung zur Sekundärererschließung bereits eingeflossen. Die sich hieraus ergebenden verkehrsraumbegleitenden Grünflächen wurden als eigenständige zeichnerische Festsetzung in den Bebauungsplan "B 158/ 2. Ä" aufgenommen. In den Bereichen, wo zukünftig Grundstücksein- und -ausfahrten erforderlich werden, sind die straßenbegleitenden Grün- und Versickerungsmulden jeweils baulich zu queren. Eine Festlegung von verbindlichen Grundstücksein- und -ausfahrten ist aufgrund der noch ausstehenden Grundstücksbildung planerisch noch nicht möglich.

Die im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" getroffene textliche Festsetzung "1.5.1" ist trotz der nunmehr zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen (Sekundärererschließung) weiterhin anzuwenden. Verkehrliche Querungen (Fuß- und Radwege, Fahrstraßen als Sekundärererschließung) der durch das Plangebiet verlaufenden Straßenbahn- und Bustrasse sowie der Grün- und Freiraumkorridore sind damit auch weiterhin zulässig. Seitens der Mainzer Verkehrsgesellschaft (MVG) als Betreiberin der neuen Straßenbahnlinie wurden hierzu im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "B 158/ 1. Ä" keine Bedenken geäußert, sofern diese Querungen nicht verkehrseinschränkende oder geschwindigkeitsmindernde Folgen für den Straßenbahnbetrieb haben. Zukünftige Querungen der Straßenbahntrasse sind mit der Mainzer Verkehrsgesellschaft (MVG) und der technischen Aufsichtsbehörde abzustimmen. Im Falle des Einsatzes von Verkehrssignalanlagen ist eine ÖPNV-Bevorrechtigung zu gewährleisten (vgl. Begründung zum Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä"). Zur möglichst frühzeitigen Berücksichtigung der für den Straßenbahnbetrieb zu beachtenden Regelungen wurde hierzu ein ergänzender Hinweis in den Bebauungsplan "B 158/ 2. Ä" aufgenommen.

9.3 Bereiche ohne Ein-/ Ausfahrt (Zufahrtsverbot)

Im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" wurden Grundstücksein- bzw. -ausfahrten zum bzw. aus dem Plangebiet ausschließlich von der Eugen-Salomon-Straße aus in den Bereichen ermöglicht, wo dies auf Grund der vorherrschenden Topografie und dem damit einhergehenden Aufwand für Böschungsvorrichtungen für den Straßenkörper nicht zu hohen Flächenverlusten und im Ergebnis zu einem hohen Erschließungsaufwand führte. Zur Klarstellung von Bereichen entlang der Eugen-Salomon-Straße, in denen Ein- bzw. Ausfahrten an die Eugen-Salomon-Straße auf Grund des hohen Erschließungsaufwandes nicht zulässig sind, war in der

Planzeichnung des Bebauungsplanes "B 158/ 1. Ä" bislang in einem Teilschnitt ein entsprechendes Zufahrtsverbot festgesetzt.

Um verkehrliche Behinderungen für die Zukunft - auch im Hinblick auf die gut funktionierende Erschließung und Zuschauerabwicklung während des Stadionbetriebes - auszuschließen und die Erschließung der einzelnen Grundstücke im Bereich der Eugen-Salomon-Straße auf die Sekundärserschließung und den Eugen-Salomon-Kreisel zu konzentrieren, sollen im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" die bislang nur abschnittsweise festgesetzten Zufahrtsverbote entlang der Eugen-Salomon-Straße bis zum Eugen-Salomon-Kreisel ausgeweitet werden. Die neue zeichnerische Festsetzung von "Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt" im Bebauungsplan "B 158/ 2. Ä" schließt nunmehr für den nordwestlichen Quadranten die Bereiche zwischen Eugen-Salomon-Kreisel und Europakreisel/ Saarstraße vollständig mit ein und ergänzt die bisherige zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä". Zusätzliche Ein- oder Ausfahrten zwischen der Eugen-Salomon-Straße und den unmittelbar westlich angrenzenden Grundstücken sind damit aufgrund der 2. Änderung des "B 158" nicht mehr zulässig.

Die beschriebenen Neuregelungen sind einerseits möglich, weil durch die geplante Sekundärserschließung die beiden nördlichen Quadranten sowie der südwestliche Quadrant verkehrstechnisch sinnvoll und flächensparend an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden werden. Weitere Erschließungsanlagen mit der Zielsetzung, die Quadranten an das übergeordnete Netz anzubinden, sind nicht erforderlich. Andererseits würden bei Verzicht auf eine entsprechende Regelung zu "Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten" im Nahbereich des Eugen-Salomon-Kreisels sowie im Nahbereich der Zufahrt zum Stadion an Spieltagen Verkehrsbehinderungen hervorgerufen. Mit der Konzentration des Plangebiets-Kfz- Verkehrs auf den "kleinen" Kreisel und der festgesetzten Ausnahme für den Abschnitt entlang des südwestlichen Quadranten können diese "Gefahren" aus verkehrstechnischer Sicht auch für die Zukunft und bei einer vollständigen Besiedelung des Plangebiets ausgeräumt werden.

Eine Ausnahme für diese Regelung ist allerdings für den Abschnitt zwischen "Eugen-Salomon-Kreisel" und der Zufahrt zum Stadion vorgesehen. Innerhalb dieses Abschnittes soll maximal eine Ein- und Ausfahrt zur Eugen-Salomon-Straße ermöglicht werden. Hierzu wurde im Bebauungsplan "B 158/ 2. Ä" eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen. Da es sich hier nach Abschluss des Umlegungsverfahrens - mit dem Ziel der Ermöglichung der reinen Nutzung "SO-Hochschule" - um keine privaten Grundstückeigentümer handelt, ist gewährleistet, dass sich hieraus keine Konkurrenzsituation zwischen den verschiedenen privaten Grundstückeigentümern ergeben kann (Vermeidung des "Windhund-Prinzips" hinsichtlich der zulässigen Anzahl an Ein- und Ausfahrten).

Ergänzend werden zur zeitlichen Einschränkung der Ein- und Ausfahrt für die festgesetzte Ausnahme vertragliche Regelungen mit dem Land Rheinland-Pfalz getroffen. Anhand dieser Regelungen soll gewährleistet werden, dass in Zeiten von Fußballveranstaltungen im benachbarten Stadion ein ordnungsgemäßer Verkehrsablauf weiterhin gewährleistet wird.

9.4 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" enthält aufgrund von sensiblen Klimabedingungen im Plangebiet und dessen Umgebung in den Randbereichen spezielle Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenbegrenzung von Gebäuden. Entlang der westlichen und südlichen Plangebietsränder - zur freien Landschaft und zum südlich benachbarten Stadion (Bebauungsplan "B 157") hin - darf aus klimatologischen Gründen die maximale Höhe der Gebäude nur 12 Meter (westlicher Rand) bzw. maximal 4 Meter (südlicher Rand) betragen, bei einer in diesen Teilbereichen gegenüber dem übrigen Gebiet reduzierten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6.

Die Bereiche des Plangebiets bzw. die räumliche Ausdehnung, für welche die oben genannten Reduzierungen von Gebäudehöhe und Grundstücksausnutzung gegenüber den übrigen Flächen im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" festgesetzt sind, wurden ursprünglich im "B 158/ 1. Ä" mit einer sog. "Knödellinie" abgegrenzt. Für die klimatischen Verhältnisse - basierend auf den in den Vorgängerverfahren erarbeiteten Klimauntersuchungen - ist von Bedeutung, dass diese Bereiche einschließlich der hierfür getroffenen Festsetzungen im Zuge der 2. Änderung des "B 158" in deren Ausdehnung nicht verringert werden.

Aufgrund der auf Basis der 2. Änderung des "B 158" geplanten Konkretisierung der Sekundäerschließung ergibt sich mit der im "B 158/ 1. Ä" festgesetzten "Knödellinie" im nordwestlichen Quadranten ein vergleichbarer räumlicher Bereich, da die festgesetzten Verkehrsflächen dieselbe planungsrechtliche Funktion erfüllen als die im "B 158/ 1. Ä" festgesetzten "Knödellinien". Diese trennen Bereiche ab, für die unterschiedliche Festsetzungen u. a. zum zulässigen Maß oder zur zulässigen Art der Nutzung getroffen werden. Durch den nunmehr in der 2. Änderung des "B 158" festgesetzten Verlauf der Sekundäerschließung verschiebt sich innerhalb des nordwestlichen Quadranten die West-Ost- Ausdehnung der klimabedingten Einschränkung von Gebäudehöhe und Grundstücksausnutzung nur geringfügig in Richtung Westen und wird dadurch im Sinne des Klimaschutzes verkleinert. Im Zusammenspiel mit den sich unmittelbar anschließenden festgesetzten Verkehrsflächen (auf der keine Gebäude errichtet werden können) wird die ursprüngliche Ausdehnung und damit die klimatologische Zielsetzung auch weiterhin aufrechterhalten. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" ersetzt aus planungsrechtlicher Sicht folglich die im nordwestlichen Quadranten festgesetzte Verkehrsfläche die von Norden nach Süden im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" im Westteil verlaufende "Knödellinie". Für den südwestlichen Quadranten ergeben sich in dieser Hinsicht keine Veränderungen.

Die für den Bereich zwischen Eugen-Salomon-Straße und Sekundäerschließung im "B 158/ 1. Ä" ursprünglich festgesetzte Ausnutzung und die festgesetzte Gebäudehöhenbeschränkung werden durch den Bebauungsplan "B 158/ 2. Ä" nicht verändert. Die jeweils zulässige Gebäudehöhe, die zulässige Grundflächenzahl sowie die festgesetzte Bauweise sind nach wie vor den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "B 158/ 1. Ä" zu entnehmen, werden aber zur besseren Lesbarkeit für die geänderten Bereiche des Plangebiets in die Planzeichnung der 2. Änderung des "B 158" übertragen.

Innerhalb der beiden nördlichen Quadranten sind als Art der baulichen Nutzung des festgesetzten Sondergebietes "Hochschule und hochschulnahes Gewerbe" Gewerbebetriebe zulässig. Diese Festsetzung sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur zulässigen Bauweise bleiben ebenfalls unverändert. Für die geringfügige Erweiterung des Sondergebiets "Hochschule und hochschulnahes Gewerbe" im nordwestlichen Quadranten wird das in diesem Bereich durch den Bebauungsplan "B 158/ 1.Ä" zulässige Maß der baulichen Nutzung übertragen. Für diese neu festgesetzten Bereiche des Sondergebietes ist daher dasselbe Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Die innerhalb des nördlichen Quadranten festgesetzte "Knödellinie", die in West-Ost- Richtung zwischen Eugen-Salomon-Straße und neu festgesetzter Sekundärererschließung verläuft, ist von der 2. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" nicht tangiert und wird weiterhin durch Festsetzung im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" geregelt.

9.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" planerisch umgesetzten Konkretisierung der im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" ursprünglich textlich festgesetzten Sekundärererschließung geht automatisch eine Änderung der bisher zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der beiden nördlichen Quadranten einher. Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb der beiden nördlichen Quadranten mit der 2. Änderung des "B 158" an den Verlauf der geplanten Sekundärererschließung angepasst und in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt. Ergänzend zur geringfügigen Erweiterung des festgesetzten Sondergebietes "Hochschule und hochschulnahes Gewerbe" im Bereich des nordwestlichen Quadranten werden auch die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert und entsprechend neu festgesetzt. Die bislang im "B 158/ 1. Ä" festgesetzten Baugrenzen im äußeren Saumbereich der beiden nördlichen Quadranten bleiben dabei jedoch deckungsgleich erhalten. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes "B 158/ 2. Ä" sind die nicht geänderten Baugrenzen in den beiden südlichen Quadranten sowie am zentralen Quartiersplatz zur besseren Übersichtlichkeit in "grau" dargestellt. Im Rahmen der 2. Änderung des "B 158" sind ausschließlich die farbig enthaltenen Baugrenzen ("blau") Teil der zeichnerischen Festsetzung und ersetzen die in diesem Bereich bisher geltenden Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes "B 158/ 1. Ä".

Die im "B 158/ 1. Ä" innerhalb der beiden südlichen Quadranten festgesetzten "Baufenster" sind durch die 2. Änderung des "B 158" nicht betroffen und bleiben unverändert bestehen.

Die von der Konkretisierung der Sekundärererschließung durch die 2. Änderung des "B 158" und der damit einhergehenden Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen betroffenen Flurstücke befinden sich teilweise im Eigentum der städtischen Grundstücksverwaltungsgesellschaft (GVG), teilweise sind diese in privatem Besitz. Die für die Erschließung erforderlichen Flächenanteile werden

im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren "B 158/ 2. Ä" im Zuge eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens aus diesen Grundstücken gebildet.

9.6 Minimierung der Flächenversiegelung

Die Flächeninanspruchnahme und die Bodenversiegelung sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Zur Minimierung der Flächenversiegelung wurde gegenüber dem Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" in den Bebauungsplan "B 158/ 2. Ä" eine ergänzende textliche Festsetzung aufgenommen. Demnach sind nicht überdachte Zuwege, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz- Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

9.7 Anpflanzungen von Bäumen

Gegenüber den zeichnerischen Festsetzungen des "B 158/ 1. Ä" müssen aufgrund der planerischen Umsetzung der Sekundärererschließung und der damit verbundenen Querung der Straßenbahntrasse und der Fußwegeachse sowie der Inanspruchnahme der geplanten Bus- und Fußwegetrasse einige festgesetzte Baumstandorte entfallen. Die festsetzungsgerechte Umsetzung (Standorte) der Pflanzgebote ist aufgrund der geplanten Sekundärererschließung im Verlauf der Trasse nicht mehr gewährleistet.

Da aber bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "B 158/ 1. Ä" die Anforderlichkeit einer Sekundärererschließung feststand und damit einhergehend auch ein Verlust von zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten, wurde in den Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" bereits hierzu die textliche Festsetzung "1.6.3" getroffen. Diese besagt, dass im Falle der Umsetzung der Sekundärererschließung und den damit einhergehenden Querungen von baumbestanden Trassen die in diesem Bereich festgesetzten Baumpflanzungen nicht umgesetzt werden müssen. Diese Festsetzung des Bebauungsplanes "B 158/ 1. Ä" bleibt weiterhin bestehen und ist im Zuge der Umsetzung der Sekundärererschließung anzuwenden.

Durch die Erweiterung der Sondergebietsfläche "Hochschule und hochschulnahes Gewerbe" im Bereich des nordwestlichen Quadranten wird die im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" ursprünglich festgesetzte 9er- Baumgruppe im Bereich des südlichen Brückenkopfes Saarstraße aufgelöst. Die drei überplanten Baumstandorte werden durch eine ergänzende Festsetzung von vier Baumstandorten entlang der Saarstraße kompensiert. Hierdurch wird gleichzeitig die Systematik der nördlichen Eingrenzung des Quadranten in den Abschnitten entlang der Saarstraße konsequent fortgeführt.

Die gestalterische bzw. freiraumplanerische Konzeption des Platzbereiches und des direkt zur Saarstraße führenden Fußweges westlich des südlichen Brückenkopfes muss im Zuge der Realisierung neu überdacht werden. Daher werden in der Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" hierzu keine

neuen "gestalterischen" Festsetzungen getroffen und die auf sechs Einzelbäume reduzierte Baumgruppe als Relikt der ursprünglichen Planung im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" beibehalten. Auf die im südlichen Randbereich der Saarstraße verlaufenden Leitungstrassen ist zu achten.

9.8 Festsetzung der LE- Flächen (Anpassung)

Aufgrund der zeichnerischen Festsetzung der Verkehrsflächen im Zuge der 2. Änderung des "B 158" und damit der Konkretisierung der bereits aufgrund der Festsetzung "1.6.1" des Bebauungsplanes "B 158/ 1. Ä" zulässigen "Sekundärrerschließung" kommt es hinsichtlich der Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Eingriffen zu geringfügigen Verschiebungen. Unter Zugrundelegung der Ausgleichsermittlung des Umweltberichtes zum "B 158/ 1. Ä" ergibt sich für die Eingriffe in Natur und Landschaft folgendes Ausgleichserfordernis:

- für die Sondergebiete: ca. 39.535 m²
- für die Verkehrsflächen: ca. 15.525 m²

Die ursprüngliche Festsetzung "1.6.1" des Bebauungsplanes "B 158/ 1. Ä" wurde an die neuen Gegebenheiten angepasst. Die neue Festsetzung "1.6.1." im Bebauungsplan "B 158/ 2. Ä" ersetzt die Festsetzung "1.6.1" des Bebauungsplanes "B 158/ 1. Ä".

9.9 Hinweise

Zusätzlich zu den geänderten oder neu eingefügten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden einzelne Hinweise, die im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" bereits enthalten waren, im Bebauungsplan "B 158/ 2. Ä" modifiziert bzw. aktualisiert und bei Bedarf auch ergänzend in den Bebauungsplan "B 158/ 2. Ä" aufgenommen:

- Hinweis zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser:
Nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Gegenüber den früheren Regelungen ist nunmehr zu beachten, dass die ortsnahere Versickerung oberste Priorität hat. Die im Wasserhaushaltsgesetz genannten Alternativen (direkte oder indirekte Einleitung in ein Gewässer ohne Vermischung mit Schmutzwasser) scheidet für das Plangebiet aus, da im Plangebiet kein Regenwasserkanal geplant ist.

Die o. g. geänderten Rahmenbedingungen (Wasserhaushaltsgesetz) in Bezug auf den Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser wurden wie folgt berücksichtigt:

Der bereits im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" enthaltene Hinweis zur "Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser" wurde aktualisiert und in neuer Fassung in den Bebauungsplanentwurf "B 158/ 2.Ä" aufgenommen.

Zudem wurde in den Hinweis zur "Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser" ein zusätzlicher Passus aufgenommen, mit dem die Planer auf die besondere Situation im Plangebiet (kein Regenwasserkanal) aufmerksam gemacht werden. Hierdurch werden die Planer angehalten, schon frühzeitig Lösungen im Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser zu erarbeiten.

- Hinweis zum Artenschutz:

Auch wenn durch die nunmehr zeichnerisch festgesetzte Sekundäerschließung bezüglich des Artenschutzes keine neuen Betroffenheiten im Plangebiet ausgelöst werden, musste der Hinweis zum Artenschutz geringfügig angepasst werden. Zudem wurde der im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" enthaltene Hinweistext bezüglich der Vermeidung von Vogelschlag durch Glasfassaden oder -bauteile aktualisiert.

- Hinweis zur Querung der Straßenbahntrassen:

Ergänzend wurde hinsichtlich der durch die im Bebauungsplan zulässigen (höhengleichen) Querungen u.a. der Straßenbahntrasse ein neuer Hinweis auf die einzuhaltenden Regelungen der Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahnen (Straßenbahn- Bau- und Betriebsordnung, BOStrab) aufgenommen.

10. Fachgutachten

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "B 158/ 2. Ä" waren gegenüber dem Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" keine weiteren Fachgutachten erforderlich. Die entsprechenden fachlichen Informationen sind der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 1. Änderung (B 158/ 1. Ä)" zu entnehmen.

11. Familienfreundlichkeitsprüfung

Die Familienfreundlichkeitsprüfung stellt keinen förmlichen Bestandteil des Bauleitplanverfahrens dar, sondern ist ein wichtiger Hinweis dafür, ob die familienorientierten Entwicklungsziele der Stadt Mainz innerhalb des Plangebietes erfüllt werden können.

Bei dem Bebauungsplan "B 158/ 2. Ä." handelt es sich um die Änderung und Ergänzung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der für die Nordhälfte ein "Sondergebiet Hochschule und hochschulnahes Gewerbe" sowie im Südteil ein "Sondergebiet Hochschule" festsetzt.

Die grundlegenden Zielsetzungen der bisherigen Planung bleiben auch nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" bestehen. Die Planung löst daher keine neuen familienbezogenen Aspekte aus.

12. Überlagerung von bestehenden Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 2. Änderung (B 158/ 2. Ä)" überlagert und ergänzt in seinem räumlichen Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 1. Änderung (B 158/ 1. Ä)".

Der Bebauungsplan "B 158/ 2. Ä" ergänzt dabei die bisherige textliche Festsetzung "1.5.1" des "B 158/1. Ä" als zeichnerische Festsetzung in der neuen Planzeichnung (Verkehrsflächen) und ergänzt die zeichnerische Festsetzung der bislang zulässigen Zufahrtsbereiche entlang der Eugen-Salomon-Straße im Bebauungsplan "B 158/1. Ä".

Zudem werden durch den Bebauungsplan "B 158/2. Ä" die bislang für die beiden nördlichen Quadranten im Bebauungsplan "B 158/ 1.Ä" zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch neue Baugrenzen ersetzt.

Zusätzlich zu den zeichnerischen Festsetzungen wurden textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan "B 158/ 2. Ä" integriert, die unmittelbar eine Ergänzung der neuen zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung darstellen oder ausgelöst durch die Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" modifiziert oder aktualisiert werden mussten. Dies gilt auch für die im Bebauungsplan "B 158/ 2. Ä" enthaltenen Hinweise.

Alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes "B 158/ 1. Ä" sind weiterhin anzuwenden bzw. zu beachten.

13. Statistik

Aufgrund der zeichnerischen Festsetzung der "Sekundäerschließung" ergeben sich Verschiebungen in der Flächenstatistik. Von den Flächenverschiebungen nicht betroffen ist das im "B 158/ 1. Ä" festgesetzte Sondergebiet "Hochschule" (*beide südlichen Quadranten*).

Für die im Bebauungsplan "B 158/ 2. Ä" festgesetzte "Sekundäerschließung" ergibt sich nachfolgende Statistik:

Öffentliche Verkehrsflächen "Sekundäerschließung": ca. 11.100 m²

Öffentliche Verkehrsflächen "Sekundäerschließung mit besonderer Zweckbestimmung "Fußweg": ca. 340 m²

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün": ca. 2.500 m²

Die Fläche für die Bustrasse reduziert sich gegenüber dem Flächenbedarf im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" auf nunmehr ca. 3.200 m².

Die Fläche für das Sondergebiet "Hochschule und hochschulnahes Gewerbe" reduziert sich um die Summe der für die Sekundäerschließung erforderlichen Flächen (siehe oben) auf nunmehr ca. 11,1 ha.

Sondergebiet "Hochschule"
(keine Änderungen gegenüber "B 158/ 1. Ä") 13,14 ha

Gesamtfläche des Plangebietes: 37,96 ha

14. Kosten

Gegenüber dem Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" werden durch die 2. Änderung des "B 158" keine neuen Kosten ausgelöst.

Mainz, 07.04.2017



Marianne Grosse
Beigeordnete