

# Stadt Mainz

## Begründung

### Bebauungsplan

"Hochschulweiterung südlich des Europakreisels -  
3. Änderung (B 158/ 3. Ä)"



Stand: Satzungsbeschluss

**Begründung zum Bebauungsplan  
"Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 3. Änderung (B 158/ 3. Ä)"**

<b>1.</b>	<b>Erfordernis der Planung und Planungsziel.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Flächennutzungsplan der Stadt Mainz.....</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Städtebauliches Konzept und Planungshistorie.....</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Wirtschaftliche Aspekte .....</b>	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>11</b>
<b>7.1</b>	<b>Sondergebiete "Hochschule" sowie "Hochschule und hochschulnahes Gewerbe sowie Biotechnologie" .....</b>	<b>11</b>
<b>7.1.1</b>	<b>Biotechnologie .....</b>	<b>11</b>
<b>7.1.2</b>	<b>Anlagen für kulturelle Zwecke .....</b>	<b>12</b>
<b>7.1.3</b>	<b>Erweiterung der Sondergebietsflächen im nordwestlichen Quadranten .....</b>	<b>12</b>
<b>7.1.4</b>	<b>Konzentration von Einzelhandel und Schank- und Speisewirtschaften im Bereich der "Plaza" .....</b>	<b>13</b>
<b>7.1.5</b>	<b>Einzelhandel .....</b>	<b>14</b>
<b>7.1.6</b>	<b>Zulässigkeit von Läden und Schank- und Speisewirtschaften im .....</b>	<b>24</b>
	<b>Erdgeschoss .....</b>	<b>24</b>
<b>7.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>24</b>
<b>7.3</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen.....</b>	<b>26</b>
<b>7.4</b>	<b>Verkehrsflächen.....</b>	<b>27</b>
<b>7.5</b>	<b>Bereiche ohne Ein-/ Ausfahrt (Zufahrtsverbot) .....</b>	<b>28</b>
<b>7.6</b>	<b>Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen .....</b>	<b>29</b>
<b>7.7</b>	<b>Minimierung der Flächenversiegelung.....</b>	<b>29</b>
<b>7.8</b>	<b>Anpflanzungen von Bäumen.....</b>	<b>30</b>
<b>7.9</b>	<b>Ortstrandeingrünung .....</b>	<b>30</b>
<b>7.10</b>	<b>Stellplatzbegrünung.....</b>	<b>31</b>
<b>7.11</b>	<b>Begrünung der Grundstücke .....</b>	<b>31</b>
<b>7.12</b>	<b>Beleuchtung außerhalb von Gebäuden.....</b>	<b>31</b>
<b>7.13</b>	<b>Externe Ausgleichsflächen (Modifikation) .....</b>	<b>31</b>
<b>7.14</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>32</b>

<b>8.</b>	<b>Fachgutachten .....</b>	<b>33</b>
<b>9.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>33</b>
<b>10.</b>	<b>Familienfreundlichkeitsprüfung .....</b>	<b>38</b>
<b>11.</b>	<b>Überlagerung von bestehenden Bebauungsplänen.....</b>	<b>38</b>
<b>12.</b>	<b>Statistik .....</b>	<b>39</b>
<b>13.</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>39</b>

***Hinweis:***

*Diese Begründung zum Bebauungsplan "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 3. Änderung (B 158/ 3.Ä)" ergänzt die Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 1. Änderung (B 158/ 1. Ä)".*

*Der Bebauungsplan "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 2. Änderung (B 158/ 2.Ä)" wird durch die 3. Änderung vollständig ersetzt und gelangt nach deren Rechtskraft nicht mehr zur Anwendung.*

## 1. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Die interne Erschließung (Sekundärserschließung) des Hochschulerweiterungsgeländes südlich des Europakreisels sollte ursprünglich flexibel gehalten werden. Daher wurden in dem Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" hierzu keine zeichnerischen Festsetzungen getroffen. Da die Planung und die Umsetzung der Sekundärserschließung in Abstimmung mit den beteiligten Grundstückseigentümern auf dieser flexiblen Grundlage jedoch ins Stocken geraten sind, war es erforderlich, ein konventionelles Umlegungsverfahren durchzuführen. Hierzu waren die ursprünglich im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" ausschließlich textlich festgesetzten inneren Erschließungsflächen rechtlich nicht ausreichend. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "B 158/ 2. Ä" wurden 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.

Aufgrund des weiteren Planungsfortgangs (Ausführungsplanung der Erschließung, Nutzeransprüche an einzelne Grundstücke, Umlegungsverfahren) und damit einhergehenden neuen städtebaulichen Überlegungen insbesondere zur Stärkung der neuen Quartiersmitte durch Konzentration möglicher Einzelhandelsansiedlungen ist es erforderlich, die im "B 158/ 1. Ä" und "B 158/ 2. Ä" getroffenen Festsetzungen nochmals zu modifizieren bzw. zu konkretisieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "B 158/ 3. Ä" sollen u. a. die Festsetzungen hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe sowie der Schank- und Speisewirtschaften mit der städtebaulichen Zielsetzung einer Stärkung der zentral gelegenen sog. "Plaza" sowohl inhaltlich als auch räumlich neu geplant werden. Denn zur städtebaulichen Stärkung und zur zukünftigen Belebung des zentralen räumlichen Bereiches des Hochschulerweiterungsgeländes sind nicht nur der mittlerweile realisierte Verkehrsschnittpunkt von Mainzelbahn und Bustrasse von Bedeutung für die Attraktivität einer Quartiersmitte, sondern insbesondere auch Betriebe des Einzelhandels und der Gastronomie. Diese Einrichtungen stärken ein Quartier nachhaltig als Anziehungs- und Treffpunkt für die im Quartier wohnende und arbeitende Bevölkerung. Daher sollen die bislang bereits im Plangebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zukünftig nur noch im direkten städtebaulichen Umfeld der "Plaza" angesiedelt werden.

Zudem waren gemäß den bisherigen im Bebauungsplan "B 158/ 1.Ä" getroffenen Festsetzungen Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig, die der Versorgung des Hochschulerweiterungsgeländes und des Universitätscampus dienen. Mit dieser in der textlichen Festsetzung formulierten Voraussetzung wird ein großes Versorgungsgebiet eröffnet, wodurch mehrere Einzelhandelsansiedlungen innerhalb des Hochschulerweiterungsgeländes zulässig sein können. Daher ist es städtebaulich geboten, auch diesbezüglich eine Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "B 158/ 1. Ä" vorzunehmen. Das Erfordernis zur Änderung der Festsetzungen zum Einzelhandel (und zu Schank- und Speisewirtschaften) liegt daher auch in der Anwendung des Zentrenkonzepts Einzelhandel und damit im Schutz der zentralen Versorgungsbereiche begründet. Dieser Schutz wird nur erreicht, wenn die Einkaufslandschaft im Wesentlichen auf zentral gelegene Standorte innerhalb des Wohnsiedlungsgefüges konzentriert und flächenmäßig beschränkt wird. Mit der Anpassung der

Festsetzung zum Einzelhandel wird damit auch dem intendierten Gebot des Baugesetzbuches gefolgt.

Darüber hinaus soll der Hochschul- und Hochschulgewerbestandort in sinnvoller Art und Weise für bildungsnahe Gewerbe- und Dienstleistungen ergänzt und hierzu um "Anlagen für kulturelle Zwecke" erweitert werden. Obwohl Bildungseinrichtungen in Kooperation mit der Hochschule im Plangebiet auch bisher bereits umsetzbar sind, soll diesbezüglich die im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" im "Sondergebiet Hochschule und hochschulnahes Gewerbe" festgesetzte zulässige Nutzungsspanne klargestellt werden.

Auch soll aufbauend auf der in der 2. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" zeichnerisch festgesetzte interne Erschließung die Fußwegeführung im nordöstlichen Quadranten in modifizierter Form festgesetzt werden. Konkret soll die im nordöstlichen Quadranten südlich der Straßenbahnhaltestelle festgesetzte öffentliche Fußwegeverbindung nach Osten verlagert werden. Diese neue Lage der Fußwegeverbindung soll im Bebauungsplan "B 158/ 3. Ä" zeichnerisch festgesetzt werden. Aufbauend auf der zukünftigen Grundstücksverteilung im nordöstlichen Teil des Plangebiets ergibt sich hierdurch eine leicht veränderte Anordnung der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen, bei gleichzeitiger Sicherung der quartiersinternen fußläufigen Erschließung.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" sollen ergänzend auch notwendige Anpassungen hinsichtlich der planexternen Kompensationsflächen und der Ortsrandeingrünung vorgenommen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "B 158/ 3. Ä" soll zudem ein Beitrag dazu geleistet werden, die Stadt Mainz als (inter-)nationalen Wissenschafts- und Biotechnologiestandort zu etablieren. Um diese Zielsetzung zu erreichen, sind Flächen für die Ansiedlung von Unternehmen und Einrichtungen der Branche Biotechnologie erforderlich. Aus diesem Grund sollen innerhalb des "B 158/ 3. Ä" Festsetzungen zur Zulässigkeit der Biotechnologiebranche getroffen werden.

Zur Umsetzung der oben beschriebenen neuen städtebaulichen Überlegungen zu den Themen "Bildungseinrichtungen", "Einzelhandelsbetriebe" und "Schank- und Speisewirtschaften", "Biotechnologie" sowie zur Änderung der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen soll das Bebauungsplanverfahren "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 3. Änderung (B 158/ 3. Ä)" durchgeführt werden.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 3. Änderung (B 158/ 3. 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 404, Flur 14) sowie durch die nördlichen Grenzen der Parzellen 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, 13 (anteilig), 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).

Den Eingriffen des Bebauungsplanes werden zudem folgende planexternen Flächen zugeordnet:

- Flurstück Nr. 41, Flur 8, Gemarkung Laubenheim: Der räumliche Geltungsbereich dieser Fläche befindet sich im Südosten des Stadtteils Laubenheim zwischen "Laubenheimer Straße (L 431)" und dem Rhein.
- Teilfläche des Flurstücks Nr. 40/11, Flur 8, Gemarkung Laubenheim: Der räumliche Geltungsbereich dieser Fläche befindet sich im Südosten des Stadtteils Laubenheim zwischen "Laubenheimer Straße (L 431)" und dem Rhein.
- Teilfläche des Flurstücks Nr. 17/16, Flur 7, Gemarkung Weisenau: Der räumliche Geltungsbereich dieser Fläche befindet sich im Südosten des Stadtteils Weisenau bzw. im Nordosten des Stadtteils Laubenheim zwischen dem "Dammweg (K 13)", der "K 14" und dem Rhein.
- Teilfläche des Flurstücks Nr. 76/1, Flur 4, Gemarkung Ebersheim: Der räumliche Geltungsbereich dieser Fläche befindet sich nordwestlich der Ortslage Ebersheim in dem Gewann "Im Sommerflohr" und wird begrenzt durch das Flurstück Nr. 76/4, Flur 4 sowie die Wirtschaftswegeparzelle Nr. 188/2, Flur 4.
- Flurstücke Nrn. 659, 753, 773, 774, 795, 796, 809, 810, alle Flur 22, alle Gemarkung Gonsenheim. Die räumlichen Geltungsbereiche dieser Flächen befinden sich im Südosten des Stadtteils Gonsenheim im Gonsbachtal und zwischen der Straße "An der Nonnenwiese" im Westen, dem "Angelweg" im Süden, der Bahnlinie im Norden und Osten.
- Flurstücke Nrn. 159/1, 319/2, 304/3, 288/8, alle Flur 6, alle Gemarkung Gonsenheim: Die räumlichen Geltungsbereiche dieser Flächen befinden sich im Süden des Stadtteils Gonsenheim in dem Gewann "Attach" südlich der Saarstraße sowie westlich der Eugen-Salomon-Straße.

### **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 bislang 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 3. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" geht keine grundlegende Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung einher. Diese ergibt sich im Wesentlichen weiterhin auf Grundlage der Festsetzungen des "B 158/ 1. Ä". Der Bebauungsplan "B 158/ 3. Ä" steht daher den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht entgegen bzw. wird aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4. Übergeordnete Planungen**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die 3. 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.

Das LEP IV regelt weiterhin in den Zielen und Grundsätzen Z 57 bis G 63 die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben. Zu beachten sind das städtebauliche Integrationsgebot (Z 58), das Nichtbeeinträchtigungsgebot für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Z59 / Z 60) sowie das Agglomerationsverbot von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Z 61) mit innenstadtrelevanten Sortimenten.

Die innenstadtrelevanten Sortimente nach LEP IV sind in der Begründung zu Ziel Z 58 aufgezählt. Die Sortimentsliste der Stadt Mainz nach dem Zentrenkonzept Einzelhandel ist weitgehend identisch mit der des Landesentwicklungsprogramms IV.

Die in Ziel Z 58 geforderte Festlegung der städtebaulich integrierten Bereiche ist im Zentrenkonzept Einzelhandel mit der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt.

Der Bebauungsplan "B 158/3. Ä." ist im Zentrenkonzept Einzelhandel nicht als zentraler Versorgungsbereich festgelegt. Insoweit sind dort nach LEP IV keine (großflächigen) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten/ innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen lediglich Einzelhandelsbetriebe, die unter der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO liegen (< 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche), in bestimmten räumlichen Teilbereichen um die Plaza zulässig sein. Damit wird dem Ziel Z 58 entsprochen, da die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel durch die Positivfestsetzung für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe nicht gegeben ist. Die Ziele und Grundsätze des LEP IV sind diesbezüglich beachtet.

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/ 3. 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 - 3. Änderung (B 158/ 3. Ä)" diesen Zielen entspricht. Durch die Änderungen werden die bisher zulässigen Nutzungen "lediglich" räumlich neu gesteuert und ausschließlich die gebietsverträglichen "Anlagen für kulturelle Zwecke" ergänzend als zulässige Nutzung festgesetzt.

## **5. Städtebauliches Konzept und Planungshistorie**

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 Europakreisel 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" wurden die planerischen Zielvorstellungen des "B 158/ 1. Ä" nur hinsichtlich der inneren Verkehrserschließung, 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. Die Regelungen des Bebauungsplanes "B 158/ 1. Ä" zu Verkehrsflächen (Sekundärererschließung), zu Ein- und Ausfahrtsbereichen und zu überbaubaren Grundstücksflächen wurden basierend auf dem oben dargestellten Planungsziel durch die Festsetzungen der 2. Änderung des "B 158" ergänzt. Das dem Plangebiet zugrunde liegende städtebauliche Konzept blieb dabei vollständig erhalten.

Die mit dem Bebauungsplan "B 158/ 2. Ä" durchgeführten Änderungen zur Sekundärererschließung werden auch in den Bebauungsplan "B 158/ 3. Ä" übernommen und nur hinsichtlich des im nordöstlichen Quadranten festgesetzten öffentlichen Fußweges abgeändert. Hierdurch ergibt sich eine geringfügige Verschiebung der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen.

Mit dem Bebauungsplan "B 158/ 3. Ä" werden darüber hinaus "Anlagen für kulturelle Zwecke" sowie Forschungs-, Labor- und Dienstleistungsbetriebe der Branche Biotechnologie in das Sondergebiet "Hochschule und hochschulnahes Gewerbe sowie Biotechnologie" als zulässige Nutzung aufgenommen. Somit soll ein Beitrag dazu geleistet werden, die Stadt Mainz als (inter-)nationalen Wissenschafts- und Biotechnologiesandort zu etablieren. Bezüglich des zulässigen Umfangs und der zulässigen Lage von den im Hochschulerweiterungsgelände zulässigen "Einzelhandelsbetrieben" werden ebenfalls Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen durchgeführt.

Im Ergebnis bleibt jedoch die ursprünglich mit dem Bebauungsplan "B 158" verfolgte städtebauliche Grundkonzeption trotz der oben dargestellten Änderungen und Ergänzungen weiterhin erhalten.

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.

## 6. Wirtschaftliche Aspekte

Die interne Erschließung (Sekundärererschließung) des Hochschulerweiterungsgeländes 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

(Sekundärererschließung) getroffen. Die Realisierung einer Sekundärererschließung sowie die Kreuzung der Sekundärererschließung mit den innerhalb des Gebiets verlaufenden weiteren Verkehrs- und Grünkorridoren (Straßenbahntrasse, Fußwegeachsen, Grünachsen) ist in den Bebauungsplänen "B 158" und "B 158/ 1. Ä" 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 (Sekundärererschließung) war deshalb schon immer auszugehen, da die Möglichkeit der Ansiedlung von Unternehmen mit derartig großem Flächenbedarf - ohne erforderliche Sekundärererschließung - sehr unwahrscheinlich war und auch immer noch ist.

Die ursprünglich durch den Bebauungsplan "B 158/ 2. Ä" und jetzt auch im Bebauungsplan "B 158/ 3. Ä" getroffenen zeichnerischen Festsetzungen zur Konkretisierung der Verkehrsflächen in den beiden nördlichen Quadranten des Plangebiets führen gegenüber der ursprünglichen Festsetzungen des "B 158/ 1. Ä" nicht zu Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten der zukünftigen Grundstücke. Die mit der 3. Änderung getroffenen Festsetzungen in Bezug auf die Sekundärererschließung stellen damit auch keine Attraktivitäts- und Wertminderungseffekte der betroffenen Grundstücke dar. Im Gegenteil, mit der Konkretisierung der Sekundärererschließung innerhalb der zwei "betroffenen" Quadranten ist zukünftig die Bildung und Zuordnung von einzelnen Grundstücken möglich. Durch die zeichnerische Festsetzung der Sekundärererschließung 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. Dagegen führen die mit der 3. Änderung neu getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit des Einzelhandels und von Schank- und Speisewirtschaften zu Neuregelungen für einen Teil der festgesetzten Sondergebiete. Durch die Reduzierung der "Bezugsgröße" alleine auf die Größe des Plangebiets ("... die der Versorgung dieses Plangebietes dienen ...") für die Ansiedlung der vorgenannten Nutzungen sowie die Konzentration solcher Betriebe auf räumliche Teilbereiche um die geplante Plaza herum, werden die städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet teilweise verändert bzw. konkretisiert.

Die Aufnahme von "Anlagen für kulturelle Zwecke" in das festgesetzten "Sondergebiete Hochschule und hochschulnahes Gewerbe sowie Biotechnologie" als im nördlichen Teil des Plangebiet zulässige Nutzungen führt wiederum zu einer Erweiterung der möglichen Nutzungsspanne. Diese Modifikation folgt der städtebaulichen Zielsetzung des Plangebers, große Teile des Hochschulerweiterungsgeländes für solche sich an die Hochschulnutzung und an die in den Sondergebieten des Hochschulerweiterungsgeländes anlehenden Nutzungen zu öffnen.

## 7. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

### **Hinweis:**

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes "B 158/ 3. Ä" in "grau" dargestellten Planzeichen sind nicht Bestandteil der 3. Änderung des "B 158". Diese sind im rechtskräftigen Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" festgesetzt. Diese sind lediglich zur besseren Lesbarkeit der Planzeichnung aus dem Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" übernommen. Im Rahmen der 3. 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/ 3. 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.

### 7.1 Sondergebiete "Hochschule" sowie "Hochschule und hochschulnahes Gewerbe sowie Biotechnologie"

#### 7.1.1 Biotechnologie

Die Biotechnologie-Branche ist eine interdisziplinäre Wissenschaft, die Erkenntnisse aus biologischen Prozessen in technische oder technisch nutzbare Elemente umsetzt.<sup>1</sup> Der positive Trend dieser Branche zeigt sich u. a. in den Umsatzwerten: Bereits von 2018 bis 2019 stieg der Umsatz in Deutschland um 10 % (4,87 Mrd. €).<sup>2</sup> Im Zuge der Entwicklung eines Impfstoffs gegen das Sars-CoV-2-Virus hat die Branche einen zusätzlichen enormen Zuwachs bekommen.

Mainz ist eine wichtige Adresse im Bereich der Biotechnologie. Viele Unternehmen, Institute und öffentliche Einrichtungen wie die Universität und die Universitätsmedizin arbeiten erfolgreich in diesem Segment. Zweifelsohne strahlt der weltweit beachtete Durchbruch von BioNTech im Bereich des mRNA-Impfstoffs auf die ganze Stadt aus. Einerseits sind diesem speziellen Unternehmen Entwicklungsperspektiven anzubieten. Andererseits sollen auch Angebote für weitere Unternehmen und Einrichtungen geschaffen werden. Insgesamt möchte sich die Stadt Mainz als (inter-)nationaler Wissenschafts- und Biotechnologiestandort etablieren.

Um diese Zielsetzung zu erreichen, sind Flächen für die Ansiedlung von Unternehmen und Einrichtungen der Branche Biotechnologie erforderlich. Das Hochschulerweiterungsgelände bietet mit dessen guten Verkehrsanbindung und der Nähe zur Wissenschaft gute Entwicklungschancen für die Branche. Auch wenn die sich zukünftig hier

<sup>1</sup> Bundesregierung (2021): Was ist Biotechnologie? <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/was-ist-biotechnologie--423190> (05.11.2021).

<sup>2</sup> Ernst & Young GmbH (2020): Good Translational Practice. Welche Gebel senken das Risiko im Innovationsprozess: Deutscher Biotechnologie-Report 2020. Mannheim.

ansiedelnden Unternehmen und Einrichtungen nicht in direktem Bezug zur Hochschule stehen, ist die unmittelbare Reichweite zur Hochschule und hochschulnahe Gewerbe von Vorteil, um Vernetzung zu verstärken.

Daher sind innerhalb des "Sondergebietes (SO) – Hochschule und hochschulnahe Gewerbe sowie Biotechnologie" künftig auch Forschungs-, Labor- und Dienstleistungsbetriebe der Branche Biotechnologie zulässig. Die Biotechnologiebranche umfasst verschiedene Bereiche. Hierzu gehört vor allem der Bereich "Medizin", welcher beispielsweise die Entwicklung von Therapeutika zur Aufgabe hat. Aber auch weitere Bereiche wie die "Landwirtschaft" und "Industrie" spielen in der Branche eine bedeutende Rolle. Aufgrund der Interdisziplinarität der Biotechnologiebranche, kann diese auch Bereiche umfassen, die zum Teil nicht mit der Aufenthaltsfunktion und der Nähe zu Studierendenwohnheimen vereinbar sind. Aufgrund des zu erwartenden Störpotenzials sind keine Produktionsbetriebe zulässig. Durch die Festsetzung, dass nur bauliche und sonstige Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, werden solche störenden Nutzungen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ausgeschlossen und somit die Umfeldqualität des Hochschulweiterungsgebietes für die dort wohnende und arbeitende Bevölkerung gesichert.

### **7.1.2 Anlagen für kulturelle Zwecke**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" werden zusätzlich "Anlagen für kulturelle Zwecke" in den Zulässigkeitsbereich der festgesetzten Sondergebiete "Hochschule und hochschulnahe Gewerbe sowie Biotechnologie" aufgenommen. Anlagen für kulturelle Zwecke dienen traditionell der Kunst, der Wissenschaft und der Bildung. Unter anderem zählen hierzu Büchereien, Akademien oder Schulen aller Art. Durch diese Erweiterung der Nutzungsspanne wird der Hochschul- und Hochschulgewerbebestandort als bildungsnaher Gewerbe- und Dienstleistungsbereich in sinnvoller Art und Weise ergänzt.

### **7.1.3 Erweiterung der Sondergebietsflächen im nordwestlichen Quadranten**

Aufgrund der Überprüfung des Flächenbedarfs für die im Plangebiet erforderlichen Fußwege für den Stadionbetrieb im Zuge des Verkehrsmonitoring 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 hochschulnahe Gewerbe sowie Biotechnologie" zugeschlagen und so die "überbaubaren Grundstücksflächen" erhöht werden. Die Festsetzungen hierzu werden deshalb ausschließlich für diesen Bereich des nordwestlichen Quadranten im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" neu getroffen. Die als Sondergebiet "Hochschule und hochschulnahe Gewerbe sowie Biotechnologie" festgesetzte Fläche erhöht sich um ca. 2.300 m<sup>2</sup> 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 Sekundärererschließung hat die geringfügige Erweiterung der Sondergebietsnutzung keine Auswirkungen.

#### **7.1.4 Konzentration von Einzelhandel und Schank- und Speisewirtschaften im Bereich der "Plaza"**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "B 158/ 3. Ä" sollen u. a. die Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Ladendienstleistungen sowie der zulässigen Schank- und Speisewirtschaften mit der städtebaulichen Zielsetzung einer Stärkung der zentral gelegenen sog. "Plaza" sowohl inhaltlich als auch räumlich neu geplant werden.

Zur städtebaulichen Stärkung und zur zukünftigen Belebung des zentralen räumlichen Bereiches des Hochschülerweiterungsgeländes - der sog. "Plaza" - sind nicht nur der mittlerweile realisierte Verkehrsschnittpunkt von "Mainzelbahn" und Bustrasse durch das Hochschülerweiterungsgelände und den Unicampus von Bedeutung für die Attraktivität einer Quartiersmitte, sondern insbesondere auch Betriebe des Einzelhandels, der Ladendienstleistungen und der Gastronomie. Mit diesen Einrichtungen soll der zentrale Bereich des Hochschülerweiterungsgeländes nachhaltig als Anziehungs- und Treffpunkt für die im Quartier wohnende und arbeitende Bevölkerung gestärkt werden. Daher sollen die bislang im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" bereits zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Ladendienstleistungen sowie Schank- und Speisewirtschaften zukünftig im direkten städtebaulichen Umfeld der "Plaza" angesiedelt werden. Die "Plaza" liegt zentral innerhalb des Plangebiets und kann von den Bewohner:innen der Studierendenwohnheime des Hochschülerweiterungsgeländes und des Gebiets Kisselberg fußläufig (700 m Radius Einzugsbereich, Gehweg 12,5 min) erreicht werden. Dafür wird in der Planzeichnung eine Fläche von ca. 3.400 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) vorgesehen, in der die Läden zur Gebietsversorgung sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein sollen.

Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzung wurden in der Planzeichnung fünf Bereiche mit der Bezeichnung "A" festgesetzt, innerhalb derer die beiden o. g. Nutzungen zulässig sind. Auch wenn mit einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels, von Ladendienstleistungen und von Schank- und Speisewirtschaften eine Umverteilung der in den Sondergebieten zulässigen Nutzungen einhergeht, wird der städtebaulichen Zielsetzung der Belebung der Quartiersmitte am Kreuzungspunkt wichtiger Verkehrsmittel der Vorrang gegeben.

Zudem waren gemäß den bisherigen im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" getroffenen Festsetzungen Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig, die der Versorgung des Hochschülerweiterungsgeländes und des Universitätscampus dienen. Mit dieser in der textlichen Festsetzung formulierten Voraussetzung wird ein räumlich großes Versorgungsgebiet eröffnet, das sich in Ost-West- Richtung über rund 2,2 km und in Nord-Süd- Richtung über ca. 500 m erstreckt und aus dem sich ein sehr

hoher Versorgungsbedarf ergibt. Hierdurch hätten Ansiedlungen u. a. von Einzelhandelsbetrieben ermöglicht werden können, die jedoch die ursprünglichen mit den beiden Sondergebieten verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen negativ hätten beeinträchtigen können. Daher wird mit der 3. Änderung der Bezugsraum für den Umfang solcher Betriebe auf den Geltungsbereich des Hochschulerweiterungsgeländes beschränkt. Das bisherige Ziel, vom Hochschulerweiterungsgelände aus zugleich den Universitätscampus mit zu versorgen, entfällt damit. Denn die "Plaza" ist vom Universitätscampus aus nur im westlichen Randbereich zu Fuß, d.h. innerhalb des 700 m- Radius zu erreichen. Für einen Großteil der Beschäftigten, Studierenden und Bewohner ist der Standort deshalb keine fußläufige Einkaufsoption. Er könnte ggf. je nach Erschließung zu einem nicht erwünschten Autostandort werden und gebietsfremde Verkehre anziehen. Zudem bietet der Universitätscampus selbst genügend bauliches Potential, Gebäude mit Ladeneinheiten zu errichten, die dann eine fußläufige Versorgung der auf dem Campus lebenden Studierenden ermöglichen.

Aus diesen Gründen wird der räumliche Umfang des Planbereichs, in dem Läden zur Gebietsversorgung zulässig sind, auf den notwendigen und hinreichenden Umfang der sich perspektivisch aus dem Gebiet ergeben kann, begrenzt.

Die eingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben um den Standort "Plaza" und somit der Ausschluss dieser Nutzung im restlichen Plangebiet dient auch der ursprünglichen Intention des Bebauungsplanes, die Flächen in dem Gebiet in erster Linie den Anlagen und Einrichtungen einer Hochschule und darüber hinaus gewerblichen Bildungs-, Forschungs-, Dienstleistungs- und Entwicklungsbetrieben und -einrichtungen vorzubehalten.

### 7.1.5 Einzelhandel

Grundsätzlich ist die Standortplanung für den Einzelhandel der Stadt Mainz darauf ausgerichtet, die Bevölkerung wohnungsnah zu versorgen. Damit wird dem intendierten Gebot des Baugesetzbuches gefolgt. D.h. Einzelhandelsstandorte entstehen dort (bzw. werden dort erhalten), wo die Menschen wohnen und auch zu Fuß einkaufen gehen können. Diese Standorte sollen attraktive Einkaufsgelegenheiten bieten, sie sollen aus Verbrauchersicht ein wünschenswertes Angebot haben und aus Sicht der Unternehmen wirtschaftlich tragfähig sein. Dieses Ziel wird nur erreicht, wenn die Einkaufslandschaft im Wesentlichen auf zentral gelegene Standorte innerhalb des Wohnsiedlungsgefüges konzentriert und beschränkt wird.<sup>3</sup>

Eine Sondersituation kann sich ergeben, wenn sich Bereiche mit einem wesentlichen Umfang an Wohnungen in Gebieten befinden, die als nicht typisch städtebaulich integriert im Sinne des Zentrenkonzepts Einzelhandel bzw. des Baugesetzbuches bezeichnet werden können. Dies ist vorliegend der Fall.

Auf dem Hochschulerweiterungsgelände der Universität Mainz wurden bereits in einem ersten Bauabschnitt Studierendenwohnheime für ca. 500 Bewohner:innen errichtet. Nach dem Bau weiterer Studierendenwohnheime werden perspektivisch ca. 1000

<sup>3</sup> Diffuse Ansiedlungen und Ansiedlungen, die nur mit dem Auto erreicht werden können, ziehen bei gleichbleibender Kaufkraft die Kunden und den Umsatz der Betriebe aus den gewünschten zentralen Versorgungslagen ab und gefährden dort zumindest die Attraktivität, häufig aber auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Läden und Einzelhandelsbetriebe auch mit städtebaulich irreparablen Folgen der Verödung.

Bewohner:innen auf dem Hochschülerweiterungsgelände leben. Im fußläufigen Einzugsbereich des zukünftigen Versorgungsstandortes liegt zudem das Studierendenwohnheim im Gebiet "Kisselberg". Dort leben derzeit 774 Studierende. Durch den Neubau einer Fußgängerbrücke, die den Kisselberg mit dem Hochschülerweiterungsgelände verbindet, werden die Bewohner:innen in kurzer Distanz den zukünftigen Versorgungsstandort an der Plaza erreichen können. Ziel ist es, den derzeitigen und zukünftigen Bewohnern ein Mindestmaß an Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu ermöglichen. Sowohl die Studierendenwohnheime auf dem Hochschülerweiterungsgelände als auch im Gebiet Kisselberg liegen außerhalb eines fußläufigen Einzugsbereichs eines zentralen Versorgungsbereichs (die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind das Nahversorgungszentrum Dijonstraße bzw. Martin-Luther-King-Park, siehe Karte 1) und sind somit unterversorgt.

Zweifelsohne werden ebenfalls einige Studierenden und Beschäftigte im Plangebiet diese Einkaufsmöglichkeiten für eine Pausenverpflegung und/oder den täglichen Einkauf nutzen. Nicht alle Beschäftigten möchten ihre Pause in Kantine oder Gastronomie verbringen. Das Kaufkraftpotential der Tagesbevölkerung wird ergänzend dazu beitragen, dass diese Läden ihre Wirtschaftlichkeit erreichen und tragbar gehalten werden können.

### **Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Landes Rheinland-Pfalz**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die im LEP V formulierten Ziele und Grundsätze.

Das "Landesentwicklungsprogramm IV" (LEP IV) ist am 25.11.2008 als Rechtsverordnung in Kraft getreten. Es regelt in den Zielen und Grundsätzen Z 57 bis G 63 die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben. Zu beachten sind das städtebauliche Integrationsgebot (Z 58), das Nichtbeeinträchtigungsgebot für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Z 59 / Z 60) sowie das Agglomerationsverbot von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Z 61) mit innenstadtrelevanten Sortimenten.

Die innenstadtrelevanten Sortimente nach LEP IV sind in der Begründung zu Ziel Z 58 aufgezählt. Die Sortimentsliste der Stadt Mainz nach dem Zentrenkonzept Einzelhandel ist weitgehend identisch mit der des Landesentwicklungsprogramms IV. Allerdings betrachtet die Stadt Mainz die Sortimente Getränke in großen Gebinden (Getränkeabholmärkte), Teppiche, Mofas, Lampen und Leuchten sowie zoologische Artikel und Tiernahrung nicht als zentrenrelevant für das Stadtgebiet. Außerdem sind einige Sortimentsbegriffe (z. B. Elektroartikel, Sportartikel) stärker untergliedert benannt.

Die in Ziel Z 58 geforderte Festlegung der städtebaulich integrierten Bereiche ist im Zentrenkonzept Einzelhandel mit der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt.

Der Bebauungsplan B 158/ 3. Ä. ist im Zentrenkonzept Einzelhandel nicht als zentraler Versorgungsbereich festgelegt. Insoweit sind dort nach LEP IV keine (großflächigen) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten/ innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen lediglich Einzelhandelsbetriebe, die unter der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO liegen (< 800

m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche), in bestimmten Teilbereichen um die Plaza zulässig sein. Damit wird dem Ziel Z 58 entsprochen, da die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel durch die Positivfestsetzung für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe nicht gegeben ist.

Die Ziele und Grundsätze des LEP IV sind diesbezüglich beachtet.

### **Zentrenkonzept Einzelhandel**

Die Stadt Mainz hat ein vom Stadtrat beschlossenes Zentrenkonzept Einzelhandel (Stadtratsbeschluss am 09.03.2005 mit Fortschreibungen vom 8. Dezember 2010, 13. April 2011, 30. Oktober 2013, 04. Oktober 2016 und 28. Juni 2017). Es hat den Stellenwert "eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung" nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und muss bei der Aufstellung der Bauleitpläne berücksichtigt werden.

Die im Zentrenkonzept Einzelhandel formulierten Ziele sind:

- Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen und periodischen Bedarfs, damit allen (auch immobilen) Einwohnern ein adäquates Einzelhandelsangebot zur Verfügung steht,
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Einkaufsbereiche in den Stadtteilen,
- Sicherung des hierarchischen Zentrengefüges im Stadtgebiet, das aus Nahversorgungs-, Quartiers- und Stadtteilzentren sowie der City besteht, und das langfristig die beste Gewähr für ein attraktives und adäquates Gesamtangebot bietet,
- Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der City als oberzentrales multifunktionales Zentrum für die gesamte Region,
- Stärkung der oberzentralen Funktion und Zentralität der Stadt insgesamt,
- Erhalt und Schaffung von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufsbereichen,
- Sicherung von Industrie- und Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe.

Daraus ergeben sich folgende Leitlinien für das planerische Handeln

- Lenkung der Einzelhandelsinvestitionen in die zentralen Einkaufsbereiche,
- Planerische Unterstützung von Einzelhandelsinvestitionen in den zentralen Einkaufsbereichen,
- Keine Entwicklung von neuen und zusätzlichen Einzelhandelsstandorten, die die Zentren gefährden können, außerhalb der Siedlungsbereiche einschließlich der Siedlungsrandbereiche,
- Begrenzung bzw. Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht-integrierten Lagen insbesondere Gewerbe- und Industriegebieten,
- Orientierung der Planungs- und Ansiedlungspolitik am Sortimentsleitbild.

## **Planungsrelevanz -Zentrale Versorgungsbereiche -**

Das Zentrenkonzept Einzelhandel definiert die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet mit der City/ Innenstadt als multifunktionalem Zentrum mit oberzentraler Funktion und mit darunter hierarchisch abgestuften Stadtteilzentren, Quartierszentren und Nahversorgungszentren. Sie werden im Rahmen der Zielsetzung erhalten, gestärkt und weiterentwickelt.

Im Einzugsbereich des Bebauungsplans "B 158/ 3. Ä." sind keine zentralen Versorgungsbereiche betroffen. Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind das Nahversorgungszentrum Dijonstraße und das Nahversorgungszentrum Martin-Luther-King-Park im Stadtteil Hartenberg/ Münchfeld.

Die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs ist nicht geplant. Aufgrund der besonderen Situation soll die Zulässigkeit von Läden auf ein Minimum an Nahversorgung und spezifischen, auf das Gebiet ausgerichteten Einzelhandel beschränkt und vor allem die Versorgung der derzeitigen und zukünftigen wohnhaften Studierenden im Gebiet gesichert werden.

## **Stadtteilrelevanz der Planung**

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind das Nahversorgungszentrum Dijonstraße und das Nahversorgungszentrum Martin-Luther-King im Stadtteil Hartenberg/ Münchfeld. Von einer Betroffenheit der Nahversorgungszentren wird bei der Planung jedoch nicht ausgegangen, da im geplanten Versorgungsstandort nur kleinflächiger Einzelhandel mit einer begrenzten auf das Gebiet ausgerichteten Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente (Läden zur Gebietsversorgung: kleinflächiger Einzelhandel unter 800 m<sup>2</sup>, Läden mit maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die sonstigen zulässigen Sortimente) geplant ist.

## **Innenstadtrelevanz der Planung**

Nach den Zielsetzungen des Zentrenkonzepts Einzelhandel der Stadt Mainz sollen zentrenrelevante Sortimente nur noch in der Innenstadt und in den zentralen Versorgungslagen der Stadtteile angeboten werden. Die Ansiedlung dieser Sortimente in peripherer, nicht-integrierter Lage führt dazu, dass den Warenhäusern und Fachgeschäften insbesondere der Innenstadt wichtige, wenn nicht wesentliche Umsatzanteile entzogen werden. Das Geschäftsterben in den zentralen Lagen kann damit nicht unwesentlich gefördert werden. Der Verlust der Vielfältigkeit führt zu nachlassender Attraktivität und zu Verlusten der Kundenfrequenz, was in einen unerwünschten Kreislauf nachlassender Funktionsfähigkeit mit ungewünschten städtebaulichen Folgen münden kann.

Diese Auswirkungen - wie auch die oben beschriebenen Auswirkungen im Bereich der Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln - widersprechen der Zielsetzung des Gesetzgebers im Baugesetzbuch, den Verbrauchern gut erreichbare und an ihren Bedürfnissen orientierte Einzelhandelsbetriebe (dauerhaft) zu sichern. Nach der gesetzgeberischen Wertung sind insbesondere die mittelständischen Betriebsformen des Einzelhandels geeignet, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleis-

ten. Es soll sichergestellt werden, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an peripheren Standorten nicht die wirtschaftliche Existenz dieser Betriebe bedroht wird oder gar zur Aufgabe dieser Betriebe führt. Darüber hinaus beeinträchtigen diese Einkaufsstätten die Wirtschaftsstruktur der Umgebung und machen die Entwicklung der Gemeinde bzw. der Zentren als wirtschaftlicher, geistiger und sozialer Schwerpunkt zunichte (VGH Mannheim, 5 S 1205/ 03 vom 13.7.04).

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung der zentralen Versorgungslage Innenstadt wird im geplanten Versorgungsstandort nur kleinflächiger Einzelhandel mit einer begrenzten auf das Gebiet ausgerichteten Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente (Läden zur Gebietsversorgung: kleinflächiger Einzelhandel unter 800 m<sup>2</sup>, Läden mit max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die sonstigen zulässigen Sortimente) geplant.

### **Bisheriges Planungsrecht im B 158/ 1. Änderung**

Der Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä." setzt für beide Teilbereiche ("Hochschule" sowie "Hochschule und hochschulnahes Gewerbe") fest: "Zulässig sind: 4. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die der Versorgung dieses Plangebietes und des Universitätscampus dienen".

Soweit der Begriff der "Einzelhandelsbetriebe" hier als Synonym zu dem Begriff "Läden", wie er in den § 2-5 der BauNVO verwendet wird, zu verstehen ist, ist damit eine Beschränkung des Umfangs des einzelnen Einzelhandelsbetriebes in Abgrenzung zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach § 11 Abs. 3 BauNVO bis maximal 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verbunden.

Die Art des zulässigen Einzelhandels wird über "die der Versorgung des Plangebietes dienend" begrenzt. Zu definieren ist hier der Sachverhalt, welche Art von Versorgung dem Gebiet dient.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass "diese Anlagen (Einzelhandelsbetriebe etc.) der Versorgung des Universitätscampus dienen müssen. Dies bedeutet konkret, dass die o.g. Nutzungsformen objektiv geeignet sein müssen, die allgemeinen Lebensbedürfnisse des in diesen Gebieten arbeitenden und wohnenden Personenkreises zu befriedigen."

Es bestehen Zweifel, dass die bisherige textliche Festsetzung den städtebaulichen Zielsetzungen zur Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet von Mainz genügt. Denn mit der Formulierung "...die der Versorgung dieses Plangebietes und des Universitätscampus dienen", ist eine großes Versorgungsgebiet eröffnet, das sich in Ost- West- Richtung über rd. 2,2 km und in Nord- Süd- Richtung über 500 m erstreckt und in dem sich perspektivisch eine Tagesbevölkerung bis zu 44.000 Personen aufhalten wird. Ein daraus errechneter Pausenbedarf für die gesamte Tagesbevölkerung sowie der Bedarf für die wohnhaften Studierenden würde die Dimension eines Nahversorgungszentrums erreichen, wenn es an einen Standort konzentriert errichtet würde. Damit würden unweigerlich zwei negative Folgeerscheinungen eintreten. Die gewünschte Pausenverpflegung wäre nicht mehr für alle Personen in dem Gebiet in einer akzeptierten fußläufigen Entfernung erreichbar und das Einkaufszentrum würde Kunden außerhalb des Gebietes anziehen, was unerwünschten gebietsfremden Verkehr auslösen würde und umgekehrt benachbarte zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen beeinträchtigen würde.

## **Geplante Änderungen im B 158/ 3. Änderung**

In der 3. Änderung zum Bebauungsplan "B 158" soll die Zulässigkeit von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben (Läden < 800 m<sup>2</sup>) und Ladendienstleistungen ermöglicht werden, um den (zukünftigen) Bewohnern des Hochschülerweiterungsgeländes und des Kisselberg eine fußläufige Nahversorgung in einem 700 m Radius zu ermöglichen. Die Zulässigkeit dieser Nutzung wird auf einen Bereich um die "Plaza" fokussiert und beschränkt.

Für die tägliche Versorgung der wohnhaften Studierenden nach Art und Lage ist es am günstigsten, wenn Einkaufsmöglichkeiten in kurzer fußläufiger Distanz vorhanden sind.

Für die Wohnbevölkerung wird eine akzeptierte Maximaldistanz eines Radius von 700 m angenommen, der in Mainz i. d. R. einer Gehdistanz von 12,5 Minuten oder 875 m Fußweg entspricht. Um diese Distanz zu gewährleisten, müssen Einkaufsmöglichkeiten in zentraler Lage des Erweiterungsgeländes errichtet werden.

Für das Hochschülerweiterungsgelände ist die "Plaza" (siehe Karte 1) der geeignete zentrale Treff- und Versorgungsstandort. Das Gebiet des Hochschülerweiterungsgeländes erstreckt sich von Ost nach West über rd. 550 m und von Nord nach Süd über 600 m. Die Ansiedlung von Läden um die Plaza herum erfasst den zu versorgenden Bereich vollumfänglich. Durch die geringe Distanz ist somit eine fußläufige Erreichbarkeit des zukünftigen Versorgungsstandortes gegeben.

Das bisherige Ziel vom Hochschülerweiterungsgelände aus zugleich den Universitäts-campus mit zu versorgen, entfällt damit.

Die Plaza des Hochschülerweiterungsgeländes ist vom Universitätscampus aus nur im westlichen Randbereich zu Fuß, d.h. innerhalb des 700m- Radius zu erreichen. Für einen Großteil der Beschäftigten, Studierenden und Bewohner ist der Standort deshalb keine fußläufige Einkaufsoption. Er könnte ggf. je nach Erschließung zu einem nicht erwünschten Autostandort werden und gebietsfremde Verkehre anziehen.

Zudem bietet der Universitätscampus selbst genügend bauliches Potential, Gebäude mit Ladeneinheiten zu errichten, die dann eine fußläufige Versorgung der auf dem Campus lebenden Studierenden ermöglichen.

Aus diesem Grund wird der Umfang des Planbereichs, in dem Läden zur Gebietsversorgung zulässig sind, auf den notwendigen und hinreichenden Umfang der sich perspektivisch aus dem Gebiet ergeben kann, begrenzt. Folgende Planungsdaten und Berechnungen liegen zugrunde:

### **Planungsdaten**

Annahme: Versorgung mit den Artikeln des täglichen Bedarfs der im fußläufigen Einzugsbereich des Vorhabens wohnenden Studierenden auf dem Hochschülerweiterungsgelände und dem Gelände Kisselberg

Für die Schätzungen werden folgende Ausgaben im Lebensmitteleinzelhandel der Bewohner zugrunde gelegt:

- Studierende im Bundesdurchschnitt 2100 € pro Jahr<sup>4</sup> = 5,75 € pro Kalendertag oder 175 € pro Monat;
- Wohnheimbewohner leben auf dem Hochschulerweiterungsgelände und Kisselberg in den 7 Monaten der Vorlesungszeit und geben für ihre Einkäufe in Lebensmittelgeschäften 75% ihres monatlichen Budgets aus.

Im Plangebiet wohnen aktuell 469 Einwohner (Stand 31.10.2019). Es handelt sich hier fast ausschließlich um studentische Wohnheimbewohner. Durch den Neubau von Studierendenwohnheimen auf dem noch freien Grundstück des Landes Rheinland-Pfalz werden perspektivisch ca. 1000 Einwohner auf dem Universitätserweiterungsgelände wohnen.

Zur Berechnung werden auch die 774 Bewohner des Studierendenwohnheimes am Kisselberg hinzugezogen. Durch den zeitnahen Neubau der Fußgängerüberbrücke über die Saarstraße haben die Bewohner die Möglichkeit, das Hochschulerweiterungsgelände fußläufig in kurzer Distanz zu erreichen. Eine Einbeziehung dieser Bewohner erscheint daher sinnvoll.

Für diese ist eine angemessene Vollversorgung für die Zeit der Wohndauer zu berücksichtigen. Diese ist auf die sieben Monate der Vorlesungszeit beschränkt. Es wird angenommen, dass die Ausgaben für alle Wochentage des siebenmonatigen Aufenthalts zu 75% auf dem Campus getätigt werden, wenn ein adäquates Angebot zur Verfügung steht. Daraus ergibt sich eine jährliche Gesamtausgabe von rd. 1,1 Mio. € bzw. rd. 1,6 Mio. €. (1243 Einwohner (Kisselberg und Hochschulerweiterungsgelände aktuell) x 2100 € p.a. x 0,75 (Ausgabenbindung) x 7 Monate/ 12 Monate des Jahres bzw. perspektivisch 1774 Einwohner x 2100 € p.a. x 0,75 (Ausgabenbindung) x 7 Monate/12 Monate des Jahres).

### **Gesamtausgaben und Flächenbedarf**

Daraus ergeben sich unter Zugrundelegung der eingangs gesetzten Werte Gesamtausgaben in Höhe von 1,6 Mio. € (perspektivisch), die von den studentischen Bewohnern, die im fußläufigen Umkreis des Vorhabens liegen, im Einzelhandel ausgegeben werden. Bei Zugrundelegung eines notwendigen durchschnittlichen Mindestflächenumsatzes über alle Betriebstypen der genannten Läden von ca. 3000 € /m<sup>25</sup> ergibt sich eine Verkaufsfläche von perspektivisch bis zu 550 m<sup>2</sup>. Bei Zugrundelegung eines durchschnittlichen Höchstumsatzes von rd. 4.000 € / m<sup>2</sup> würde diese gebietsangepasste Verkaufsfläche auf 400 m<sup>2</sup> schrumpfen.

Bei der Art des auf den Zweck der Versorgung konzentrierten Einzelhandels sollte es sich um Convenience-Stores, Kioske, Backbistros, kleine SB-Läden, ggf. auch um einen als Nahversorger arbeitenden kleinen Supermarkt oder "Soft"-Discounter bis ma-

<sup>4</sup> Sozialerhebung Studierendenwerk 2017: Ausgaben für Ernährung

<sup>5</sup> IFH Köln und IHK Baden-Württemberg: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018/2019, S. 17. Die Spanne der Umsätze beträgt bei den folgenden Betriebstypen: Getränkeladen, Kiosk (ca. 1.500 €/m<sup>2</sup>-1.900 €/m<sup>2</sup>), Convenience-tore, kleines Lebensmittelgeschäft (ca. 1.900 €/m<sup>2</sup>-2.900 €/m<sup>2</sup>), kleiner Supermarkt (3.400 € m<sup>2</sup>-4.300 €/m<sup>2</sup>), kleiner Discountmarkt (ca. 3.900 €/m<sup>2</sup>-6000 €/m<sup>2</sup>), Bäckerei (ca. 4.700 €/m<sup>2</sup>-5.700 €/m<sup>2</sup>)

ximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche handeln. Sie sind objektiv geeignet, die allgemeinen Lebensbedürfnisse der wohnhaften Studierenden zu erfüllen. Eine Vollversorgung nach der Art eines größeren Supermarktes ist hier sicher fehl am Platz, wie auch ein "Hard-Discounter", da dieser weder Convenience-Produkte noch Pausensnacks o.ä. anbietet.

Die rund 1,6 Mio. €, die von den Wohnheimbewohnern ausgegeben werden, konzentrieren sich auf wenige Einkaufsorte. Hier dürften einerseits das Gutenbergzentrum mit dem "real"- Markt und den nicht-integrierten Märkten "Am Schleifweg" und "Am Hemel" eine Rolle spielen, aber auch die Einkaufsstandorte in den zentralen Versorgungsbereichen von Hartenberg- Münchfeld und der Innenstadt. Aufgeteilt auf zehn Einkaufsstandorte würde jeder einzelne 160.000 € bei einer Umorientierung der Wohnheimbewohner verlieren, was bei Umsätzen von 4 Mio. € und mehr pro Geschäft nicht erheblich beeinträchtigend wirkt. Daher ist davon auszugehen, dass keine spürbaren Auswirkungen auf die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

### Ergänzende Nutzungen

Ergänzend zu den Sortimenten, die der Nahversorgung mit Lebensmitteln dienen, kann das Gebiet die typischen Läden aufnehmen, deren Bedarf in einem universitären Umfeld gegeben ist. Neben den nahversorgungsrelevanten Drogerie- und Pharmazieprodukten, Zeitungen und Zeitschriften, können dies Buchläden, Papier und Schreibwaren, Büroartikel und Produkte und Dienstleistungen der Informations- und Kommunikationselektronik (Computer, Telefone, Peripheriegeräte, Software und Zubehör) sein. Die Ladengröße für diese Einzelhandelsbetriebe wird auf eine Verkaufsfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> begrenzt. Dies ist die Verkaufsfläche, die zuletzt für 80 % der Mainzer Einzelhandelsbetriebe und Läden ermittelt worden war.<sup>6</sup>

Es wird weiter angenommen, dass die Tagesbevölkerung für die genannten Non-Food-Artikel das gleiche Ausgabeverhalten wie für die Lebensmittel hat. Somit würden von den durchschnittlichen jährlichen Verbrauchsausgaben für die einzelnen Produktgruppen jeweils rd. 75 % in dem Gebiet ausgegeben werden. Die daraus ermittelten Ausgaben werden durch die Mindestflächenproduktivitäten für Läden mit den genannten Sortimenten dividiert. Daraus ergeben sich "bedarfsgerechte" Verkaufsflächen<sup>7</sup>:

Sortiment	Ausgaben € pro EW/a	Anteil Plangebiet %	Einwohner	Mindestumsatz € / m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	"bedarfsgerechte" Ladengröße Verkaufsfläche m <sup>28</sup>	"bedarfsgerechte" Ladengröße Verkaufsfläche m <sup>29</sup>
Bücher, Zeitungen	99	75	1774	3100	~ 25 m <sup>2</sup>	~ 42 m <sup>2</sup>
Drogerie, Pharmazie	287	75	1774	5200	~ 45 m <sup>2</sup>	~ 75 m <sup>2</sup>

<sup>6</sup> GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Struktur- und Potenzialanalyse über die Weiterentwicklung des Einzelhandels in Mainz, Ludwigsburg März 2020, unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der Stadt Mainz

<sup>7</sup> Alle Angaben: IHK Baden-Württemberg: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018/2019, S. 21 f.

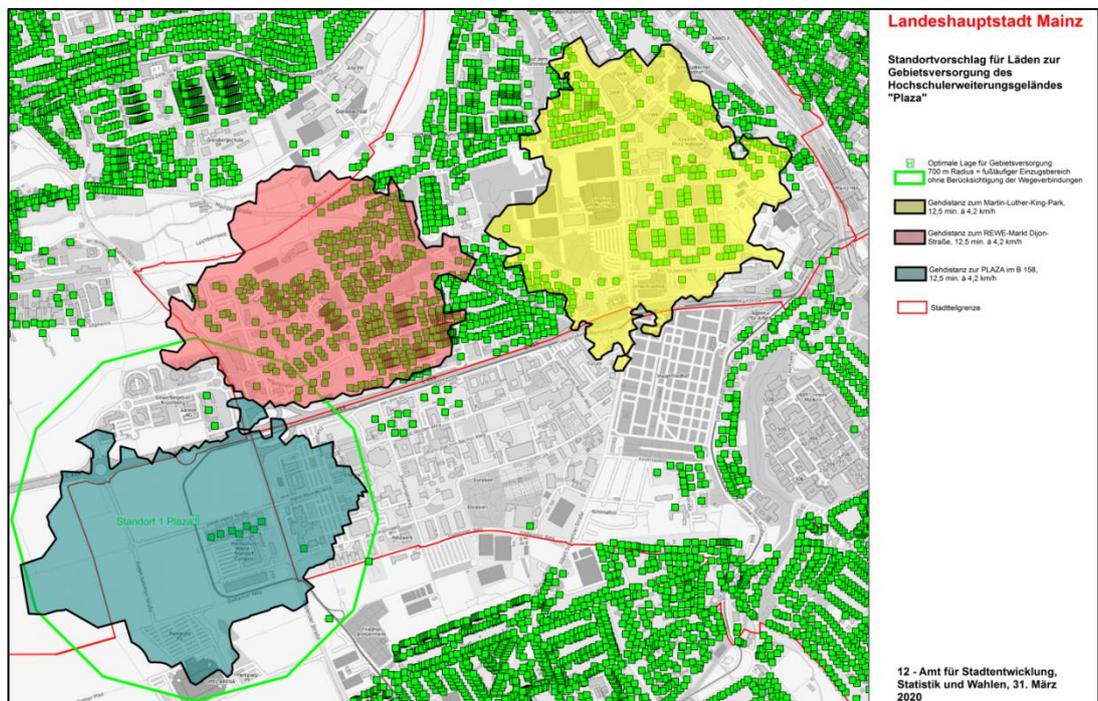
<sup>8</sup> Unter der Annahme, dass die Bewohner 7 Monate im Jahr Ausgaben in den jeweiligen Sortimenten vor Ort tätigen

<sup>9</sup> Unter der Annahme, dass die Bewohner ganzjährig Ausgaben in den jeweiligen Sortimenten vor Ort tätigen

Consumer electronics	337	75	1774	4400	~ 60 m <sup>2</sup>	~ 100 m <sup>2</sup>
----------------------	-----	----	------	------	---------------------	----------------------

Da es sich bei den genannten Produkten auch um Sortimente des mittel- bzw. langfristigen Bedarfs handelt, werden hier auch die ganzjährigen Ausgaben berücksichtigt. Aus dieser Berechnung lässt sich herauslesen, dass die Begrenzung der Verkaufsfläche dieser Läden mit diesen Sortimenten auf 200 m<sup>2</sup> dem Versorgungswunsch genügt. Größere Läden, die schon Fachmarktniveau annehmen können, würden wie im Lebensmittelhandel für Bewohner außerhalb des Gebietes attraktiv werden und so sowohl den unerwünschten fremden Gebietsverkehr sowie eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche bis in die Innenstadt von Mainz auslösen.

Auch bei diesen Läden ist davon auszugehen, dass die Tagesbevölkerung aus Studierenden und Beschäftigten diese Läden nutzen und somit durch zusätzliche Kaufkraft die Wirtschaftlich- und Tragfähigkeit dieser Läden unterstützen wird.



Karte 1: Standortvorschlag "Plaza" für Läden der Gebietsversorgung.

### Festsetzungen zum Einzelhandel

Basierend auf den oben dargestellten inhaltlichen Rahmenbedingungen in Bezug auf den Einzelhandel werden im Bebauungsplan "B 158/ 3. Änderung" für beide Teilbereiche Sondergebiet "Hochschule und hochschulnahes Gewerbe sowie Biotechnologie" sowie "Sondergebiet "Hochschule" folgende textliche Festsetzungen getroffen:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden bis jeweils maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (kleinflächiger Einzelhandel) mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten:
  - Nahrungs- und Genussmittel,
  - Getränke außer in Großgebinden.

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden bis jeweils maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten:
  - Drogeriewaren und Kosmetikartikel,
  - Sanitätswaren, Pharmazie,
  - Bücher und Zeitschriften,
  - Papier und Schreibwaren, Büroartikel, Büromöbel und Büromaschinen,
  - Informations- und Kommunikationselektronik (Computer, Telefone, Peripheriegeräte, Software und Zubehör).
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Ladendienstleistungen, die der Versorgung dieses Plangebiets dienen.

Zudem wird festgesetzt, dass die zulässigen Läden, Ladendienstleistungen sowie auch Schank- und Speisewirtschaften ausschließlich im Erdgeschoss zulässig sind.

Wie in den Planungsüberlegungen bereits dargelegt, ergibt sich aus der zukünftigen Bewohnerschaft der Studierendenwohnheime ein Bedarf von rund 550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Lebensmitteleinzelhandel. Zwar liegt der errechnete Bedarf der in dem Gebiet wohnhaften Studierenden unter der zukünftig maximal zulässigen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> (pro Laden). Jedoch wird bei vollbelegtem Gebiet zukünftig die Pausenverpflegung der Tagesbevölkerung dazu beitragen, dass ein kleiner Supermarkt oder "Soft"-Discounter bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wirtschaftlich tragfähig ist. Mit dieser Begrenzung der Verkaufsfläche für die Läden für den täglichen Bedarf wird auf die Unterscheidung zwischen großflächigen und nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung zurückgegriffen. Eine weitere, nach dem errechneten Verkaufsflächenbedarf eigentlich notwendige und sinnvolle gebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze oder eine gebietsbezogene Maximalzahl von Betrieben ist planungsrechtlich unzulässig.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind nur in "Kerngebieten" gemäß § 7 BauNVO sowie in eigens für sie festgesetzten "Sondergebieten" gemäß § 11 BauNVO zulässig. Hieraus lässt sich die Zulässigkeit von Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche bis zu 800 m<sup>2</sup> in dem Plangebiet ableiten, da ein Bedarf aus dem Gebiet selbst auch keine Läden bzw. Einzelhandelsbetriebe über die Grenze der Großflächigkeit rechtfertigt. Mit der Begrenzung auf kleinflächige Läden zur Gebietsversorgung soll zudem eine Begrenzung der Anziehungskraft erreicht werden. Der Standort soll keine über das Gebiet hinausgehende Attraktivität entwickeln. Mit der Ansiedlung von kleinflächigem Einzelhandel soll lediglich die Versorgung der in dem Einzugsgebiet wohnhaften Studierenden gesichert werden sowie gegebenenfalls eine Pausenverpflegung für die sonstige Tagesbevölkerung ermöglichen. Darüber hinaus soll der Standort auch keinen gebietsfremden Verkehr in erheblichem Umfang auslösen mit den möglichen negativen städtebaulichen Folgen für das Gebiet. Bei der Festsetzung "Läden zur Gebietsversorgung" dient bei der räumlichen Eingrenzung des maßgeblichen Gebiets das Kriterium des verbrauchernahen Einzugsbereichs (vgl. König/ Roeser/ Stock/ Stock BauNVO § 4 Rn. 15). Ein verbrauchernaher Einzugsbereich kann bei einer Anlage angenommen werden, die aus dem (Wohn-)Gebiet heraus im Wesentlichen fußläufig erreichbar ist (vgl. OVG Münster Beschl. v. 16.3.2005 – 10 B 1350/04, BauR 2005, 1288). Der geforderte verbrauchernahe Einzugsbereich ist nicht erfüllt, wenn der Betrieb objektiv auf Besucher ausgerichtet ist,

die realistischer Weise zum Besuch ein Kraftfahrzeug benutzen müssen. Gradmesser ist also die zumutbare Weglänge zu dem Laden oder Betrieb, nicht das verbreitete Verbraucherverhalten, trotz kurzer Wege ein Auto zu benutzen (EZBK/Stock BauNVO § 4 Rn. 39). In dem Plangebiet wird als verbrauchernaher Einzugsbereich der ermittelte 700 m Radius bzw. die Gehdistanz von 12,5 min angesetzt (siehe Karte 1). Durch diesen Radius bzw. der Gehdistanz von 12,5 min werden sowohl die Studierendenwohnheime auf dem Hochschülerweiterungsgelände als auch das Wohnheim im Gebiet Kisselberg erreicht.

Der geplante Versorgungsstandort soll in erster Linie den Bewohner:innen der Studierendenwohnheime als Nahversorgungsstandort dienen. Um die Funktion als Nahversorgungslage zu betonen und einzugrenzen, sind in den der Versorgung des Gebiets dienenden Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche bis zu 800 m<sup>2</sup> nur die zentrenrelevanten Sortimente der gültigen Mainzer Sortimentsliste "Nahrungs- und Genussmittel" sowie "Getränke außer in Großgebinden" zulässig. Diese decken die Versorgung der Bewohner:innen mit Waren des täglichen Bedarfs ab. Ergänzend dazu sollen weiterhin Läden zur Gebietsversorgung mit den Sortimenten Drogeriewaren und Kosmetikartikel, Sanitätswaren, Pharmazie, Bücher und Zeitschriften, Papier und Schreibwaren, Büroartikel und Informations- und Kommunikationselektronik (Computer, Telefone, Peripheriegeräte, Software und Zubehör) zulässig sein. Diese Läden unterstreichen den Nahversorgungscharakter dieses Standortes und ergänzen den Lebensmittel Einzelhandel mit Sortimenten, die typischerweise dem Hochschulbereich zugeordnet werden können. Aus der Planungsüberlegung heraus hat sich ein Bedarf für Läden mit diesen Sortimenten in geringen Umfang ergeben, weshalb die jeweils maximale Verkaufsflächengröße auf 200 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Unter den Begriff "Ladendienstleistungen", die der Versorgung des Plangebiets dienen sollen, fallen u. a. Copy-Shops, Reinigungs-/ Waschsaloons, Frisöre, SB- Banken oder Schuhreparaturläden.

### **7.1.6 Zulässigkeit von Läden und Schank- und Speisewirtschaften im Erdgeschoss**

Läden und Ladendienstleistungen, die der Versorgung des Gebiets dienen, sowie die zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sollen in den Teilbereichen nur im Erdgeschoss zulässig sein. Diese Festsetzung erfolgt aus Gründen der besseren Erreichbarkeit und Orientierung. Zudem soll die ausschließliche Zulässigkeit im Erdgeschoss innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche "A" aus städtebaulichen Gründen dazu dienen, dass die "Plaza" als zentraler Treff- und Versorgungsstandort wahrgenommen wird.

## **7.2 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 zwölf 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 3. Änderung des "B 158" in deren Ausdehnung nicht verringert werden.

Aufgrund der auf Basis der 3. Änderung des "B 158" geplanten Konkretisierung der Sekundärererschließung 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 in der 3. Änderung des "B 158" festgesetzten Verlauf der Sekundärererschließung 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 3. 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 Sekundärererschließung im "B 158/ 1. Ä" ursprünglich festgesetzte Ausnutzung und die festgesetzte Gebäudehöhenbeschränkung werden durch den Bebauungsplan "B 158/ 3. 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 3. Änderung des "B 158" übertragen.

Innerhalb der beiden nördlichen Quadranten sind als Art der baulichen Nutzung des festgesetzten Sondergebietes "Hochschule und hochschulnahes Gewerbe sowie Biotechnologie" Gewerbebetriebe zulässig. Diese Festsetzung sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur zulässigen Bauweise bleiben ebenfalls unverändert. Für die geringfügige Erweiterung des Sondergebietes "Hochschule und hochschulnahes Gewerbe sowie Biotechnologie" 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 Sekundäerschließung verläuft, ist von der 3. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" nicht tangiert und wird weiterhin durch Festsetzung im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" geregelt.

### 7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" planerisch umgesetzten Konkretisierung der im Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" ursprünglich textlich festgesetzten Sekundäerschließung 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 3. Änderung des "B 158" an den Verlauf der geplanten Sekundäerschließung angepasst und in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

In Folge der geringfügigen Erweiterung des festgesetzten Sondergebietes "Hochschule und hochschulnahes Gewerbe sowie Biotechnologie" im Bereich des nordwestlichen Quadranten werden auch die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert und entsprechend neu festgesetzt.

Für den nordöstlichen Quadranten ergeben sich durch die Konkretisierung/ Festsetzung der Sekundäerschließung und konkret durch die Festsetzung zweier öffentlicher Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fußweg" ebenfalls Veränderungen bezüglich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Durch die beiden festgesetzten Fußwegeverbindungen werden gegenüber dem Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" an zwei Stellen die ursprünglich zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen unterbrochen und in der Planzeichnung der 3. Änderung angepasst an den Trassenverlauf der beiden Fußwege 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/ 3. Ä" sind die nicht geänderten Baugrenzen in den beiden südlichen Quadranten sowie am zentralen Quartiersplatz zur besseren Übersichtlichkeit in "grau" dargestellt. Im Rahmen der 3. 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 "Bau-fenster" sind durch die 3. Änderung des "B 158" nicht betroffen und bleiben unverändert bestehen.

Die von der Konkretisierung der Sekundäerschließung durch die 3. Änderung des "B 158" und der damit einhergehenden Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen tangierten Flurstücke befinden sich teilweise im Eigentum der städtischen Grundstücksverwaltungsgesellschaft (GVG), teilweise sind diese in privatem Besitz.

## 7.4 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 Stadionerschließung), 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. Sekundärererschließung). Ausgehend von den o. g. beiden zentralen Hauptzufahrtbereichen über den "Europakreisel" und über den Knotenpunkt "Ackermannweg - Koblenzer Straße K 3 - 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 Sekundärererschließung an das übergeordnete Straßennetz war bislang auf Grundlage der oben genannten textlichen Festsetzung im Bereich der westlich verlaufenden Eugen-Salomon-Straße möglich.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" wird eine Konkretisierung der erforderlichen Sekundärererschließung 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 geplante Sekundärererschließung 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 Sekundärererschließung 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/ 3. 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 aufgenommen.

## 7.5 Bereiche ohne Ein-/ Ausfahrt (Zufahrtsverbot)

Im Bebauungsplan "B 158/ 1. Änderung" 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 Teilabschnitt 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 Sekundärererschließung und den Eugen-Salomon-Kreisel zu konzentrieren, sollen im Zuge der 3. 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/ 3. 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". Zu-

sätzliche Ein- oder Ausfahrten zwischen der Eugen-Salomon-Straße und den unmittelbar östlich angrenzenden Grundstücken sind damit durch die 3. Änderung des "B 158" nicht mehr zulässig.

Die beschriebenen Neuregelungen sind einerseits möglich, weil durch die geplante Sekundärererschließung 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" Kiesel 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-Kiesel" 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/ 3. 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 wurden zur zeitlichen Einschränkung der Ein- und Ausfahrt für die festgesetzte Ausnahme vertragliche Regelungen mit dem Land Rheinland-Pfalz getroffen. Anhand dieser Regelungen soll sichergestellt werden, dass in Zeiten von Fußballveranstaltungen im benachbarten Stadion ein ordnungsgemäßer Verkehrsablauf weiterhin gewährleistet ist.

## **7.6 Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Begrünung von Tiefgaragen und unterbauten Flächen trägt dazu bei, dem Plangebiet einen durchgrünten Charakter zu verleihen. Im Bebauungsplan sind bezüglich des Substrataufbaus über Drainschicht Mindeststärken festgesetzt. Diese erforderlichen Substratstärken wurden gegenüber dem Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" innerhalb des Bebauungsplanes "B 158/ 3. Ä" angepasst, um das Bepflanzungsziel und dessen Erhalt dauerhaft gewährleisten zu können. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass auch auf den Flächen, die vollständig unterbaut sind, eine ausreichende Bodenfunktion erhalten bleibt.

## **7.7 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/ 3. 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.

## **7.8 Anpflanzungen von Bäumen**

Gegenüber den zeichnerischen Festsetzungen des "B 158/ 1. Ä" müssen aufgrund der planerischen Umsetzung der Sekundäerschließung 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 Sekundäerschließung im Verlauf der Trasse nicht mehr gewährleistet.

Da aber bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "B 158/ 1. Ä" die Erforderlichkeit einer Sekundäerschließung 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 Sekundäerschließung 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 Sekundäerschließung anzuwenden.

Durch die Erweiterung der Sondergebietsfläche "Hochschule und hochschulnahes Gewerbe sowie Biotechnologie" 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 3. 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.

## **7.9 Ortstrandeingrünung**

Zur Sicherung der Ortstrandeingrünung im westlichen Grenzbereich des Bebauungsplanes im Übergang zur freien Landschaft ist festgesetzt, dass auf den in der Planzeichnung als "Ortstrandeingrünung" festgesetzten Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft ein gestufter Ortsrand aus Strauchgruppen und Einzelbaumpflanzungen mit extensivem Grünland herzustellen ist. Diese Festsetzung geht einher

mit der Modifikation der planexternen Ausgleichsflächen und der artenschutzrechtlichen Anpassung der Maßnahme an die Bedürfnisse der planungsrelevanten Offenlandarten in der Bretzenheimer Feldflur.

*Die detaillierte Begründung und Maßnahmenbeschreibung ist im Umweltbericht zu dieser Begründung dargestellt.*

#### **7.10 Stellplatzbegrünung**

Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind i. d. R. mit einem hohen Stellplatzbedarf verbunden. Die festgesetzte Stellplatzbegrünung dient einer optischen Gliederung der Verkehrsflächen und führt zu einer Reduzierung der Flächenerwärmung wodurch sie zu einer Verbesserung des Mikroklimas beiträgt.

Zusammenhängende Stellplatzflächen in einem größeren Umfang, wirken sich bezüglich der Flächenerwärmung und des Niederschlagsabflusses in besonderem Maße auf das Mikroklima aus. Durch die Aufnahme einer Festsetzung zur Überstellung der Stellplätze mit Bäumen können diese Effekte deutlich minimiert werden, was sich wiederum positiv auf das Lokalklima auswirkt.

#### **7.11 Begrünung der Grundstücke**

Eine bauliche Verdichtung verschärft negative Klimaauswirkungen. Durch Anpassungsmaßnahmen, wie die Begrünung von Grundstücken, können mögliche bioklimatische Auswirkungen verringert werden. Die ergänzende Festsetzung zur vollständigen Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke trägt zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sowie zur Anpassung an die zu erwartenden Veränderungen durch den Klimawandel bei und kann temperaturnausgleichend wirken. Die Begrünungsvorgaben tragen auch zur Verringerung der Eingriffe durch Biotopverluste und Versiegelung bei.

#### **7.12 Beleuchtung außerhalb von Gebäuden**

Zur Reduktion der Beeinträchtigung von Lebensräumen während der Nachtstunden, wurde gegenüber dem Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" in den Bebauungsplan "B 158/ 3. Ä" eine ergänzende textliche Festsetzung zur artenschutzgerechten Außenbeleuchtung aufgenommen. Demnach sind im Freien ausschließlich geschlossene, warmweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 3.000 Kelvin) mit gerichtetem, nur zum Boden abstrahlendem Licht zu verwenden.

#### **7.13 Externe Ausgleichsflächen (Modifikation)**

Der erforderliche rechnerische Ausgleichsbedarf des "B158/ 3.Ä" wird grundsätzlich über die bereits im "B158/ 1.Ä" und "2.Ä" festgesetzten internen und externen Ausgleichsmaßnahmen erfüllt.

Aufgrund des geringfügig größeren Ausgleichsbedarf des "B158/ 3.Ä" im Vergleich zum "B158/ 1.Ä" hinsichtlich der Versiegelung (Umweltbelang Boden) wird zur Sicherstellung der Kompensation eine weitere externe Ausgleichsfläche erforderlich. Hinzu kommt, dass innerhalb der Ausgleichsfläche "Ortsrandeingrünung" die Einzelbaumpflanzungen nur noch eingeschränkt umgesetzt werden können. Dies liegt in dem

zu beachtenden Schutzstreifen der Gashochdruckleitung (siehe weiterhin geltende Festsetzung Nr. 1.6.2 des "B158/ 1.Ä") in Kombination mit den artenschutzrechtlichen Erfordernissen der Ausgestaltung der Maßnahme (Vermeidung von Vertikalkulissen für die planungsrelevanten Offenlandarten) begründet. Die zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahme "Extensive Wiese mit Einzelbäumen" mit einem Umfang von 9.100 m<sup>2</sup> in Ebersheim (Teilfläche des Flurstücks Nr. 76/1, Flur 4 in der Gemarkung Ebersheim) dient daher der Sicherstellung der Kompensation für die Eingriffe des Bebauungsplanes in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Boden.

Anlagebedingt führt der Vollzug des "B158/ 1.Ä" und "3.Ä" darüber hinaus zu einer Inanspruchnahme von Flächen und Strukturen mit besonderer Habitateignung des planungsrelevanten und stark gefährdeten Rebhuhnes. Die Art ist seit Rechtskraft des "B158/ 1.Ä" neu in den Geltungsbereich eingewandert. Ein Ausweichen der ansässigen Brutpaare im „B158“ auf umliegende Flächen kann nicht grundsätzlich vorausgesetzt werden, da im Umfeld die für die Art essentiellen Strukturen (z.B. Saum- und Brachstreifen) fehlen. Mit den externen Ausgleichflächen "Blühstreifen" westlich der Eugen-Salomon-Straße in einer Größenordnung von 4.897 m<sup>2</sup> (Flurstücke Nrn. 159/1, 228/8, 304/3, 319/2, Flur 6 in der Gemarkung Gonsenheim) kann den artenschutzrechtlichen Erfordernissen Rechnung getragen und die Kontinuität der ökologischen Funktionalität der Lebensräume des Rebhuhnes im räumlichen Kontext dauerhaft sichergestellt werden.

*Die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen sind im Umweltbericht zu dieser Begründung dargestellt.*

## 7.14 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/ 3. Ä" modifiziert bzw. aktualisiert und bei Bedarf auch ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Hinweis zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser:  
Nach § 55 Abs. 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 Bebauungsplan "B 158/ 3.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:**  
Die Anpassung des Hinweises zum Artenschutz erfolgte aufgrund neuer vorliegender Erkenntnisse zum Vorkommen planungsrelevanter Tierarten im Geltungsbereich. Die daraus folgenden erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind zu beachten und umzusetzen. 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 (höhen-gleichen) Querungen u. a. der Straßenbahntrasse ein neuer Hinweis auf die einzu-haltenden Regelungen der Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbah-nen (Straßenbahn- Bau- und Betriebsordnung, BOStrab) aufgenommen.
- **Hinweis zum Denkmalschutz:**  
Der im Bebauungsplan "B 158/ 1.Ä" enthaltene Hinweis aus dem Jahr 2014 war hinsichtlich der Bezeichnung des rheinland-pfälzischen Denkmalschutzgesetzes (DSchPFIG = Denkmalschutz- und pflegegesetz) nicht mehr aktuell ist. Außerdem fehlten die "Befunde". Daher wurde der Hinweis in Abstimmung mit der Denk-malfachbehörde neu verfasst.

## 8. Fachgutachten

*Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "B 158/ 3. Ä" werden gegenüber dem Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" und "B 158/ 2. 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.*

## 9. Umweltbericht

Um die Belange des Umweltschutzes in angemessenem Maße zu berücksichtigen, wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse sind gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht dokumentiert. Im Zuge der Umweltprüfung werden auch die artenschutzrechtlichen Anforderungen abgearbeitet. Es wird geprüft, ob zum gegenwärtigen Planungsstand Tatsachen bekannt sind, die einer Umsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen könnten. Dafür wurden in 2021 Bestandserfassungen durchgeführt, deren Ergebnisse in den Umweltbericht eingeflossen sind.

Seit Rechtskraft des "B158/ 1.Ä" hat sich die Bestandsituation innerhalb der unbebauten Flächen im Geltungsbereich nicht wesentlich geändert. Abgesehen von der Realisierung der Straßenbahnlinie und der Bus-Trasse werden diese Fläche weiterhin überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Begleitend haben sich stellenweise Brachestrukturen entwickelt. Bedingt durch die Vegetationsausstattung hat sich im Vergleich zu den vorliegenden Bestandsdaten aus den Umweltberichten zum "B158" und "B158/ 1.Ä" das Artenspektrum verändert und neue Arten, wie das Rebhuhn, sind in den Geltungsbereich eingewandert. Dadurch werden artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich, mit deren Umsetzung das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermieden wird.

Durch die räumliche Konzentration von "Einzelhandelsbetrieben" und "Schank- und Speisewirtschaften" in Verbindung mit der Beschränkung der Verkaufsflächen und Sortimente sowie durch die Erweiterung der Nutzungsspanne um "Anlagen für kulturelle Zwecke" und von "Forschungs-, Labor- und Dienstleistungsbetrieben der Branche Biotechnologie" ist nicht mit zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf Immissionsschutzbelange zu rechnen.

Die "3. Änderung" des B158 führt nicht zu einer über das geltende Baurecht hinausgehenden zusätzlichen Inanspruchnahme des unbebauten Außenbereiches und von Freiraum. Die von der Planänderung betroffenen Flächen im Geltungsbereich sind im Wesentlichen bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan "B158/ 1.Ä" als Sondergebiete und als Verkehrsflächen festgesetzt. Verschiebungen ergeben sich aufgrund der zeichnerisch konkretisierten Sekundärererschließung im Bereich festgesetzter Sondergebietsflächen, Baugrenzen, Grünflächen und hinsichtlich der Lage und Anzahl von Baumpflanzungen. Das Städtebauliche Konzept mit der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen und der Eingrünung der Sondergebietsflächen und Erschließungswege bleibt mit der "3. Änderung" aber im Wesentlichen erhalten. Der Erhalt von planungsrelevanten Kaltluftabflüssen ist durch die weiterhin geltende Festsetzung zur Einhaltung von Abstandsflächen gewährleistet. Im Ergebnis sind für die Umweltbelange Mensch und menschliche Gesundheit, Fläche, Klima, Landschaft und Sachgüter keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen im Vergleich zum bestehenden Baurecht des "B158/ 1.Ä" zu erwarten.

Aufgrund neuer vorliegender Kenntnisse zu archäologischen Fundstellen aus römischer und vorrömischer Zeit im Plangebiet ist von einem Entdecken weiterer Fundstellen und Kulturdenkmäler auszugehen. Der bereits im "B158/ 1.Ä" enthaltene Hinweis zum Denkmalschutz in Bezug auf Funde und Befunde wird daher ergänzt. Negative Auswirkungen auf Kulturgüter sind daher mit der "3. Änderung" nicht zu erwarten.

Aufgrund der Verschiebung des Flächenumfangs der Sondergebiete zu den Verkehrsflächen erhöht sich im Geltungsbereich die zulässige versiegelbare Fläche um ca. 917 m<sup>2</sup>. Für den damit verbundenen größeren Ausgleichsbedarf für die Umweltbelange Boden, Tiere und Pflanzen wird eine weitere externe Ausgleichsfläche in Mainz-Ebersheim mit der Herstellung einer extensiven Wiese mit Einzelbäumen vorgesehen. Die Planung umfasst zudem ergänzende grünplanerische Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen, wie zur Begrünung der Baugrundstücke, der Stellplätze und baulicher Anlagen. In Kombination mit den Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und den rechtlichen Vorgaben zur

Versickerung und Verwertung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken werden durch die geringfügig höhere versiegelbare Fläche keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltbelanges Wasser hervorgerufen. Die ergänzenden grünplanerischen Festsetzungen tragen ebenfalls zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und zur Anpassung an die zu erwartenden Veränderungen durch den Klimawandel bei und wirken temperaturlausgleichend.

Veränderungen ergeben sich für den Umweltbelang Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aufgrund des langen Zeitraumes seit Rechtskraft des "B158/ 1.Ä" und dem damit einhergehenden Wandel und der Dynamik biologischer Entwicklungen. Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden.

Bestand und Auswirkungen	Maßnahmen
<p><u>Biotope</u> überwiegend anthropogen bedingte Biotop- und Nutzungsstrukturen, nur untergeordnet und kleinflächig Gehölzstrukturen vorhanden v. a. entlang der Erschließungsstraßen; weiterhin überwiegend landwirtschaftliche Nutzung in den bisher unbebauten Quadranten mit stellenweise brachgefallenen Flächen (Obstbaumbrachen, Hochstaudenfluren);</p> <p>kein Vorkommen von § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG pauschal geschützte Biotoptypen;</p> <p>Inanspruchnahme von überwiegend geringwertigeren Biotopen (intensiv landwirtschaftliche genutzte Flächen, Aufschüttungen etc.) in den bisher unbebauten Quadranten durch Realisierung der bestehenden Baurechte; über das bestehende Baurecht hinaus erfolgt keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme; Biotopverluste (Gehölze, Grünland) können durch die im "B158/ 1.Ä" festgesetzten und die ergänzenden Pflanzgebote, wie die Begrünung der Baugrundstücke und Stellplätze sowie interne und externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.</p> <p><u>Biologische Vielfalt</u> keine Hinweise auf eine besonders herausragende Bedeutung des Planungsgebiets; keine über das bereits bestehende Baurecht hinausgehende zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen; Unter Berücksichtigung der Pflanzgebote und Verwendung vorwiegend heimischer Arten ist mit der "3. Änderung" kein wesentlicher Biodiversitätsverlust verbunden.</p> <p><u>Tiere, Artenschutz</u> Bestandserfassungen ergaben Vorkommen von: – Säugetieren (Feldhase),</p>	<p><u>Vermeidung/ Verminderung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhalt Straßenbegleitgrün und Einzelbäume;</li> <li>– Pflanzgebote zur Begrünung der Tiefgaragen und Dächer;</li> <li>– Fassadenbegrünung;</li> <li>– Festsetzung zur Verwendung landschafts- und standortgerechter Vegetation, Hinweis zu Artenauswahllisten;</li> <li>– Festsetzung mit Vorgaben für die Außenbeleuchtung, Einschränkung leuchtender oder beleuchteter Werbeanlagen</li> </ul> <p><u>interner Ausgleich</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Pflanzung von Einzelbäumen;</li> <li>– Pflanzgebote zur Begrünung                             <ul style="list-style-type: none"> <li>– der Baugrundstücke,</li> <li>– der Stellplätze;</li> </ul> </li> <li>– "Ortsrandeingrünung";</li> <li>– Anpflanzfläche im Süden;</li> <li>– Grünflächen "Verkehrsbegleitgrün"</li> </ul> <p><u>externer Ausgleich (schutzgutübergreifend) im Gonsbachtal. Weisenau, Laubenheim und Ebersheim</u></p> <p><u>Vermeidung/ Verminderung für die Artengruppe Vögel und für den Feldhamster</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ökologische Baubegleitung (V1);</li> <li>– spezielle Bauzeitenregelung, Zeitenregelung für die Baufeldfreimachung für gefährdete Vogelarten des Offenlandes (V2);</li> <li>– Zeitenregelung für die Rodung von Gehölzen, Baumfällungen (V3);</li> </ul>

Bestand und Auswirkungen	Maßnahmen
<p>– Vögeln (37 Vogelarten, davon sind 11 Arten Brutvögel/ mit Brutverdacht, 15 Arten potenzielle Brutvögel und 11 Arten Nahrungsgäste)</p> <p>– Insekten als Beifunde (Blauflügelige Ödlandschrecke)</p> <p>keine Nachweise von Reptilien; keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse im Gebiet, ggf. Nutzung als Jagdgebiet;</p> <p>Geltungsbereich ist Lebensraum der lokalen Feldhamsterpopulation "westlich Bretzenheim" mit niedriger Feldhamsterdichte (Feldhamsterschutzkonzept Stadt Mainz). aktuell keine Nachweise von Feldhamstern (Bestandserfassungen 2019, 2020 und 2021);</p> <p>Das Artenspektrum der Vögel setzt sich entsprechend der Habitatausstattung aus Arten des Offenlandes, Arten der Gehölze und häufig vorkommenden Vogelarten der Siedlungen zusammen. Wertgebende und planungsrelevante Brutvogelarten sind Rebhuhn und Feldlerche.</p> <p>aufgrund der Vorbelastung durch anthropogene Nutzungen (Verkehr, Landwirtschaft, Bebauung) insgesamt mittlere Bedeutung für den Tierbestand;</p> <p>durch zunehmende Bebauung erfolgt eine Inanspruchnahme und Beeinträchtigung von Lebensräumen;</p> <p>Der "B158/ 3 Ä" bereitet keine über das bestehende Baurecht hinausgehende Flächeninanspruchnahme vor. Zusätzliche erhebliche Zerschneidungseffekte sind aufgrund der Vorbelastung des Raumes (Verkehrswege, Siedlungen) nicht zu erwarten. Mit der Umsetzung von Vermeidungs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen, der Pflanzgebote und Ausgleichsflächen sind erhebliche und bestandsgefährdende Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.</p> <p><u>Artenschutz und artenschutzrechtliche Prüfung</u> Bei Umsetzung der Maßnahmen ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.</p>	<p>– Zeitenregelung für Gebäudeabbruch, Sanierung (V4);</p> <p>– Quartierkontrolle, Kontrolle von Gehölzen vor Rodung (V5);</p> <p>– Vergrämung Rebhuhn (V6);</p> <p>– Schutzmanagement Feldhamster (V7);</p> <p>– Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glas (V8);</p> <p>– artenschutzgerechte Außenbeleuchtung (V9);</p> <p>– Schutz von Gehölzen (S1)</p> <p><u>vorgezogener Ausgleich (CEF-Maßnahmen)</u></p> <p>– Herstellung von 4.897 m<sup>2</sup> Blühstreifen (CEF 1);</p> <p>– Fortführung der feldhamstergerechten Bewirtschaftung auf Maßnahmenflächen im Bereich des nördlichen Verbreitungsgebietes des Feldhamsters (CEF 2)</p> <p><u>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Funktionserhaltung</u></p> <p>– Ortsrandeingrünung mit Blühstreifen (FM1);</p> <p>– Nisthilfen (FM2)</p> <p><u>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring):</u></p> <p>– für Rebhuhn (Ü1);</p> <p>– Fortführung Feldhamsterschutzkonzept (Ü2)</p>

Die Maßnahmen zur Überwachung, die bereits im Überwachungskonzept des "B158/ 1.Ä" enthalten sind, sind fortzuführen. Aufgrund der zwischenzeitlich eingewanderten Offenlandarten (insbesondere Rebhuhn) und bedingt durch die schrittweise Umsetzung des Bebauungsplanes sind zur Funktionssicherung eines entsprechenden Lebensraumangebotes regelmäßige Bestandskontrollen im Geltungsbereich und die Kontrolle der hergestellten Ausgleichsflächen (CEF1 Blühstreifen) erforderlich.

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffe des Bebauungsplanes "B158/ 3. Ä" i.V. m. dem "B158/ 1.Ä" werden durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert und den jeweiligen Flächenkategorien (Sondergebiete und öffentliche Verkehrsflächen) wie folgt zugeordnet:

<b>Ausgleichsmaßnahme</b>	<b>Lage</b>	<b>Größe/ Umfang</b>	<b>Zuordnung</b>
<i>Interne Ausgleichsmaßnahmen</i>			
Ortsrandeingrünung Extensive Wiese mit Einzelbaumpflanzungen und Blühstreifen	im Westen des Geltungsbereiches	16.010 m <sup>2</sup>	Sondergebiete mit 14.270 m <sup>2</sup>  Verkehrsflächen mit 1.740 m <sup>2</sup>
<i>Externe Ausgleichsmaßnahmen</i>			
Stromtalwiese Laubenheimer Ried	Gemarkung Laubenheim, Flur 8, Teilfläche Flurstück Nr. 40/11	4.945 m <sup>2</sup>	Sondergebiete
Anlage Teich NSG Laubenheimer-Bodenheimer Ried“	Gemarkung Laubenheim, Flur 8, Flurstück Nr. 41	18.100 m <sup>2</sup>	Sondergebiete
"Rheinufer Laubenheim" Grünland mit Gehölzgruppen	Gemarkung Weisenau, Flur 7, Teilfläche des Flurstücks Nr. 17/16	2.800 m <sup>2</sup>	Sondergebiete
Gonsbachrenaturierung	Gemarkung Gonsenheim, Flur 22, Flurstücke Nrn. 659, 753, 773, 774, 795, 796, 809, 810	14.570 m <sup>2</sup> (davon 13.500 m <sup>2</sup> anrechenbar)	Verkehrsflächen
Ebersheim Extensive Wiese mit Einzelbäumen	Gemarkung Ebersheim, Flur 4, Teilfläche des Flurstücks Nr. 76/1	9.100 m <sup>2</sup>	Sondergebiete
<i>Artenschutzrechtliche Kompensation (vorgezogen)</i>			
Blühstreifen (CEF 1)	Gemarkung Gonsenheim, Flur 6, Flurstücke Nrn. 159/1, 228/8, 304/3, 319/2	4.897 m <sup>2</sup>	Sondergebiete mit 79% davon: "SO Hochschule" mit 32%

			"SO Hochschule und hochschulnahes Gewerbe" mit 47%
			Verkehrsflächen mit 21%

Die Fortführung der feldhamstergerechten Bewirtschaftung auf Maßnahmenflächen (CEF 2) ist über vertragliche Vereinbarungen (Vertragsnaturschutz) sichergestellt.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass mit der Umsetzung der im "B158/3.Ä" und im "B158/1.Ä" festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie der Kompensationsmaßnahmen nach Durchführung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange verbleiben.

## 10. 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/ 3.Ä" handelt es sich um die Änderung und Ergänzung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der für die Nordhälfte ein "Sondergebiet Hochschule und hochschulnahes Gewerbe sowie Biotechnologie" sowie im Südteil ein "Sondergebiet Hochschule" festsetzt. Die grundlegenden Zielsetzungen der bisherigen Planung bleiben auch nach der 3. Änderung des Bebauungsplanes "B 158" bestehen.

## 11. Überlagerung von bestehenden Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 3. Änderung (B 158/ 3. Ä)" überlagert und ergänzt in seinem räumlichen Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 1. Änderung (B 158/ 1. Ä)".

Neben einer Modifikation der Festsetzungen "1.1.1" und "1.1.2" der zulässigen Sondergebiete ergänzt der Bebauungsplan "B 158/ 3. Ä" 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/ 3. Ä" die bislang für die beiden nördlichen Quadranten im Bebauungsplan "B 158/ 1.Ä" zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen aufbauend auf dem Verlauf der Sekundärererschließung durch neue überbaubare Grundstücksflächen ersetzt.

Zusätzlich zu den zeichnerischen Festsetzungen wurden textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan "B 158/ 3. Ä" integriert, die unmittelbar eine Ergänzung der neuen zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung darstellen oder - ausgelöst durch

Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan "B 158/ 1. Ä" - modifiziert oder aktualisiert werden mussten. Dies gilt auch für die im Bebauungsplan "B 158/ 3. Ä" enthaltenen Hinweise.

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

Der Bebauungsplan "Hochschulerweiterung südlich des Europakreisels - 2. Änderung (B 158/ 2.Ä)" wird durch die 3. Änderung vollständig ersetzt und gelangt nach deren Rechtskraft nicht mehr zur Anwendung.

## 12. Statistik

SO Hochschule / SO hochschulnahes Gewerbe	246.375 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	47.775 m <sup>2</sup>
Besondere Verkehrsflächen	23.810 m <sup>2</sup>
ÖPNV-Trasse	2.900 m <sup>2</sup>
Mainzelbahn	10.200 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	32.080 m <sup>2</sup>
Ausgleichsflächen	16.010 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Plangebietes:</b>	<b>379.150 m<sup>2</sup></b>

## 13. Kosten

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind für die Stadt Mainz Kosten für die Artenschutzuntersuchungen entstanden, die sich auf 4.272,10 € belaufen. Die Höhe der entstehenden Kosten für die zusätzlichen externen Ausgleichsflächen wird auf der Grundlage der Kostenerstattung gemäß § 135 BauGB mit den durch die Zuordnungsfestsetzung Belasteten abgerechnet.

Mainz,

Marianne Grosse  
*Beigeordnete*