

BIOTECHNOLOGIE-STANDORT MAINZ

ALTERNATIVENPRÜFUNG

Um langfristige Entwicklungsperspektiven für Biotechnologie-Unternehmen zu bieten und somit zur Etablierung eines anvisierten international anerkannten Biotechnologiestandortes, benötigt es weitere Flächen.

VORAUSSETZUNGEN – Was braucht ein Biotechnologie-Standort?

- Räumliche Nähe zwischen Forschung, Entwicklung und Anwendung
- Räumliche Dimensionierung, die die Entwicklung eines Biotechnologie-Clusters aber auch eine abschnittsweise Entwicklung ermöglicht
- Sehr gute Anbindung (ÖPNV, MIV)
- Ermöglichung einer entsprechenden Nutzungsverteilung

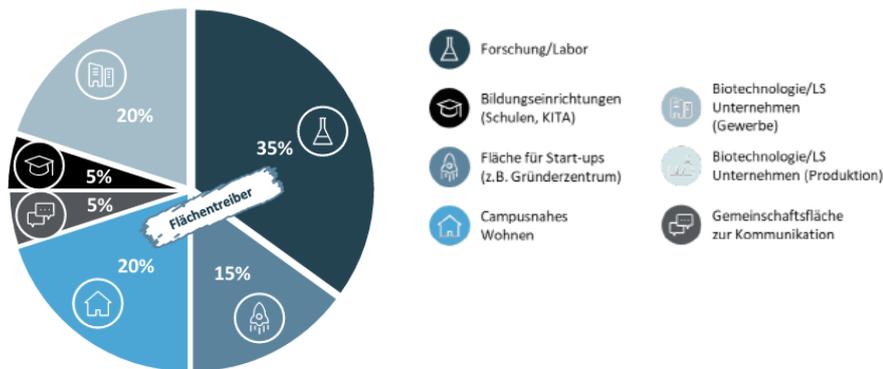


Abbildung 1 Beispielhaftes Flächengerüst für Biotechnologie-Standort (vgl. Bedarfsanalyse: 71 ff.)

- Nähe zur Wohngebieten, Kultur, Freizeit und Naherholung

ANALYSE – Wie ist die Situation heute?



Abbildung 2 Standortanalyse und geprüfte Standortoptionen

Viele der Unternehmen sind bereits heute in einem räumlichen Zusammenhang verortet und befinden sich in den Stadtteilen Bretzenheim und Oberstadt, in direkter Nähe zur GFZ-Kaserne, zur Universitätsmedizin und zum Universitätscampus.

PRÜFUNG – Potenzialflächen im Innenbereich

Bereits im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan vom 24.05.2000 wurde festgelegt, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat. Dies deckt sich auch mit der Novellierung des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 5 BauGB).

GFZ-Kaserne ("O 53")



- ✓ Nähe Forschung-Entwicklung-Anwendung
- ✓ Sehr gute Anbindung
- ✓ Nähe Innenstadt (Kultur, Freizeit)
- ✓ Nähe Naherholungsgebieten (Wallanlagen)
- ✓ Wohngebiet derzeit in Vorbereitung
- ✓ Derzeit laufendes Bauleitplanverfahren
- ✗ Einschränkung Nutzungen durch Nähe zur Wohnbebauung
- ✗ Zu geringe Entwicklungsmöglichkeiten (kleine Flächengröße, keine Flächenverfügbarkeit in Umgebung)
- ✗ Auftrag zur Entwicklung eines gemischten Stadtquartiers

Hochschulweiterungsgelände ("B 158")



- ✓ Nähe Forschung-Entwicklung-Anwendung
- ✓ Sehr gute Anbindung
- ✓ Nähe zur Innenstadt (Kultur, Freizeit)
- ✓ Nähe zu Wohngebieten und Naherholungsgebieten (Bretzenheimer Feld, Gonsbachtal, ...)
- ✓ Derzeit laufendes Bauleitplanverfahren
- ✗ Zu geringe langfristige Entwicklungsmöglichkeiten (kleine Flächengröße)

→ 1. Schritt für Entwicklung eines Biotech-Campus

Flächen unter Hochbrücke



- ✓ Nähe zu „Entwicklung“
- ✓ gute Anbindung
- ✓ Nähe zur Innenstadt (Kultur, Freizeit)
- ✓ Nähe zu Wohngebieten
- ✓ Nähe zu Naherholungsgebieten (Hartenbergpark, Gonsbachtal)
- ✓ § 34 BauGB
- ✗ Keine Nähe zu Forschung und Anwendung
- ✗ Zu geringe Entwicklungsmöglichkeiten (kleine Flächengröße, nicht zusammenhängend, ungünstige räumliche Rahmenbedingung durch streifenförmige Fläche); überwiegend heute schon genutzt

Birnbaumsgewann ("Ma 30")



- ✓ Nähe zu „Entwicklung“
- ✓ gute Anbindung
- ✓ Wohngebiet derzeit in Vorbereitung („Am Medienberg“)
- ✓ Bestehendes Baurecht ("Ma 30")
- ✗ Keine Nähe zu Forschung und Anwendung
- ✗ Keine Nähe zur Innenstadt (Kultur, Freizeit)
- ✗ Keine unmittelbare Nähe zu Naherholungsgebieten
- ✗ Zu geringe Entwicklungsmöglichkeiten (kleine Flächengröße)

*Zwischenfazit: Die Potenzialflächen GFZ-Kaserne und Hochschulerweiterungsgelände decken lediglich den kurz- und mittelfristigen Bedarf (vgl. Bedarfsanalyse). Flächen wie unter der Hochbau-
brücke und am Birnbaumsgewann sind als Ergänzungsstandorte (für einzelne Zulieferer) geeignet, nicht aber für eine Entwicklung eines zusammenhängenden und zentral gelegenen Clusters. Aufgrund der benötigten räumlichen Dimensionierung und zur Nutzung Synergien (Forschung – Entwicklung – Anwendung) ist daher keine Fläche im Innenbereich geeignet.*

PRÜFUNG – Potenzialflächen im Außenbereich

Das Planen und Bauen im Außenbereich birgt zahlreiche Restriktionen (Arten- und Naturschutz, Klima, Flächenkonkurrenzen...). Eine Fläche im Außenbereich ohne derartige Restriktionen ist im Mainzer Stadtgebiet nicht vorhanden. Gleichzeitig ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden ein wesentlicher Grundsatz bei städtebaulichen Planungen. Da die räumliche Nähe zwischen Forschung, Entwicklung und Anwendung sowie eine gute Anbindung entscheidend für einen Biotechnologie-Cluster ist, wird auf die Analyse eher peripher gelegener Standorte im Folgenden verzichtet und sich auf eine Verortung in der Nähe der bestehenden Achse konzentriert.

Westlich der Hochschule



- ✓ Direkte Nähe zwischen Forschung-Entwicklung-Anwendung
- ✓ Ausreichende Größe, abschnittsweise Entwicklung möglich
- ✓ Sehr gute Anbindung (Verlängerung Straßenbahnachse möglich)
- ✓ Nähe Innenstadt (Kultur, Freizeit)
- ✓ Nähe zu Wohngebieten und Naherholungsgebieten
- ✗ Bauleitplanverfahren notwendig
- ✗ Kaltluftbahn, Kaltluftentstehungsgebiet
- ✗ Artenschutzmaßnahmen erforderlich (Rebhuhn, voraussichtliches Vorkommen Feldhamster)

Bretzenheimer Feld (Süd)



- ✓ Nähe zu Forschung-Entwicklung-Anwendung
- ✓ Ausreichende Größe, abschnittsweise Entwicklung möglich
- ✓ Sehr gute Anbindung MIV
- ✓ Nähe Innenstadt (Kultur, Freizeit)
- ✓ Nähe zu Wohngebieten und Naherholungsgebieten
- ✗ Bauleitplanverfahren notwendig
- ✗ Direkte Anbindung über Straßenbahn nicht möglich
- ✗ Kaltluftsee von herausragender Bedeutung, Kaltluftbahn/-abfluss, Kaltluftentstehungsgebiet
- ✗ Artenschutzmaßnahmen erforderlich (voraussichtliches Vorkommen Feldhamster)

Gonsenheim Gewerbegebiet



- ✓ Ansatzweise Nähe zwischen Forschung-Entwicklung-Anwendung
- ✓ Potenziell viel Entwicklungsfläche, abschnittsweise Entwicklung möglich
- ✓ Gute Anbindung
- ✓ Nähe Innenstadt (Kultur, Freizeit)
- ✓ Nähe zu Naherholungsgebieten (Gonsbachtal)
- ✗ Bauleitplanverfahren notwendig
- ✗ Kaltluftbahn, Kaltluftentstehungsgebiet
- ✗ Keine Straßenbahnanbindung möglich
- ✗ Artenschutzmaßnahmen erforderlich (Vorranggebiet Fauna)
- ✗ Streuobstgebiet
- ✗ Saarstraße als räumliche Barriere zu bestehender Achse

Hechtsheim Süd-Ost



- ✓ Nähe zu „Entwicklung“ (Hechtsheim West)
- ✓ Potenziell viel Entwicklungsfläche, abschnittsweise Entwicklung möglich
- ✓ Sehr gute Anbindung
- ✓ Ansatzweise Nähe Innenstadt (Kultur, Freizeit)
- ✗ keine Nähe zu Forschung und Anwendung
- ✗ unmittelbare Nähe zu Wohnungen (Immissionsschutzabstände)
- ✗ Bauleitplanverfahren notwendig
- ✗ Kaltluftbahn/Kaltluftentstehungsgebiet
- ✗ Artenschutzmaßnahmen erforderlich (Feldhamster)

Hechtsheim Süd-West



- ✓ Nähe zu „Entwicklung“ (Hechtsheim West)
- ✓ Ausreichende Größe, abschnittsweise Entwicklung möglich
- ✓ gute Anbindung
- ✓ Ansatzweise Nähe Innenstadt (Kultur, Freizeit)
- ✗ keine Nähe zu Forschung und Anwendung
- ✗ STR-Anbindung nur in Verlängerung Richtung Ebersheim
- ✗ Verkleinerung und Zerteilung der Fläche (bestehende Aussiedlerhöfe, Sportplatz)
- ✗ Im Osten Nähe zu Wohnungen (Immissionsschutzabstände)
- ✗ Bauleitplanverfahren notwendig
- ✗ Kaltluftbahn (regional)/Kaltluftentstehungsgebiet (Grund für Freihaltung der Fläche im FNP)

Hechtsheim Gewerbegebiet



- ✓ Nähe zu „Entwicklung“ (Hechtsheim West)
- ✓ Ausreichende Größe, abschnittsweise Entwicklung möglich
- ✓ gute Anbindung MIV
- ✗ keine Nähe zu Forschung und Anwendung
- ✗ keine Nähe Innenstadt (Kultur, Freizeit)
- ✗ Bauleitplanverfahren notwendig
- ✗ STR-Anbindung nur in Verlängerung Richtung Ebersheim
- ✗ Verkleinerung und Zerteilung der Fläche (bestehende Aussiedlerhöfe)
- ✗ Grundwasserschutzgebiet (zu großen Teilen Zone I) im SO
- ✗ LEF-Fläche und Konzentrationsfläche Windenergie im Westen

Zwischenfazit: Bei den Flächen im Außenbereich ist zwar eine entsprechende räumliche Dimensionierung grundsätzlich möglich. Allerdings ist die räumliche Nähe zwischen Forschung, Entwicklung und Anwendung auf den Flächen – bis auf die Fläche westlich des „B 158“ – nicht oder nur mit erheblichen Einschränkungen gegeben.

FAZIT

Im Innenbereich sind keine Flächen verfügbar, die für eine Entwicklung dieser Größenordnung nutzbar sind. Um die bereits vorhandenen räumlichen Vorteile zu verstärken bzw. fortzusetzen, und Synergien zu nutzen, eine ausreichende Flächengröße sowie die zwingende räumliche Verbindung zu gewährleisten, bietet sich daher eine westliche Fortführung der Biotechnologie-Achse in Richtung A 60 an. Demnach bietet der Standort westlich des "B158" die besten Voraussetzungen für die Entstehung eines Biotechnologie-Clusters.