

## **B E G R Ü N D U N G**

### **Bebauungsplan "Erweiterung des Gewerbegebietes Mainz-Hechtsheim (He 105)"**

#### **1. Erfordernis der Planung**

Die im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mainz aus dem Jahre 1976 dargestellten Gewerbegebietsflächen sind im wesentlichen besiedelt. Nach wie vor besteht jedoch ein Bedarf an gewerblichen Flächen, insbesondere aus dem mittelständigen Bereich. Viele in der Stadt Mainz ansässige Betriebe sind an ihrem bisherigen Standorten, was die räumliche Betriebserweiterung angeht, an ihren Grenzen angelangt. Die Umsiedlung der Betriebe an neue, entwicklungsfähige Standorte verbleibt - im Hinblick auf die weitere Konkurrenzfähigkeit der Betriebe - dann nur noch als alleinige Möglichkeit.

Darüber hinaus löst die Verlagerung dieser Betriebe in ein gewerblich geprägtes Umfeld oftmals Nutzungskonflikte am alten Standort, was aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unbedingt zu begrüßen ist. Die Befriedigung dieses Bedarfes an Gewerbeflächen auf Standorten, wo ebenso eine gezielte städtische Liegenschafts- und Ansiedlungspolitik zum Tragen kommen kann, ist zudem als wichtiger, positiver Aspekt einer zielorientierten Stadtentwicklung zu bewerten.

Durch diese Bodenbevorratung in vernünftigem Ausmaß ergibt sich im Hinblick auf die Umsetzung - der im Planungsprozeß erdachten städtebaulichen Qualitäten - für die Stadt Mainz ein zusätzliches effizientes Steuerungsinstrument.

Diese o.g. Voraussetzungen sind bei dem Areal westlich und südlich des bestehenden Gewerbegebietes von Mainz-Hechtsheim weitgehend gegeben. Die bis zu der geplanten Umgehungsstraße reichenden Erweiterungsflächen bieten sich als sinnvolle Arrondierung des vorhandenen Gewerbegebietes an. Die Ausdehnung der Flächen entspricht weitestgehend den bisherigen Untersuchungen zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen .

Darüber hinaus soll mit der geplanten Umgehungsstraße - einschließlich des hiermit verbundenen neuen Anschlusses an die A 60 - die verkehrstechnisch prekäre Situation in der Rheinhessenstraße behoben werden. Für den zwischen Mainz-Hechtsheim und Mainz-Ebersheim geplanten "Gewerbepark" wird diese neue Straßentrasse die äußere Erschließung darstellen. Gleichzeitig ist diese Umgehungsstraße die Hauptverbindung für den von Süden - aus Rheinhessen - herkommenden Verkehr, welcher direkt zur A 60 geführt wird.

#### **2. Flächennutzungsplan**

Der vorgesehene Inhalt des Bebauungsplanentwurfes "He 105" stimmt mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz aus dem Jahre 1976 nicht überein.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes - Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in Gewerbegebietsflächen und landespflegerische Ersatz- / Ausgleichsflächen sowie die Darstellung der geplanten Umgehungsstraße im Westen und deren Anschluß an die Autobahn A 60 erfolgte weitgehend parallel zu dem Bebauungsplanverfahren "He 105".

Diese Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes (Änderung Nr. 119) trat am 19.12.1994 bereits in Kraft.

### **3. Gewerbeflächenausweisung und Wohnungsnachfrage**

Eine Prognose, welcher Art die in den o.g. Gewerbegebieten ansiedelnden Betriebe und wie groß der ausgelöste Wohnungsbedarf sein werden, läßt sich nicht mit absoluter Zuverlässigkeit stellen. Die folgende Modellrechnung versucht, die Größenordnung der Wohnungsrelevanz abzuschätzen.

Nach den Beobachtungen der letzten 10 Jahre (siehe Untersuchungen zum Gewerbeflächenplan) sind im Durchschnitt etwa 80 % - 85 % der in neue Gewerbegebiete ziehenden Betriebe solche, die bereits in Mainz ansässig waren und aus verschiedenen Gründen ihren bisherigen Standort aufgaben. 15 % - 20 % waren Neuansiedlungen in Mainz. In Übereinstimmung mit dem Wirtschaftsdezernat wird diese Verteilung in etwa bleiben wird.

Mit der Verlagerung innerhalb von Mainz war im Durchschnitt eine Vergrößerung der Betriebsfläche und (entsprechend) der Belegschaft verbunden. Somit werden etwa 25 von 100 Arbeitsplätzen in neuen Gewerbegebieten neu in Mainz geschaffen.

Die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt sind nur unter einer Reihe von Annahmen abschätzbar:

- ✗ In Anlehnung an bisherige Entwicklungen kann davon ausgegangen werden, daß ein Teil der neu ansiedelnden Betriebe bereits in der Region Mainz ansässig und insofern nicht wohnungsrelevant ist (Annahme 20 %). Von den 25 % neu in Mainz geschaffenen Arbeitsplätzen kommen somit 20 (= 80 % von 25) neu in die Region Mainz.
- ✗ Hiervon dürfte ein Teil durch eine Mobilisierung von Arbeitskraftreserven (Pendler) in der Region Mainz besetzt werden (Annahme in Orientierung an der VZ 1987: mind. 20 %). Es verbleiben 16 Arbeitsplätze (= 80 % von 20), die durch Zuzieher in die Region Mainz besetzt werden müssen.
- ✗ Auch hiervon wird wiederum ein Teil in das Umland ziehen (Annahme 20 %). Es verbleiben rd. 10 von 100 Arbeitsplätzen als für Mainz wohnungsrelevant.

In den o.g. Gebieten ist nach unseren Ermittlungen bei einer Netto-Gewerbefläche von 34,5 ha mit einer Zahl von etwa 3.000 Arbeitsplätzen zu rechnen. Wohnungsrelevant i.o.S. sind dann 300 (= 10 % von 3.000) Arbeitsplätze.

Bei einer Quote von etwa 1,2 Beschäftigten je Haushalt ergeben sich dann 250 wohnungsnachfragende Haushalte.

Dieser durch neue, die o.g. Gewerbeflächen hervorgerufene Wohnungsbedarf, wird durch die im Verfahren befindlichen Wohnbauflächen - auch unter Berücksichtigung des Eigenbedarfs der bereits ansässigen Mainzer Bevölkerung - abgedeckt.

## **4. Städtebauliches Gesamtkonzept**

### **4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept**

Für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes "He 105" ist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dieses Gewerbegebiet soll demnach der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Spezifische Nutzungseinschränkungen innerhalb des Gewerbegebietes sind - mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Ausschlüsse - nicht vorgesehen.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind bestimmte Branchen des Einzelhandels, auch unter 1.200 m<sup>2</sup> Geschoßfläche, grundsätzlich unzulässig.

Die Funktion der Stadt Mainz als Oberzentrum ist eng mit der Bedeutung und Attraktivität ihrer City verflochten. Die Nachfrage nach öffentlichen und privaten Dienstleistungen und Angeboten der im wesentlichen öffentlichen Infrastruktur, wie soziale Einrichtungen, Kultur- und Bildungsangebote, Freizeiteinrichtungen, etc., wird vielfach an Besuche des Zentrums gekoppelt.

Die Innenstadt von Mainz wie auch die, viele Merkmale eines Kerngebietes aufweisenden Zentren, insbesondere in den größeren Stadtteilen von Mainz, bieten ein breites Spektrum der o.g. Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen an und halten diese permanent vor. Eine Verlagerung der diese Strukturen prägenden Nutzungen zu nicht integrierten Standorten "auf der grünen Wiese" gefährdet sowohl die Lebensfähigkeit der City wie auch die der Stadtteilzentren.

Die folglich geringere Nachfrage wirkt sich ebenso bei den, in diesen Zentren angesiedelten Einrichtungen zur Grundversorgung der Bevölkerung aus. Insbesondere bei älteren Menschen und nicht mobilen Bürgern kann dies zu erheblichen Nachteilen führen. Die in den ländlichen Regionen in den letzten Jahren weitgehend aufgegebene, verbrauchernahe Versorgung vor Ort, zeugt von dieser nachteiligen Entwicklung. Die Erhaltung funktionsfähiger Zentren ist nicht mehr gesichert, es leidet die Investitionsbereitschaft von Grundeigentümern, wodurch die Sicherung gesunder städtebaulicher Strukturen nicht mehr gewährleistet ist. Die geringere Auslastung schwächt letztlich die vorhandene öffentliche Infrastruktur, welche an anderer Stelle, mit hohem finanziellen Aufwand, wieder geschaffen werden muß.

Aus den zuvor genannten Gründen werden in dem Gewerbegebiet "He 105" diejenigen Branchen des Einzelhandels gänzlich ausgeschlossen, welche die Leistungsfähigkeit der City und der Stadtteilzentren auf Dauer gewährleisten und gleichzeitig die zentrale Grundversorgung der Bevölkerung sichern.

Die Zulässigkeit der im Gewerbegebiet möglichen betriebszugehörigen Wohnungen orientiert sich an den beim einzelnen Bauvorhaben vorgesehenen passiven bzw. aktiven Schallschutzmaßnahmen.

Um ein relativ hochwertiges städtebauliches Erscheinungsbild zu erzielen, ist die Anlage von Lagerplätzen an exponierten Stellen nur ausnahmsweise zulässig, d.h. die Errichtung eines Lagerplatzes ist an die vorgegebenen Bedingungen gebunden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird in Anlehnung an den im Plan "He 82/I" festgesetzten Wert maximal 15 m betragen. Von einer Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wurde abgesehen. Die Praxis im Baugenehmigungsverfahren hat bislang gezeigt, daß insbesondere bei Gewerbebauten, mit in der Regel sehr nutzungsspezifischen, unterschiedlichen Gebäudehöhen die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zu erheblichen Schwierigkeiten geführt hat. Die in den Plänen festgesetzte maximale Gebäudehöhe reicht aus, um die das städtebauliche Erscheinungsbild prägende Höhenentwicklung der Gewerbebauten zu begrenzen.

Im Bereich der in die geplante Randstraße einmündenden Gewerbestraßen, soll es punktuell möglich sein, die o.g. maximale Gebäudehöhe um weitere 6 m - was in der Regel zwei zusätzlich Geschosse ausmacht - zu überschreiten. Ebenso sind für diese Hauptzufahrten zum Gewerbegebiet die Mindesthöhe verbindlich festgeschrieben.

Mit diesen Festsetzungen sollen diese Bereiche aufgewertet werden, indem die Randgebäude, ihrer städtebaulichen Bedeutung entsprechend, als Dominanten ausgebildet werden müssen, welche ebenso eine Art "Tor" zum Gewerbegebiet bilden. Darüber hinaus sind diese punktuell, in der Höhe gestiegenen Baukörper als Orientierungshilfen in der Silhouette der Ortsrandbebauung erkennbar.

Ebenso soll durch die Anordnung der Baukörper diese städtebaulich wichtigen Bereiche verdeutlicht werden. Demzufolge wurde für die überbaubaren Flächen neben der festgesetzten Überhöhung, Baulinien festgesetzt. Der exakte Standort der geplanten Baukörper soll sich hier nach in relativ konkreter Form an den im Plan festgesetzten verbindlichen Grenzen orientieren.

Insbesondere aus klimatologischen Gründen wurde im südöstlichen Planbereich die Gebäudehöhe deutlich reduziert. In diesem Bereich können lediglich bis zu 10 m hohe Gebäude errichtet werden.

#### **4.2 Verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes**

Die äußere Anbindung der geplanten Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes von Mainz-Hechtsheim erfolgt über eine neue Straße im Westen des Plangebietes, mit direktem Anschluß an die Bundesautobahn A 60. Mit dieser Straße soll eine deutliche Entlastung der Rheinhessenstraße bzw. der bestehenden Bundesautobahnanschlußstelle "Geschwister-Scholl-Straße" erreicht werden. Darüber hinaus kann aus verkehrsplannerischer Sicht die Rheinhessenstraße ein zusätzliches, durch die Gewerbegebietserweiterung "He 105" hervorgerufenes Verkehrsaufkommen nicht mehr aufnehmen. Der Anschluß der westlichen Randstraße an die A 60 ist - auf Grundlage des geplanten Ausbaus - im Plan lediglich hinsichtlich seiner Linienführung dargestellt. Hierfür wird ein Planfeststellungsverfahren nach dem Straßenrecht durchgeführt. Die Stadt wurde in diesem Verfahren bereits beteiligt.

Das auf der westlichen Planstraße zu erwartende Verkehrsaufkommen wurde im Hinblick auf alle im näheren oder weiteren Umfeld zu erwartenden baulichen Entwicklungen (z.B. "He 103") prognostiziert. Das Ergebnis kann der als Anlage 2 zu dieser Begründung beigefügten Studie "Detailbetrachtung Westumgehung Hechtsheimer Gewerbegebiet mit neuem A 60-Anschluß" entnommen werden.

Die das bestehende Gewerbegebiet von Mainz-Hechtsheim von Ost nach West durchquerenden Straßenachsen Dekan-Laist-Straße, Carl-Zeiss-Straße und Robert-Bosch-Straße werden bis zu der o.g. westlichen Randstraße verlängert und münden in diese ein. Weitere Verknüpfungspunkte mit dieser Umgehungsstraße sind nicht vorgesehen. An diese drei Straßenachsen ist das übrige, die Gewerbegebietserweiterung erschließende Straßennetz angebunden, wobei gleichzeitig die übrigen, bestehenden Gewerbestraßen ergänzt wurden. Bei den geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen innerhalb des Gewerbegebietes soll die jeweilige Bedeutung der Straße im Netz, durch eine adäquate Aufgliederung des öffentlichen Verkehrsraumes optisch verdeutlicht werden.

Das bestehende, noch zum Teil über Fahrstraßen führende Fahrradwegenetz wurde dahingehend ergänzt, daß alle Fahrbeziehungen weiterhin Bestand haben werden. Darüber hinaus konnten Verbesserungen in der Streckenführung - insbesondere in Nord-Süd-Richtung - erzielt werden, wobei der Fahrverkehr nun weitgehend auf eigenen Wegen verläuft.

Durch das Plangebiet verlaufen in Nord-Süd-Richtung zwei Hauptfahrradwegverbindungen. Einer dieser Fahrradwege verläuft westlich der geplanten Randstraße, in Kombination mit dem hier vorgesehenen Wirtschaftsweg. Die zweite Fahrradwegverbindung führt z.T. mitten durch das Plangebiet und bindet im Bereich der vorgesehenen Tennisplatzanlage an das vorhandene landwirtschaftliche Wirtschaftswegesystem, welches von den Fahrradfahrern in der freien Feldflur benutzt wird, an. Die von der Ortslage Mainz-Hechtsheim herkommenden und durch das derzeitige Gewerbegebiet führenden Fahrradwege werden in Richtung Westen verlängert. Im Bereich der drei geplanten Zufahrten zum Gewerbegebiet im Westen, werden signalgesteuerte Übergänge für die Fahrradfahrer geschaffen.

Es ist vorgesehen, die Gewerbegebietserweiterung analog zu dem bereits bestehenden Gewerbegebietbereich mit Bussen anzudienen. Nach Vorstellung der städtischen Verkehrsbetriebe soll eine einzige Buslinie von der Straßenbahnhaltestelle "Jägerhaus" aus parallel zur Rheinhessenstraße, die einzelnen Bereiche des bestehenden und geplanten Gewerbegebietes bedienen und ihre Endstelle im Bereich der Einschleifung der Straßenbahntrasse haben. Diese Pendellinie hätte den Vorteil, daß sowohl im Süden als auch im Norden des gesamten Gewerbegebietes Fahrgäste aufgenommen und in die Gebiete verteilt werden können. Die ÖPNV-Versorgung des Gewerbegebietes insgesamt über Busse läßt sich innerhalb der im Plangebiet festgesetzten Verkehrsstraßen realisieren, ohne daß konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden müssen.

### **4.3 Ver- und Entsorgung des Plangebietes, Leitungstrassen**

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes von Mainz-Hechtsheim muß aus topographischen Gründen in zwei verschiedenen Richtungen entwässert werden. Im südlichen Bereich - ab dem Feldweg "Marienborner Weg" - kann die entwässerungstechnische Erschließung über die hier mittlerweile verlegte Kanalisation in der Robert-Bosch-Straße und Robert-Koch-Straße sowie in dem Dornsheimer Weg zum Rückhaltebecken "Dornsheimer Weg" erfolgen.

Der nördliche Erweiterungsbereich muß insbesondere wegen der topographischen Verhältnisse in einzelne Einzugsgebiete unterteilt werden. Wegen der nur noch geringen Aufnahmefähigkeit der Kanalisation im angrenzenden vorhandenen Gewerbegebiet sowie für den Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen infolge der zu erwartenden Abflußverschärfung müssen Rückhalteanlagen innerhalb der einzelnen Teileinzugsgebiete angelegt werden. Die Kanalisation der Gewerbegebietserweiterungsflächen wird im Trennsystem ausgelegt. Die geplanten Regenrückhaltebecken liegen an den Tiefpunkten der jeweiligen Einzugsgebiete und sind als offene Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die jeweiligen Standorte sind - einschließlich der zugehörigen Erschließungsflächen - in den Bebauungsplanentwurf "He 105" eingetragen.

Es ist vorgesehen, die Gewerbegebietserweiterung von Mainz-Hechtsheim an das Gasnetz der Stadtwerke Mainz anzuschließen, um eine Grundversorgung mit Gas zu gewährleisten. Darüber hinaus kann innerhalb der bebaubaren, gewerblich nutzbaren Bauflächen, quasi an jeder Stelle, ein oder mehrere Blockheizkraftwerke errichtet werden. Das vorhandene bzw. geplante Gasleitungsnetz bzw. die Dimensionierung des öffentlichen Straßenraumes läßt dies ohne Probleme zu.

Zur Versorgung der Gewerbegebietserweiterung mit Wasser ist eine zentrale Druckerhöhungsanlage gefordert. Mit den Stadtwerken Mainz wurde hierzu letztlich vereinbart, hierfür keine separate Fläche im Bebauungsplan festzusetzen. Die Anlage läßt sich - quasi an jeder Stelle - innerhalb der Gewerbeflächen "He 105" ohne grundsätzliche Nutzungskonflikte realisieren. Bei der Projektierung der Anlage müßte die erforderliche Gewerbefläche von den Stadtwerken erworben werden.

Des weiteren wird eine Gasreglerstation sowie eine entsprechende Elektrizitätsschaltanlage benötigt, welche mit der entsprechenden Fläche im Bebauungsplanentwurf an der westlichen Randstraße festgesetzt ist. Zur Betreibung dieser Anlage ist ausnahmsweise eine Zufahrt von der westlichen Randstraße zu dieser Anlage zulässig.

Durch den nördlichen Randbereich des Bebauungsplanentwurfes "He 105" verläuft eine Fernölleitung ("Nato-Pipeline"). Hierzu wurde eine Stellungnahme von seiten des TÜV Rheinland eingeholt. Aus dieser gutachterlichen Stellungnahme geht eindeutig hervor, daß unter Beachtung der hierin genannten Sicherheitsmaßnahmen - welche mit Ausnahme des im Plan festgesetzten Schutzstreifens ausschließlich die spätere Bautätigkeit betreffen - in ihrer jetzigen Lage belassen werden kann. Die eigentliche Trasse der Fernölleitung wird in dem Plan "He 105" als unterirdische Leitungstrasse festgesetzt, einschließlich eines beidseitig der Rohrachse verlaufenden Schutzstreifens von 5 m Breite. Die Leitung liegt unter einer im Plan festgesetzten, nicht bebaubaren Grünfläche. Für diese Fläche wird festgesetzt, daß keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher angepflanzt werden dürfen.

Die im nördlichen Plangebiet verlaufende 110 / 220 kV-Freileitung der Kraftwerke Mainz-Wiesbaden (KMW) tangiert die Planinhalte nicht. Die Freileitungstrasse verläuft im Bereich der im Plan festgesetzten landespflegerischen Ausgleichs- / Ersatzflächen. Es sind lediglich die maximalen Endwuchshöhen der hier anzupflanzenden Gehölze zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Plan aufgenommen.

### **4.4 Private Sportfläche - Tennisanlage**

Im südöstlichen Planbereich ist eine private Sportfläche - Tennisanlage - mit ca. 1,6 ha Ausdehnung festgesetzt. Die Erschließung der Tennisanlage erfolgt über eine Stichstraße in Verlängerung der Nikolaus-Otto-Straße. Aufgrund der kürzeren Anfahrtswege zu der Sportanlage sowie der entsprechend verminderten Lärm- und Abgasemissionen des Individualverkehrs ist ein derartiger Standort im Siedlungsrandbereich gegenüber einem Standort in der freien Landschaft vorzuziehen.



Der im Plan "He 105" vorgesehene Standort der Tennisanlage, südlich des ehemaligen Aussiedlerhofes "Sommer", liegt im Bereich einer regionalbedeutsamen Ventilationsbahn, welche südlich des Gewerbegebietes von westlicher in östlicher Richtung verläuft. Nach den Vorgaben des "Klimaökologischen Begleitplanes zum Flächennutzungsplan" aus dem Jahr 1992 ist diese Ventilationsbahn als Klimaschutzzone von jeglicher Bebauung freizuhalten und zusätzliche lufthygienische Belastungen sind zu vermeiden. Demzufolge würde eine herkömmliche Tennisanlage diesen klimatologischen Zielvorstellungen nicht gerecht werden, da sich z.B. die bereits übliche "Verkleidung" der Ballfangzäune mit Wind- oder Sichtschutzplanen bzw. mit großflächigen Werbeträgern als undurchlässiges Strömungshindernis negativ auf das Ventilationsgeschehen auswirken würde. Die im Plan getroffenen verbindlichen Festsetzungen verhindern derartige Beeinträchtigungen der Ventilation.

#### **4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzung**

Die im Plangebiet zur Gestaltung der Baukörper, der nicht überbaubaren Flächen und zu Werbeanlagen getroffenen Festsetzungen zielen insbesondere darauf ab, homogene Straßenräume zu schaffen, als "Kernstücke" eines Gewerbegebietes von höherer Gestaltungsqualität. Die hierzu formulierten Festsetzungen lassen aber auch ausreichende Spielräume für individuelle architektonische Lösungen und für die eigene Gestaltung der privaten Freiflächen zu.

Neben den positiven ökologischen Auswirkungen der ausschließlich festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünung, bzw. der wasserdurchlässigen Bodenbeläge ergeben sich hierdurch ebenso gestalterische Qualitäten innerhalb des Plangebietes.

#### **4.6 Landespflegerischer Planungsbeitrag**

Der zu dem Bebauungsplan "He 105" erarbeitete Landespflegerische Planungsbeitrag ist in Kurzform als Anlage 1 dieser Begründung beigefügt. Die "Langfassung" kann beim Stadtplanungsamt, Zitadelle, Bau A, Zimmer 111, während der Dienststunden eingesehen werden.

Die sich aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag ergebenden landespflegerischen Ersatz- und Ausgleichsflächen erstrecken sich im Norden südlich der A 60 sowie im Westen des Plangebietes, entlang der geplanten Randstraße, in "gestreckter" Form, wobei punktuelle Aufweitungen vorgesehen sind. Insbesondere aus klimatologischen Gründen erfolgt eine deutliche Ausweitung der im Plan vorgesehenen Ausgleichs- / Ersatzflächen nach Westen in Bereich der Gewann "Vor der kurzen Frucht". Die im Plan vorgesehenen landespflegerischen Ersatz- / Ausgleichsflächen schaffen einerseits einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft, verbessern das Orts- und Landschaftsbild und kompensieren die mit der Erweiterung des Gewerbegebietes verbundenen klimatologischen Eingriffe. Die Größe der landespflegerischen Ersatz- / Ausgleichsflächen bzw. die hierin zu treffenden Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden auf der Grundlage des Landespflegerischen Planungsbeitrages in adäquaten Festsetzungen qualitativ und quantitativ umgesetzt. Des weiteren wurde u.a. zur Ausgestaltung der landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzflächen ein detaillierter Gestaltungsplan erarbeitet, welcher dem Amt für Grünanlagen und Naherholung der Stadt Mainz vorliegt. Die Planung und Anlage der landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzflächen soll auf der Basis dieses Gestaltungsplanes erfolgen.

Die Begrünung der Dächer und Fassaden ist durchgängig für das gesamte Gewerbegebiet "He 105" festgesetzt. Die einzelnen Bauherren im Gewerbegebiet "He 105" sind durch diese verbindliche Regelung sowohl in ihrer Gestaltungsfreiheit wie auch hinsichtlich der Baukosten in nicht unerheblichem Maß betroffen. In Abwägung aller hierbei relevanten Belange sind die hierdurch, sich bei den Ausgleichs- und Ersatzflächen ergebenden flächenmäßigen Reduktionen zu vertreten. Die im eigentlichen Baugebiet zu treffenden landespflegerischen Maßnahmen mindern in adäquatem Umfang den für den einzelnen Grundstückseigentümer kostenträchtigen Faktor "Flächen für landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen". Durch die inhaltliche, hier insbesondere klimatologische Verknüpfung der im Baugebiet selbst zu treffenden Ausgleichsmaßnahmen - wie hier die Dach- und Fassadenbegrünung - zu der Größe der zusätzlich nachzuweisenden Ersatz- und Ausgleichsflächen wird die Akzeptanz beim betroffenen Grundstückseigentümer und ggf. auch späteren Bauherrn deutlich erhöht.

Der Bebauungsplanentwurf "He 105" sieht in Folge der o.g. Abwägung aller Belange ca. 6,81 ha landespflegerische Ausgleichs-/Ersatzflächen (LEF) vor. Darüberhinaus sind westlich der geplanten Umgehungsstraße ca. 0,88 ha öffentliche Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün) vorgesehen; die grünordnerische Ausgestaltung dieser Flächen erfolgt analog zu den o.g. LEF-Flächen. Beide Flächen sind lediglich durch den landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg / (bzw. Fahrradweg) getrennt. Somit ergibt sich westlich der geplanten Umgehungsstraße ein Potential von insgesamt 7,69 ha Fläche, auf denen die im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgesehenen Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft realisiert werden können.

Aus rein landespflegerischer Sicht wird der Eingriff in Natur und Landschaft bei vollem Nachweis des Ausgleichs- / Ersatzflächenpotentials innerhalb des Bebauungsplanes als vertretbar gewertet. Die Abwägung aller bei diesem Bauleitplanverfahren relevanten Belange läßt jedoch die vorgenommene, relativ geringe Reduzierung des Ausgleichs- / Ersatzflächenpotentials zu.

Der Bereich des bisherigen Bebauungsplanes "He 82/I" ist nahezu vollständig bebaut und stellt nach § 8 a (6) BNatschG keinen Eingriff dar. Demzufolge können diesen Flächen keine landespflegerischen Ausgleichs- / Ersatzflächen zugeordnet werden.

Der den Eingriff durch private Flächen ausgleichende Anteil der Ausgleichs- / Ersatzflächen ist als Gemeinschaftsanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB im Plan festgesetzt und den privaten Gewerbeflächen zugeordnet. Alle Flächenanteile - d.h. auch der Anteil, welcher den Eingriff durch die öffentlichen Flächen, die westliche Randstraße sowie die private Sportanlage ausgleicht - sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt. Die auf diese Flächen im einzelnen zu treffenden Maßnahmen werden aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag bzw. dem o.g. Gestaltungsplan - soweit erforderlich - übernommen.

#### 4.7 Statistik

☒ Flächen für gewerbliche Nutzung	ca.	43,19 ha
☒ Verkehrsflächen innerhalb des Gewerbegebietes	ca.	3,83 ha
☒ Fuß-, Rad- und Landwirtschaftswege	ca.	0,60 ha
☒ Umgehungsstraße	ca.	1,55 ha
☒ öffentliche Grünfläche (Hinweis: Regenrückhaltung)	ca.	1,11 ha
☒ öffentliche Grünfläche (i.d.R.: Verkehrsbegleitgrün) (incl. 0,88 ha, westlich der Umgehungsstraße)	ca.	2,94 ha
☒ landespflegerische Ersatz- und Ausgleichsfläche	ca.	6,81 ha
		<hr/>
Bebauungsplangebiet	ca.	60,03 ha

#### 4.8 Kosten

Von den folgenden Ausbaurkosten ist auszugehen:

- ☒ Die Ausbaurkosten für die bereits realisierten Erschließungsanlagen Robert-Bosch-Straße und Robert-Koch-Straßen betragen für den Straßenbau ca. 1,65 Mio. DM und für den Kanalbau rund 700.000,- DM.
- ☒ Die Baukosten für die ausgewiesenen zusätzlichen Erschließungsstraßen betragen ca. 2,9 Mio. DM und für den Kanalbau ca. 3,5 Mio. DM.
- ☒ Die Straßenbaukosten für die Westumgehung, soweit sie innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft, betragen ca. 2 Mio. DM. Die Entwässerung der Umgehungsstraße erfolgt über seitliche Straßengraben, die über Entwässerungskanäle an das Regenrückhaltebecken an der A 60 angeschlossen werden. Hierfür sind weitere Kosten in Höhe von 500.000,- DM erforderlich.

In den Angaben sind die Kosten für Grunderwerb, Begrünung, Markierung, Beschilderung und Straßenbeleuchtung nicht enthalten.

Hinsichtlich der Beitragsfähigkeit ist davon auszugehen, daß

- ✍ die Aufwendungen für die geplante Westumgehung innerhalb des Bebauungsplanes "He 105" in Höhe von 2,5 Mio. DM nicht beitragsfähig sind;
- ✍ bei den realisierten Erschließungsanlagen im südlichen Bereich teilweise noch Restarbeiten durchzuführen sind. Alle Baugrundstücke werden durch diese Anlage erschlossen sein, die ihre Beitragsverpflichtung bereits abgelöst hätten und somit Erschließungs- / Abwasserbeiträge hier nicht mehr geltend gemacht werden können;
- ✍ die Kosten des Straßenbaus für die neu ausgewiesenen Erschließungsanlagen abzüglich des städtischen Anteils von 10 % (rund 300.000,-- DM) als Erschließungsbeiträge umlegbar sind;
- ✍ die Kosten des Kanalbaus in Höhe von 3,5 Mio. DM durch einmalige Abwasserbeiträge, welche bei Inbetriebnahme der Leitung zu erheben wären, gedeckt sind.

Mainz,

Norbert Schüler  
*Bürgermeister*