

Stadt Mainz

Begründung

Bebauungsplanentwurf "G 112"
Aufhebung des Bebauungsplanes "G 65"
Aufhebung des Bebauungsplanes "G 83"
Teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes "G 113"



Stand Planstufe II

Begründung

Bebauungsplanentwurf "Kisselberg (G 112)"

Aufhebung des Bebauungsplanes "Neuweg (G 65)"

Aufhebung des Bebauungsplanes "Verbindung Saarstraße / Mainzer Straße (G 83)"

Teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes "Verbindung zwischen Saarstraße und Mainzer Straße / L 422 neu (G 113)"

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplanentwurf "Kisselberg (G 112)"

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Kisselberg (G 112)" verläuft westlich der Koblenzer Straße ab Bahndamm bis im Süden zur Saarstraße, ca. 730 m entlang der Saarstraße, dann teilweise über den Neuweg nach Norden bis zur Straße "Am Sägewerk", von der Straße "Am Sägewerk" über die Straße "Im Niedergarten" zum Bahndamm zurück.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich Aufhebungsverfahren Bebauungsplan "Neuweg (G 65)"

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Neuweg (G 65)" verläuft innerhalb der heutigen Straßenparzelle der Straße "Im Niedergarten" und teilweise innerhalb der Straßenparzelle der Straße "Am Sägewerk".

1.3 Räumlicher Geltungsbereich Aufhebungsverfahren Bebauungsplan "Verbindung Saarstraße / Mainzer Straße (G 83)"

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Verbindung Saarstraße / Mainzer Straße (G 83)" verläuft im Bereich der Straßenparzelle der Koblenzer Straße, im Norden ab der Mainzer Straße bis südlich der Saarstraße zum Anschluss der Koblenzer Straße an die Saarstraße.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes "Verbindung zwischen Saarstraße und Mainzer Straße / L 422 neu (G 113)"

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes "Verbindung zwischen Saarstraße und Mainzer Straße / L 422 neu (G 113)" verläuft ab der Fußgängerbrücke im Norden bis zur Saarstraße im Süden entlang der Kante zwischen Fahrbahn und Gehweg bis im Westen zur ursprünglichen Plangebietsgrenze "G 113".

2. Planerfordernis

2.1 Rahmenbedingungen

Die Stadt Mainz erfüllt in dem Verdichtungs- und Verflechtungsraum Rhein-Main die Funktion als Oberzentrum, Landeshauptstadt und Universitätsstadt. Darüber hinaus besitzt die Stadt Mainz eine bundesweite Bedeutung im Bereich Medien. Zur Festigung dieser Standortgunst ist es notwendig, entsprechende Bauflächen für die Umsiedlung, Erweiterung und Neuansiedlung von Betrieben zur Verfügung zu stellen.

Die Gewerbeflächen des Flächennutzungsplanes von 1976 sind innerhalb des Stadtgebietes weitestgehend aufgebraucht. Die Neuausweisung von Gewerbeflächen stößt auf erhebliche Probleme. Das Stadtgebiet weist zwar noch große unbebaute Flächen auf, diese unterliegen aber zahlreichen, zum Teil einschneidenden Restriktionen vor allem unter Umweltgesichtspunkten. Die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen hat in jedem Fall Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt, die Fauna und Flora, das Mikroklima, in vielen Fällen auch auf das Stadtklima. Die Gliederung des Stadtgebietes in Funktionsräumen ist durch entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan, im Landschafts- und Grünordnungsplan sowie in verschiedenen Schutzverordnungen verankert. Daneben gibt es so gut wie keine größeren Flächen im Stadtgebiet, die von vorne herein als unproblematisch für eine gewerbliche / tertiäre Nutzung eingestuft werden können.

2.2 Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung¹

Eine spezifische Prognose für Mainz unter genauer Berücksichtigung der Branchenstruktur ist sehr aufwendig und im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplanverfahren "G 112" auch nicht möglich. Eine Vorausschätzung kann sich nur an den allgemeinen Entwicklungstrends für die Wirtschaft, wie sie für die Ebene der Bundesrepublik berechnet wurden, und an der bisherigen Entwicklung von Mainz orientieren. Für die Bundesrepublik wird in einer Projektion von PROGNOSE / IAB² von 1988 in einer mittleren Wachstumsvariante von 1987 bis 2000 eine Beschäftigungszunahme in der Wirtschaft insgesamt um 3,7 % errechnet, in einer zweiten Variante mit höherem Wirtschaftswachstum, aber auch höherem Produktivitätsfortschritt um 7,4 %. Die mittelfristigen Konjunkturerwartungen sind in Anbetracht der gesamtdeutschen Perspektiven, die bei der PROGNOSE / IAB-Prognose noch nicht vorhanden waren, eher optimistisch. Mainz hat als Teil des wirtschaftsdynamischen Rhein-Main-Gebietes, als Landeshauptstadt und Universitätsstadt sowie mit einem günstigen Branchenmix bisher immer überdurchschnittlich am allgemeinen Wirtschaftswachstum teilgenommen.

¹ Abschnitt 2.2 bis 2.4 unter Verwendung von Ausarbeitungen der Ämter 12 und 80 erstellt.

² PROGNOSE/IAB: Arbeitslandschaft bis ins Jahr 2000 nach Umfang und Tätigkeitsprofilen, Beitrag AB 131, Nürnberg 1989

Es ist wahrscheinlich, dass in Mainz sich der bisherige Trend fortsetzen und mindestens das bundesweit projizierte Beschäftigungswachstum erreicht werden wird. Allerdings ist auch anzunehmen, dass - wie dort - ein allmähliches Abflachen des Anstieges der Beschäftigtenzahlen eintreten wird, weil das Potential für überdurchschnittliche Beschäftigtenzuwächse weitgehend ausgeschöpft ist (Konkurrenzsituation im Rhein-Main-Gebiet, Stabilisierung des sekundären Sektors). Für Mainz wird die obere Wachstumsvariante der PROGNOSE / IAB-Projektion mit einem Zuwachs von 7,4 % übernommen. Die Variante mit einem Wachstum von 3,7 % ist dagegen auch deshalb nicht realistisch, weil sie für Mainz nur ein Plus von 4.500 Beschäftigten bis 2010 ergäbe, die Beschäftigtenzahl aber bereits von 1987 bis 1989 um rund 2.500 angestiegen ist. Die Berechnung auf der Basis der PROGNOSE / IAB-Projektion ergibt zwischen 1987 und 2010 ein Plus von rd. 9.100 Beschäftigten, eine Umrechnung auf das Jahr 2000 bei geometrisch degressiven Verlauf, unter Berücksichtigung des bereits erfolgten Zuwachses zwischen 1987 und 1989, ergibt zwischen 1989 und 2000 einen Zuwachs um rd. 5.200 Beschäftigte.

2.3 Anteil des Tertiärsektors und der Bürobeschäftigten

Dem allgemeinen Trend der Vergangenheit folgend, ist davon auszugehen, dass sich dieses Wachstum auf den Tertiärbereich konzentrieren wird, während die Beschäftigungslage im Sekundärsektor stabil bleiben wird, wobei jedoch auch innerhalb des Sekundärsektors eine Verschiebung von den produzierenden Tätigkeiten hin zu den tertiären Tätigkeiten erfolgen wird. Mangels spezifischer Mainzer Zahlen über den Bestand an Büroarbeitsplätzen werden die von PROGNOSE / IAB ermittelten BRD-Werte auf Mainz übertragen, und zwar für das Ausgangsjahr 1989, und die Prognose-Variante Null-Wachstum und Wachstum 7,4 %. Diese lineare Übertragung erscheint vertretbar. Bereits bei Null-Wachstum der gesamten wirtschaftlichen Entwicklung ergibt sich bis 2000 eine Zunahme der Bürobeschäftigten um 4.350, bei der zugrunde gelegten Wachstumsvariante von 7,4 % dagegen um 6.650 auf 57.300³). Dies sind 13,1 % gegenüber 1989 bzw. 1,2 % pro Jahr. Der Anteil Bürobeschäftigter steigt damit von 40,5 % auf 44,0 % an. Die ermittelte Zunahme der Bürotätigkeiten vollzieht sich vor allem bei den "sekundären Dienstleistungen", die nicht an den Produktionsstandort gebunden sind. Mit enthalten sind auch Dienstleistungen, z.B. für den Bereich Betreuen, Beraten, die wohngebietsorientiert sind und hier nicht interessieren. Ihr Anteil wird auf 1/4 geschätzt; es verbleiben rd. 5.000 neue Arbeitsplätze. Eine weitere Verdichtung von tertiären Arbeitsplätzen an den etablierten Standorten ist planerisch nicht mehr vertretbar. Neben den negativen Begleiterscheinungen durch den Individualverkehr treten massive Nutzungskonflikte zu Lasten der Funktion "Wohnen" auf. Unter Berücksichtigung des Planungszieles der Konfliktminimierung sollten etwa 65 % - 75 % der prognostizierten 5.000 neuen Büroarbeitsplätzen, d.h. dass ca. 3.700 in neu auszuweisenden Tertiärgebieten vorgesehen werden.

³ Ausarbeitung des 12-Amt für Stadtentwicklung und Statistik vom 30.08.1990

2.4 Flächenbedarf

Da für Mainz keine spezifischen Flächenkennziffern vorliegen, werden die BRD-Durchschnittswerte verwendet. Nach einer Ermittlung des IfS (Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik, Berlin) stieg der Flächenbedarf pro Bürobeschäftigten in der BRD 1975 bis 1986 von 20 m² auf 22,2 m² Bruttogeschossfläche (BGF). Büroneubauten der 70er hatten 28,2 m² BGF, die der 80er Jahre 34,5 m² BGF pro Beschäftigten. Für 1989 können etwa 23,0 m² BGF angenommen werden.

2.4.1 Neubedarf durch Beschäftigtenzuwachs

Der Neubedarf durch den Beschäftigtenzuwachs von 3.700 Arbeitsplätzen beträgt danach rd. 86.000 m² BGF.

2.4.2 Ausweitungsbedarf durch Veränderung der Flächenansprüche

In den kommenden 10 Jahren wird der Flächenverbrauch pro Beschäftigten mit einiger Sicherheit weiter ansteigen. Gründe für die Ausweitung: Technisierung, Ansprüche höher qualifizierter Mitarbeiter, Abkehr vom Großraumbüro, Bedarf an Schulungs-, Konferenz- und Sozialräumen, Repräsentationsbedürfnis. Der Anstieg der Fläche pro Beschäftigten betrug 1975 bis 1986, also in 11 Jahren, in der BRD 2,2 m² pro Beschäftigten bzw. etwa 1 % pro Jahr. Dies in die Zukunft verlängert bedeutet eine Ausweitung um 10 % bzw. 2,3 m² pro Beschäftigten bis zum Jahr 2000. Für die Abschätzung des Bedarfes wird in Mainz die Zahl von 57.300 Büroarbeitsplätzen im Jahr 2000 herangezogen. Auch bei dieser Gesamtzahl wird unterstellt, dass annähernd 2/3, d.h. 38.000 in der Innenstadt und in den Ortskernen angesiedelt sind. Diese Zahl würde einen Flächenbedarf für die Ausweitung von rd. 88.000 m² BGF verursachen. Diese Ausweitung würde bedeuten, dass entweder die Beschäftigtenzahl gehalten und Neubau von Flächen bzw. Umwidmung von Wohnflächen notwendig wird oder die Fläche gehalten wird und die Arbeitsplätze aus der Innenstadt / den Ortskernen verlagert werden. Wahrscheinlich ist eine Mischung aus beidem. Da Neubau in den Verdichtungsbereichen teurer und schwieriger ist als außerhalb, wird angenommen, dass etwa 2/3 der Expansion, d.h. rd. 60.000 m² BGF auf neue Tertiärgebiete zu lenken sind.

2.4.3 Besonderer Bedarf für Betriebsansiedlungen

Falls die Stadt Mainz ihre wirtschaftliche Bedeutung und Leistungsfähigkeit nicht nur im bisherigen Maßstab beibehalten, sondern steigern will, sind zusätzliche Flächen für potentielle Betriebsansiedlungen vorzusehen. Dies ist ein nicht zu kalkulierender Wert; er ist politisch zu entscheiden. Es werden hier 5 % der gesamten Bürofläche angenommen. Die Gesamtbürofläche ist nicht bekannt und kann nur als hypothetischer Wert ermittelt werden, aus der Bürobeschäftigtenzahl 1989 und der durchschnittlichen Fläche pro Beschäftigten mit 1,16 Mio. m² BGF; somit würden sich für rd. 5 % rd. 60.000 m² BGF ergeben.

2.4.4 Leerstandsrate

Anzustreben wäre darüber hinaus eine Erhöhung der Leerstandsrate, um die Mietpreise zu senken und Verdrängungserscheinungen zu bekämpfen. Bei einer Erhöhung um 2 %-Punkte ergebe sich ein Bedarf von rd. 15.000 m² BGF.

2.4.5 Gesamtbedarf BGF

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| 1. Neubedarf | 85.000 m ² |
| 2. Ausweitungsbedarf | 60.000 m ² |
| 3. Betriebsansiedlungen | 60.000 m ² |
| 4. Leerstandsreserve | 15.000 m ² |

Gesamt: 220.000 m² BGF

Auf der Basis von 220.000 m² BGF ergibt sich ein Bedarf von 20 ha - 35 ha Bauland (je nach erreichbarer Dichte) für tertiäre Nutzungen.

Der prognostizierten Flächennachfrage steht ein angemeldeter, kurz- bis mittelfristiger Bedarf an Verwaltungs- und Büronutzungen von insgesamt 225.000 m² Grundstücksfläche⁴ (= ca. 30 ha Bruttobauland) gegenüber. Die Stadt Mainz hat zur Zeit keine frei verfügbaren Flächen, um diese Nachfrage zu befriedigen!

2.5 Standortentscheidung

Das Plangebiet "G 112" bzw. der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 35 ist bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Mainz, rechtskräftig seit 1976, als "Fläche für den Gemeinbedarf Schule und Sport", "Mischgebiet" sowie "Gewerbegebiet" dargestellt. An der prinzipiellen Zielsetzung einer Bebauung westlich der K 3 hat sich in den letzten 20 Jahren nichts geändert. Die Fläche hat eine hervorragende Anbindung an das innerörtliche und überregionale Verkehrsnetz. Über die Saarstraße und die K 3 sind sowohl die City und die Stadtteile als auch der Autobahnring A 60 direkt zu erreichen. Mit dem Ausbau einer neuen Bushaltestelle auf der Saarstraße ist auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet. Die Nähe zur Universität, den Drittmitteleinrichtungen sowie dem Forschungszentrum der Max-Planck-Gesellschaft verleiht dem Kisselberg eine sehr spezielle Standortqualität, die gerade von Unternehmen der Branchen "Medien", "innovative Techniken", "Dienstleistungen" nachgefragt wird. Die Stadt Mainz beabsichtigt, diese Standortgunst zu fördern und bauplanungsrechtlich langfristig zu sichern.

⁴ Schreiben des 80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften vom 03.05.1990

Ein Teil des Kesselberges soll deshalb in einem SO - Sondergebiet für Büronutzung, Dienstleistungsbetriebe und Forschungseinrichtungen umgeplant werden. Die restlichen Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Kesselberg erfahren eine enorme ökologische Aufwertung in Form der landespflegerischen Ausgleichsfläche. Weitere Bereiche außerhalb des Plangebietes "G 112" verbleiben in ihrer heutigen Nutzung als landwirtschaftliche Kulturlächen.

Aufgrund fehlender Reserve- und Vorratsflächen für tertiäre Nutzflächen hat die Ausweisung des Standortes Kesselberg für die Stadt Mainz eine besondere Bedeutung, da unter den Großstädten im Rhein-Main-Gebiet ein spürbarer Konkurrenzdruck herrscht. Dieser Konkurrenzdruck wird sich sicher nach der Einführung des gemeinsamen europäischen Binnenmarktes verschärfen. Die Stadt Mainz hat deshalb zur Standortbestimmung neuer Gewerbeflächen / Tertiärflächen bzw. Überprüfung vorhandener Standorte des Flächennutzungsplans 1976 unter heutigen Umweltgesichtspunkten den Gewerbeflächenplan (GFP) erarbeitet. Der Hauptausschuss hat am 09.05. 1989 dem GFP zugestimmt. Neben der Fläche Kesselberg sind danach folgende Standorte für eine Nutzung als Gewerbestandort prädestiniert:

- westlich Gewerbegebiet Hechtsheim (nur Gewerbe);
- südlich des ZDF (Dienstleistung / evtl. Gewerbe / Ausstellung);
- südlich Hechtsheim (nur Gewerbe);
- westlich der Universität (Forschung, universitäres Wohnen und weitere universitäre Nutzungen).

Von den 5 ausgewählten Standorten im ganzen Stadtgebiet ist lediglich der Kesselberg geeignet, den Bedarf an tertiären Flächen innerhalb eines SO - Sondergebietes für Büronutzung, Dienstleistungsbetriebe und Forschungseinrichtungen kurzfristig zu befriedigen. Eine Deckung des prognostizierten bzw. des angemeldeten Bedarfs kann mit der Realisierung des Bebauungsplanes "G 112" bei weitem nicht erreicht werden (Fläche des "G 112": ca. 12,75 ha Nettobauland).

Die Ergebnisse des GFP werden mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mainz und parallel dazu für den Bereich Kesselberg im Bauleitplanverfahren "G 112 / FNP-Änderung Nr. 35" konkretisiert. Innerhalb der Eignungsbewertung des GFP von Bauflächen und insbesondere während der Bearbeitung des Bauleitplanverfahrens "G 112 / Ä 35" hat sich gezeigt, dass die Darstellungen des FNP 1976 im Bereich Kesselberg nicht mehr den heutigen Umweltstandards entsprechen. In der vorliegenden Planung wurden die Flächen von 1976 im nördlichen Bereich wesentlich reduziert: Die geplanten Gewerbeflächen und Flächen für Gemeinbedarf sind aus landespflegerischen und stadtklimatischen Gründen vollkommen entfallen. Diese Flächen dienen im aktuellen Plan als stadtklimatisch wirksamer Durchlüftungsbereich und landespflegerische Ausgleichsfläche.

Das früher vorgesehene MI - Mischgebiet ist in der West-Ost-Ausdehnung um ca. 230 m gekürzt; die Baugebietsart sieht heute SO - Sondergebiet vor, da eine Wohnnutzung in Nähe der Saarstraße (L 427) und der Koblenzer Straße (K 3) nicht sinnvoll erscheint. Innerhalb der Durchführung der kommunalen UVP ab 08.03.1990 wurden 5 Prüfpunkte für die weitere Bearbeitung in UVP-Stufe II bzw. im landespflegerischen Planungsbeitrag gemäß § 17 LPflG festgestellt. Ein vollkommener Ausschluss der Bebauung Kisselberg aus Umweltgesichtspunkten hat sich zu keinem Zeitpunkt während der UVP ergeben. Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile einer Bebauung Kisselberg hat sich die Stadt Mainz am 16.05.1990 entschieden, diesen Standort mit dem Bauleitplanverfahren "G 112 / Ä 35" zu realisieren. Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur, Landschaft und Klima können mit planerischen Mitteln kompensiert werden. Die Darlegungen der Auswirkungen unterschiedlicher Eingriffsmaßnahmen erfolgen im Kapitel "Umweltverträglichkeitsprüfung" bzw. im Anhang "landespflegerischer Planungsbeitrag" gemäß § 17 LPflG.

2.6 Wohnraumvorsorge

Die Stadt Mainz betreibt parallel zur Ausweisung des Bebauungsplanes Kisselberg, der Arbeitsstätten enthält, mehrere Bebauungspläne mit neuen Wohnbauflächen. Der Stadtrat hat nach dem Beschluss über den Bebauungsplan "G 112" am 07.11.1990 den Wohnbaumflächenplan mit Wohnraum für ca. 10.000 Einwohner beschlossen. Die Umsetzung des Wohnbauflächenplanes erfolgt zur Zeit mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Gesamtstadt. Konkrete Aufstellungsbeschlüsse liegen heute bereits für folgende Wohnbaubebauungspläne vor: "D 25", "E 31", "E 49", "E 50" und "F 73". Innerhalb der Stadt Mainz erfolgt die Ausweisung von Arbeitsstätten und Wohnbauflächen in enger Abstimmung.

3. Angaben zum Bestand, Inhalt des Flächennutzungsplans, Aufhebungsverfahren

3.1 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet untergliedert sich heute in eine Vielzahl schmaler, langgestreckter Parzellen mit Grünbestand. Zur Sicherung der bauleitplanerischen Ziele hat die Stadt Mainz in den letzten 10 Jahren für über 10 Mio. DM landwirtschaftlich genutzte Grundstücke aufgekauft. Da nach dem Besitzwechsel an die Stadt Mainz keine geordnete Bewirtschaftung mehr stattgefunden hat, entwickelte sich hier ein typisches Zwischenbiotop. Die unbewirtschafteten Flächen liegen im losen Verbund mit intensiv genutzten Acker- und Wiesenflächen sowie mit intensiv genutzten Streuobstbeständen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Feldwege, die zum größten Teil in ihrer Lage erhalten bleiben. Bei der Änderung der Wegeführung erfolgt eine sinnvolle Netzergänzung. Das Plangebiet wird von zwei Gasleitungen tangiert; die Trassen werden gesichert bzw. neu eingepflanzt.

3.2 Inhalte des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet "G 112" ist im Flächennutzungsplan von 1976 als "Fläche für den Gemeinbedarf (Schule, Sport, Mischgebiet sowie Gewerbegebiet)" dargestellt. Diese Planungsinhalte stimmen mit den heutigen planerischen Zielvorstellungen nicht mehr überein. Der vorliegende Entwurf beabsichtigt, die Darstellungen der Änderung Nr. 35 in Sondergebiet für Büronutzung, Dienstleistungsbetriebe und Forschungseinrichtungen sowie landespflegerische Ausgleichsflächen umzuplanen. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 35 erfolgt im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplanentwurf "G 112". Der Stadtvorstand hat sich bereits in seiner Sitzung am 12.07.1983 für die Aufgabe der im Flächennutzungsplan von 1976 dargestellten Gemeinbedarfsfläche im Bereich Kisselberg entschieden. Soweit ein zukünftiger Bedarf für diese Gemeinbedarfsfläche auftreten sollte, wäre ein Standort westlich der Koblenzer Straße im Bereich des Sondergebietes "Universitätserweiterung" oder an einem anderen geeigneten Standort neu auszuweisen.

3.3 Begründung zum Aufhebungsverfahren Bebauungsplan "Neuweg (G 65)"

Im Plangebiet des Bebauungsplanes "Kisselberg (G 112)" existieren Bebauungspläne, die ganz oder teilweise aufgehoben und mit dem "G 112" neu überplant werden. Diese Maßnahme ist im Sinne der Rechtsklarheit und Eindeutigkeit erforderlich. Der Bebauungsplan "Neuweg (G 65)" (rechtskräftig seit 19.04.1969) stellt lediglich eine Straßenverbindung "Am Niedergarten" dar, die bereits durch den Bebauungsplan "Am Hemel / Ergänzung (G 85)" überplant wurde. Der südliche Teil wird durch den Bebauungsplan "G 113" überplant. Der Bebauungsplan "G 65" hat deshalb bauplanungsrechtlich keine Funktionen mehr und ist vollkommen aufzuheben.

3.4 Begründung zum Aufhebungsverfahren Bebauungsplan "Verbindung Saarstraße / Mainzer Straße (G 83)"

Der Bebauungsplan "Verbindung Saarstraße / Mainzer Straße (G 83)", rechtskräftig seit 10.05.1978, wird fast vollständig durch den neueren Bebauungsplan "Verbindung zwischen Saarstraße und Mainzer Straße, L 422 neu (G 113)" überplant. Lediglich die Waschbachquelle hat der "G 113" nicht mehr nachrichtlich übernommen. Da die Waschbachquelle als Naturdenkmal ausreichend geschützt ist, kann auf eine weitere nachrichtliche Übernahme in einem Bebauungsplan verzichtet werden. Der "G 83" hat die westliche Erweiterung des Knotens Koblenzer- / Saarstraße in Form eines symmetrischen Kleeblattes zum Inhalt. Da im Bebauungsplan "G 112" eine Verlegung des Knotens ca. 600 m nach Westen erfolgt, kann sowohl südlich als auch nördlich der Saarstraße auf diese Auf- und Abfahrten verzichtet werden. Der Bebauungsplan "G 83" würde auch mit seinen Festsetzungen südlich der Saarstraße nicht in das Planungskonzept zur westlichen Universitätserweiterung passen. Der Bebauungsplan "G 83" ist deshalb vollkommen aufzuheben.

3.5 Begründung zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans "Verbindung zwischen Saarstraße und Mainzer Straße / L 422 neu (G 113)"

Der Bebauungsplan "Verbindung zwischen Saarstraße und Mainzer Straße, L 422 neu (G 113)", rechtskräftig seit 06.06.1984, überplant die Koblenzer Straße ab Saarstraße bis zur Mainzer Straße. Das Plankonzept des "G 112" beeinträchtigt die Festsetzung des "G 113" nicht wesentlich. Lediglich der Grünbereich ab Hinterkante Fahrbahnrand bis Böschungskante Oberkante auf der Westseite der Koblenzer Straße ab Fußgängerbrücke bis zur Saarstraße wird durch den "G 112" umgestaltet. Der "G 113" ist deshalb teilweise aufzuheben.

4. Planinhalt

4.1 Verkehr⁵

4.1.1 Verkehrliche Struktur- und Ausgangsdaten

Vom Amt für Verkehrswesen wurde zu dem Bebauungsplan "G 112" eine gründliche Analyse der Ausgangsdaten und Prognose für die Auswirkungen auf das Umfeld (insbesondere für den öffentlichen Nahverkehr, den Individualverkehr und das Straßennetz) durchgeführt. Hierzu wurden zusätzliche Erhebungen und Vergleiche mit Mainz-spezifischen tertiären Gebieten vorgenommen, um Aussagen zu diesem neuen Baugebiet treffen zu können. Gleichzeitig wurde auch der gegenüberliegende Bereich der zukünftigen universitären Nutzungen mit in diese Überlegungen einbezogen. Auf Grund der Nutzungszahlen ist eine Arbeitsplatzanzahl im Bereich Kisselberg von 6.100 Plätzen angenommen worden und für die Universität wurde mit 1.900 Beschäftigten und 2.400 Studierenden gerechnet. Für die Aufteilung auf den IV und ÖPNV wurden die aus dem Generalverkehrsplan für Mainz analysierten Splittwerte angesetzt und zwar speziell herausgezogen für den Fahrzweck "Beruf". Danach muss von folgenden Anteilen ausgegangen werden: **Kisselberg:** 62 % IV, 20 % ÖV, 18 % Rad- und Fußanteil. **Bereich Universität:** 48 % IV, 24 % ÖPNV, 28 % Rad- / Fußanteil. Hieraus ergeben sich in den morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunden für die einzelnen Bereiche folgende Ziel- und Quellverkehre, die als Grundlage für die Verkehrsbetrachtung in diesem kritischen Zeitabschnitten dienen: **Kisselberg:** IV (Ziel- bzw. Quellverkehr): 1.209 Kfz/h **ÖPNV-Anteil + Rad- und Fußanteil (Ziel- bzw. Quellverkehr):** 230 - 350 Fahrten und Wege/h **Bereich Universität:** IV (Zielverkehr morgens): 1.163 Kfz/h IV (Quellverkehr nachmittags): 585 Kfz/h **ÖPNV / Fuß- und Radanteil (Ziel- bzw. Quellverkehr in der Spitzenstunde):** ca. 150 - 200 Fahrten und Wege/h (tägliches ÖPNV und Fuß- und Radwegeaufkommen mit Hin- und Rückfahrt: 2.600 Fahrten und Wege pro Tag).

⁵ Kap. 4.1 unter Verwendung von Ausarbeitungen des 68-Amtes für Verkehrswesen

4.1.2 ÖPNV-Erschließung

Der Bebauungsplan sieht eine Bushaltestelle an der Saarstraße mittig zu den beiden Gebieten Kesselberg und Universitätserweiterung vor. Die Fußwege zu dieser zentralen Haltestelle liegen bei einer Bebauungstiefe von maximal 300 m im Bereich einer noch akzeptablen Größenordnung. Es bedeutet, dass in der Regel die Fußweglängen unter 300 m liegen. Über die Saarstraße verkehren zur Zeit die beiden Buslinien Nr. 16 und 17. Eine zusätzliche Erschließung des neuen Universitätsgeländes erfolgt durch die vor kurzem eingerichtete Bushaltestelle Ackermannweg. Eine weitere Verbesserung des ÖPNV-Angebotes ist noch denkbar, wenn der weiter westlich geplante Park-and-Ride-Parkplatz an der Kreuzung L 419 / L 427 eingerichtet und evtl. durch zusätzliche Buskapazität der öffentliche Nahverkehr auf dieser Achse verstärkt wird. Die Ausweisung einer Straßenbahntrasse im Bebauungsplan "G 112" (Kesselberg) wurde aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt:

- Konkrete Beschlüsse zur weiteren Entwicklung des öffentlichen Personennahverkehrs auf der Grundlage des vorliegenden ÖPNV-Gutachtens sind noch nicht gefasst.
- Vom Gutachter wurde nur in dem Planfall 1 (Straßenbahn mit Rheinübergang) eine Straßenbahn entlang der Saarstraße für möglich gehalten, wobei dieser Planfall jedoch bisher in den politischen Gremien als nicht realistisch wegen des Rheinüberganges angesehen wurde.
- Falls eine Straßenbahnlinie entlang der Saarstraße verlaufen soll, kann sie in dem nachfolgenden Bebauungsplan der Universitätserweiterung ohne Probleme berücksichtigt werden und eine Fortführung entweder in Richtung Westumgehung Bretzenheim oder entlang der Saarstraße in Richtung Westen erfolgen. Der zentrale Haltepunkt der Bushaltestelle wäre dann ebenfalls anzuhalten.
- Die Führung einer Straßenbahntrasse von der Saarstraße über den Bebauungsbereich Kesselberg und die Universitätserweiterung zurück auf die Westumgehung hat mehrere Probleme. Ein Abschwink von der Saarstraße in Richtung Norden (Kesselberg) hätte ebenerdig eine mehrfache Kreuzung der Saarstraße im Knotenpunkt mit der Koblenzer Straße zur Folge, was aus verkehrstechnischen Gründen abzulehnen ist (u.a. Sicherheit bei Ampelausfall). Eine Unterführung ist ebenfalls unrealistisch, da die Straßenbahn dann unter die bereits tiefliegende Koblenzer Straße gelegt werden müsste. Eine Überführung ist auf Grund der vorhandenen Entwicklungslängen und der Beeinträchtigung des Städtebildes nicht zu vertreten.

4.1.3 Erschließung durch den Individualverkehr; Straßenanbindung

Für die Anbindung an das großräumige Straßennetz sind im Rahmen der Untersuchung des Amtes für Verkehrswesen 9 verschiedene Lösungsmöglichkeiten geprüft worden. Kriterien waren die Leistungsfähigkeit, der Flächenverbrauch, die städtebauliche Einbindung und die Verkehrssicherheit. Die Kreiselform stellt die Lösung mit dem geringsten Flächenbedarf dar und löst den Streckencharakter der Saarstraße bewusst auf, um einen neuen Eingangspunkt für die Stadt Mainz zu finden bzw. zu gestalten. Es soll eine städtebaulich anspruchsvolle Verkehrslösung angeboten werden, die auch die Torsituation an dieser Stelle verdeutlichen kann. Der Knotenpunkt muss entsprechend den gegebenen Verkehrsmengen signalisiert werden. Die Abmessungen des Kreisels resultieren hauptsächlich aus dem Bedarf der Staulängen der einzelnen aufeinanderfolgenden Knoten im Kreisel. Die dargestellte Verkehrslösung für den Kreisel wurde in Zusammenarbeit mit der Straßenbauverwaltung Rheinland-Pfalz entwickelt unter Berücksichtigung sowohl der prognostizierten Verkehrsmengen als auch eines möglichst sparsamen Flächenverbrauchs.

Die Leistungsfähigkeit des Kreisels ist für die heute vorhandenen plus die neuen Verkehrsquellen gewährleistet. Auf eine darüber hinausgehende Leistungsfähigkeit mit zusätzlichen Aufweitungen und Spuren oder einer städtebaulich nicht akzeptablen anderen Lösung wurde bewusst verzichtet, da das dahinterliegende, innerstädtische Verkehrsnetz diese zusätzlichen Steigerungen nicht mehr bewältigen könnte. Die innere Erschließung erfolgt über eine sogenannte "Esplanade", die insgesamt drei Kreisel in unterschiedlichen Größen aufweist, um unter anderem optisch und fahrdynamisch die Strecke von ca. 300 m zu unterbrechen bzw. zu gliedern. Unter dem Endkreisel ist es möglich, eine spindelförmige Tiefgarage einzurichten, die Vorteile hinsichtlich Wirtschaftlichkeit (natürliche Belüftung) und Benutzerfreundlichkeit (natürliche Belichtung) besitzt. Der südwestliche Teilbereich des Baugebietes wird über eine Stichstraße erschlossen, die fußläufig mit der Bushaltestelle an der Saarstraße verbunden ist. Weitere Erschließungsmaßnahmen für den IV erscheinen nicht notwendig, da die Mindestgrundstücksgröße auf 5.000 m² festgesetzt ist. Aufgrund der Festlegung von Grundstücksmindestgrößen kann jedes Baugrundstück über die Esplanade bzw. die Stichstraße erschlossen werden, da nur eine begrenzte Anzahl von Grundstücken im Umlegungsverfahren entstehen kann.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen und der begleitende Grünbereich innerhalb der Straßenbegrenzungslinien wird nicht Bestandteil der Festsetzungen. Die dargestellte Verkehrslösung zeigt den letzten Stand, der mit der Straßenbauverwaltung Rheinland-Pfalz abgestimmt ist. Durch die Wahl der Festsetzungen sind eventuelle Änderungen, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren, nach Erstellung der Ausbauplanung noch möglich.

4.1.4 Geh-, Rad- und Wirtschaftswege

Die Erschließung von dem zentralen Bushaltestellenbereich aus wurde in Form einer Fuß- und Radwegallee quer durch das Baugebiet in Richtung Norden gelegt. Die Querung der Haupt-, Fuß- und Radwegachsen über die Esplanade erfolgt im Bereich des mittleren Kreisels. Ziel ist es, von allen später zu bildenden Grundstücken aus eine kurze Verbindung zu der zentralen Haltestelle anzubieten. Entlang der Esplanade sind durch Grünstreifen abgesetzte Geh- und Radwege vorgesehen. Um das Baugebiet herum und insbesondere am nördlichen Rand sind die vorhandenen Geh-, Rad- und Wirtschaftswege mit Verbindungen an das zukünftige Geh- und Radwegnetz des Baugebietes vorgesehen. Weiterhin werden mehrere Verbindungen zur Koblenzer Straße angeboten.

4.1.5 Ruhender Verkehr

Im öffentlichen Straßenraum sollen für das gesamte Gebiet ca. 120 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Im Rahmen der Daseinsfürsorge ist es erforderlich bzw. sinnvoll, im öffentlichen Straßenraum diesen Mindestanteil an Abstellmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Bei einer Annahme von ca. 6.100 Arbeitsplätzen und der daraus resultierenden privaten Einstellplätze bedeutet dies einen Anteil von ca. 6 % im öffentlichen Straßenraum. Die Parkierung auf den privaten Bauflächen erfolgt entweder innerhalb der überbaubaren Bereiche in Form von Tiefgaragen, Parkhäusern oder ebenerdigen Stellplatzanlagen oder auch in den Flächen "G 2". Die Flächen "G 2" stellen nicht überbaubare Grundstücksteile dar und dürfen zu 50 % ihrer Grundfläche den ruhenden Verkehr aufnehmen. Die restlichen 50 % der "G 2" Flächen sind aus klimatischen und gestalterischen Gründen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die privaten Einstellplatzverpflichtungen werden im Rahmen der Baugenehmigungen geregelt.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baugebiete des Bebauungsplanentwurfes "G 112" werden als sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt - hier **SO für Büronutzung, Dienstleistungsbetriebe und Forschungseinrichtungen**. Aufgrund der massiven Flächennachfrage sowie der speziellen Standortvorteile bietet kein anderer Baugebietstyp der §§ 2 bis 10 BauNVO die gewünschte Nutzungsfestsetzung für den Kisselberg. Planerisches Ziel ist es, die Ausweisung eines Tertiärgebietes (Büronutzung / Dienstleistungsbetriebe) sowie eines Standortes für privatwirtschaftliche Forschungseinrichtungen, die auf die Nähe zur Universität angewiesen sind. Andere Nutzungen wie allgemeine Gewerbebetriebe, Geschäftsgebäude, Einzelhandelsstandorte oder Wohnungen sind in diesem Gebiet nicht erwünscht. Im Rahmen des Gewerbeflächenplanes hat die Stadt Mainz für das produzierende Gewerbe geeignetere Standorte ausgewiesen; z.B. Hechtsheim-Süd, westlich des Gewerbegebietes Hechtsheim.

Im Gegensatz zum Kesselberg, der ein sehr kompaktes, arbeitsplatzintensives Sondergebiet darstellt, sind die Gewerbe- und Mischgebiete der Stadt Mainz mit einem Grundstückszuschnitt, der eher flächenintensiv ist, viel besser für die Standortnachfrage des produzierenden Gewerbes geeignet. Die Mischung aus Gewerbe und Wohnen ist auf dem Kesselberg unter Umweltsichtspunkten als auch unter funktionalen Kriterien nicht erstrebenswert. Von der Saarstraße und Koblenzer Straße geht eine Lärmbelastung aus, die ein ungestörtes Wohnen nicht zulassen würde. Wegen der peripheren Lage des Kesselberges würden auch alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen für die Wohnnutzungen wie Geschäfte, Banken, Ärzte, Apotheken, Kindergärten etc. fehlen. Im November 1990 hat der Stadtrat das Wohnbauflächenkonzept für die zukünftigen Wohnbauschwerpunkte beschlossen. Danach sind größere Wohnbauflächen in Mainz-Ebersheim, Mainz-Finthen, Mainz-Drais und nicht auf dem Kesselberg möglich. Aus der speziellen Standorteignung Kesselberg (Verkehrsanbindung, Universitätsnähe) lässt sich ein planerisch gewünschter Baugebietstyp SO - Sondergebiet herleiten, der lediglich die Zulässigkeit von Büro-, Dienstleistungs- und Forschungsgebäuden regelt. Artverwandte Baugebiete wie z.B. im MK - Kerngebiet, GE - Gewerbegebiet oder MI - Mischgebiet werden dem planerischen Ziel nach einem kompakten Baugebiet mit hoher Arbeitsplatzdichte nicht gerecht. Mit der Darstellung eines SO - Sondergebietes lassen sich die ermittelten Nutzungsarten und somit auch die nutzungsbedingten Emissionen auf die Nachbarschaft des Kesselberges steuern. Das Emissionsverhalten von Büro- und Dienstleistungsgebäuden ist im allgemeinen bekannt. Schwieriger gestaltet sich die Beurteilung der Umweltverträglichkeit von Forschungseinrichtungen. Der Bebauungsplanentwurf "G 112" regelt die Zulässigkeit dieser Forschungseinrichtungen. In Nachbarschaft des Kesselberges befindet sich das Wohngebiet Hartenberg/Münchfeld. Um eine planerische Nutzungszonierung zu gewährleisten, dürfen bauliche Anlagen im Geltungsbereich des "G 112" höchstens das Immissionsverhalten von typischen Mischgebietsbetrieben erreichen. Im "G 112" dürfen daher nur solche Forschungseinrichtungen angesiedelt werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören (siehe § 6 Abs. 1 Satz 1 BauNVO). Das Plangebiet "G 112" enthält einen hohen Anteil nicht überbaubarer Flächen. Die stadtklimatischen und landespflegerischen Untersuchungen haben zu dieser Aufteilung in bebaubare und unbebaubare Teilbereiche geführt. Aufgrund des Mangels an tertiären Bauflächen im Stadtgebiet ist es Ziel der Stadt Mainz, die als bebaubar ermittelten Flächen optimal auszunutzen. Der Bebauungsplan setzt für die südlichen Baufenster eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,2 fest. Auf die Festlegung von maximal zulässigen Geschosshöhen für Nichtwohngebäude wird Abstand genommen, da eine planerisch erwünschte Regelung der Bauhöhen nicht leistbar ist. Stattdessen weist der Bebauungsplan ü. NN-Höhen als Obergrenzen aus. In stadtgestalterisch sensiblen Bereichen, z.B. entlang der Esplanade und der Saarstraße sind neben den Höchstwerten auch Mindestwerte festgesetzt. Die Höchstwerte der Gebäudehöhen orientieren sich an den Forderungen der stadtklimatischen Untersuchungen (siehe auch Punkt 5.1).

Die baulichen Anlagen können danach zwischen 14 m und 20 m hoch gebaut werden (siehe Planeintrag). Die nördlichen Baufenster enthalten eine etwas geringere Ausnutzung (GRZ = 0,6, GFZ = 1,8 bzw. 2,0). Mit dieser Festsetzung wird der topographischen Lage: Flanke des Kisseltals sowie dem Schutz der angrenzenden landespflegerischen Ersatz- und Ausgleichsfläche Rechnung getragen. Aufgrund der etwas reduzierten Ausnutzbarkeit im nördlichen Baufenster könnten die dort ansässigen Bauwerber die Parkierung innerhalb der spindelförmigen Tiefgarage unter dem Ostkreisel unterbringen. Die Regelung des Benutzerkreises dieser Tiefgarage muss jedoch nicht innerhalb des Bebauungsplanes geklärt werden; im Bebauungsplan wird lediglich die Gebietsverträglichkeit und die Funktionalität dieser Tiefgarage nachgewiesen und festgesetzt.

4.3 Grünplanung

Die Grünplanung des "G 112" hat landespflegerische, klimatologische und gestalterische Ziele zu erfüllen. Für die öffentlichen und privaten Bereiche des Baugebietes enthält der Bebauungsplanentwurf vielfältige grünplanerische Festsetzungen. Die Esplanade wird mit einer 4-reihigen Baumpflanzung als repräsentative Haupteerschließungsachse hervorgehoben. Parallel zur Esplanade enthalten die privaten Flächen "G 1" und "G 3" ergänzende Festsetzungen zur Gestaltung des Esplanadencharakters. Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen hat lediglich Hinweischarakter, da die Aufteilung der öffentlichen Flächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie nicht Bestandteil der bauplanungsrechtlichen Festsetzung ist. Die Grundzüge der Planung nicht tangierende Änderungen infolge der späteren Straßenausbauplanung hinsichtlich Größe und Lage der Verkehrs- und Grünflächen sowie der Böschungsgestaltung sind möglich. An Gehölzarten werden im Bebauungsplanentwurf nur solche Gewächse festgesetzt, die landschaftstypisch bzw. heimisch und stadtklimaverträglich (keine Behinderung der Durchlüftung durch breite Kronendurchmesser!) sind. Die Flächen "G 1", "G 2" und "G 3" werden - soweit wie nur funktional möglich - von Bebauung freigehalten. Dort befindliche erhaltenswürdige Bäume werden durch die Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB geschützt. Neben der Gestaltung der Flächen enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachbegrünung aller flachgeneigter Dächer und zur Fassadenbegrünung von fensterlosen Fassaden ab 20 m² Gesamtfläche. Die nördliche Hälfte des räumlichen Geltungsbereiches "G 112" nimmt die landespflegerische Ersatz- und Ausgleichsfläche sowie die Ausgleichsmaßnahme zur Vermeidung einer Abflussverschärfung gemäß Landeswassergesetz auf. Die Grünmaßnahmen zur Gestaltung der Ausgleichsflächen (AF) sind im "Pflege- und Entwicklungsplan für die Ersatz- und Ausgleichsflächen", der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, festgesetzt. Mit einer zukünftigen Bebauung des Kisselberges finden Eingriffe in landwirtschaftlich genutzte bzw. brachliegende Flächen, Obstbaum- und Heckenbeständen statt. Obwohl die vielfältigen und verkoppelten Wirkungen von Eingriffen in diese Lebensbereiche wissenschaftlich im Detail noch nicht alle bekannt sind, hat sich der Austausch bzw. die Ersetzbarkeit von Landschaftsfunktionen direkt am Bestand zu orientieren.

Im Bereich Kisselberg kann deshalb nicht für die Zerstörung von Obstbaumwiesen an anderer Stelle im Stadtgebiet ein Feuchtgebiet neu geschaffen oder erweitert werden. Der Kisselberg hat aus faunistischer und floristischer Sicht die Funktion als Biotop und als Vernetzungsbestandteil unterschiedlichster Lebensräume zwischen den Obstbaumflächen in Mainz-Finthen und den Feuchtgebieten im Gonsbachtal. In einer stichprobenartigen Erfassung wurden 33 Tierarten der roten Liste, darunter Arten mit hoher und höchster Gefährdungskategorie, ermittelt. Dieses Biotoppotential kann nur langfristig neben einer Bebauung Kisselberg fortbestehen, wenn die Nachbarschaft unterschiedlicher Lebensräume, so wie sie heute bereits vorhanden ist, beibehalten wird. Zum Beispiel wurden geschützte Wildbienenarten im Bereich Kisselberg nachgewiesen. Deren notwendige Nahrungsquelle und Fundorte für "Baumaterial" der Brutzellen befinden sich ausschließlich im Feuchtgebiet südlich der Straße "Am Sägewerk". Dieses Feuchtgebiet ist deshalb Bestandteil der bauplanungsrechtlich und festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzfläche. Der Verlust an Obstbaum und landwirtschaftlichen Brachflächen und der davon abhängigen Lebensräume für Fauna und Flora wird in unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugebiet kompensiert. Dort ist bereits eine Mischung aus Obstbaumflächen, unterbrochen durch landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen, vorhanden. Mit der Ausweisung des nördlichen Plangebietes als landespflegerische Ausgleichsfläche kann ein zusammenhängender neuer Lebensraum, auf dem zumindest ein Teil der Fauna und Flora des Gesamttraumes langfristig ein gesichertes Reservoir findet, planerisch festgesetzt werden. Die Bereiche westlich des Eingriffsgebietes eignen sich für diese landespflegerische Maßnahme nicht, da dort eine "ausgeräumte" Landschaft vorzufinden ist, auf der Intensivanbau betrieben wird. Zur ausgewiesenen Ausgleichsfläche gibt es aus landespflegerischer und bauleitplanerischer Sicht keine Alternativen:

- Die Lebensfunktionen des Eingriffsortes können in einer vergleichbaren Struktur am Ausgleichsort und in räumlicher Nähe kompensiert werden;
- das Gelände der landespflegerischen Ausgleichsfläche bildet gleichzeitig einen Seitenarm des Gonsbachtals. Für das Stadtklimageschehen wurde die enorme Bedeutung des Gonsbachtals in mehreren Gutachten, zuletzt Danzeisen 1990, nachgewiesen. Bei einer Freihaltung des Seitentales zum Gonsbachtal - Kisseltal genannt - von Bebauung bleibt ein wichtiger Bestandteil der innerstädtischen Luftaustauschbahnen erhalten. Planerisch sind diese Ventilationsbahnen kaum zu verändern, da sie aufgrund ihrer Lage im Durchlüftungssystem und der Topographie als ortsfest anzusehen sind.

4.4 Gestaltung der Baukörper

Die Planung der Stadtgestalt eines SO - Sondergebietes erweist sich nicht unproblematisch, da Gebäudeformen, Bauweisen etc. sehr stark von der individuellen Branchenzugehörigkeit der einzelnen Betriebe abhängen. Die Lage des Plangebietes am Ortsrand von Hartenberg/Münchfeld sowie die Anlage der stadtklimatisch bedingten Esplanade erfordern allgemeine und spezielle Festsetzungen zur äußeren Gebäudegestalt.

Allgemeine Gestaltfestsetzungen:

Art und Maß der Nutzung, Geschossigkeit, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen.

Spezielle Gestaltfestsetzungen:

Dachform und Dachmaterial, Fassadenmaterial, Vorschriften zu Werbeanlagen, Einfriedungen. Der Bebauungsplan trifft lediglich an den gestalterisch sensiblen Bereichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Baukörper.

Gestaltung des westlichen Plangebietsrandes:

Der Übergang von bebauten Bereichen des Kisselbergs in die freie Landschaft des Kisseltals zählt zu den gestalterisch empfindlichsten Räumen im ganzen Plangebiet. In stadtgestalterisch sensiblen Bereichen sieht der Bebauungsplan Mindest- und Höchstgrenzen für die Gebäudehöhen vor. Für den Bebauungsplan Kisselberg wird ein neuer Ortsrand für den Westen von Mainz definiert. Diese Eingangssituation soll stadtgestalterisch durch eine klar definierte Raumkante von maximal 16 m Gebäudehöhe markiert werden. Die Anlage der Kreiselerschließung unterstützt und verstärkt diese neue Stadteingangssituation. Da die Gebäudekanten bis maximal 30 m in die Saarstraße heranrücken können, wird eine Raumwirkung bzw. eine stadtgestalterisch erwünschte Torsituation nur bei einer entsprechenden Gebäudehöhe visuell empfunden.

Gestaltung der Baukörper beidseitig der Esplanade:

Bedingt durch die stadtklimatischen Vorgaben definiert die Esplanade einen städtischen Raum von ca. 55 m Breite. Die Gestaltfestsetzungen zur Baukörperhöhe und Bauweise sollen dazu beitragen, einen klaren Raumeindruck durch erlebbare und sichtbare Raumkanten zu definieren. Die Auswahl der Fassadenmaterialien trifft aus dem unüberschaubaren Marktsegment an Fassadentypen, -formen und -materialien eine spezielle Auslese, um das störende Nebeneinander von sehr gegensätzlichen Farben und Formen zu vermeiden. Die Materialfestlegung bezieht sich dabei auf die Verwendung von möglichst natürlichen Materialien wie Stein, Klinker oder Putz und schließt künstliche und veredelte Materialien aus. Holzfassaden sind ausgeschlossen, da aufgrund der witterungsbedingten Veränderung dieses Baustoffes eine adäquate Gestaltung eines Tertiär- bzw. High-Tech-Gebietes nicht zu erwarten ist. Von Werbeanlagen können durch den Standort, ihre Häufung sowie die Art des Betriebes Störungen auf das Umfeld ausgehen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Minimierung dieser ungewollten Auswirkungen. Den Betrieben im Bebauungsplangebiet verbleibt jedoch genügend Spielraum, ihrem Repräsentationsbedürfnis durch Werbeanlagen mit beschränkter Größe an jeder Gebäudeseite gerecht zu werden.

5. Umweltverträglichkeit

Im Vorfeld der Planungen wurden klimatologische und landespflegerische Restriktionen sehr genau untersucht. Die Stadt Mainz hat seit über 10 Jahren Grundstücke im Bereich Kisselberg zur Realisierung ihrer früheren Bauabsichten aufgekauft. Eine Vielzahl dieser Grundstücke wurde deshalb nicht mehr bewirtschaftet. Die Gartenbau- und Obstbaumflächen haben sich in dieser Zeit zu wertvollen Biotopen für Fauna und Flora entwickelt. Da der Schwerpunkt der Kaufaktivitäten im nördlichen Bereich auf den ehemaligen Gemeinbedarfsflächen lag, haben sich dort auch die meisten Biotope gebildet. Der Bebauungsplanentwurf "Kisselberg (G 112)" nimmt diese natürlichen Faktoren auf. Über 1/4 des Plangebietes bleibt von einer Bebauung verschont. Lediglich der Südteil wird auf ca. 16,9 ha Bruttobaufläche mit SO - Sondergebiet für Büronutzung, Dienstleistungsbetriebe und Forschungseinrichtungen überplant. Ungefähr 1/4 (8,06 ha) der Plangebietsfläche (30,26 ha) wird ökologisch aufgewertet und als landespflegerische Ausgleichsfläche festgesetzt. Das formalisierte Verfahren der Umweltverträglichkeitseinschätzung (UVP I) wurde am 08.03.1990 begonnen. Die Durchführung der UVP-Stufe I ergab einen weiteren Prüfungsbedarf für die Bereiche Wasser, Biotop und Arten, Klima, Lufthygiene und Abfallentsorgung, der innerhalb der UVP-Stufe II bzw. innerhalb der Ausarbeitung zum landespflegerischen Planungsbeitrag erarbeitet und konkretisiert wurde. Aussagen über den Prüfpunkt "Abfallentsorgung" konnten mangels Daten über zukünftige Bauwerber im Plangebiet nicht mit der UVP-II erfolgen. Dieser Umweltbelang ist später während des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Die Prüfung der Umweltverträglichkeit erbrachte keine Erkenntnisse, nach denen eine Bebauung des Kisselberges unmöglich wäre. Der vollständige landespflegerische Planungsbeitrag gemäß § 17 LPflG befindet sich als Anlage am Ende dieser Begründung.

5.1 Klima

Die geplante Bebauung Kisselberg erstreckt sich in einen Bereich mit besonderer stadtklimatischer Bedeutung. Das Plangebiet liegt mitten in der Hauptwindrichtung zum Stadtteil Hartenberg/Münchfeld bzw. zur Innenstadt. Die Flächen des Kisselberges sind außerdem Bestandteil großflächiger Kaltluftabflussgebiete und des Gonsbachtalwindsystems. Zur Klärung der komplexen stadtklimatischen Auswirkungen wurde bereits 1987 ein Gutachten vergeben, dessen Ausarbeitung bis 1990 dauerte. In diesem Gutachten von Dr. Seitz liegen Planungshinweise zur stadtklimagerechten Bauweise vor. In den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes "G 112" sind folgende Anregungen integriert:

- Abstände zum Baugebiet Münchfeld und zum Gewerbegebiet "Am Hemel"
- Freihalten der Biotopflächen im Nordteil des Plangebietes
- Freihalten des Tiefpunktes des Kisseltales

- Anlage von Durchlüftungskorridoren von 55 m Breite in Nord-Süd- und West-Ost-Richtung, Bauhöhenbeschränkung für alle baulichen Anlagen, Fassadenbegrünung an tür- und fensterlosen Flächen ab 20 m²
- Dachbegrünung aller Flachdächer und flachgeneigter Dächer bis 15° Dachneigung
- Parkartige Anlage der Freiräume mit lockeren Gehölzgruppen
- Übergrünung der Stellplatzanlagen
- Ausführung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen mit temperaturreduzierender Wirkung
- Vermeidung lufthygienischer Belastungen durch Verbrennungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe (Stadtratsbeschluss am 02.10.1991 über den Anschluss- und Benutzungszwang an die Fernheizung für das Gebiet des Bebauungsplanes "Kisselberg (G 112)")

Mit der Anbindung des gesamten Baugebietes Kisselberg an das Fernwärmenetz wird ein wesentlicher Beitrag zur Luftreinhaltung geleistet. Den Vorgaben des stadtklimatischen Gutachtens und den landespflegerischen Zielvorstellungen konnte jedoch nicht in jedem Einzelfall gefolgt werden. Die landespflegerischen Zielvorstellungen fordern eine maximale Baugebietslänge ab Koblenzer Straße nach Westen gemessen von 500 m sowie eine gestaffelte Bauhöhengestaltung beginnend bei 2-geschossiger Bebauung am westlichen Plangebietsrand. Die vorliegende Planung überschreitet die West-Ost-Ausdehnung des bebaubaren Bereiches um 60 m. Bei Einbeziehung aller Erschließungsflächen (Straßenflächen und Böschungen) überschreitet das Plangebiet die klimatische Baugrenze von 500 m um 100 m (mittig der südlichen Baufenster gemessen). Der Bebauungsvorschlag in Planstufe I sah eine Bebauung bis zur 600 m Linie vor; die Erschließungsanlage war mit ihrer westlichen Böschung ca. 780 m von der Koblenzer Straße entfernt. Das Plangebiet wurde aus stadtklimatischen Gründen und wegen massiver Vorbehalte in der Landwirtschaft im Vergleich zur Vorlage in Planstufe I verkleinert. Im nördlichen Baufenster im Bereich des Kisseltales wurde auf alle Baubereiche westlich des Neuweges verzichtet. Eine weitere Reduzierung der Bebauungsmöglichkeit ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Der Aufwand an Erschließungskosten stünde dann in keinem Verhältnis mehr mit der Ausnutzbarkeit. Die Forderung nach 2-geschossiger, gestaffelter Bebauung im westlichen Plangebiet kollidiert mit stadtgestalterischen, wirtschaftlichen und umwelttechnischen Kriterien.

Der Bebauungsplan verzichtet auf die Festlegung von Geschosszahlen, da bei Nichtwohngebäuden die Steuerung der absoluten Bauhöhe über die Anzahl der Vollgeschosse nicht möglich ist. Aus stadtklimatischen Gründen setzt der Bebauungsplan ü. NN-Höhen als Obergrenzen für die baulichen Anlagen fest. Danach kann nur im Baufenster gegenüber dem HDI-Gebäude die Höhe der bereits gebauten Landeszentralbank von 146 m ü. NN erreicht werden. Alle anderen Gebäude sind in ihren Obergrenzen bis zu 8 m niedriger. In stadtgestalterisch sensiblen Bereichen sieht der Bebauungsplan Mindest- und Höchstgrenzen für die Gebäudehöhen vor. Mit dem Bebauungsplan Kisselberg wird ein neuer Ortsrand für den Westen von Mainz geplant. Diese Eingangssituation soll stadtgestalterisch durch eine klar definierte Raumkante von maximal 16 m Gebäudehöhe markiert werden.

Die Anlage der Kreiselerschließung unterstützt und verstärkt diese neue Stadteingangssituation. Da die Gebäudekanten bis maximal 30 m an die Saarstraße heranrücken können, wird eine Raumwirkung bzw. eine Torsituation nur bei einer entsprechenden Gebäudehöhe visuell empfunden. Neben den gestalterischen Argumenten sprechen auch wirtschaftliche und umwelttechnische Gründe für eine höhere Bebauung im Westen. Aufgrund der stadtklimatischen und landespflegerischen Restriktionen muss das Plangebiet im Vergleich zu früheren Planungsabsichten erheblich reduziert werden. Eine weitere Verringerung der baulichen Ausnutzbarkeit stünde in keinem Verhältnis zum Erschließungsaufwand. Neben den gewünschten stadtgestalterischen Wirkungen schützt eine ca. 16 m hohe Bebauung die dahinterliegenden Bereiche auch vor dem Verkehrslärm der Saarstraße (= aktiver Lärmschutz). Die weitere Vertiefung des Aspektes Stadtklima wurde im 17-Umweltamt weiterbetrieben und als Baustein in den landespflegerischen Planungsbeitrag gemäß § 17 LPflG integriert. Die im Rahmen der vom 17-Umweltamt bearbeiteten Klimaanalyse zur Entwicklungsachse Saarstraße interpretierten Daten lassen den Schluss zu, dass Auswirkungen der vorliegenden, gegenüber der Planstufe I reduzierten Bebauung, die Funktionsfähigkeit der Windsysteme **nicht** nachhaltig beeinträchtigen. Dies gilt unter der Voraussetzung der Realisierung der im vorliegenden Plan festgesetzten klimawirksamen Maßnahmen mit Relevanz für das Gonsbachtalwindssystem, als auch für den Bereich des Münchfeldes. Die Herstellung der Verkehrerschließung als Kreiselschließung in Hochlage hat als Eingriff siedlungsklimatisch keine Wirkung, da **keine** Vergrößerung des Hinderungsquerschnitts eintritt. Die Erhöhung der Sohlenrauigkeit in Folge thermischer Aufheizung und verstärkter Turbulenzen wird als nicht erheblich bewertet.

Aus den vorgenannten Gründen lässt sich eine Tieferlegung oder Aufständigung der Saarstraße im Bereich des Kisseltales als Ausgleichsmaßnahme für den alleinigen Eingriff durch den "G 112" aus klimatischen Gründen **nicht** zwingend ableiten. Bei einer Bebauung des Bereiches südlich der Saarstraße müssen nach Untersuchungen des landespflegerischen Planungsbeitrages weitere Ausgleichsmaßnahmen zur Minimierung der Eingriffe in das Stadtklima vorgenommen werden.

Südlich der Saarstraße ist eine Erweiterungsfläche für die Universität und die Fachhochschule geplant. Der Aufstellungsbeschluss wurde Mitte 1990 mit dem Beschluss zum Bebauungsplan "Kisselberg (G 112)" gefasst. Die Stadt Mainz beabsichtigt mit dieser Festlegung, die Umweltbelange beider Bauleitplanverfahren aufeinander abzustimmen. Das Bebauungsplanverfahren "Universitätserweiterung (B 132)" ruht seit ca. zwei Jahren. Der landespflegerische Planungsbeitrag "G 112" enthält jedoch bereits heute klimarelevante Aussagen für den Fall, dass der "B 132" realisiert würde, da er in seiner Bestandsaufnahme den westlichen Stadtbereich von Lerchenberg, Drais bis Gonsbachtal mit einbezieht. Nach diesen Untersuchungen kann eine modifizierte Bebauung (siehe landespflegerischer Planungsbeitrag) des Bereiches "B 132" in Verbindung mit einer Aufständigung der Saarstraße auf 50 m Länge im Bereich des Kisseltales nach dem derzeitigen Kenntnisstand als klimaökologische Optimalvariante eingestuft werden.

Sowohl Ventilationsminderungen als auch Temperatureffekte in Bezug auf das angrenzende Wohngebiet Münchfeld und das Gonsbachtal können weitgehend verhindert bzw. minimiert werden. Die verbleibenden Restbeeinträchtigungen werden unterhalb der Erheblichkeitsschwelle angesetzt. Die vertiefte Bearbeitung des Aspektes Stadtklima im landespflegerischen Planungsbeitrag ab Seite 29 Punkt 8.3 Klima und Bioklima kommt zum Ergebnis, dass ein Durchlass von 50 m Breite und einer Höhe von 4 m an der tiefsten Stelle der Mulde des Kisseltales geeignet ist, die in der siedlungsklimatisch relevanten Zeit von 0.00 Uhr bis 6.00 Uhr anströmenden Kaltluftmassen vollständig abzuleiten. Dies setzt voraus, dass südlich der Saarstraße im Bereich der Kisseltalmulde eine ungehinderte Anströmung möglich ist. Das bedeutet, dass die Bauflächen des Bebauungsplanentwurfes "B 132" einer Kaltluftströmung nicht entgegenstehen dürfen. Aus klimaökologischer Sicht ist eine Aufständigung auf 50 m im Bereich der Muldensohle einer Absenkung um 4 m zu bevorzugen: Im Falle der Herstellung eines geeigneten Durchlasses bleibt kein Kaltluftsee bestehen. Das Klimaleitziel - Optimierung der Kaltluftventilationsbahnen - wird hiermit vollständig erfüllt. Für den Umbau der Saarstraße aufgrund stadtklimatischer Optimierungsmaßnahmen wurden folgende Kosten ermittelt:

Bei einer Realisierung des Kreisels in Hochlage der jetzigen Saarstraße entstehen Straßenbaukosten für die innere und äußere Erschließung in Höhe von 8,6 Mio. DM. Davon sind 4,0 Mio. DM, so dass 4,6 Mio. DM über den städtischen Haushalt finanziert werden müssen. Die Kanalbaukosten betragen 3,5 Mio. DM. Bei einem klimaverträglichen Ausbau aufgrund der Realisierung des Bebauungsplanes "B 132" entstehen zu den bereits genannten 8,6 Mio. DM Straßenbaukosten folgende zusätzliche Kosten:

1. Aufständigung der Saarstraße auf einer Länge von 100 m westlich des Knotenpunktes Kisselberg im Bereich des Kisseltales: 12 Mio. DM.
Somit Gesamtkosten: 20,6 Mio. DM.
2. Aufständigung der Saarstraße auf einer Länge von 50 m westlich des Knotenpunktes Kisselberg im Bereich des Kisseltales: 7,2 Mio. DM.
Somit Gesamtkosten: 15,8 Mio. DM.
3. Absenkung der Saarstraße ab der Graswegunterführung (kleine Lösung): 2,7 Mio. DM. Bei dieser Variante entfallen aus dem Ansatz von 8,6 Mio. DM für Erdarbeiten 1,1 Mio. DM.
Somit ergeben sich Gesamtkosten von 10,2 Mio. DM.
4. Absenkung der Saarstraße über den Grasweg hinaus (große Lösung): 5,9 Mio. DM. Auch bei dieser Variante entfallen aus dem Ansatz von 8,6 Mio. DM für Erdarbeiten 1,1 Mio. DM.
Somit ergeben sich Gesamtkosten von 13,4 Mio. DM.

In den Varianten 3 und 4 ist die Absenkung der Saarstraße unter halbseitiger Aufrechterhaltung des Verkehrs mittels einer Spundwand vorgesehen.

5. Bau einer Umgehungsstraße während der Bauzeit der Absenkungsarbeiten (große Lösung) durch das Gebiet des "G 112"; 6,1 Mio. DM. Auch bei dieser Variante entfallen 1,1 Mio. DM aus dem Straßenbauansatz von 8,6 Mio. DM.

Es ergeben sich somit Gesamtkosten in Höhe von 13,6 Mio. DM.

(Bei der Umgehungslösung entfallen zwar die aufwendigen Spundungsarbeiten zur Aufrechterhaltung des Verkehrs, es muss aber auf eine Länge von ca. 1.000 m eine 10 m breite Umgehungsstraße gebaut werden, die nach Fertigstellung der Absenkung wieder entfernt werden muss. Dazu ist ein Flächenbedarf in Höhe von 12.000 m² erforderlich. In die Kosten für diese Variante sind keine Anpachtungs- und Entschädigungskosten eingerechnet. Außerdem ist zweifelhaft, ob das Gelände während der Bauphase bereits von den Eigentümern bereitgestellt wird.)

Der Bebauungsplan Kesselberg kann aus Abwägungs- und Umlegungs- sowie haushaltstechnischen Gründen lediglich solche Festsetzungen enthalten, die aufgrund der geplanten Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches "G 112" erforderlich sind. Eine Behandlung der klimatologischen Auswirkungen einer heute nicht genau bekannten Bebauung "B 132" innerhalb des Verfahrens "G 112" ist daher nicht möglich. Die gutachterlichen Aussagen kommen zum Ergebnis, dass mit einer Bebauung Kesselberg keine unüberwindbaren Fakten geschaffen werden, die notwendigen klimatologischen Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes "B 132" entgegenstünden. Die auf Seite 36 des landespflegerischen Planungsbeitrags ermittelte Optimalvariante "Aufständigung auf 50 m im Bereich Kisseltal" kann völlig unabhängig von der Anschlussstelle Kesselberg an die Saarstraße gebaut werden. Unter Kostengesichtspunkten käme eine Absenkung der Saarstraße billiger als die Aufständigung der Saarstraße auf 50 m. Neben dem Kostenvorteil einer Absenkung würden aber folgende Nachteile deutlich überwiegen:

- Eine Absenkung müsste bereits mit dem Bau des Anschlusses "G 112" an die Saarstraße realisiert werden, d.h. die Stadt Mainz müsste hohe Investitionen im Vorgriff auf einen Bebauungsplan tätigen, dessen Inhalte zur Zeit noch unbestimmt sind.
- Eine Absenkung ist wegen der Bebauung Kesselberg nicht erforderlich, d.h. Eigentümer und Bauwerber im Gebiet Kesselberg können nicht mit den Absenkungskosten, die heute anstehen, belastet werden. Alleiniger Kostenträger wäre die Stadt Mainz.
- Die detaillierten klimatologischen Anforderungen an eine Absenkung sind heute nicht aufzeigbar, da das Verfahren "B 132" noch am Anfang steht und keine konkreten Planentwürfe politisch beschlossen sind.
- Nach dem Verursacherprinzip sind die erforderlichen Maßnahmen zur Minimierung klimatologischer Eingriffe innerhalb des Verfahrens "B 132" abzuhandeln und abzurechnen.

- Bei einer klimatisch wirksamen Variante der Absenkung der Saarstraße müsste immer die Graswegeunterführung umgebaut werden, d.h. hier entstünden zusätzliche Kosten sowie ein weiterer Flächenverbrauch, da die Wirtschaftswege über Rampen an die tieferliegende Graswegeunterführung angebunden werden müssten.
- Ein abgesenkter Verkehrskreisel innerhalb der Saarstraße lässt sich von den Verkehrsteilnehmer schwieriger überschauen; insbesondere bei Ausfall der Lichtzeichenanlage könnte sich die Verkehrssicherheit erheblich verschlechtern.

5.2 Landespflegerische Belange

5.2.1 Festsetzungsmethodik der landespflegerischen Belange

Eine Erörterung des Themas "Festsetzung von landespflegerischen Ersatz- und Ausgleichsflächen innerhalb von Bauleitplänen" würde den Rahmen dieser Begründung sprengen, da es sich hier um ein prinzipielles Problem und nicht um eine Frage zu einer speziellen bauplanungsrechtlichen Thematik innerhalb des Bebauungsplanentwurfes Kisselberg handelt. Unbestritten hat die Änderung des Landespflegegesetzes vom 01.05.1987 mit der Neufassung des § 17 "Landschaftsplanung in der Bauleitplanung" bei der Planungspraxis eine Verunsicherung bezüglich Festsetzungsinhalten, Bodenbewertung, Finanzierung von Ersatz- und Ausgleichsflächen hervorgerufen. Innerhalb der Stadt Mainz wurde daraufhin eine Verfahrensweise entwickelt, um die Rechtsicherheit der Bauleitpläne so gut wie möglich zu gewährleisten und die Fragen der Finanzierung von Ersatz- und Ausgleichsflächen nach dem Verursacherprinzip zu regeln (d.h. die von einer Planung Begünstigten sollen auch für den landespflegerischen Ersatz und Ausgleich aufkommen, die Stadt Mainz erbringt lediglich Ausgleichsleistungen zu den von ihr verursachten Eingriffen wie z.B. Straßenbau oder öffentliche Gebäude etc.). Unter Beachtung der bauplanungsrechtlichen Bestimmungen der § 1 Abs. 5 BauGB, §§ 5 und 9 BauGB, den Vorgaben zur integrierten Landschaftsplanung in der Bauleitplanung § 17 und § 17 a LPflG sowie der Verwaltungsvorschrift Landschaftsplanung in der Bauleitplanung vom 06.05.1991 des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit und des Ministeriums der Finanzen und der Staatskanzlei setzt die Stadt Mainz notwendige Ersatz- und Ausgleichsflächen als Gemeinschaftsanlagen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 22 BauGB fest. Die Behandlung der Eingriffs- und Ausgleichsproblematik als Festsetzung im Bebauungsplan "G 112" erscheint zwingend notwendig, um die Konflikte, die sich aus einer Bebauung naturnaher Flächen ergeben, entsprechend den rechtlichen Anforderungen, aber auch nach den Umweltzielen der Stadt Mainz, lösen zu können. Nach Auffassung der Stadt Mainz gibt es zu dieser Festsetzungsmöglichkeit z.Z. keine praktischen Alternativen, da weder das BauGB noch das Landespflegegesetz *praktikable* Bestimmungen über die Kostenregelung oder die Zugriffsmöglichkeit auf für landespflegerische Maßnahmen geeignete Flächen bereithält.

Selbst die Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz, Genehmigungsbehörde für die Bauleitpläne der Stadt Mainz, sieht keine Alternativen zur Mainzer Vorgehensweise. Bisher wurden bereits Bauleitpläne mit Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 22 BauGB ohne Beanstandungen von der Oberen Verwaltungsbehörde genehmigt. Die Festsetzung von landespflegerischen Maßnahmen als Gemeinschaftsanlage und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 erfolgt auch mit Zustimmung der übergeordneten Behörden und Ministerien. Mit dem Bebauungsplan "Kisselberg (G 112)" werden die Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 4 und § 17 LPflG geschaffen. Mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den Festsetzungen des Bebauungsplanes muss der mögliche Eingriff, den sie vorbereiten, auch planerisch bewältigt werden können. Das BauGB stellt die Regelungsinhalte des § 5 Abs. 2 Nr. 10 sowie Nr. 5, 7, 9 b und des § 9 Abs. 1 Nr. 20, aber auch Nr. 9, 10, 15, 16, 18 b, 23, 24 und 25, als planerisch vorsorgende Möglichkeit für den Ausgleich / Ersatz von unvermeidbaren, erheblichen bzw. nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zur Verfügung. Die Stadt Mainz hat im Zuge der Bebauungsplanung bei der Abwägung bereits die Belange des Naturschutzes und der Landespflege und die *Auswirkungen* der beabsichtigten Planung zu berücksichtigen und in der Begründung zu rechtfertigen. Soweit es erforderlich ist, wendet die Stadt Mainz zur Kompensation landespflegerischer Eingriffe das o.a. Instrumentarium (u.a. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) an. Dabei hat der Bebauungsplan alle bodenrelevanten Konflikte abschließend zu regeln. Die geplante Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kisselberg muss realisierbar sein. Insoweit sind in der Planung die zur Planrealisierung notwendigen rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, auch wenn deren Konkretisierung im späteren Verwaltungshandeln (z.B. bei der Umlegung - hier: Festlegung von Rechten zur Unterhaltung und Pflege der landespflegerischen Ersatz- und Ausgleichsflächen) vorbehalten bleibt. Wird in der Planung erkennbar, dass Vermeidungs-, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen notwendig sind, müssen entsprechende Voraussetzungen bereits im Bebauungsplan geschaffen werden. Dementsprechend setzt die Stadt Mainz Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan fest. Dieser Festsetzungspraxis ist deshalb der Vorzug zu geben, weil im späteren Vollzug des Bebauungsplanes Einzel- und Teilbaugenehmigungen erteilt werden, die regelmäßig den entstehenden Konflikt nicht in einer den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in angemessener Weise lösen können, weil die jeweils für die Teilbereiche anzuordnenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Gesamtbedeutung des Eingriffs nicht gerecht werden könnten (funktionaler Ausgleich). Diese Anforderungen an die Bauleitplanung ergeben sich nicht erst aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, sondern bereits aus § 1 BauGB. Planerische Abwägung und Kompensation von Belangen einerseits und landespflegerischer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 5 LPflG andererseits dürfen hier nicht miteinander verwechselt werden. Die Behandlung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie das Verfahren bei zulässigen landespflegerischen Eingriffen ist in den §§ 4 bis 6 LPflG geregelt. Die Behandlung der Gesamtsproblematik würde auch hier den Rahmen dieser Begründung sprengen, da es sich um ein allgemeines Problem handelt.

Nach der Rechtssystematik des § 5 LPflG sind vom Verursacher **Ersatzmaßnahmen** vorzusehen für Eingriffe, die nicht ausgleichbar sind, und bei denen die Belange der Landespflege nicht vorgehen. Die Ersatzmaßnahmen sollen den Naturhaushalt bzw. das Landschaftsbild verbessern, damit die durch den Eingriff gestörten Funktionen an anderer Stelle ersetzt werden. Neben diesen Ersatzmaßnahmen ist es denkbar, den erforderlichen Geldbetrag: **Ersatzgeld** der Unteren Landespflegebehörde (= Stadt Mainz) zur Durchführung der Ersatzmaßnahmen zur Verfügung zu stellen. Erst wenn die Eingriffe nicht mit **Ersatzmaßnahmen** und **Ersatzgeld** nach § 5 Abs. 3 LPflG ausgeglichen werden können, greift die Rechtsverordnung gemäß § 5 a LPflG. Die Zahlung gemäß § 5 a LPflG wäre dann nicht an die Untere Landespflegebehörde sondern an das Land Rheinland-Pfalz abzuführen. Die in der Rechtsverordnung festgesetzten Geldbeträge sind derart niedrig bemessen (0,50 DM bis 2,-- DM pro m² Ausgleichsfläche), so dass im Verdichtungsraum von Mainz noch nicht einmal landespflegerische Ersatzflächen gekauft - geschweige denn landespflegerische Maßnahmen auf diesen Flächen realisiert werden könnten. Die Erhebung eines Ersatzgeldes gemäß § 5 Abs. 3 LPflG erscheint nur dann sinnvoll, wenn von vornherein geeignete Flächen für landespflegerische Maßnahmen (z.B. stadteigene Flächen) in vollem Umfang zur Verfügung stehen. Eine eindeutige Rechtsgrundlage zur Handhabung einer Ersatzgeldzahlung fehlt im Bauplanungsrecht. Die Miteinbeziehung von landespflegerischen Kosten in dem Erschließungsaufwand ist somit nicht möglich. Nach Auffassung der Stadt Mainz können die Regelungen des § 5 a LPflG zur Behandlung der Ersatz- und Ausgleichsproblematik zumindest im vorliegenden Fall sicher nicht angewendet werden, da Ersatzmaßnahmen und ihre Finanzierung tatsächlich planerisch möglich sind (siehe landespflegerischer Planungsbeitrag zur Flächennutzungsplanfortschreibung). Bei Anwendung des § 5 a LPflG müsste die Stadt Mainz den Beweis antreten, dass innerhalb der Stadtgrenzen Ersatzmaßnahmen gemäß § 5 Abs. 3 LPflG nicht durchführbar wären. Diese Begründung ist angesichts des relativ hohen Anteils an unbebauten und landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Stadtgebietes von Mainz nicht zu erbringen. Diese Einschätzung wird auch durch den im Entwurf vorliegenden landespflegerischen Planungsbeitrag gemäß § 17 LPflG zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet bestätigt: Der LPB sieht potentielle Standorte für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen für die Bebauung der nächsten 10 bis 15 Jahre vor. Die Anwendung der Regelungen des § 5 a LPflG sowie der darauf aufbauenden Rechtsverordnung im Rahmen der Bauleitplanung scheidet deshalb im Stadtgebiet von Mainz aus. Die Stadt Mainz sieht die Rechtsgrundlagen zur Festsetzung von Ersatz- und Ausgleichsflächen, die zur Vorbereitung eines späteren tatsächlichen Eingriffs dienen, im § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB. Ergänzend zu dieser Art der Festsetzung erfolgen auch Regelungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (= öffentliche und private Grünflächen) und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (= Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung).

Die Vorgehensweise der Stadt Mainz erscheint bei der aktuellen Gesetzeslage in Rheinland-Pfalz der einzige gangbare Weg zu sein, den Belangen von Natur und Landschaft gemäß § 17 LPflG von Rheinland-Pfalz Rechnung zu tragen und eine *Kostenregelung* nach dem *Verursacherprinzip* durchzuführen. Der Landespflege bzw. der Landschaftsplanung wird in Rheinland-Pfalz keine eigenständige Planwirkung nach außen eingeräumt, so dass eine Ausweisung nicht als "nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzung" im Sinne von § 9 Abs. 6 BauGB angesehen werden könnte. In Rheinland-Pfalz gibt es seit der Neufassung des Landespflegegesetzes nicht mehr die Begriffe des Landschafts- und Grünordnungsplanes; statt dessen sind die landespflegerischen Belange gemäß § 17 LPflG als landespflegerischer Planungsbeitrag in den Bauleitplan zu integrieren. Der landespflegerische Planungsbeitrag entfaltet keine eigene Rechtswirkung; seine Inhalte können ausschließlich in Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB im Bebauungsplan umgesetzt werden. Hier liegt keine Festsetzung nach "anderen Vorschriften" vor. Die planungsrelevanten Inhalte des landespflegerischen Planungsbeitrages gemäß § 17 LPflG: *Maßnahmen und Flächen* zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft können in Rheinland-Pfalz nur über eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Rechtswirkung erhalten. Die Subsidiaritätsklausel in § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB kommt daher für die im Bebauungsplan "G 112" getroffenen Festsetzungen *nicht* zum tragen.

Die Ausweisung eines Naturschutzgebietes bzw. Landschaftsschutzgebietes scheidet aus, da für die Stadt Mainz keine zwingenden Gründe ableitbar sind, diese Flächen nach Landesrecht unter Schutz zu stellen. Im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit hat die Stadt Mainz ihre Umweltqualitätsziele im Bebauungsplan "G 112" hinreichend präzisiert. Danach besteht kein Erfordernis, Flächen zur Pflege von Natur und Landschaft nach anderen Fachgesetzen festzulegen. Die Stadt Mainz vertritt die Auffassung, dass den Belangen von Natur und Landschaft mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie des Pflege- und Entwicklungsplanes für die Ersatz- und Ausgleichsflächen weitaus besser Rechnung getragen werden kann, als bei Erlass einer Rechtsverordnung nach LPflG. Die Gesamtproblematik der Sicherung und Finanzierung von Ersatz- und Ausgleichsflächen kann nach dem heutigen Stand der Gesetzgebung nur durch einen Bebauungsplan geregelt werden. Eine Aufteilung auf die bundes- und landesrechtlichen Bestimmungen würde den Forderungen nach einer geordneten und vollziehbaren städtebaulichen Entwicklung nicht gerecht werden. Soweit alle Kosten für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen nach Landespflegegesetz zu Lasten der Stadt Mainz gingen, könnten wegen Zahlungsunfähigkeit bald überhaupt keine Bebauungspläne, die ja zur Regelung der sehr unterschiedlichen Ansprüche an den Raum im Stadtgebiet von Mainz sehr dringend notwendig sind, durchgeführt werden. Die landespflegerischen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden gleichzeitig auch als **Gemeinschaftsanlage** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt.

Der Begriff der Gemeinschaftsanlagen ist bundesrechtlich nicht näher definiert. Die Aufzählung in § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hat nur Beispielcharakter, das gleiche gilt für die in § 61 Abs. 1 Satz 2 BauGB aufgeführten Fallgestaltungen. Das Landesrecht von Rheinland-Pfalz enthält ebenfalls keine weitere Konkretisierung.

Als Gemeinschaftsanlagen können solche Anlagen festgesetzt werden, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind. Die Gemeinschaftsanlage im Plangebiet "G 112" dient allen, die in Natur und Landschaft eingreifen; die Festsetzung hat einen *privatnützigen* Charakter. Die Regelung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB wird angewendet, um im Rahmen der Baulandumlegung die aus Eingriffen in Natur und Landschaft resultierenden Lasten nach dem Verursacherprinzip auf die Nutznießer zu verteilen. § 61 BauGB bietet der Umlegungsstelle die Möglichkeit, eine für alle Beteiligte gerechte, umfassende und zweckentsprechende Regelung in Bezug auf die Gemeinschaftsanlage zu treffen. Nach Auffassung der Stadt Mainz trifft dieser Sachverhalt auf die Festsetzungspraxis von landespflegerischen Ersatz- und Ausgleichsflächen als Gemeinschaftsanlagen zu. Die von der Stadt Mainz festgesetzten Ersatz- und Ausgleichsflächen dienen ebenso gut einer Gemeinschaft, wie die in der einschlägigen Kommentierung⁶ beispielhaft aufgezählten Gemeinschaftsanlagen:

- Anlagen für die Wasserversorgung,
- Anlagen für die Abwasserbeseitigung,
- Anlagen für Abfälle,
- Lärmschutzanlagen,
- Wirtschaftsflächen,
- Freizeitflächen bzw. Freizeitanlagen.

Die Festsetzung als Gemeinschaftsanlage ist auch aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da eine gemeinsame zusammenhängende Fläche eine höhere ökologische Wirkung entfaltet als Einzelmaßnahmen, die bei einer Ersatzgeldregelung evtl. über das Gemeindegebiet verstreut realisiert würden oder wegen der rechtlichen Kompliziertheit und ungenügend genauer gesetzlicher Regelungen möglicherweise überhaupt nicht realisiert werden können. Aufgrund der speziellen Standortbedingungen am Eingriffs- und Ausgleichsort kann nach dem festgelegten Umweltstandard der Stadt Mainz im Bereich Kisselberg der landespflegerische Ersatz nur in der plangegebenen Form erfolgen (funktionaler Ausgleich). Die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB besitzen kein eigenständiges Vollzugsinstrumentarium. Aus diesem Grund wählt die Stadt Mainz den Weg über die Doppelfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 **und** § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB (Gemeinschaftsanlagen). Die Ausweisung als Gemeinschaftsanlage stellt für Eigentümer von landespflegerischen Ersatz- und Ausgleichsflächen auch das mildere Mittel bei der Bodenordnung dar.

⁶ Kohlhammer Kommentar zum Baugesetzbuch, Band 1, Randnummer 351

Innerhalb der Durchführung der Wertumlegung können auch Eigentümern von Ersatz- und Ausgleichsflächen Baugrundstücke zugeteilt werden. Dieser Weg bedient Eigentümer von Ersatz- und Ausgleichsflächen besser, als dies bei einer Handhabung gemäß § 40 BauGB (Entschädigung in Geld oder durch Übernahme) oder einer Enteignung nach § 85 ff. BauGB der Fall wäre.

5.2.2 Landespflegerischer Planungsbeitrag gemäß § 17 LPflG

Aufgrund der Gutachten und Voruntersuchungen zum Bebauungsplanentwurf "G 112" wurde die Planung auf Ebene Bebauungsplan derart modifiziert, dass Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden: Anlage von Belüftungskorridoren, Bauhöhenbeschränkung, Flachdachbegrünung, Fassadenbegrünung, wasserdurchlässige Bodenbeläge, Regenwasserrückhaltung, Regenwasserversickerung. Unvermeidbare Eingriffe werden - soweit möglich - innerhalb des Baugebietes ausgeglichen. Zur Bilanzierung des Eingriffs / Ausgleichs wendet die Stadt Mainz den Biotopbewertungsrahmen der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz an. Gemäß Biotopbewertungsrahmen sind nicht alle unvermeidbaren Eingriffe im Baugebiet selbst kompensierbar. Für nicht ausgleichbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden in unmittelbarer Nähe des Eingriffsortes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen. Innerhalb des Plangebietes (= räumlicher Geltungsbereich) können somit alle unvermeidbare Eingriffe in Bezug auf die Vegetation entweder bereits innerhalb des Baugebietes oder auf der landespflegerischen Ausgleichsfläche ausgeglichen werden. Ein Ausgleich für die Beeinträchtigung der Fauna kann mittelfristig nur teilweise erfolgen. Aufgrund der nur langfristig möglichen Entwicklung der Ausgleichsfläche wird sich in einem Übergangszeitraum der Flächenverlust durch zunehmenden Konkurrenzdruck negativ auf das Artenvorkommen in Bezug auf die Quantität der einzelnen Arten, wahrscheinlich aber auch durch einen Artenverlust auswirken. Über das Maß dieser Beeinträchtigung ist jedoch keine abschließende Beurteilung möglich. Eingriffe in das Landschaftsbild können teilweise kompensiert werden. Die Beeinträchtigung der gegebenen Erholungsfunktionen des Plangebietes kann durch den Flächenverlust nicht ausgeglichen, jedoch durch die Sicherung und Aufwertung der nördlichen Vegetationsflächen sowie durch Anlegen von neuen Fuß- und Radwegen minimiert werden (siehe landespflegerischer Planungsbeitrag gemäß § 17 LPflG). Zum Verständnis der Behandlung von Eingriffs- / Ausgleichsrechnungen bedarf es einer Erläuterung der materiell-rechtlichen Vorgaben sowie der Vorgehensweise der Stadt Mainz im Bebauungsplangebiet "Kisselberg (G 112)":

- Die Behandlung der landespflegerischen Aspekte innerhalb der Bauleitpläne richtet sich nach § 17 LPflG und nicht nach den §§ 4, 5 und 6 Landespflegegesetz. Die landespflegerischen Belange unterliegen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

- Der Biotopbewertungsrahmen der Oberen Landespflegebehörde stellt eine Arbeitshilfe dar - er ist kein Gesetz und kann nach den speziellen Standortbestimmungen und Verhältnissen modifiziert werden. Der Biotopbewertungsrahmen ist in der Fachwelt umstritten. Er wird schwerpunktmäßig im Bereich der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz angewandt. In allen anderen Landesteilen erfolgt die Bilanzierung nach anderen, der Stadt Mainz nicht bekannten Vorgehensweisen.
- Die Verwaltungsvorschrift Landschaftsplanung der Bauleitplanung vom 06.05.1991 wird von der Stadt Mainz angewendet; zu Beginn der Erarbeitung des landespflegerischen Planungsbeitrags war die Verwaltungsvorschrift jedoch nicht in Kraft. Nach Meinung der Stadt Mainz sind die inhaltlichen Forderungen der Verwaltungsvorschrift trotzdem erfüllt.
- Die Bestandsqualität der Fauna und Flora im Bereich Ausgleichsflächen wird mit angerechnet. Fachlich ist die Erhaltung eines großen Anteils des alten Obstbaumbestandes überaus wichtig. Mit den zusätzlichen, im Pflege- und Entwicklungskonzept beschriebenen Maßnahmen sichert dieser alte Obstbestand die hohe ökologische Wertigkeit des Kisselbergbereiches. Die bereits heute vorhandene ökologische Qualität im Bereich der Ersatz- und Ausgleichsflächen kann bei Realisierung des Pflege- und Entwicklungsplanes im Rahmen des Bauleitplanes erheblich gesteigert werden:
 - zusammenhängende, über 8 ha große Ersatz- und Ausgleichsfläche;
 - Vermeidung von Störparzellen;
 - Vermeidung von Düngemittleinsatz;
 - Vermeidung von Biozideinsatz;
 - einheitliches Pflegekonzept für die ganze Fläche, abgestimmt auf die speziellen Standortmerkmale;
 - langfristige Sicherung von Lebensräumen für Fauna und Flora.

Die Stadt Mainz hat in den letzten 10 bis 12 Jahren Flächen im bebaubaren und unbebaubaren Bereich des Bebauungsplanentwurfes Kisselberges aufgekauft. Mit dieser Maßnahme der Bodenvorratspolitik sollten die Baulandumlegung und die Ansiedlung von Betrieben vereinfacht und beschleunigt werden. Der Aufkauf von Flächen diente neben der Zweckbestimmung "Schaffung von Baurecht für ein SO - Sondergebiet letztendlich auch der Bewahrung und Erhaltung potenzieller Biotopflächen. Die Stadt Mainz hat mit ihrer langfristig ausgeübten Bodenvorratspolitik sowohl Vorleistungen für zukünftige Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen als auch für das angestrebte Bauflächenangebot geschaffen. Nach Ankauf der Flächen durch die Stadt Mainz erfolgte keine Bewirtschaftung mehr und die ökologische Qualität konnte sich ungestört erhöhen. Es ist anzunehmen, dass auch auf privaten Parzellen die Bewirtschaftung teilweise unterblieb, da seit 1976 eine Bebauung Kisselberg im Flächennutzungsplan der Stadt Mainz dargestellt war und seit 1982 das Bauleitplanverfahren "G 112 / Ä 35" betrieben wurde.

Die Planungsabsicht der Stadt Mainz könnte Eigentümer dazu veranlasst haben, keine Investitionen auf den Äckern und Plantagen im Kesselberg mehr vorzunehmen (z.B. kein Ersatz von Hochstämmen durch Niederstammobst), um die zwangsläufige Bodenwertsteigerung im Rahmen der Entwicklung von landwirtschaftlichen Flächen zu Bauland abzuwarten. Für diese Hypothese spricht die heutige Landnutzung: Intensivbewirtschaftung westlich des Kisseltals (Flächennutzungsplandarstellung: landwirtschaftliche Flächen) und Wechsel zwischen Brachen und intensiver Landwirtschaft im räumlichen Geltungsbereich "G 112". Die Stadt Mainz vertritt die Auffassung, dass sich ein Großteil der ökologischen Qualität Kesselberg seit der Flächennutzungsplandarstellung von 1976 als Folge der städtischen Planungsabsichten und Kaufaktivitäten entwickeln konnte. Dieser Zustand darf heute nicht zum Nachteil der Stadt Mainz ausgelegt werden. Die Anlage von Zwischenbiotopen in Verbindung mit kommunaler Bodenvorratspolitik sollte möglich sein. Würden sich potentielle Vorratsflächen für Bebauung zwangsläufig als Folge der Nichtbewirtschaftung der angestrebten Nutzung entziehen, so wären alle Ankaufaktivitäten der Stadt Mainz in Frage gestellt. Die Einschätzung gilt für potentielle *Bauflächen* gleichermaßen wie für die Anrechenbarkeit von *Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen*. Sobald sich Vorratsflächen für Bebauung, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen als Folge der Nichtbewirtschaftung der geplanten Nutzung entziehen, wäre damit zu rechnen, dass Eigentümer dieser Flächen durch gezielte Maßnahmen die Entwicklung von Zwischenbiotopen verhindern würden. Diese Entwicklung könnte nicht im Sinne der Landespflege sein.

- Nach Auffassung der Stadt Mainz sind die Aussagen und Maßnahmen zur Behandlung der landespflegerischen Belange voll und ganz der Abwägung zugänglich. Die landespflegerischen Aussagen zum Bebauungsplan Kesselberg ergeben sich nicht automatisch über die Rechenregeln des Biotopbewertungsrahmens der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz. Elementare Planungsaspekte wie Größe und Zusammenhang eines Gebietes, Vernetzung, Schutz wichtiger Standortmerkmale (z.B. Feuchtgebiet, bestimmte Habitate) werden durch die unreflektierte Anwendung des Biotopbewertungsrahmens überhaupt nicht oder nur teilweise in ihrer Bedeutung erfasst. Die Stadt Mainz vertritt die Auffassung, dass den Belangen von Fauna und Flora sowie den dadurch bedingten Wirkungszusammenhängen im Bereich Kesselberg nur mit den im Plan festgesetzten Maßnahmen Rechnung zu tragen ist. Andere Formen des Ersatzes und Ausgleiches, z.B. landespflegerische Maßnahmen an anderem Ort, Verteilung der Maßnahmen auf unzusammenhängende Teilflächen ohne Vernetzung über das Stadtgebiet, würden den Qualitätszielen und Anforderungen an das Wirkungsgefüge, wie es in den geplanten Ersatz- und Ausgleichsflächen gewünscht wird, nicht gerecht werden.

Unter dem Abwägungsaspekt stellt die Lösung Kesselberg ein ausgewogenes Konzept zwischen den Ansprüchen der Natur und Landschaft, der Landwirtschaft, der Grundstückseigentümer und der Stadt Mainz dar.

5.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Die geplante Bebauung des Kisselbergs erstreckt sich auf bisher unbebaute Bereiche. Mit einer Bebauung ist zwangsläufig ein Verlust von naturnahen, teils heute noch landwirtschaftlich bzw. obstbaulich genutzten Flächen verbunden. Die Bebauung Kisselberg wird aus der städtebaulichen Leitvorstellung des Flächennutzungsplanes von 1976 entwickelt: Im Flächennutzungsplan sind die bebaubaren Bereiche bis zum Grasweg und über den Neuweg hinaus dargestellt. Diese Planung hat weitaus mehr landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen wie die aktuelle Version des Bebauungsplanentwurfes "G 112". Frühere Planfassungen des Bebauungsplanentwurfes "Kisselberg (G 112)" sahen eine Erschließung des Individualverkehrs ab Saarstraße in Form eines halben Kleeblattes vor. Diese Erschließungsform beanspruchte umfangreiche Bauflächen beidseits der Saarstraße. Das Plangebiet erstreckte sich ab Saarstraße 875 m nach Westen. Die Grenzen wurden von Lacheweg und Grasweg gebildet. Mit der Umplanung des Erschließungsknotens an der Saarstraße konnte das Plangebiet auf eine Ost-West-Ausdehnung von ca. 600 m reduziert werden. Der Flächenbedarf konnte durch die Anlage eines Verkehrskreisels sehr stark verringert werden. Die ehemals überplanten Flächen stehen nach der Planänderung wieder uneingeschränkt der Landwirtschaft zur Verfügung. Unbestritten fallen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches Kisselberg landwirtschaftlich genutzte Flächen weg. Die Stadt Mainz hat sich im Rahmen der kommunalen Planungshoheit und in Ausübung ihrer Funktion als Oberzentrum und Landeshauptstadt für eine Bebauung zu Lasten von landwirtschaftlichen Flächen entschieden. Auf Anregung der betroffenen Landwirte erfolgte eine Reduzierung des Plangebiets. Unter dem Hinblick der Wirtschaftlichkeit, Erschließung von beiden Baugebieten ("G 112" und "B 132"), Nachfrage nach Bauflächen kann aus Sicht der Stadt Mainz keine weitere Verkleinerung des Plangebiets vorgenommen werden.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Der Grundstücksbestand im Plangebiet verteilt sich auf eine Vielzahl von privaten Eigentümern. Obwohl die Stadt Mainz im Rahmen ihrer Vorkaufsrechtssatzung in den letzten 15 Jahre Grundstücke aufgekauft hat, ist die Umsetzung des Bebauungsplanentwurfes ohne die Neuordnung der Grundstücke nicht möglich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "G 112" ist gemäß § 45 BauGB ff. ein förmliches Umlegungsverfahren durchzuführen. Ein Bedarf für die Durchführung weiterer förmlicher Maßnahmen wie z.B. Sozialplan gemäß § 180 BauGB kann aus heutiger Sicht nicht begründet werden. Während der Anhörung der Träger öffentlicher Belange beklagten insbesondere die Interessenvertretungen der Landwirtschaft den Verlust an intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen. Der vorliegende Entwurf "G 112" hat mit der Verschiebung der Plangebietsgrenze im Westen um ca. 200 m nach Osten den Belang der Landwirtschaft soweit wie möglich Rechnung getragen.

Auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen wurde dabei weitgehendst verzichtet. Am nördlichen und östlichen Plangebietsrand verläuft unter einem vorhandenen Wirtschaftsweg eine Gashochdruckleitung (Südring DN 400 PN 40) der Kraftwerke Mainz-Wiesbaden. Diese Gasleitung soll im Osten aus dem Bereich Kisselberg heraus und unter den Fuß- und Radweg an der westlichen Seite der Koblenzer Straße verlegt werden. Die Leitungsverlegung wurde im Vorfeld mit den KMW diskutiert; an Verlegungskosten werden ca. 300.000,- DM geschätzt. Im Bereich des Verkehrsknotens an der Saarstraße sowie südlich der ÖPNV-Haltestelle könnten weitere Leitungsverlegungen notwendig werden.

7. Flächenangaben

| | |
|--|----------|
| Überplante Fläche | 30,26 ha |
| Bruttobauland | 16,95 ha |
| Nettobauland | 12,75 ha |
| Öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsgrün) | 6,73 ha |
| Öffentliche Grünflächen | 2,72 ha |
| Landespflegerische Ausgleichsflächen (AF "G 112": 7,34 ha und AF "M 90": 0,72 ha) | 8,06 ha |

8. Kostenangaben

8.1 Tiefbau

Das **66-Tiefbauamt** veranschlagt folgende Kosten:

| | |
|---|-----------------|
| Straßenbau - innere Erschließung | ca. 3,8 Mio. DM |
| äußere Erschließung (neuer Anschluss an die Saarstraße und Fußwegunterführung) | ca. 4,8 Mio. DM |
| Kanalbau - innere Erschließung | ca. 2,3 Mio. DM |
| Kanalbau - äußere Erschließung einschließlich Regenrückhaltebecken | ca. 1,2 Mio. DM |

Die beitragsrechtliche Situation stellt sich wie folgt dar:

An einmaligen Beiträgen für die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtungen können bei den anschließbaren Grundstücken nach der derzeit gültigen Satzung für das Schmutzwasser 6.500,- DM je Nutzungseinheit und für das Oberflächenwasser 16,50 DM/m² Abflussfläche geltend gemacht werden.

Erschließungsbeiträge für Straßenbau, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung, Straßenbegleitgrün einschließlich Bäumen und, soweit eine Baulandumlegung nicht stattfindet, auch für den Straßenlanderwerb, können mit 90 v.H. des beitragsfähigen Aufwandes für die innere Erschließung erhoben werden.

8.2 Stadtwerke

Die **Stadtwerke Mainz AG** veranschlagen folgende Kosten:

| | |
|---|-------------------|
| Gas-, Wasser- und Stromversorgung (gemäß den allgemeinen Versorgungsbedingungen AVB können diese Kosten zu ca. 70 % auf die Bau- werber umgelegt werden; ca. 30 % der Kosten tragen die Stadtwerke) | ca. 2,0 Mio. DM |
| Kosten für die Straßenbeleuchtung (außer Saarstraße und Kreisel). Diese Kosten können zu 90 % des beitragsfähigen Aufwandes als Er- schließungsbeiträge erhoben werden. | ca. 160.000,-- DM |

8.3 Begrünung

Das **67-Amt für Grünanlagen und Naherholung** veranschlagt folgende Kosten:

| | |
|--|---------------|
| Titel I: Grünmaßnahmen für Flächen entlang der Saarstraße | 790.000,-- DM |
| Titel II: Grünmaßnahmen für Flächen am Übergang zur freien Landschaft | 90.000,-- DM |
| Titel III: Grünmaßnahmen innerhalb des Baugebietes | 950.000,-- DM |

Gesamtsumme der Grünmaßnahme 1.830.000,-- DM

Kosten aus Titel III können mit 90 v.H. des beitragsfähigen Aufwandes für die innere Erschließung erhoben werden.

8.4 KMW

| | |
|--|------------------|
| Verlegung der Gashochdruckleitung Südring DN 400 PN 40 der KMW. Geschätzte Kosten: | ca. 300.000,- DM |
|--|------------------|

Mainz, 08.07.1992

gez. Herbert Heidel

Bürgermeister