

# Stadt Mainz

## Begründung

Bebauungsplan "Ma 30"



Stand Planstufe II

## **Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan "Südlich der L 426 - Birnbaumsgewann (Ma 30)"**

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet "Ma 30" wird begrenzt

- im Westen durch die landwirtschaftliche Wegeparzelle Nr. 230/2, Flur 22, Gemarkung Ober-Olm,
- im Süden durch die landwirtschaftliche Wegeparzelle Nr. 232, die Parzelle 190, eine gedachte Linie, welche von West nach Ost die Parzellen 190 bis 183 sowie die landwirtschaftliche Wegeparzelle 246 durchschneidet, die Parzelle 116, eine gedachte Linie welche, von West nach Ost die Parzellen 116 bis 118 durchschneidet, die Parzelle 118,
- im Osten durch die Parzelle 119 sowie den östlichen Fahrbahnrand der K 12 (Marienborner Bergweg),
- im Norden durch die Auffahrtsrampe zwischen L 426 und K 12 sowie durch den südlichen Rand der "L 426 (Essenheimer Straße)".

Die angegebenen Parzellen liegen in der Gemarkung Marienborn, Flur 7.

### **2. Erfordernis der Planung**

Die Stadt Mainz erfüllt in dem Verdichtungs- und Verflechtungsraum Rhein-Main die Funktion eines Oberzentrums, einer Landeshauptstadt und Universitätsstadt. Darüber hinaus besitzt Mainz eine bundesweite Bedeutung im Bereich Medien.

Aufgrund der oben beschriebenen Stellung und Funktion der Stadt Mainz besteht eine ständige Nachfrage und ein Bedarf an Bauflächen für Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsgebäude, zumal eine weitere Verdichtung an den etablierten Standorten nicht mehr möglich ist.

Um die o.g. Flächen zur Verfügung zu stellen, und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu garantieren, wurde der Bebauungsplan "Ma 30" aufgestellt und ein adäquates Sondergebiet festgesetzt, welches das o.g. Nutzungsspektrum festschreibt. Der Planbereich "Ma 30" liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu ähnlich strukturierten Gebieten und stellt somit eine räumliche Weiterentwicklung der beidseitig der L 426 (Essenheimer Straße) vorherrschenden spezifischen Nutzungen dar.

### **3. Darstellungen des FNP**

Der von der Aufstellung des Bebauungsplans "Ma 30" betroffene Bereich des Flächennutzungsplanes weist ein Sondergebiet (SO) - ohne konkrete Nutzungsdefinition - und Grünfläche aus. Die Festsetzungen in dem o.g. Bebauungsplan stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, insbesondere was Lage und Größe der jeweiligen Flächen angeht, nicht überein.

Im Rahmen der parallel betriebenen Änderung Nr. 129 des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB werden die Zielsetzungen der vorliegenden Planung in den Flächennutzungsplan aufgenommen und dargestellt.

### **4. Städtebauliches Konzept**

#### **Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtteils Mainz-Marienborn und im Süden des Stadtteils Mainz-Lerchenberg, südlich der Essenheimer Straße, direkt an der Grenze zu den beiden Gemeinden Klein-Winternheim und Ober-Olm.

Das Gelände fällt leicht nach Südosten hin ab. Das Gebiet ist nicht bebaut und wird z.Z. intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Nordosten des Plangebietes besteht ein als Naturdenkmal festgeschriebener Birnbaum. Im Nordwesten schließen unmittelbar - nur durch die Essenheimer Straße getrennt - der Stadtteil Mainz-Lerchenberg und das ZDF an. Im Nordosten liegt der Bereich des Bebauungsplanes "Ma 27", welcher SAT 1 und das Forschungszentrum der Firma Schott beherbergt. Im Südwesten und Süden grenzt das Plangebiet an die freie, landwirtschaftlich genutzte Feldflur an.

#### **Städtebauliche Konzeption**

Durch den Bebauungsplan "Südlich der L 426 - Birnbaumsgewann (Ma 30)" werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine städtebaulich qualitative Bebauung der Flächen "Südlich der L 426 (Essenheimer Straße) - zwischen dem Gelände der Firma Schott und SAT 1 im Osten und der Stadtgrenze im Westen - geschaffen. Innerhalb des auf diesem Areal vorgesehenen Sondergebietes werden insbesondere Anlagen und Betriebe des Dienstleistungssektors (z.B. Bürobauten) möglich sein. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wird sich an dem zum überwiegenden Teil bereits realisierten Inhalten der umgehenden Bebauungspläne "Ma 26" (Wohnen und vorgelagertes Dienstleistungsgewerbe) und "Ma 27" (Dienstleistungsgewerbe) orientieren. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind in der Regel bis zu 5 Geschosse, bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von bis zu 1,8 zulässig.

Entlang der L 426 ist eine Bebauung mit höherer Dichte vorgesehen, die zugleich Schallschutzfunktionen für das gesamte Gebiet übernimmt. Die dieser Landesstraße zugewandten Gebäudeteile werden durch passive, d.h. bautechnische Maßnahmen, geschützt. Nach Süden, zur freien Landschaft hin, öffnet sich die Bebauung.

Im Randbereich sind nur noch 3-geschossige Baukörper zulässig, welche gemeinsam mit den hier vorgesehenen intensiven Begrünungsmaßnahmen einen qualitativen städtebaulichen Abschluss zum Freiraum hin bilden. Die sich hieran anschließenden landespflegerischen Ersatz- / Ausgleichsflächen bilden darüber hinaus einen harmonischen Übergang zu der sich nach Süden hin erstreckenden freien Landschaft und unterstreichen das gewollte Ineinanderfließen von Ortsrandbebauung und den sich anschließenden natürlichen Freiräumen.

Die jeweiligen Zufahrtsbereiche zum Gebiet von Westen bzw. Osten her sind durch entsprechend ausgebildete Torbauten in besonderer Weise gekennzeichnet. Die einzelnen Bauabschnitte des Sondergebietes erstrecken sich im wesentlichen entlang der zentralen Erschließungsachse (Planstraße A).

In der räumlichen Mitte des Plangebietes ist eine größere Grünfläche vorgesehen. Hier soll ein zentraler, öffentlicher Freiraum entstehen, der den hier arbeitenden Menschen eine kurzfristige Erholung bietet, ggf. durch Einrichtung eines Cafés oder von ähnlichen "Erholungseinrichtungen".

Die Fahrerschließung wird mittig durch das Plangebiet führen und an zwei Stellen, im Westen direkt in die geplante Verbindungsstraße "A 63" (Anschluss Klein-Winternheim) - L 426 (Essenheimer Straße) und im Osten südlich der Zufahrt SAT 1 / Firma Schott, an das umgebende Straßennetz anbinden. Im Bereich dieser internen, zentralen Erschließungsachse verläuft eine das Stadtgebiet an vielen Stellen tangierende Fernölleitung, welche auch weiterhin im Bereich des Plangebietes "Ma 30" verbleibt.

Durch das Gebiet wird die zwischen dem Hauptbahnhof Mainz und dem Stadtteil Lerchenberg geplante ÖPNV-Trasse führen, woraus sich eine direkte Anbindung ergibt. Die ÖPNV-Trasse soll unter der L 426 hindurchgeführt und östlich des Baugebietes "Ma 26" weiter in Richtung Lerchenberg führen.

Die städtebauliche Zielsetzung zum Bebauungsplan "Ma 30" entspricht im vollen Umfang den Aussagen des Landschaftsplanes in der vom Stadtrat verabschiedeten Fassung. Im Ergebnis wird hierin ausgesagt, dass bei Beachtung aller notwendiger Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen der Errichtung eines Gewerbe- und Sondergebietes am Südhang des Lerchenberges aus der Sicht des Landschaftsplanes zuzustimmen ist. Der im südöstlichen Planbereich befindliche Birnbaum, welcher als Naturdenkmal ausgewiesen ist, bleibt unbeeinträchtigt. Die geplante Bebauung hält zu dem Birnbaum einen entsprechenden Abstand ein und schützt darüber hinaus die umliegenden Flächen durch entsprechende "Pflanzerhaltungsgebote".

## **5. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen aus besonderen städtebaulichen Gründen**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ma 30" sind ausschließlich öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen zulässig.

Derartige Nutzungen wären in einem evtl. hier nach der Baunutzungsverordnung festsetzbaren Mischgebiet (§ 6 BauNVO), Kerngebiet (§ 7 BauNVO) oder Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) zulässig.

Die o.g. Gebietstypen nach der Baunutzungsverordnung müssten aber aufgrund der vorgesehenen sehr eng umgrenzten Nutzungsdefinition "Dienstleistungsbetriebe und -einrichtungen" - auch unter Würdigung der Möglichkeiten, welche der § 1 der BauNVO bietet - derart stark eingeschränkt werden, dass die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Gebietes der o.g. §§ 6 - 8 BauNVO nicht mehr gegeben wäre.

Demzufolge ist im Bebauungsplangebiet "Ma 30" ein "Sonstiges Sondergebiet (SO)" nach § 11 BauNVO mit der vorgenannten Zweckbestimmung festgesetzt, welches aufgrund der spezifischen Nutzungszulässigkeiten, sich von den Baugebieten nach den §§ 2 - 10 der BauNVO wesentlich unterscheidet.

Die im Plangebiet "Ma 30" ausschließlich festgesetzte, o.g. Tertiärnutzung, zielt auf ein relativ hochwertiges städtebauliches Erscheinungsbild ab. Demzufolge sind Lagerplätze ab einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> im Plangebiet unzulässig.

Die Zulässigkeit der im Sondergebiet zulässigen betriebszugehörigen Wohnungen, orientiert sich an den beim einzelnen Bauvorhaben vorgesehenen passiven bzw. aktiven Schallschutzmaßnahmen.

### **Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe**

Die Stadt Mainz unterstützt die Ansiedlung der Verlagsgruppe Rhein-Main (VRM) innerhalb des Bebauungsplanbereiches "Ma 30". Das Verwaltungs- und Geschäftsgebäude der VRM befindet sich z.Z. in der Innenstadt von Mainz. Die Umsiedlung dieses Unternehmens entspricht sowohl dessen Expansionsabsichten, trägt somit zur Standortsicherung des Unternehmens bei und begünstigt die städtebauliche Weiterentwicklung und Neuordnung des bisherigen Standortes der VAM in der "Großen Bleiche".

Das aktuelle Hochbaukonzept zu dem Vorhaben der VRM sieht für das in der Regel mit bis zu 4-Geschossen zu bebauende Areal im Nordosten des Plangebietes "Ma 30", auf einer Teilfläche von ca. 2.200 m<sup>2</sup> eine Überhöhung um ein Vollgeschoss vor. Dies entspricht der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung für diesen Bereich, hier eine städtebauliche Dominante auszubilden.

Die für diesen Planbereich getroffenen Festsetzungen entsprechen dem Hochbaukonzept der VRM. Die textliche Festsetzung 1.2.2 ermöglicht die für diesen speziellen Einzelfall vorgesehenen Gebäudehöhen.

## 5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

### Baulinien

Die bei den jeweiligen Zufahrten zum Plangebiet "Ma 30" festgesetzten Baukörper sollen diesen städtebaulich wichtigen Bereich verdeutlichen. Demzufolge wurde für die überbaubaren Flächen eine Überhöhung festgesetzt. Der exakte Standort der geplanten Baukörper soll sich in relativ konkreter Form an den im Plan festgesetzten Baulinien orientieren.

## 5.3 Verkehrsflächen

### Äußere Anbindung des Plangebietes

Die Anbindung des Plangebietes "Ma 30" an das umliegende, überörtliche Straßennetz erfolgt an zwei Stellen:

Im Osten ist das Plangebiet an die K 12, südlich der Zufahrt "Schott / SAT 1", angebunden.

Im Westen ist das Gebiet "Ma 30" an die geplante Verbindungsstraße "A 63 (Anschluss Klein-Winternheim) - L 426 (Essenheimer Straße)" angebunden. Die Trasse dieser neuen Straßenspanne verläuft fast ausschließlich außerhalb der Stadtgrenzen von Mainz. Im Bereich des "Ma 30" führt die Straße unmittelbar entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze, welche gleichzeitig die Gemarkungsgrenze darstellt.

Die neue Verbindungsstraße mündet etwa 100 m nördlich der Zufahrt zum Plangebiet "Ma 30" in die L 426 (Essenheimer Straße), im Bereich der bestehenden Kreuzung mit der vom Stadtteil Mainz-Lerchenberg her kommenden Brucknerstraße.

Die o.g. Verbindungsstraße war im bisherigen Bauleitplanverfahren seitens der Oberen Landesplanungsbehörde Rheinland-Pfalz, der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, dem Landkreis Mainz-Bingen sowie den beiden Ortsgemeinden Klein-Winternheim und Ober-Olm gefordert worden. Die neue Straßenspanne soll dazu beitragen, die prekären Verkehrssituationen in den zuvor genannten beiden Ortsgemeinden zu verbessern. Dies wegen des erwartenden, erhöhten Verkehrsaufkommens in Anbetracht der geplanten Siedlungserweiterungen (z.B. "Ma 30").

Die Trasse der geplanten Verbindungsstraße ist im gültigem Raumordnungsplan "Rheinhessen-Nahe" dargestellt, mit einer Anbindung an die L 426 (Essenheimer Straße) im Kreuzungsbereich "K 12 / ZDF / Ma 27". Wegen der zu befürchtenden Überlastung dieses zuvor genannten Verkehrsknotens wurde die Straßenführung nach Westen hin verschwenkt.

Die nunmehr nahezu ausschließlich außerhalb der städtischen Gemarkung verlaufende Straßentrasse (siehe oben) berührt lediglich im Kreuzungsbereich mit der L 426 (Essenheimer Straße) den räumlichen Geltungsbereich des "Ma 30".

Die im Bebauungsplan "Ma 30" hierfür notwendigen Verkehrsflächen sind entsprechend festgesetzt. Die verkehrstechnische Ausbildung der beiden Verkehrsknoten (Verbindungsstraße / interne Haupterschließungsstraße "Ma 30" und Verbindungsstraße / L 426) wurde mit dem Straßen- und Verkehrsamt Worms abgestimmt. Dies um so mehr, da für die Trasse der Verbindungsstraße insgesamt, seitens der Straßenverwaltung Rheinland-Pfalz ein Planfeststellungsverfahren nach dem Straßenrecht durchzuführen und somit die inhaltliche Verknüpfung mit der Planung "Ma 30" gewährleistet ist.

Im Zuge dieser verkehrsplanerischen Neuordnung wäre es aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen, wenn die Ortsgemeinde Ober-Olm in Ausübung ihrer Planungshoheit westlich dieses neuen Straßenabschnittes, quasi als stadträumliche und funktionale Ergänzung des "Ma 30", ein gleichstrukturiertes Gebiet planen würde. Die neuen Verkehrsanlagen sowie der dann insgesamt abgerundete Siedlungskörper wären in optimierter Form in den Landschaftsraum eingebunden.

### **Interne Verkehrserschließung**

Die mittig durch das Plangebiet führende Erschließungsstraße bindet das geplante Sondergebiet an zwei Stellen, im Westen an die geplante Verbindungsstraße A 63 / L 426 und im Osten, südlich der Zufahrt SAT 1 / Schott zur K 12 ("Marienborner Bergweg") an das umgebende Straßennetz an. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über diese zentrale Erschließungsstraße (Planstraße A) und eine weitere Straßenspanne (Planstraße B), welche die nördlich des zentralen Grünbereiches liegenden Grundstücke erschließt. Eine direkte Zufahrt von der Essenheimer Straße auf die angrenzenden Sondergebietsgrundstücke ist ausgeschlossen.

Im Gebiet sind öffentliche Fuß- und Fahrradwege geplant, die sowohl das Innere des Gebietes erschließen, als auch an das vorhandene, umgebende Wegenetz angeschlossen sind. Für den landwirtschaftlichen Verkehr aus Marienborn, in Richtung der Gemarkungen von Klein-Winternheim und Ober-Olm wird das vorhandene landwirtschaftliche Wegenetz entsprechend ergänzt. Der südlich des Plangebiets verlaufende, bereits heute vorhandene landwirtschaftliche Wirtschaftsweg gilt dabei als wichtige Verbindung in Ost-West-Richtung.

### **ÖPNV**

Das Plangebiet soll mit der bereits bestehenden Buslinie Nr. 6 erschlossen werden. Hierzu soll eine neue ÖPNV-Haltestelle an der Essenheimer Straße angelegt werden. Eine Alternative hierzu ist, die Linie 6 durch das Plangebiet fahren zu lassen und eine Haltestelle im Bereich der zentralen Grünfläche anzuordnen. Die erforderlichen öffentlichen Flächen sind hierzu vorhanden.

Durch das Gebiet verläuft das Teilstück einer geplanten ÖPNV-Trasse, welche vom Hauptbahnhof Mainz aus über die Universität Mainz-Bretzenheim und Mainz-Marienborn bis nach Mainz-Lerchenberg führen soll. Die Planungen für die o.g. Trasse befinden sich in einem sehr frühen Stadium.

Dort, wo konkrete Aussagen über ihren Verlauf bestehen, werden die benötigten Flächen bauplanungsrechtlich gesichert. Dies trifft ebenso für den Bereich "Ma 30" zu.

Da aber keine konkreten Planungen zum tatsächlichen Ausbau der Straßenbahn vorliegen, ist lediglich eine entsprechende Vorbehaltsfläche im Plan festgesetzt, ohne nähere Aussagen über deren spätere Ausgestaltung. Zu gegebener Zeit wird es erforderlich sein, für den gesamten o.g. Trassenverlauf ein separates Planfeststellungsverfahren durchzuführen.

## 5.5 Schallschutz

### Passive Schallschutzmaßnahmen

Die von der L 426 ausgehenden Verkehrslärmimmissionen erfordern Schallschutzmaßnahmen. Für das Gebiet selbst sollen die geschlossenen Baukörper entlang der Essenheimer Straße den erforderlichen Lärmschutz bilden. An den Gebäuden entlang dieser Straße sind passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Festsetzungen definieren die Anforderungen an die Ausführung der abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen, abgeleitet von dem jeweiligen Lärmpegelbereich.

## 5.6 Fernölleitung ("Nato-Pipeline")

Zu der mitten durch das Plangebiet "Ma 30" verlaufenden "Nato-Pipeline" wurde vom TÜV Rheinland eine gutachterliche Stellungnahme angefordert. Der TÜV Rheinland spricht sich hierbei für eine Neuverlegung der Fernölleitung "um das Plangebiet 'Ma 30' herum" aus. Gleichzeitig weist der TÜV jedoch darauf hin, dass unter der Voraussetzung bestimmter Rahmenbedingungen eine Neuverlegung mit höherer Überdeckung in der bestehenden Trasse möglich wäre. Im Zuge der Planungen zum Gesamtgebiet müsse jedoch hinsichtlich der Fernölleitung den beiden nachfolgenden grundsätzlichen Kriterien entsprochen werden:

- Im Einvernehmen mit den Betreibern der Fernölleitung dürfe die Nato-Pipeline nur an möglichst wenig Stellen durch die geplanten Erschließungsmaßnahmen gekreuzt werden,
- die Fernölleitung müsse jederzeit zugänglich sein und die wasserdurchlässige Oberfläche müsse erhalten bleiben.

Die geforderte Neuverlegung der Fernölleitung hätte jedoch eine Reihe Probleme hervorgerufen:

- "Um das Gebiet herum" müsste die Leitung außerhalb der städtischen Gemarkung, innerhalb "unberührter" Ackerflächen verlegt werden.
- Die jeweiligen Anschlüsse bzw. Rückführungen zu bisherigen Leitungstrasse wären sehr aufwendig und nur über relativ lange Leitungswege zu realisieren.

- Nach Lage der Dinge hätte dies auch eine Verlegung der Leitung innerhalb des bereits bebauten Gebietes "Ma 27" (Firma Schott, SAT 1) erfordert.
- Es würden erheblich Kosten entstehen, welche in der Regel von den Grundstückseigentümern zu tragen wären.

Aus diesem Grund wurden alle Möglichkeiten ausgeschöpft, um die Leitung in ihrer jetzigen Lage planerisch zu belassen. Im Rahmen eines mit allen beteiligten Behörden und Dienststellen sowie dem TÜV Rheinland geführten Gespräches zeichnete sich eine Lösung ab, bei der die in ihrer Lage belassene Fernölleitung durchgängig, unter nichtversiegelten Flächen (öffentlichen Grünflächen sowie in kurzen Abschnitten Parkplätze mit wasserdurchlässiger Decke) zu liegen kommt. Darüber hinaus erstreckt sich der, nach den gesetzlichen Bestimmungen erforderliche, beidseitige 3 Meter-Schutzstreifen auf weitgehend unversiegelten Flächen außerhalb der befahrbaren Straßenverkehrsflächen. Die Leitungstrasse wäre darüber hinaus jederzeit zugänglich, da die Leitung sowie die beidseitigen Schutzstreifen ausschließlich innerhalb der öffentlichen Flächen liegen. An der engsten Stelle hält die Rohrmittelachse einen Abstand von 5 m zu den geplanten privaten Sondergebietsflächen ein. Die von Seiten des Eigentümers der Leitung, der Wehrbereichsverwaltung IV, geforderte grundbuchrechtliche Sicherung dieses beidseitigen 5 m Streifens ist somit relativ einfach zu gewährleisten, da es sich ausnahmslos um öffentliche Flächen handelt.

Die im Rahmen der Baumaßnahmen zu treffenden Sicherheitsvorkehrungen wurden vom TÜV Rheinland genannt und wurden den tangierten Ämtern zur Verfügung gestellt. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Plan aufgenommen.

## **6. Erläuterung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

Die im Plangebiet zur Gestaltung der Baukörper und der nicht überbaubaren Flächen zu Werbeanlagen, Einfriedungen, Tiefgaragen und Müllbehältern getroffenen Festsetzungen zielen insbesondere darauf ab, homogene Straßenräume zu schaffen, als "Kernstücke" eines Dienstleistungsgebietes 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.

## **7. Landespflegerischer Planungsbeitrag**

Der zu dem Bebauungsplan "Ma 30" erarbeitete landespflegerische Planungsbeitrag ist in Kurzform als Anlage dieser Begründung beigelegt. 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 grenzen im Süden an das zu bebauende Sondergebiet an und sind somit ein wesentlicher Bestandteil des angestrebten, harmonischen Überganges zur freien Landschaft. Die landespflegerischen Ersatz- / Ausgleichsflächen übernehmen darüber hinaus eine wichtige wasserwirtschaftliche Funktion, da Mulden zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers angelegt werden.

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 umgesetzt. Die Flächen entsprechen sowohl den landespflegerischen Forderungen zum Ausgleich / Ersatz des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft, als auch aus tiefbautechnischer Sicht dem benötigten Volumen zur Versickerung des Oberflächenwassers.

Der den Eingriff durch private Flächen ausgleichende Anteil der Ausgleichs- / Ersatzflächen ist als Gemeinschaftsanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt und den privaten Flächen zugeordnet. Beide Flächenanteile - auch der Anteil, welcher den Eingriff durch die öffentlichen Flächen 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.

Im landespflegerischen Planungsbeitrag ist abschließend ausgesagt, dass die südlich des Sondergebietes festgesetzten Ersatz- und Ausgleichsflächen den sich aus dem Bebauungsplan "Ma 30" ergebenden Eingriff kompensieren und unter dieser Voraussetzung der geplante Eingriff in Natur und Landschaft aus der Sicht der Landespflege für vertretbar gehalten wird.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Die Energieversorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Mainz gewährleistet. Es wird angestrebt, das Gebiet "Ma 30" an das Fernheizwerk Lerchenberg anzuschließen und das Sondergebiet mit Fernwärme aus diesem Heizwerk zu versorgen. Die öffentlichen Erschließungsflächen sind ausreichend dimensioniert, um das gesamte geplante Leitungsnetz aufzunehmen. Eine im Süden des Plangebietes verlaufende 20 KV-Leitung der Elektrizitätswerke Worms (EWR) muss auf einer kurzen Strecke in den geplanten unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg verlegt werden.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird in die vorhandene Kanalisation von Mainz-Marienborn eingeleitet. Die Kapazität der vorhandenen Kanäle reicht dafür aus. Das Regenwasser wird über Versickerungsmulden und ggf. ein Versickerungsbecken im östlichen Teil der landespflegerischen Ersatz- und Ausgleichsflächen direkt dem Grundwasser wieder zugeleitet.

## 9. Statistik

Bauplätze	ca.	11,45 ha
Öffentliche Verkehrsfläche (incl. Straßenbegleitgrün)	ca.	3,30 ha
Überörtliche Verkehrsfläche (L 426)	ca.	0,34 ha
ÖPNV-Trasse	ca.	0,70 ha
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,71 ha
Naturdenkmal	ca.	0,04 ha
Landespflegerische Ersatz- und Ausgleichsfläche (incl. Versickerungsbecken)	ca.	2,60 ha
Umlegungsgebiet gesamt	ca.	19,14 ha

## 10. Kosten

Entwässerungstechnische Erschließung	ca.	3.000.000,-- DM
Straßenbautechnische Erschließung	ca.	2.100.000,-- DM
Wasserversorgung	ca.	730.000,-- DM
Gasversorgung	ca.	435.000,-- DM
Öffentliche Grünfläche	ca.	720.000,-- DM
Herstellung der LEF-Fläche	ca.	170.000,-- DM

An Erschließungsbeiträgen können geltend gemacht werden 90 % der Kosten für

- a) die erstmalige Herstellung der zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen;
- b) die erstmalige Herstellung der Geh- und Radwege entlang dieser Straßen;
- c) die selbständige Grünanlage in der Mitte des Planbereiches;
- d) Straßenbegleitgrün bis zu einer zusätzlichen Breite von 5 m;
- e) die anteiligen Kosten der Ersatz- und Ausgleichsfläche, welche auf die öffentlichen Verkehrsflächen entfallen.

Nicht beitragsfähig sind Kosten, die zur Herstellung der Wirtschaftswege sowie das nicht unter c) und d) aufgeführte öffentliche Grün. Nach der zur Zeit gültigen Satzung können einmalige Abwasserbeiträge in Höhe von ca. 3,2 Mio. DM erhoben werden.

Die Finanzierung der den Sondergebietsflächen zugeordneten landespflegerischen Ersatz- / Ausgleichsflächen erfolgt auf der Grundlage der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8 a BNatSchG".

Mainz, 02.05.1995

Norbert Schüler  
Bürgermeister