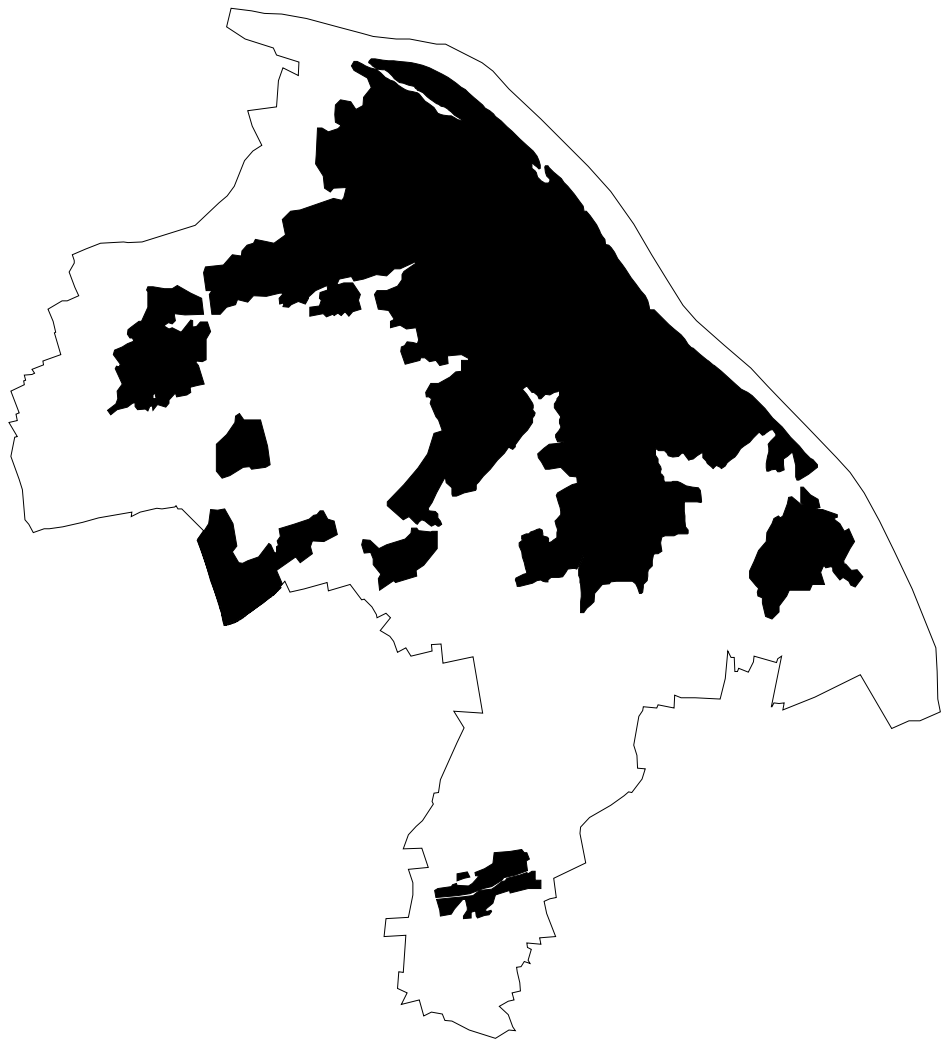
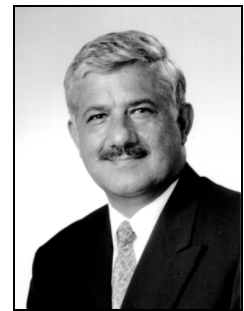


Stadt Mainz

Erläuterungsbericht zum Flächen- nutzungsplan





Vorwort

Am 15.11.1989 beschloss der Stadtrat von Mainz, den weitgehend überholten Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1976 neu aufzustellen. Nach umfassenden Untersuchungen und Beratungen in den politischen Gremien wurde ein Planwerk erstellt, das als städtebauliche Leitlinie die Entwicklung der Stadt Mainz für die kommenden 10 bis 15 Jahre sichern soll.

Die Stadt Mainz mit rund 190.000 Einwohnern wird als westlicher Eckpunkt des Rhein-Main-Gebietes zunehmend von der Entwicklung dieser europäischen Wachstumsregion beeinflusst. Mainz ist jedoch nicht nur Teil des Rhein-Main-Gebietes, sondern funktional vor allem Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz und Oberzentrum der Region Rheinhessen-Nahe. Bedingt durch diese hervorgehobene Bedeutung wird nach den vorliegenden Prognosen der seit Jahren auf der Stadt liegende Entwicklungsdruck anhalten und sich der umfassende Strukturwandel fortsetzen.

Eine der wichtigsten Aufgaben der Städtebaupolitik ist es, vorausschauende Planungen zu betreiben, damit die Stadt auf zukünftige Entwicklungen vorbereitet ist. Dabei muss der Erhalt des Wohnwertes und die Bewahrung der Natur genauso Berücksichtigung finden wie der Bedarf an Erweiterungsflächen zur Schaffung neuer Arbeitsplätze. Diese Aspekte erfordern die Zuordnung von Funktionen auf bestimmte Flächen und Gebiete, um Interessens- und Nutzungskonflikte nach Möglichkeit zu vermeiden. Konkurrierende Nutzungsansprüche an die begrenzt zur Verfügung stehende Fläche der Stadt wurden zu einem ausgewogenen Gesamtkonzept zusammengeführt. Dieses bildet die Grundlage für alle weiteren Planungen sowie für die künftigen Entscheidungen über die Bodennutzung.

Gegenüber Privatpersonen leiten sich aus dem neuen Flächennutzungsplan keine Rechte oder Pflichten ab. Er stellt keine Satzung dar, sondern hat vielmehr den Charakter eines Verwaltungsprogrammes. Mittelbar ist er jedoch für jedermann von Bedeutung, weil er die Grundlage für die weiteren räumlichen Planungen darstellt.

Als flexibles Planungsinstrument wird sich der neue Flächennutzungsplan den dynamischen Entwicklungsprozessen in Mainz und in der Region Rhein-Main-Nahe nicht verschließen. Er lässt über den aktuellen Bedarf hinaus ausreichend Spielräume für eine aktive Gestaltung der Zukunft der Stadt Mainz und soll der ihm vom Gesetzgeber zugedachten Aufgabe der Steuerungs- und Ordnungsfunktion der künftigen Bodennutzung gerecht werden. Somit stellt er eine abgestimmte gesamtgemeindliche Flächenkonzeption dar und ist das wichtigste städtische Planungsinstrument für die nächste Zukunft.

Mainz, Mai 2000

Jens Beutel
Oberbürgermeister

Norbert Schüler
Bürgermeister

Impressum

Herausgeber:
Dezernat II - Planung, Bauen und Sport:
Stadtplanungsamt:

Gesamtredaktion:

Digitale Bearbeitung:

Graphische Bearbeitung:
Textverarbeitung:

Mitarbeit:

Stadt Mainz
Bürgermeister N. Schüler
Dipl.-Ing. H. Feßenmayr
Dipl.-Ing. G. Ingenthron
Dipl.-Ing. H. Berg
Dipl.-Ing. C. Schoch
Dipl.-Ing. C. U. Witzel
Dipl.-Geogr. H. Kurz
M. Finkenauer
D. Ims
D. Heilmann
A. Lieb
Ämter 12, 17, 40, 50, 51, 52,
62, 66, 67, 68, 70 und 80

Mainz, April 99

	Seite
Vorwort	2
Impressum	3
0. Verzeichnisse	4
0.1 Inhaltsverzeichnis	4
0.2 Verzeichnis der Abbildungen (inkl. Karten) und Tabellen	7
0.3 Verzeichnis der verwendeten Abkürzungen	9
1. Einleitung	11
1.1 Anlass der Planung	11
1.2 Planungsansatz und Methodik	13
1.3 Rechtliche Hinweise	14
1.4 Hinweise zu den Inhalten der Darstellungen des Flächennutzungsplanes	16
1.5 Verfahren der Flächensuche	17
2. Grundlagen für die Flächennutzungsplanung	19
2.1 Naturräumliche Grundlagen	19
2.2 Spuren historischer Entwicklung	20
2.3 Rahmenbedingungen	24
Regionale Einbindung	24
Ökologische Aspekte	26
Ökonomie	27
Bevölkerung	29
Umnutzung ehemals militärisch genutzter Flächen (Konversion)	29
2.4 Vorgaben von Landes- und Regionalplanung	31
2.5 Konsequenzen für den FNP	33
3. Räumliches Konzept	36
Planungsleitlinien	36
3.1 Freiraumsystem	36
3.2 Siedlungsstrukturelles Entwicklungsmodell	38
3.3 Innenentwicklung	40
3.4 Außenentwicklung	40
3.5 Wohnen und Arbeiten	41
4. Ökologie	43
Planungsleitlinien	43
Vorbemerkung	44
4.1 Ökologische Funktionen	45
Topographie und Geologie	45
Stadtklima	45

	Wasserhaushalt und Gewässerschutz	47
	Lärm- und Erschütterungsschutz	49
	Energiehaushalt, Energieeinsparung	51
	Integration des Landschaftsplanes	51
	Schutzgebiete	52
	Arten- und Biotopschutz	55
	Ersatz- und Ausgleichsflächen	58
4.2	Öffentliche Grünflächen	62
	Öffentliche Parks und Grünanlagen	63
	Gestaltungsleitpläne und Zentralpark Mainz	65
	Dauerkleingärten	66
	Friedhöfe	67
	Grünflächen, die der Erholung dienen und Wald	69
4.3	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	72
4.4	Landwirtschaft	74
	Abwägungsergebnis	76
5.	<i>Wohnbauflächen</i>	77
	Einleitung	77
	Verfahren der Wohnbauflächensuche	78
	Planungsleitlinien	78
5.1	Bevölkerungsverteilung und Wohnungsbestand	80
	Nachfrage nach Wohnungen	80
	Wohnungsangebot	81
	Familiengerechter Wohnungsbau	81
	Versorgung mit Wohnraum	81
5.2	Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognose	82
5.3	Bestandssicherung und -entwicklung	84
	Bestandssicherung	84
	Bestandsentwicklung und -verdichtung	84
	Umstrukturierungsgebiete	86
5.4	Konfliktbereiche Wohnen / Gewerbe	88
5.5	Konfliktbereiche Wohnen / Verkehr	90
5.6	Konfliktbereiche Wohnen / Freizeit	90
5.7	Stadterweiterung	91
5.8	Zusammenfassung und Abwägung	91
	Abwägungsergebnis	93
6.	<i>Arbeitsstätten und gewerbliche Bauflächen</i>	95
	Einleitung	95
	Planungsleitlinien	95
6.1	Wirtschaftsstruktur und -entwicklung	96
	Produzierendes Gewerbe	97
	Tertiärbereich	97
6.2	Bedarf an Gewerbeflächen	98
6.3	Flächenreserven und neue Gewerbeflächen	99

6.4	Bedarf an Büroflächen und Sondergebiete	100
6.5	Distribution und Logistik	101
	City-Logistik	102
	Hafennutzung	102
6.6	Einzugsbereiche der Arbeitsstätten	102
6.7	Fremdenverkehr, Gastronomie und Kongresswesen	104
6.8	Lagerstätten	105
	Abwägungsergebnis	105
7.	<i>Versorgung und Infrastruktur</i>	106
	Einleitung	106
	Planungsleitlinien	106
7.1	Einzelhandel und Zentrenkonzept	106
7.2	Soziale Infrastruktur	111
	Kindergärten und Kindertagesstätten	111
	Jugendeinrichtungen	114
	Sportstätten	115
	Spielplätze	120
	Bürgerhäuser und Gemeinweseneinrichtungen	122
	Einrichtungen für alleinstehende Wohnungslose	122
	Einrichtungen der Altenhilfe	123
7.3	Schulen und Hochschulen	124
	Schulen	124
	Hochschulen	128
7.4	Kultureller Rahmen	129
	Denkmalpflege	129
7.5	Technische Infrastruktur	133
	Trinkwasser	133
	Abwasserbeseitigung	133
	Energieversorgung	137
	Feuerwehr	139
	Telekommunikation	139
	Abfallwirtschaft	139
	Altlasten	141
	Abwägungsergebnis	142
8.	<i>Verkehr</i>	143
	Vorbemerkung: Methodische Gesichtspunkte	143
	Flächenrelevanz des Verkehrs	143
	Planungsleitlinien	144
8.1	Planungsansätze und Konzeption	144
	Straßenneubau	145
	Schienenverkehr	146
	Entwicklungsachsen und ÖPNV	147
	Erweiterungen der Rad- und Fußgängersysteme	147
	Umwidmung von Flächen zugunsten des Umweltverbundes	148
	Verlagerung von störendem und in bestimmten Bereichen nicht notwendigem Verkehr	148
9.	<i>Verzeichnis der verwendeten Quellen und Gutachten</i>	149
10.	<i>Grundbegriffe der Flächennutzungsplanung</i>	153

0.2 Verzeichnis der Abbildungen (inkl. Karten) und Tabellen	7
1. Einleitung	11
Tab. 1: Überblick über die Änderungsverfahren des FNP 1976 bis Dezember 1998	11
Karte 1: FNP-Änderungen 1976 -1998	12
Karte 2: Flächen des Wohnbauflächenplanes (1990)	17
Karte 3: Flächen des Gewerbeflächenplanes (1990)	18
2. Grundlagen für die Flächennutzungsplanung	19
Karte 4: Relief	19
Karte 5: Siedlungsflächen in Mainz 1901/1927	21
Karte 6: Siedlungsflächen in Mainz 1936/1945	21
Karte 7: Siedlungsflächen in Mainz 1964	22
Karte 8: Siedlungsflächen in Mainz 1992	22
Karte 9: Siedlungsflächen in Mainz 2010 (Projektion)	23
Tab. 2: Rhein-Main-Gebiet: Flächennutzung nach Gebietseinheiten 1989	23
Karte 10: Lage zum Flughafen	24
Karte 11: Mainz in der Region	24
Abb. 1: Parameter der Stadtentwicklung	26
Abb. 2: Beschäftigtenquoten in Mainz und in ausgewählten Gebietseinheiten (Basis VZ 1987), Beschäftigte je 1000 Einwohner	26
Karte 12: Konversionsflächen im Stadtgebiet und im Umland	30
Tab. 3: Beschäftigungseffekte der Streitkräfte in Mainz, Stand 1988	30
Karte 13: Landschaftsschutzgebiet "Rheinhessisches Rheingebiet"	33
3. Räumliches Konzept	36
Karte 14: Grüngürtel und Ventilationsbahnen	37
Karte 15: Ortskerne und Entwicklungsachsen	39
Karte 16: Lage der Außenentwicklungsflächen	41
4. Ökologie	43
Karte 17: Stadtklimatische Funktionen gemäß Klimaökologischem Begleitplan 1992	47
Tab. 4: Gewässergüte Mainzer Oberflächengewässer 1989	47
Karte 18: Gewässergüte und Wasserschutzgebiete	48
Karte 19: Lärmkarte (nachts) mit synoptischer Darstellung aller Lärmimmissionen	50
Tab. 5: Abweichungen gegenüber dem Landschaftsplan	52
Tab. 6.1: Naturschutzrechtliche Schutzgebiete in Mainz, Stand November 1998	54
Tab. 6.2: Geplante Ausweisung von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht	55
Karte 20: Flächen gemäß § 24 Landespflegegesetz	56
Tab. 6.3: Flächen gemäß § 24 Landespflegegesetz	57
Tab. 7: Grabungsschutzgebiete in Mainz, Stand April 1998	58
Tab. 8: Darstellung von Ersatz- und Ausgleichsflächen (LEF) im Flächennutzungsplan	59
Karte 21: Ersatz- und Ausgleichsflächen (LEF)	61
Tab. 9: Flächenbilanz städtischer Grünflächen, Stand Januar 1994	62
Karte 22: Strukturbildende Landschaftselemente	63
Tab. 10: Ausgewählte städtische Grünflächen	63
Karte 23: Grünflächen in Mainz	64
Karte 24: Gestaltungsleitplan Mainz	66
Tab. 11: Geplante Dauerkleingartenanlagen	67
Tab. 12: Friedhofsflächenbedarf und Allokation	68
Tab. 13: Bestand, Kapazitäten und Planung von Friedhöfen	68
Karte 25: Friedhöfe - Bestand und Planung	69
Karte 26: Überschwemmungsgebiete	73
Tab. 14: Wasserschutzgebiete in Mainz	74
Tab. 15: Künftige Flächenansprüche an die Landwirtschaft lt. AVP	75

5. Wohnbauflächen	77
Tab. 16: Wohnungen und Wohnbauflächen nach Wohnbauflächenplan	78
Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung in Mainz seit 1987 (Bevölkerung mit Hauptwohnsitz)	80
Tab. 17: Bevölkerung, Haushalte, Wohnungen und Wohnungsversorgung in Mainz	82
Tab. 18: Layenhof / Münchwald: Flächennutzung, Restriktionen und Planungsvorgaben	86
Tab. 19: Konzeptalternativen für den Zoll- und Binnenhafen	88
Tab. 20: Wohnungspotentiale in Mainz, Stand November 1998	91
Abb. 4: Anteile am Wohnungspotential 1998 bis 2010	93
6. Arbeitsstätten und gewerbliche Bauflächen	95
Abb. 5: Beschäftigte in Mainz 1970 und 1987 nach Wirtschaftsabteilungen (WA)	96
Tab. 21: Umfang der Gewerbeflächenreserven in Bebauungsplangebieten, Stand Mai '98	99
Tab. 22: Umfang der Sondergebietsreserven für tertiäre Nutzungen, Stand April '98	100
Abb. 6: Pendlerströme aus und nach Mainz	103
7. Versorgung und Infrastruktur	106
Tab. 23: Ergebnisse der Einzelhandelskartierung 1991/92	107
Karte 27: Zentrenstruktur	110
Tab. 24: Kindertagesstätten und Elterninitiativen (Stand 1997/ 98)	111
Tab. 25 : Versorgung mit Einrichtungen zur Kinderbetreuung (Stand 1997 / 98)	114
Tab. 26: Jugendzentren und Jugendräume	115
Tab. 27: Bestehende und geplante Turn - und Sporthallen, Stand April '98	116
Karte 28: Sporthallen - Bestand und Planung	117
Tab. 28: Bestehende und geplante Sportplatzanlagen, Stand April' 98	118
Karte 29: Sportplatzanlagen - Bestand und Planung	119
Tab. 29: Spielplätze in Mainz	120
Tab. 30: Alten-, Altenwohn- und Altenpflegeheime in Mainz (Bestand und im Bau)	123
Tab. 31: Mobile soziale Dienste in Mainz	124
Tab. 32: Betreutes Wohnen und Pflegeheime in Mainz (geplant und Vorhalteflächen)	124
Tab. 33: Schulen in Mainz	125
Karte 30: Schulstandorte in Mainz	125
Tab. 34: Bestehende und geplante Schulen, einschl. Hochschulen (Stand Juni 1997)	126
Tab. 35: Denkmalzonen im Stadtgebiet von Mainz	130
Karte 31: Denkmalzonen im Stadtgebiet von Mainz	131
Tab. 36: Denkmalzonen im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 4 DSchPflG (historische Park- und Gartenanlagen)	132
Karte 32: Trinkwasserversorgungsnetz für das Stadtgebiet	133
Karte 33: Abwasserbeseitigung	136
Karte 34: Energieversorgung	138
Abb. 7: Vereinfachte Struktur des Abfallwirtschaftskonzeptes	140
Karte 35: Entsorgungs- und Verwertungseinrichtungen	141
Tab. 37: Altlasten und sonstige Bodenverunreinigungen in für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, Stand August 1997	142
8. Verkehr	143
Karte 36: Überörtliches Straßennetz	145

0.3 Verzeichnis der verwendeten Abkürzungen

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
AKK	Amöneburg-Kastel-Kostheim
ARD	Arbeitsgemeinschaft öffentlich-rechtlicher Rundfunkanstalten Deutschlands
ASZ	Arbeitsstättenzählung
Art.	Artikel
BauGB	Baugesetzbuch
BauGB-MaßnG	Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBL	Bruttobauland
BGF	Bruttogeschossfläche
BfIR	Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
cbm	Kubikmeter
CO ₂	Kohlendioxid
DB	Deutsche Bahn AG
DTV	Durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung
EH	Einzelhandel
EWR	Elektrizitätswerk Rheinhessen
EZB	Europäische Zentralbank
FH	Fachhochschule
FNP	Flächennutzungsplan
FVV	Frankfurter Verkehrs- und Tarifverbund
GemO	Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz
GFP	Gewerbeflächenplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GI	Industriegebiet
GRZ	Grundflächenzahl
GVZ	Güterverkehrszentrum
GWZ	Gebäude- und Wohnungszählung
ha	Hektar
HC	Hamburg Consult
HGZ	Hotel- und Gaststättenzählung
IC	InterCity
ICE	InterCityExpress
IGS	Integrierte Gesamtschule
inkl.	inklusive
InvWoBauLG	Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz
IR	Inter Regio
IV	Individualverkehr
Kap.	Kapitel
KÖB	Klimaökologischer Begleitplan
KLV	Kombinierter Ladungsverkehr
KMW	Kraftwerke Mainz-Wiesbaden
KV	Kilovolt
LAbfWAG	Landes-Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz Rheinland-Pfalz
LB	Geschützter Landschaftsbestandteil
LKW	Lastkraftwagen
LPfIG	Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LWG	Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz
MIP	Mainz-Industries-Panzerwerke
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MW	Megawatt
ND	Naturdenkmal
NO _x	Stickoxide (kumulativ)
NSG	Naturschutzgebiet
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
ORN	Omnibusverkehr Rhein-Nahe GmbH

ÖV	Öffentlicher Verkehr
PlanzVO	Planzeichenverordnung
P+R	Park- und Ride
RGW	Rat für gegenseitige Wirtschaftshilfe (Comecon)
Ro/Ro	Roll on - Roll off
RRÖP	Regionaler Raumordnungsplan
Pkw	Personenkraftwagen
R+U	Ver- und Entsorgungsbetrieb
RWE	Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerke
SO	Sondergebiete
SO ₂	Schwefeldioxid
t	Tonnen
t/a	Jahrestonnen
Tab.	Tabelle
THW	Technisches Hilfswerk
TÖB	Träger öffentlicher Belange
TGV	Train a grande vitesse (Hochgeschwindigkeitszug)
tw.	teilweise
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
vgl.	vergleiche
VZ	Volkszählung
WA	Wirtschaftsabteilung, Allgemeines Wohngebiet
WE	Wohneinheiten, Wohnungen
WFP	Wohnbauflächenplan
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz
WSG	Wasserschutzgebiet
z.B.	zum Beispiel
ZDF	Zweites Deutsches Fernsehen

1. Einleitung

In dem nachfolgenden Kapitel werden die das Verfahren der Flächennutzungsplanung betreffenden grundsätzlichen Überlegungen und die Wirkungen auf die räumliche Entwicklung der Stadt erläutert. Am Ende des Kapitels wird ein kurzer Überblick über die Veränderungen gegenüber dem alten Flächennutzungsplan von 1976 gegeben.

1.1 Anlass der Planung

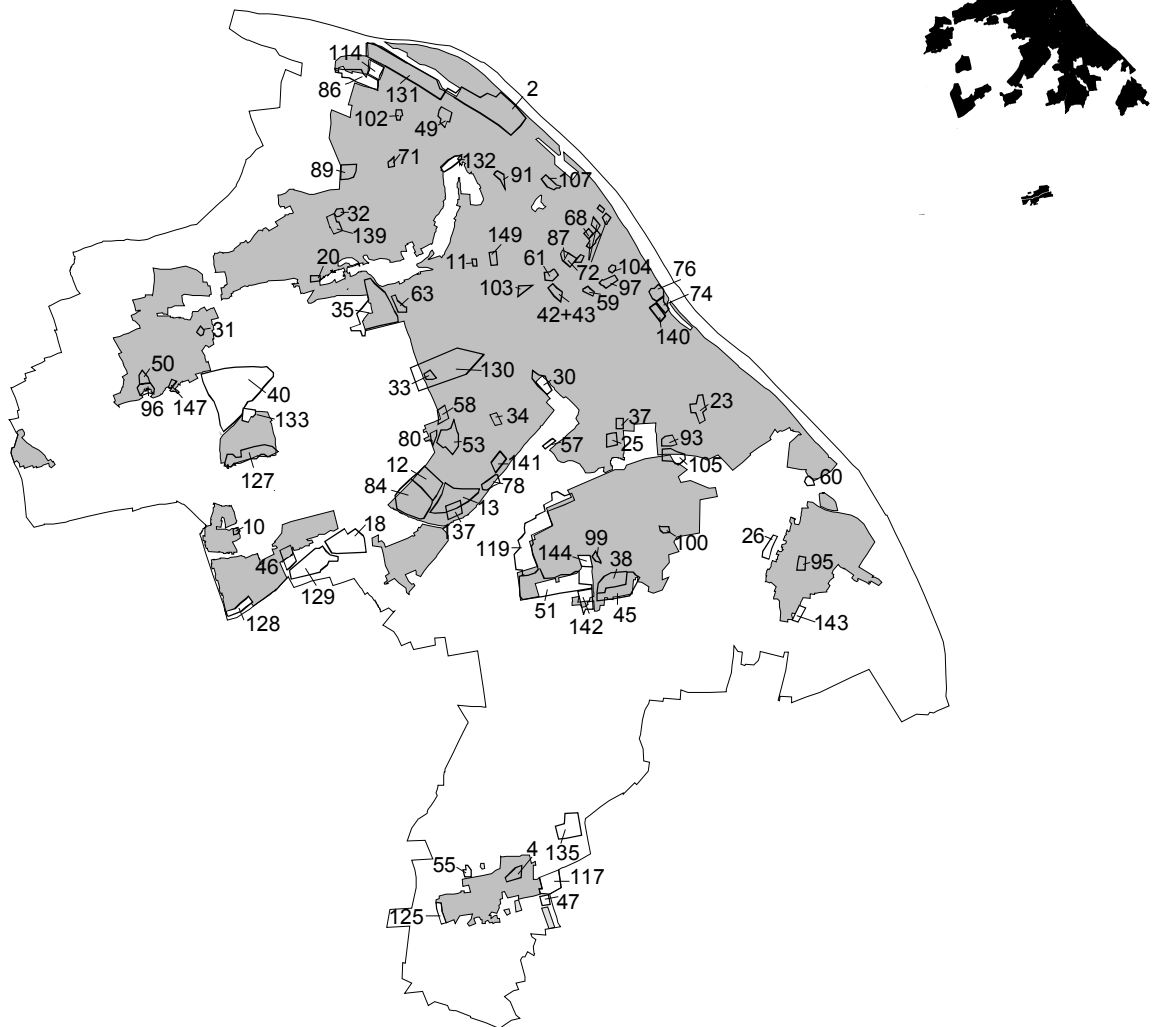
Flächennutzungspläne werden in der Regel alle 10 bis 15 Jahre fortgeschrieben, da in diesem Zeitraum zum einen die bereitgestellten Bauflächen bebaut sind oder im Zuge der weiteren Planung von einer Bebauung ausgenommen wurden und zum anderen die Rahmenbedingungen sich soweit geändert haben, dass Änderungen des Flächennutzungsplanes nicht mehr ausreichen und eine komplette Neubearbeitung notwendig ist.

Im Fall des zur Zeit gültigen Mainzer Flächennutzungsplanes verhält es sich ähnlich: Zwar ist der Flächennutzungsplan 1976 in Kraft getreten, jedoch lag der abschließende Ratsbeschluss schon 1973 vor und die Vorarbeiten hierfür wurden Ende der 60er-, Anfang der 70er-Jahre durchgeführt. Seitdem wurden, neben einem Nachtrag im Bereich Lothary-Aue, über einhundertfünfzig Änderungsverfahren eingeleitet, von denen bislang 80 wirksam geworden sind.

Tab. 1: Überblick über die Änderungsverfahren des FNP 1976 bis Dezember 1998

Änderung	B-Plan/VEP	wirksam	Änderung	B-Plan/VEP	wirksam
2	I 33	08.04.82	76	A 225	03.11.89
4	E 24	07.01.80	78	B 126	10.10.89
10	D 18	08.08.80	80	B 128	29.07.91
11	H 62	27.05.83	84	B 127	10.10.89
12	B 109	02.02.81	86	I 37	17.01.96
13	B 57	24.05.82	87	N 74	24.11.88
18	Ma 27	27.10.86	89	M 91	27.07.90
20	G 110	06.09.85	91	N 75	14.09.90
23	W 81	27.11.81	93	W 67	25.05.92
25	He 63	11.03.87	95	L 58	06.12.91
26	L 15	10.03.83	96	F 69	14.06.91
30	B 73	27.07.90	97	A 223	30.01.91
31	F 63	18.07.84	99	He 97	04.05.94
32	G 80	04.11.87	100	He 93	27.06.94
33	B 114	06.07.89	102	M 92	30.01.91
34	B 115	16.08.85	103	Z 76	07.01.91
35	G 112	17.09.92	104	A 226	20.05.92
37	He 76	12.02.88	105	W 75	28.01.91
38	He 75	07.01.91	107	N 77	28.01.95
40	F 43	17.07.85	114	I 39	09.02.94
42	A 199/II	18.07.84	117	E 50	20.08.98
43	A 199/III	18.07.84	119	He 105	19.12.94
45	He 80	07.01.91	125	E 49	15.06.98
46	Ma 26	27.07.90	127	D 25	30.03.94
47	E 32	16.12.85	128	B 135	03.05.96
49	M 88	30.06.86	129	Ma 30	25.08.95
50	F 65	25.04.86	130	B 138	13.10.97
51	He 82	14.05.87	131	I 42	08.10.97
53	B 118	12.03.87	132	H 71	08.07.94
55	E 40	07.01.91	133	D 12 S	09.10.96
57	He 85	04.11.87	135	E 52	18.11.97
58	B 121	02.12.88	137	B 141 S	16.10.97
59	A 215	26.02.87	139	G 39 S	12.05.97
60	L 52	14.01.87	140	A 251 S	29.12.97
61	A 217	14.05.87	141	B 143 S	07.10.97
63	H 67	07.10.86	142	He 112	18.02.98
68	A 219	04.11.87	143	L 61 S	17.12.98
71	M 89	04.11.87	144	He 107 S	20.11.98
72	A 221	11.03.88	147	F 79 S	19.08.98
74	A 224	07.06.93	149	H 76 S	17.12.98

Karte 1: FNP-Änderungen 1976 - 1998



Seit der Aufstellung des FNP 1976 sind nun mehr als 20 Jahre vergangen, 20 Jahre in denen sich die Wertvorstellungen der Gesellschaft ebenso stark gewandelt haben wie die Rahmenbedingungen.

Der Wertewandel in der Gesellschaft ist offenkundig. War die Zeit Ende der 60er Jahre und vor der Ölkrise noch vom Glauben an das technisch Machbare bestimmt, so hat in der Zeit danach eine massive Diskussion um "die Grenzen des Wachstums" und um das Verhältnis von Mensch und Industriegesellschaft zur natürlichen Umwelt stattgefunden.

Diese Diskussion beherrscht nach wie vor die politischen Auseinandersetzungen und mithin auch die räumliche Planung. Als ein Ergebnis versucht der hier vorliegende neue Flächennutzungsplan für die Stadt Mainz eine gerechte Abwägung von Flächenansprüchen, von Siedlung, Wirtschaft und Verkehr auf der einen und von Natur und Landschaft auf der anderen Seite, zu leisten.

Neben dem Wertewandel ist eine ebenso massive Veränderung der Rahmenbedingungen festzustellen. Dies gilt insbesondere für die letzten Jahre. Denn die Wiedervereinigung Deutschlands, die Öffnung Ost- und Südosteuropas und der europäische Binnenmarkt ab 1993 werden

für Veränderungen in weiten Bereichen der gesellschaftlichen Entwicklung sorgen, deren Richtung und Stärke bislang nur in Ansätzen sichtbar ist. Die wichtigsten bestimmenden Größen sind:

1. Die ökonomische Entwicklung wird von einem anhaltenden Druck auf die Steigerung der Produktivität geprägt. Dies bedeutet in der Konsequenz verschärfte Rationalisierung, Abbau von Beschäftigten, Auslagerung lohnintensiver Fertigung, anhaltende strukturelle Arbeitslosigkeit und weiterer Rückgang von Produktionsbetrieben. Die Wertschöpfung verschiebt sich in den vorgelagerten (Entwicklung von Produkten und Produktionsverfahren) und in den nachgelagerten Bereich (Vermarktung, Kundenbetreuung). Beide Aktivitätsbereiche finden in Büros statt, so dass weiterhin Büroflächen nachgefragt werden und Gewerbe sowie Industrieflächen brachfallen bzw. zu Büroflächen umgenutzt werden.
2. Die Entwicklung der Bevölkerung wird vor allem durch den Zuzug aus Ost- und Südosteuropa geprägt werden und sich durch staatliche Maßnahmen kaum ernstlich beeinflussen lassen. Zielraum der Migranten sind vor allem die wirtschaftlich kräftigen Ballungsräume. Hier treffen sie auf einen vor allem im niedrigpreisigen Marktsegment deutlich überlasteten Wohnungsmarkt. Darüber hinaus werden Zuwanderungen die Anforderungen an kommunale Sozialleistungen zusätzlich erhöhen und verschärfen.
3. Das gestiegene Umweltbewusstsein führt dazu, dass ökologische Argumente hinsichtlich Schärfe und Gewicht in der politischen Bewertung noch zunehmen werden. Die Ausweisungen oder Nutzungsintensivierungen von Flächen und Verkehrsstrassen werden eher restriktiver als lockerer werden. Im Verbund mit weiterhin stabiler Wirtschaftsentwicklung und zahlungskräftiger Nachfrage vom größeren Teil der Betriebe und Haushalte werden alle Standorte teurer bewertet. Ein weiterer Preisanstieg bei Grundstücken, Immobilien und Mieten ist zu erwarten.
4. Die sich verschärfende Haushaltslage der öffentlichen Körperschaften wird dazu führen, dass die Kommunen nicht mehr in der Lage sein werden, über ihre sozialen Pflichtaufgaben hinaus eine Stadtentwicklung zu betreiben. Funktion und Entwicklung der Stadt werden noch stärker als bisher vom privaten Kapital getragen werden, das heißt vom oberen Drittel der gutverdienenden Bevölkerung und Betriebe. Nur wenn diese Personen an der Stadt interessiert bleiben, wird es finanziellen Handlungsspielraum für städtische Entwicklungspolitik geben.
5. Mit dem Ende des Kalten Krieges zogen sich die amerikanischen Streitkräfte auch aus Mainz zurück. Dadurch wurden Flächen von gut 300 ha in der Stadt für andere Nutzungen frei. Für die Zukunft sind weitere Truppenreduzierungen nicht auszuschließen. Dies stellt zwar die Stadtplanung vor komplexe Aufgaben, die in ihrer Größenordnung nur mit den großen Projekten der Stadterweiterungen und Satellitenstädte der 60er Jahre vergleichbar sind, allerdings mit anderen Zielen, Instrumenten und Schwierigkeiten, letztere u.a. dadurch, dass es sich bei der Konversion um Flächenrecycling handelt. Vor allem aber bieten die freiwerdenden Militärflächen große Chancen für Entwicklung von Stadt und Freiraum.

1.2 Planungsansatz und Methodik

Der mit diesem Erläuterungsbericht vorliegende neue Flächennutzungsplan für die Stadt Mainz ist einerseits die "Fortschreibung" (ein Begriff, den das BauGB, im Gegensatz zum Landesplanungsgesetz, nicht kennt) des 1976 genehmigten, bis heute gültigen und immer wieder geänderten Flächennutzungsplanes (FNP) - repräsentiert also ein Stück planerische Kontinuität - andererseits bricht er mit der Methodik seiner Vorgänger: Planung der 90er Jahre und für das beginnende neue Jahrtausend kann sich nicht primär an den (prognostizierten) Bedarfen orientieren, dies geht schon wegen des gestiegenen gesellschaftlichen und rechtlichen Stellenwertes von Natur und Freiraum nicht, vielmehr muss Planung einen Rahmen für die umwelt- und damit die stadt- und bewohnerverträgliche Organisation des Lebens anhand der räumlichen Möglichkeiten setzen. Es wird ein Wandel von nachfrageorientierter zu angebotsorientierter Planung vollzogen.

Damit hebt sich der Flächennutzungsplan von der Tradition des planungstheoretischen Ansatzes des synoptischen Rationalismus ab und wendet sich einem Denkansatz zu, der in der planungstheoretischen Diskussion der 60er Jahre mit dem Begriff des "mixed scanning" und in der neueren Zeit in abgewandelter Form als "Perspektivischer Inkrementalismus" (Ganser 1991) bezeichnet worden ist. Seine bestimmenden Elemente werden wie folgt gekennzeichnet:

- Zielvorgaben auf dem Niveau von gesellschaftlichen Grundwerten,
- prinzipientreu im Einzelfall ,
- Projekte statt Programme,
- überschaubare Etappen,
- Verzicht auf flächendeckende Realisierung,
- Integration der Instrumente,
- Ökonomische statt rechtliche Intervention.

Kritikern mag diese Zuspitzung zu weit gehen, sie kennzeichnet aber die wesentlichen Elemente heutiger Stadtplanung: Statt aufwendiger und in wenigen Jahren überholter Prognosen, umfassender räumlicher Modelle und Planungen, wird zunehmend ein Planungsansatz verfolgt, der aus übergeordneten gesellschaftlichen und politischen Grundüberzeugungen konkrete Schritte für einzelne Planungen und Projekte ableitet. Der FNP wird dieser Entwicklung gerecht in dem er "Planungsleitlinien" für die einzelnen sektoralen Aspekte der räumlichen Nutzung des Stadtgebietes formuliert, die Handlungsvorgaben für die verbindliche Bauleitplanung darstellen und im jeweiligen Bebauungsplanverfahren konkret abgewogen werden müssen.

Innerhalb der voraussichtlichen Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes werden sich Entwicklungen einstellen, die heute nicht präzise prognostizierbar sind. Auch dem ständigen "Auf" und "Ab" sektoraler Nachfrage kann ein starrer Plan unmöglich zeitgleich folgen. Notwendig ist daher, den Flächennutzungsplan als einen weitergreifenderen Rahmen zu betrachten, der Raum gibt für die zeitgerechte Realisierung verschiedener Teile der Planung entsprechend der aktuellen Nachfrage, ohne dass das Gesamtsystem laufend verändert werden muss.

Hinzu kommt, dass sich in der Praxis der Mainzer Stadtplanung zwischen die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung die Stadtteilplanung als dritte, einerseits die planerischen Ziele deduktiv konkretisierende und andererseits die örtlichen Erfordernisse und Potentiale beachtende und somit induktiv wirkende Ebene geschoben hat. Dies wird in Zukunft nicht nur für bestehende Stadtteile gelten, sondern auch für Bereiche der expansiven Stadterweiterung, wie z. B. den Stadtteil Layenhof / Münchwald. Somit bleibt für die Flächennutzungsplanung die Aufgabe, neben der Darstellung flächenrelevanter Nutzungen, sich um die Perspektive der Stadtplanung in den nächsten 10 bis 15 Jahren zu bemühen.

1.3 Rechtliche Hinweise

Der Flächennutzungsplan hat eine doppelte Funktion: Zum einen gibt er durch seine Darstellungen für einen begrenzten Zeitraum die Flächennutzungen vor, ist also ein Stück Stadtentwicklungsprogramm, zum anderen ist er ein Koordinationsinstrument aller planenden öffentlichen Stellen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) wird von den Städten und Gemeinden in eigener Verantwortung aufgestellt. Er sieht der Koordination der flächenrelevanten Maßnahmen im Stadtgebiet vor und stellt die beabsichtigte Bodennutzung in den Grundzügen dar. Dabei hat er den Charakter eines vorbereitenden Bauleitplans, das heißt, er ist nur gegenüber den öffentlichen Planungsträgern verbindlich (die sogen. Behördenverbindlichkeit). Rechtswirkungen gegenüber dem Einzelnen entfaltet er nicht. Dies kann nur der -in der Regel aus dem Flächennutzungsplan entwickelte- verbindliche Bauleitplan, der Bebauungsplan, der als gemeindliche Satzung eine außenwirksame Rechtsverbindlichkeit hat. Nicht nur wegen dieser vorbereitenden Wirkung hat der Flächennutzungsplan zwar eine mittelbare, aber dennoch hohe Bedeutung für die Bürgerinnen und Bürger dieser Stadt.

Besondere Anforderungen an den Flächennutzungsplan stellt die Integration des Landschaftsplanes (Landespflegerischer Planungsbeitrag) dar. Durch die sogenannte "integrierte Landschaftsplanung" sind nach § 17 Landespflegegesetz (LPfG RhLPf) die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im FNP darzustellen. Weicht der FNP unter Abwägung mit anderen Belangen von diesen Angaben und Zielen ab, so ist dies im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes darzulegen. Erst nach der Integration des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan sind seine Ziele und Maßnahmen behördenverbindlich. Als weitere fachliche und sektorale Planungen sind die auf freiwilliger Grundlage entstandenen Planwerke, z.B. der "Klimaökologische Begleitplan zum Flächennutzungsplan" und die "Agrarstrukturelle Vorplanung", im Zuge der Abwägung in den FNP zu integrieren.

Der Stadtrat der Stadt Mainz beschloss am 15.11.1989, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Als erste Schritte zur Aufstellung des FNP wurden der Wohnbauflächenplan (WFP) und der Gewerbeflächenplan (GFP) zur Verortung neuer Bauflächen erarbeitet und 1990 vom Stadtrat befürwortet.

Der Flächennutzungsplan muss sich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anpassen (§ 1(4) BauGB). Dabei hat der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe als nächsthöhere Planungsebene eine herausragende Bedeutung. Der RROP wird derzeit fortgeschrieben

Zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde im Dezember 1990 eine Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 Landesplanungsgesetz eingeholt. Diese stellt fest, dass die Planungsabsicht der Stadt Mainz grundsätzlich den Zielen von Raumordnung und Landesplanung entspricht, jedoch wird die Größenordnung von 120 ha neuen Wohnbauflächen als zu gering angesehen, der geplanten Gewerbeflächendarstellung in der Größenordnung von 130 ha wurde zugestimmt.

Seitdem hat das Stadtplanungsamt die hier vorliegende Konzeption unter Beteiligung der verschiedenen Fachämter der Stadt Mainz erarbeitet und vorkoordiniert. Über den Fortgang der Arbeiten wurden die politischen Vertretungen und die Öffentlichkeit wiederholt unterrichtet.

Der innerhalb der verschiedenen Dienststellen der Stadt Mainz abgestimmte Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde am 23.03.1995 abschließend vom Bauausschuss in Planstufe I beschlossen. Es folgte der Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern (vorgezogene Bürgerbeteiligung).

Parallel hierzu wurde in einem weiteren Verfahrensschritt die Beteiligung der Nachbargemeinden (§2(2) BauGB), der Träger öffentlicher Belange (§4(1) BauGB) und der Ortsbeiräte (§75(2) GemO) durchgeführt. Die im Zuge der Beteiligungen vorgebrachten Äußerungen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen und wenn möglich in der Planung berücksichtigt.

In dem nächsten Planungsschritt, der sogenannten Offenlage (§ 3(2) BauGB), wurde der erarbeitete Planentwurf und der Erläuterungsbericht für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt mit dem Hinweis, dass die Bürger Anregungen vorbringen können. Ebenso wurden die Träger öffentlicher Belange von der Offenlage benachrichtigt. Die fristgerecht vorgebrachten Anregungen wurden dann geprüft und das Ergebnis den Einwendern mitgeteilt (§3(3) BauGB). Desweiteren wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen (§1(6) BauGB) und die sich hieraus ergebenden Änderungen und Ergänzungen in den Flächennutzungsplan eingearbeitet.

Sodann wird der Plan von der Stadt Mainz der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz in Neustadt an der Weinstraße zur Genehmigung vorgelegt (§6 BauGB). Nach Erteilung der Genehmigung wird der Flächennutzungsplan durch ortsübliche Bekanntmachung wirksam und für die Öffentlichkeit zur Einsichtnahme bereitgehalten (§6(5) BauGB).

1.4 Hinweise zu den Inhalten der Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der FNP unterscheidet folgende Kategorien der Plandarstellung, die nach § 2 Planzeichenverordnung (PlanzVO) gesondert zu bezeichnen sind:

Darstellungen:	Art der Bodennutzung nach den voraussichtlichen Bedürfnissen der Gemeinde, wichtigste Inhalte des FNP, die Ausdruck der kommunalen Planungshoheit sind; im § 5 (2) und § 5 (2a) BauGB sind in einem nicht abschließenden Katalog die wesentlichen Darstellungsmöglichkeiten aufgelistet. Der FNP unterscheidet zeichnerisch zwischen bestehenden und geplanten Bauflächen. Bauflächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen werden, unabhängig von deren Realisierung, im FNP als Bestand dargestellt.
Kennzeichnungen:	Markierung von Bau- und Freiflächen mit Hinweischarakter, mögliche Gefährdungen nach §5(3) BauGB.
nachrichtliche Übernahme:	Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen Vorschriften festgesetzt sind, nach §5(4) BauGB.
Vermerke:	In Aussicht genommene Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nicht rechtskräftig sind.

Nur die Darstellungen sind als planerische Festlegungen Ausdruck des kommunalen Gestaltungswillens, hingegen haben Kennzeichnungen, Vermerke und nachrichtliche Übernahmen einen eher informativen Charakter.

Für die Aufnahme von Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Vermerken musste aus darstellungstechnischen Gründen eine Auswahl getroffen werden, um eine Überfrachtung der Plandarstellung zu vermeiden. So wurden z.B. die nach den Straßengesetzen vorgeschriebenen Baufreihalte- bzw. Baubeschränkungszonen, ebenso wie die Schutzzonen entlang von Freileitungen und die Sprengschutzbereiche, nicht aufgenommen.

Einige großflächige Planinhalte werden textlich dargelegt und als Skizzen im Erläuterungsbericht eingefügt.

Probleme bereitete auch die zeichnerische Darstellung der großen Zahl von Denkmälern im Stadtgebiet. Hinzu kommt, dass das Denkmalrecht ortsfeste Einzeldenkmäler und Bauwerke von Denkmalzonen unterscheidet, so dass sich keine befriedigende graphische Darstellung im Flächennutzungsplan herstellen ließ. Deshalb wurde eine Beikarte "Denkmalzonen im Stadtgebiet von Mainz" erstellt, dem Erläuterungsbericht beigelegt und durch einen Hinweis auf der Plankarte mit diesem verknüpft.

Aufgenommen wurden als nachrichtliche Übernahmen und Vermerke:

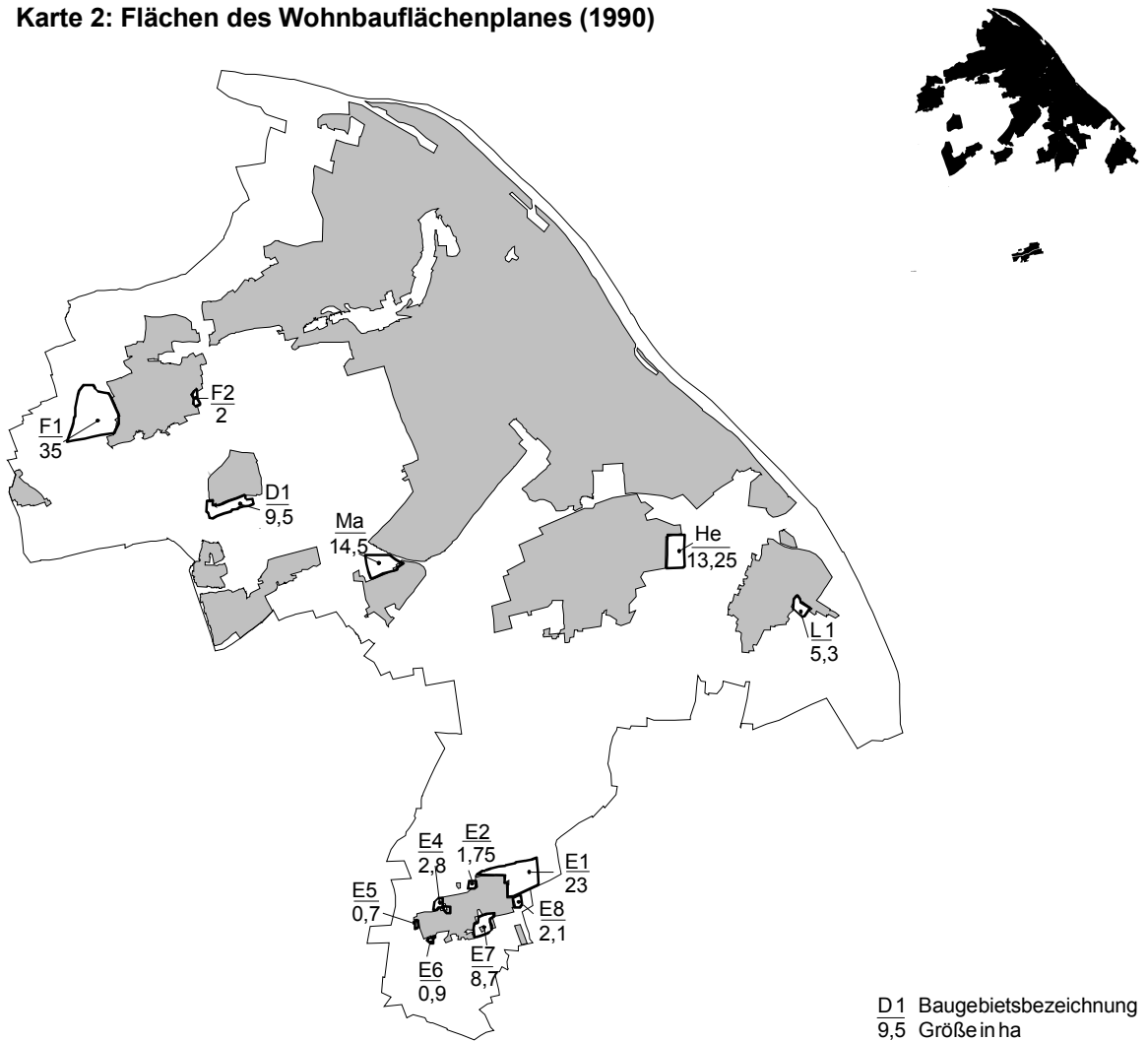
- Verkehrsstrassen: nach Fachgesetzen geplante Schienen- und Straßentrassen, die planfestgestellt oder im Verfahren sind (z.B. der Umbau der Autobahn A 60 "Mainzer Ring")
- Abgrabungen nach Wasserrecht
- Richtfunkstrecken mit den jeweiligen Bauhöhenbeschränkungen
- Schutzflächen: Natur- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale, Wasserschutzgebiete, Hochwasserschutzanlagen inkl. der Regenrückhaltebecken, Überschwemmungsgebiete und Polder
- Altablagerungen und Altstandorte nach LAbfWAG.

1.5 Verfahren der Flächensuche

Von den im FNP 1976 ausgewiesenen **Wohnbauflächenreserven** befanden sich, neben den im Baulückenbericht von 1992 enthaltenen 55,95 ha, die innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen liegen, noch 55,27 ha, für die Bebauungspläne im Verfahren sind. Diese Flächen sind aber nur teilweise in die Bilanz der verfügbaren Bauflächen einzustellen, da viele Baugrundstücke durch jeweils eine ganze Anzahl von Gründen auch in Zukunft nicht bebaut werden können.

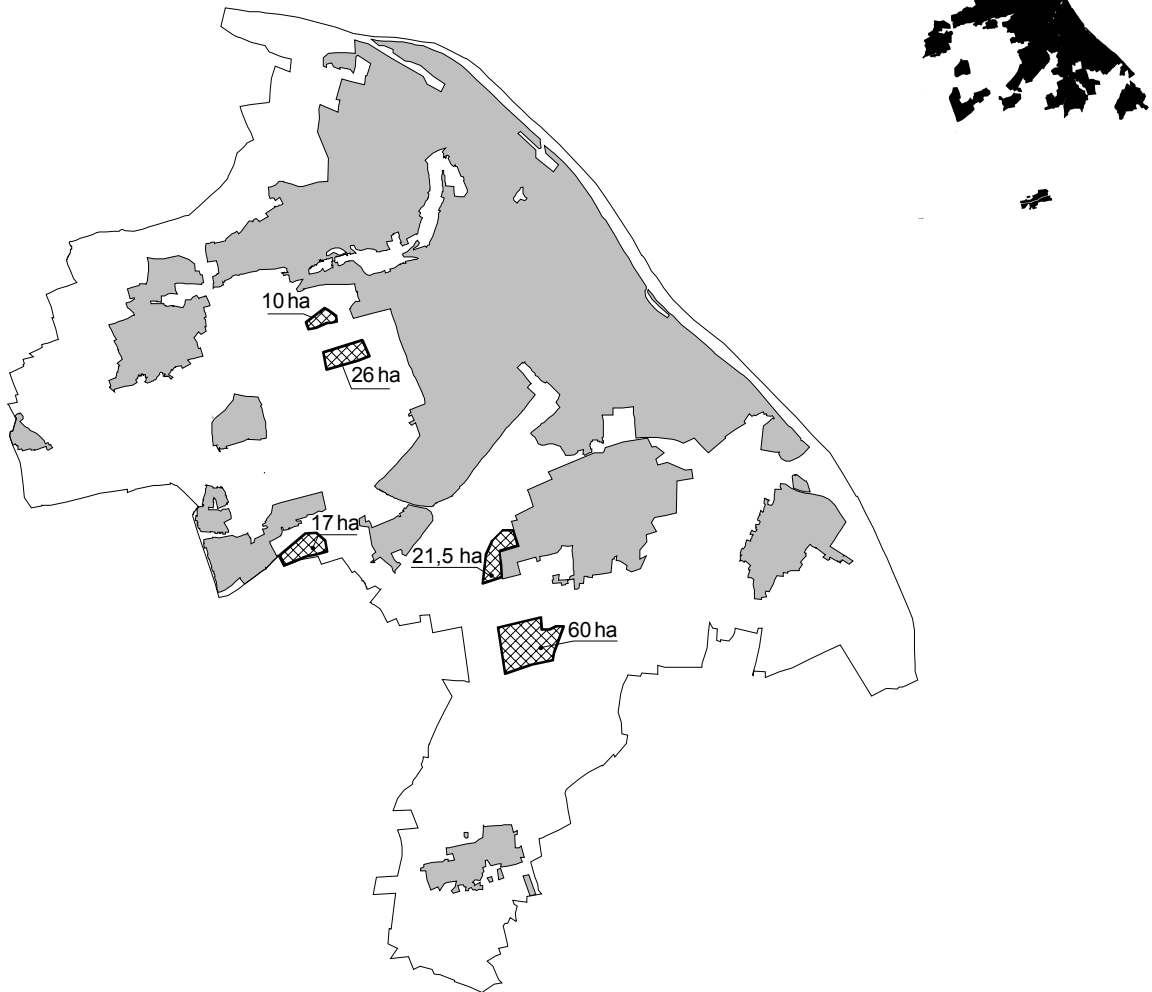
Durch den Wohnbauflächenplan, am 07.11.1990 vom Stadtrat beschlossen, wurden weitere Flächen in die Diskussion gebracht. Von diesen Flächen wurden aufgrund weiterer Untersuchungen einige ausgeschieden. Die einzelnen Baugebiete werden als zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau in der weiteren Planung verfolgt und sind somit auch im FNP dargestellt.

Karte 2: Flächen des Wohnbauflächenplanes (1990)



An diesem Konzept wird zwar im wesentlichen bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes festgehalten, jedoch wurde die Flächenkapazität für gewerbliche und tertiäre Zwecke erweitert, u.a. deshalb, weil der FNP einen sehr viel längeren Planungshorizont hat. Die großflächige Erweiterung von Finthen ließ sich wegen der Naturschutzbelange (NSG Höllenberg und Pufferzonen) nicht verwirklichen.

Karte 3: Flächen des Gewerbeflächenplanes (1990)



Der Bestand an **Gewerbeflächen** (Nettoflächen) in rechtskräftigen Bebauungsplänen belief sich im Jahr 1992 auf ca. 80 ha von denen ca. 40 ha bereits an Betriebe verkauft bzw. durch Optionen belegt waren.

Da diese zunehmende Verknappung absehbar war, sah der parallel zum Wohnbauflächenplan erstellte Gewerbeflächenplan, der am 09.05.1989 vom Hauptausschuss bzw. am 07.11.1990 vom Stadtrat (Fortsetzung) beschlossen wurde, insgesamt ca. 134,5 ha gewerbliche Entwicklungsflächen vor, wovon ca. 81,5 ha auf den Sekundär- und ca. 53,0 ha auf den Tertiärbereich entfielen.

2. Grundlagen für die Flächennutzungsplanung

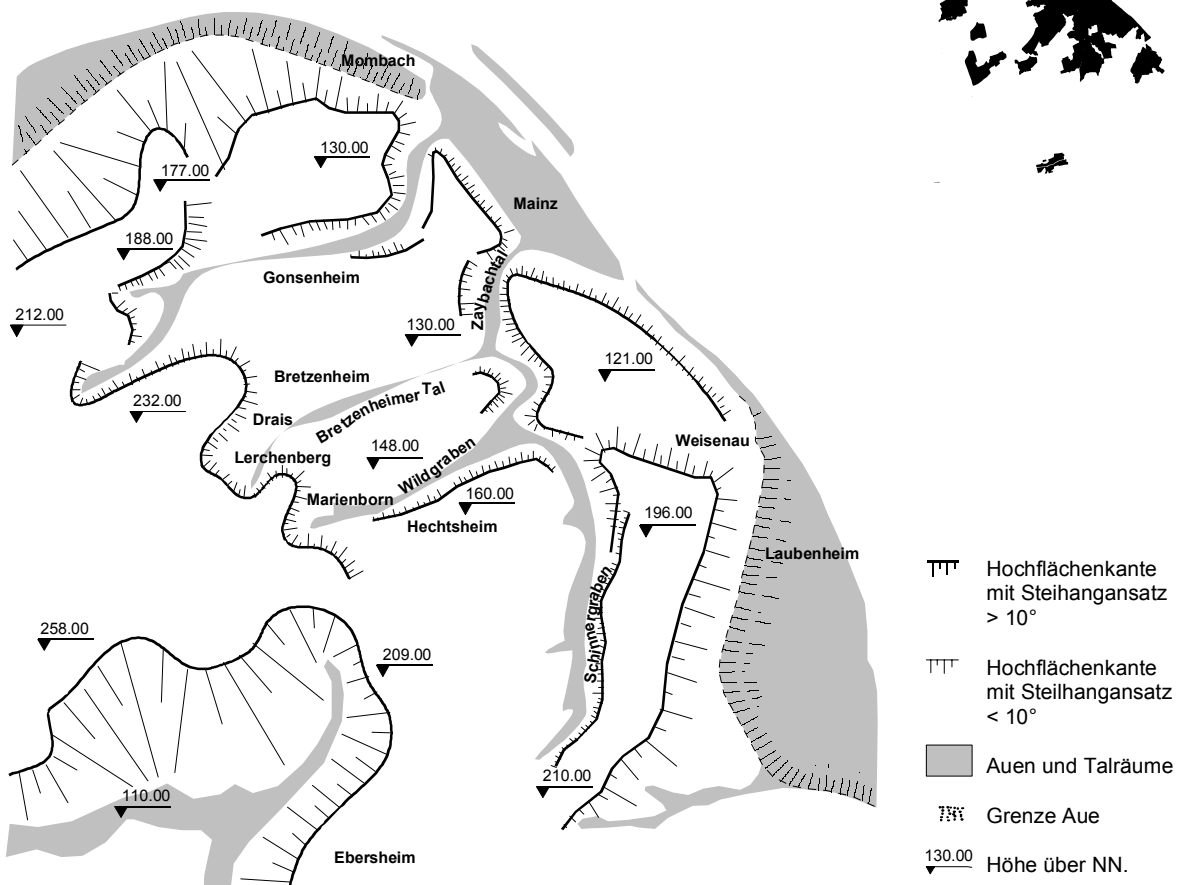
Die konkreten räumlichen Grundlagen und Rahmenbedingungen, sowohl hinsichtlich der natürlichen Gegebenheiten des Raumes, als auch aufgrund der historischen Entwicklung sowie die aktuellen Tendenzen der Stadtentwicklung als "autonome" Rahmenbedingungen, unter denen sich die kommunale Bauleitplanung entwickeln kann und einbinden bzw. unterordnen muss, sind das Thema des nachfolgenden Kapitels.

2.1 Naturräumliche Grundlagen

Die naturräumliche Situation von Mainz wird vom Auftreffen des nach Norden strömenden Rheins auf den Querriegel des Taunus bestimmt. Am westlichen Rheinufer hat sich an der Einmündung des Maines eine Nische gebildet, auf deren Niederterrasse eine Ansiedlung entstanden ist. Der seit altersher in diesem Bereich festliegende Flussverlauf begünstigte einen Stromübergang. Im Schnittpunkt der Nord-Süd und West-Ost gerichteten Täler von Rhein und Main mit ihren Handelswegen kam Mainz seit altersher eine hervorragende handelspolitische, kulturelle und militärstrategische Bedeutung zu.

Die Topographie der Stadt Mainz ist von einem aus der Rheinebene aufsteigenden Terrassensystem geprägt. In der Flussaue liegen Alt- und Neustadt sowie Laubenheim. Oberhalb der den Stadtkern umrahmenden und 30 m hohen Steilstufe erhebt sich die erste nach Südwesten ansteigende Terrassenstufe. Hierin sind die Täler von Gonsbach und Zahlbach / Wildgraben eingeschnitten. Im Westen des Stadtgebietes erhebt sich eine zweite Terrasse, auf der die Stadtteile Drais und Lerchenberg liegen. Auf gleicher Höhe erhebt sich Ebersheim.

Karte 4: Relief



Lage und Topographie bestimmen auch das lokale Klima. Obwohl von den allgemeinen klimatischen Bedingungen her gesehen das Mainzer Becken als besonders begünstigt angesehen werden kann, ergeben sich zeitweise Witterungsabschnitte mit sehr ungünstigen Konstellationen. Dies betrifft einerseits die windschwachen Inversionswetterlagen im Winter und andererseits die sommerlichen Schönwetterperioden mit der einhergehenden Schwüle- und Wärmebelastung der Innenstadt. Wegen der schon bestehenden Beeinträchtigungen des Luftaustausches und der erhöhten Schadstoffbelastung der Luft erlangen die für den Kaltluftabfluss wichtigen Flusstäler und Ventilationsbahnen eine hohe Bedeutung für das Stadtklima.

Obwohl in einem der trockensten Gebiete Deutschlands gelegen, führen die hohen Qualitäten des Bodens zu einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Freiraumes (Hackfrucht- und Weinbau, in den nordwestlichen Gebieten der Stadt Obstbau). Als bodenkundlich bedeutsame Bodentypen sind die Kalkflugsande mit ihrer einzigartigen Fauna und Flora ein besonderes Potential in der Stadt. Die Böden sind vielfältigen ballungsraumtypischen Schadstoffbelastungen ausgesetzt. Die Schadstoffeinträge über die Luft, die Bodennutzung und Unfälle sowie die fortschreitende Versiegelung und Überbauung, auch durch die bauliche Verdichtung im innenstadtnahen Bereich, belasten die Böden. An zahlreichen Stellen im Stadtgebiet sind durch Altlasten und Altablagerungen Beeinträchtigungen der Böden und teilweise des Grundwassers festzustellen. Mainz ist von einer relativen Armut an Gewässern und einer intensiven Nutzung im Gewässerrandbereich geprägt. Der Rhein und die Bäche sind streckenweise erheblich durch naturfremde Ausbauweisen und Gewässerstrukturen sowie Verschmutzungen beeinträchtigt.

2.2 Spuren historischer Entwicklung

Trotz unzähliger Zerstörungen in den letzten Jahrhunderten zeigen sich heute noch auf vielfältige Weise die Spuren der historischen Entwicklung im Stadtbild und im Stadtgrundriss. Während vom römischen Mainz fast nichts mehr geblieben ist, wurde die mittelalterliche Altstadt zum Ausgangspunkt für die Ausdehnung des Gemeinwesens über den Mauerring hinaus. Die seit dem frühen Mittelalter bestehenden Ortskerne haben ihre grundlegenden Strukturen bewahrt.

Zu den ersten Stadterweiterungen gehörte die Besiedlung der südlichen Altstadt. Später kam der Bereich östlich der Stephanskirche hinzu. Im 17. Jahrhundert folgte die barocke Stadterweiterung (Bleichenviertel) unter Johann Philipp von Schönborn. Das 19. Jahrhundert brachte die Bebauung der Neustadt, die sich bis in die 1920er Jahre hinzog. Die Rheinregulierung führte zur Bebauung des Ufererweiterungsgeländes (Lauternviertel).

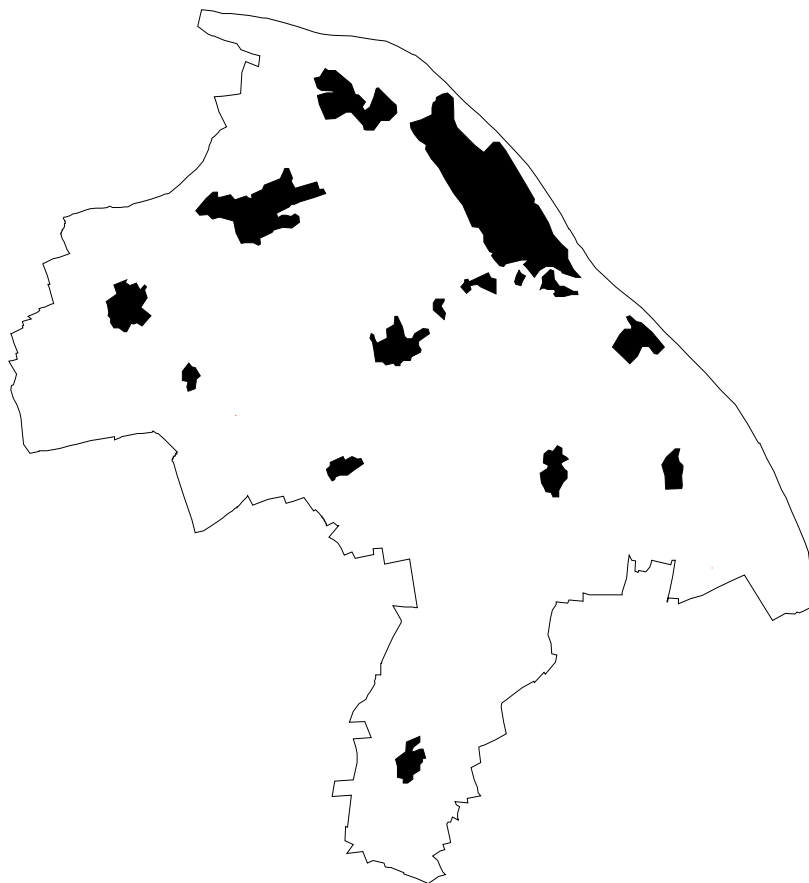
Der Grund für die relativ spät erfolgte Stadterweiterung über die Fläche des mittelalterlichen Mainz hinaus liegt in der Bedeutung der Festungsanlagen, die erst in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts am Rheinufer und nördlich des Bleichenviertels geschleift wurden. Die Voraussetzungen für den Bau der Neustadt waren damit geschaffen. Ab 1900 erfolgte die Aufgabe der Befestigungsanlagen am südwestlichen Rand der Altstadt, so dass auch dort Baugelände entstehen konnte. Außerdem legte man im Zuge der früheren Wallanlagen den Grüngürtel an.

Zwischen Innenstadt und den eingemeindeten Vororten Mombach, Gonsenheim, Bretzenheim und Weisenau gab es jeweils eine klare landschaftliche Zäsur, die erst nach 1945 mit der weiteren Ausdehnung der Bauflächen aufgehoben wurde. Als Ergebnis des Krieges verlor Mainz die rechtsrheinischen Vororte Amöneburg, Kastel, Kostheim, Bischofsheim, Ginsheim und Gustavsburg.

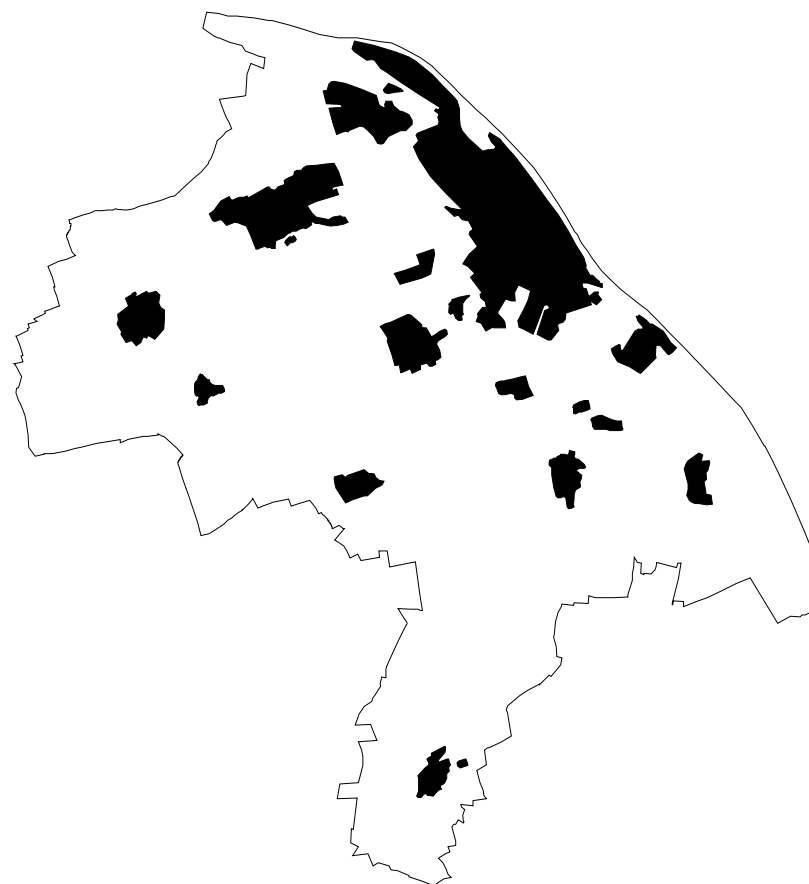
Die Bombardierung vom August 1942 und Februar 1945 führte zur fast vollständigen Zerstörung der nördlichen Altstadt und der Neustadt. Allerdings blieben die ursprünglichen Straßenführungen auch beim Wiederaufbau überwiegend erhalten.

Eine merkbare Erweiterung des Stadtgebietes brachten die Eingemeindungen nach der kommunalen Neugliederung im Jahre 1969. Die ursprüngliche "Jubiläumssiedlung" Lerchenberg führte erstmals zu einem neuen Stadtteil, der nicht als Erweiterung eines bereits existierenden Siedlungsbereichs zu verstehen war. Der Umfang der bebauten Flächen in Mainz nahm rapide zu und hat inzwischen das achtfache gegenüber der gründerzeitlichen Stadt erreicht.

Karte 5: Siedlungsflächen in Mainz 1901/1927



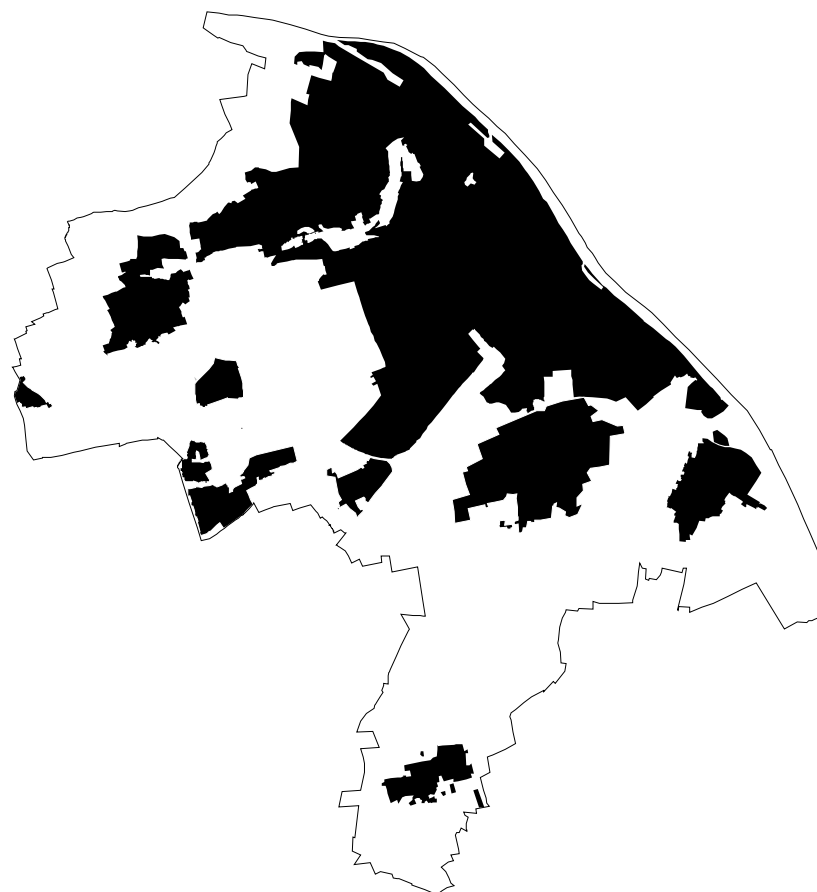
Karte 6: Siedlungsflächen in Mainz 1936/1945



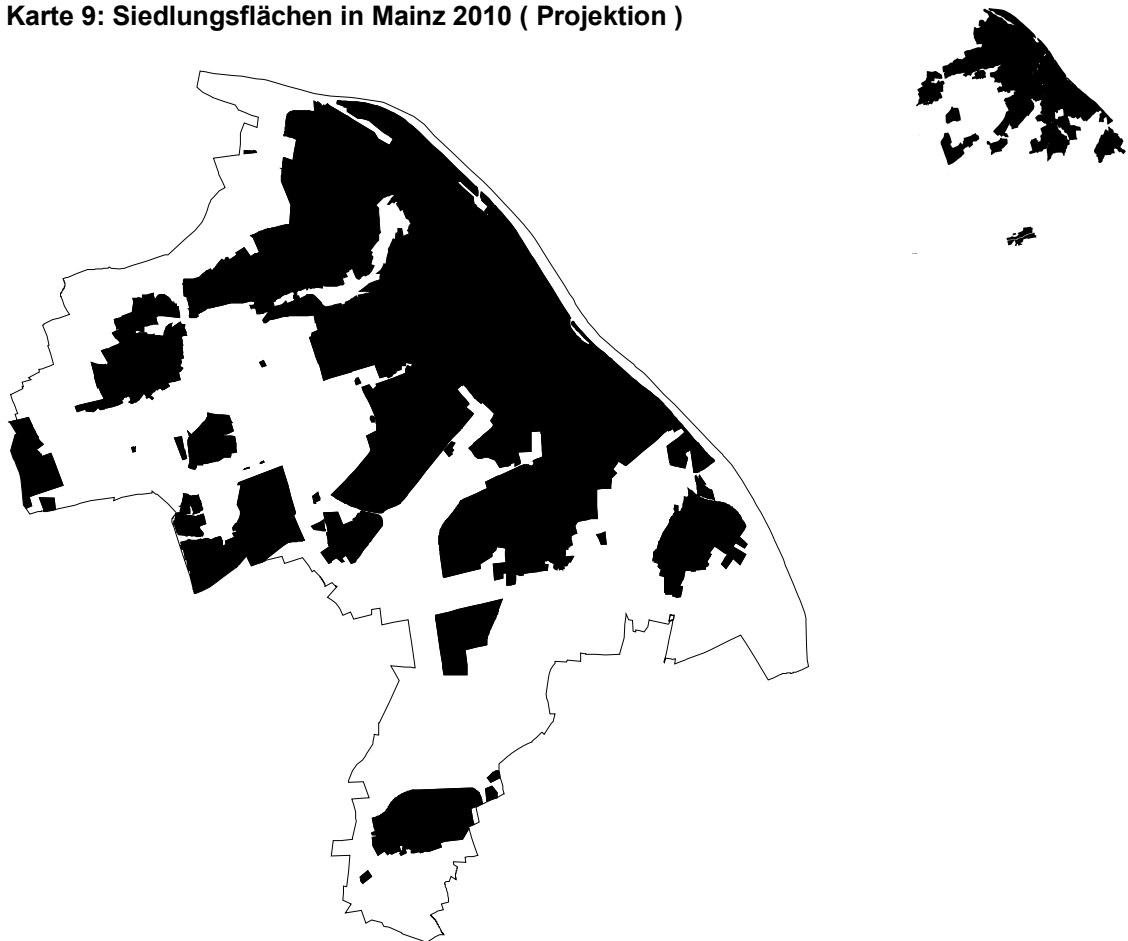
Karte 7: Siedlungsflächen in Mainz 1964



Karte 8 : Siedlungsflächen in Mainz 1992



Karte 9: Siedlungsflächen in Mainz 2010 (Projektion)



Unübersehbar ist, dass sich die städtebauliche Entwicklung entlang von fünf historischen Straßen - den Entwicklungsachsen - vollzieht. Dieses raumstrukturelle Entwicklungsmodell wird auch für die Zukunft handlungsleitend sein.

Die Nutzung des Mainzer Stadtgebiets wird im Vergleich zu anderen Städten der Region von mittlerem Siedlungsflächenanteil, bei einem gleichzeitig sehr niedrigen Waldanteil und hohem Anteil landwirtschaftlicher Flächen geprägt.

Tab. 2: Rhein-Main-Gebiet: Flächennutzung nach Gebietseinheiten 1989

Flächen / Gebietseinheiten	Gesamtfläche / ha	Siedlungsflächen (in %)				Freiflächen (in %)				
		gesamt	Geb.+ Freifl.	Verkehr	sonst.	gesamt	Landwirts.	Wald	Wasser	sonst.
Darmstadt	12.235	32,8	19,3	10,0	3,5	67,2	21,7	44,5	0,7	0,3
Frankfurt	24.841	50,9	28,7	17,3	4,9	49,1	30,6	15,4	2,2	0,9
Offenbach	4.484	45,8	26,4	13,5	5,9	54,2	17,7	33,2	2,8	0,5
Wiesbaden	20.401	33,6	18,3	10,6	4,7	66,4	35,3	27,2	2,6	1,3
Aschaffenburg	6.256	42,4	20,8	7,9	13,7	48,6	20,6	24,8	2,8	0,5
Mainz	9.775	45,8	28,4	15,2	2,2	54,2	46,4	3,4	3,2	1,2
Kreisfreie Städte	77.992	41,8	23,4	13,0	5,5	57,3	31,0	23,2	2,3	0,9

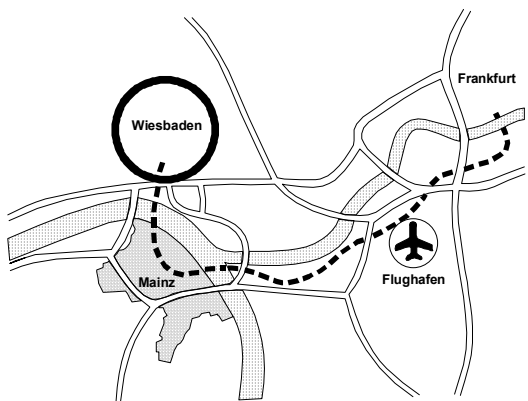
2.3 Rahmenbedingungen

Neben den im Raum vorgefundenen natürlichen und baulichen Strukturen wirken zahlreiche exogene Einflüsse auf die räumliche Entwicklung der Stadt ein.

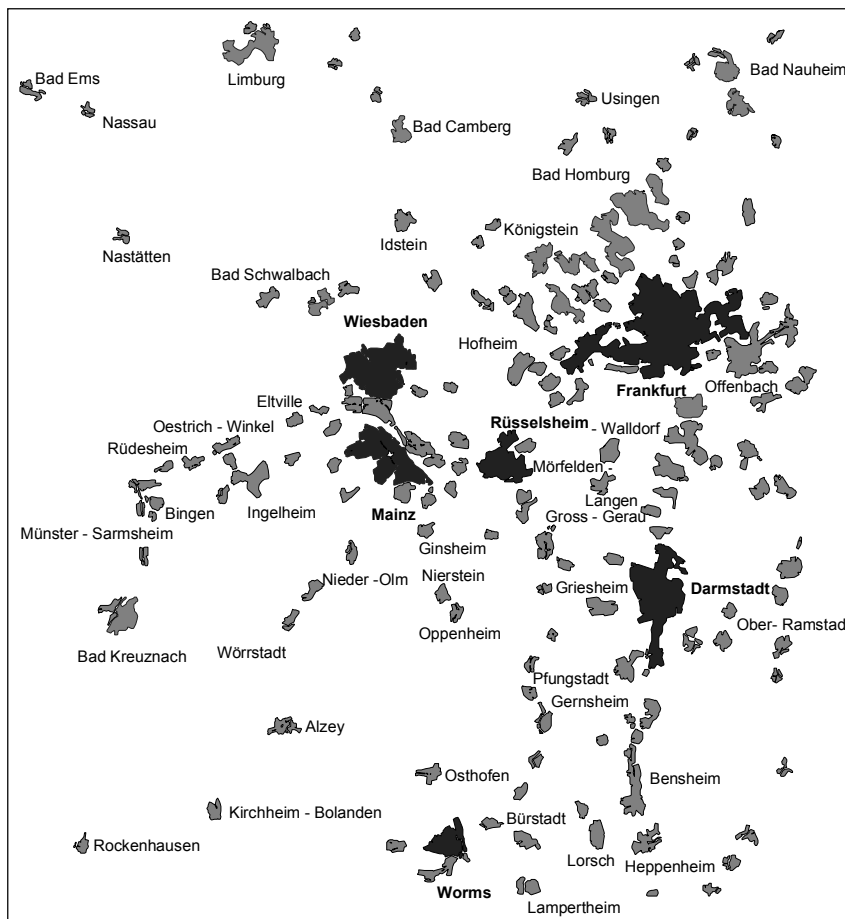
Regionale Einbindung

Die Stadt Mainz trägt als Landeshauptstadt und Oberzentrum die Verantwortung für ein weites Einzugsgebiet, das sich im wesentlichen westlich und südlich der Stadt erstreckt (Rheinland-Pfalz). Gleichzeitig ist die Stadt durch schnelle und leistungsfähige Verkehrsverbindungen (S-Bahn, Autobahnen) in den Wirtschaftsraum Rhein-Main (Frankfurter Raum) eingebunden und nimmt teil an dessen attraktiven Standortqualitäten (Flughafen Frankfurt, Frankfurt als das Steuerungszentrum der deutschen Wirtschaft).

Karte 10: Lage zum Flughafen



Karte 11: Mainz in der Region



Die Entwicklung der Stadt Mainz kann deshalb nicht isoliert und allein auf die Personen und Geschehnisse innerhalb ihres Stadtgebietes beschränkt betrachtet werden. Es existiert z. B. kein isolierter Mainzer Wohnungsmarkt oder Arbeitsmarkt. Die Entwicklung der Wirtschaft und der Arbeitsplätze nimmt wenig Rücksicht auf Gemeindegrenzen und der Wohnungsmarkt (die Nachfrage und die Standortangebote) hat fließende Übergänge, sowohl ins Mainzer Umland, als auch zu den anderen Städten des Rhein-Main-Gebietes. Das kann schon an der Zahl der Pendler (1987: 53.092 Berufsein- bzw. 16.957 -auspendler) abgelesen werden. In Mainz sind sehr viel mehr Menschen beschäftigt als erwerbstätige Personen dort wohnen (1987: 111.821 Beschäftigte und 83.578 Erwerbspersonen).

Daraus folgt: Es lässt sich keine spezifisch mainzerische Nachfrage nach Wohnungen und Gewerbeflächen trennen von der Nachfrage aus dem Gesamttraum. Die Ziele für die Größenordnung der in Zukunft in Mainz auszuweisenden Wohn- und Gewerbeflächen können deshalb nicht auf die vorhandene oder prognostizierte Nachfrage ausgerichtet werden, weil diese - herrührend aus der gesamten Region - nahezu unerschöpflich ist. Statt dessen muss eine arbeitsteilige Standortvorsorge innerhalb der Gesamtregion bzw. in Zusammenarbeit zwischen der Stadt Mainz und den Nachbargemeinden angestrebt und betrieben werden. Die arbeitsteilige Ansiedlung von Einwohnern und Betrieben (Ausweisung von Wohn- und Gewerbegebieten) erfordert eine gegenseitige Rücksichtnahme und Abstimmung mit den Nachbargemeinden, da die Stadt Mainz auch für Ansiedlungen außerhalb des Stadtgebietes wichtige Verkehrs- und Versorgungsleistungen auf dem eigenen Stadtgebiet mit übernehmen muss.

Die Bestimmung der Standorte und der Flächensumme der in der Fortschreibung des FNP ausgewiesenen Siedlungsflächen stützt sich deshalb einerseits auf Bedarfsangaben, die sich an der Vergangenheitsentwicklung und entsprechender kommunalpolitisch angestrebter Trendverlängerung orientieren, andererseits ist sie durch Forderungen begrenzt, die überwiegend aus der Sicht des Umwelt- und Landschaftsschutzes argumentiert sind und ebenfalls von einer kommunalpolitischen Mehrheit getragen werden.

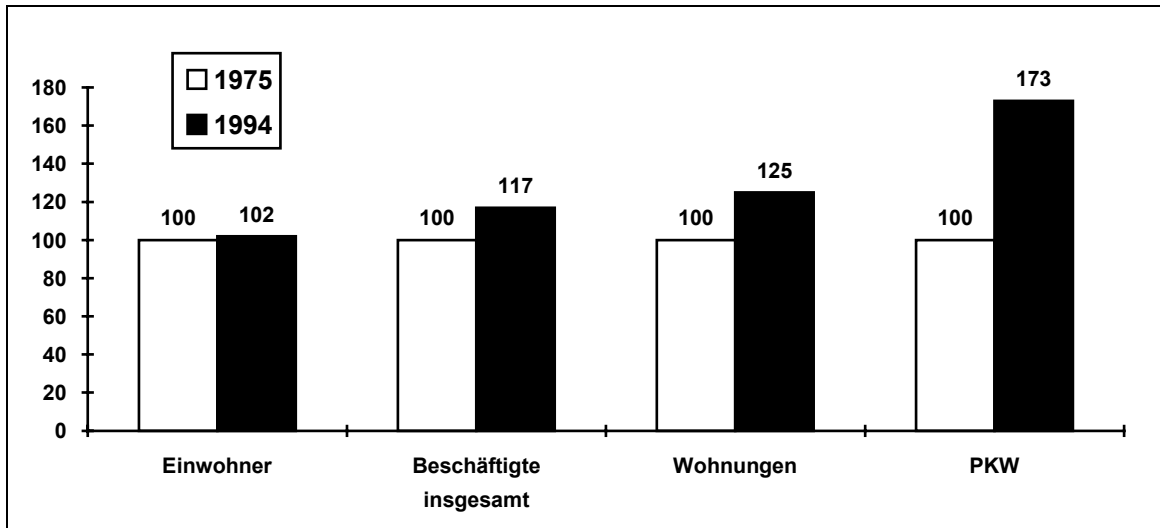
Zur Gesamtentwicklung des Rhein-Main-Raumes:

In der Nachkriegszeit, vorwiegend in den 60er Jahren, entstand durch starke Zuwanderung in die Region eine Verstädterung des ländlichen Raumes und das Zusammenwachsen der Region zu einem Stadtgefüge. Schwerpunkte der Arbeitsplatzentwicklung waren Frankfurt und andere Städte.

In den 70er Jahren sank die Einwohnerzahl der Kernstädte, die Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung verlagerte sich in das Umland zwischen den Städten. Dies führte sowohl in den großen Städten als auch in den Umlandgemeinden zu kommunalpolitischen Problemen und zu einem Umschwung im Bewusstsein der Bevölkerung. In der Bevölkerung artikulierten sich verstärkt die Widerstände gegen Wachstum und Veränderung. Sie wurden umgesetzt in restriktive Kommunalpolitik, die sich gegen Expansion und Zuwanderung richtete. Da für die Zuwandernden die Attraktivität nicht nachließ, führte ein verknapptes Angebot an Bauland und Wohnungen zu steigenden Preisen und beschleunigte die bereits begonnenen Segregationsprozesse.

In den 80er Jahren fand sowohl in den Städten als auch in den Landkreisen kaum noch eine Veränderung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzahlen statt. Die Gesamteinwohnerzahl der Region war schwach rückläufig. Gleichzeitig stiegen die Preise für Grundstücke und Mieten stark an, Zeichen für eine ungebrochen starke Nachfrage nach Wohn- und Betriebsstandorten in der Region.

Abb. 1: Parameter der Stadtentwicklung



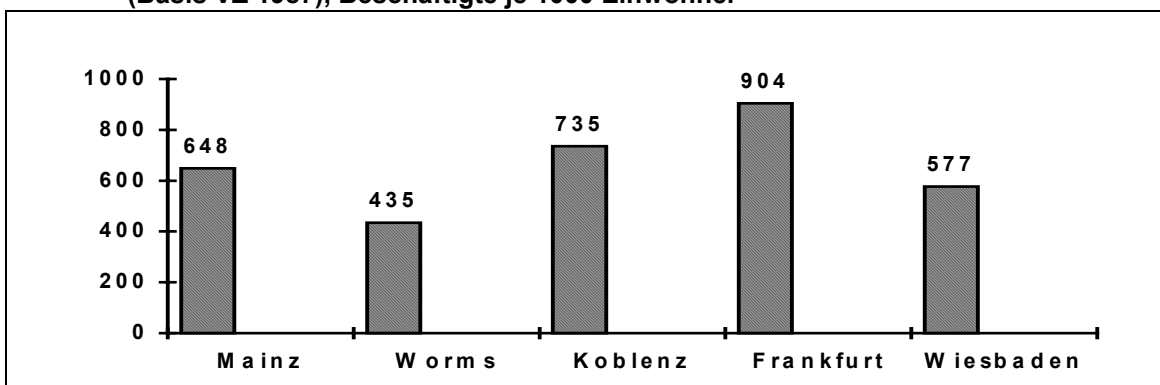
Index: 1975 = 100, 1994 = x, Quelle: Statistische Erhebungen der Stadt Mainz

Seit 1987 ist wieder ein gleichmäßig verteilter leichter Anstieg von Bevölkerung und Arbeitsplätzen zu beobachten. Der Anteil an Arbeitsplätzen pro 100 Einwohner steigt weiter an (auf über 55), was auf eine räumliche Ausdehnung des Einzugsbereichs der Region schließen lässt. Die zur Region gehörigen Wohnstandorte weiten sich entlang der Autobahnen sowie der Schnell- und Regionalbahnlinien aus.

Zur Position der Stadt Mainz innerhalb dieser Entwicklung:

Die Zahlen von Einwohnern und Arbeitsplätzen haben sich in Mainz kontinuierlich und weniger sprunghaft entwickelt als in anderen Bereichen der Region. In den zurückliegenden Jahrzehnten fand eine beständige leichte Zunahme statt. Obwohl Mainz aufgrund seiner eng geschnittenen Stadtfläche nach Frankfurt und Offenbach die dritthöchste Siedlungsdichte aufweist, konnten noch in der jüngeren Vergangenheit im Vergleich zur Einwohnerzahl mehr Wohnungen gebaut werden als in den anderen Großstädten. Dennoch nimmt auch in Mainz der Anteil an Arbeitsplätzen je 100 Einwohner ständig zu (auf ca. 67), wodurch die steigende Zentralfunktion der Stadt für ihr Umland dokumentiert wird.

Abb. 2: Beschäftigtenquoten in Mainz und in ausgewählten Gebietseinheiten (Basis VZ 1987), Beschäftigte je 1000 Einwohner



Ökologische Aspekte

Schutz und Entwicklung des Freiraumes sind zusammen mit der Bereitstellung von Wohnraum die wichtigsten Aufgaben der künftigen Stadtentwicklung in Mainz. Dies ist nicht so sehr Ergebnis der sich verschärfenden Lage der natürlichen Ressourcen, sondern resultiert vor allem aus der in den letzten Jahren bzw. im letzten Jahrzehnt erfolgten gesellschaftlichen und politischen Neubewertung von "Umwelt" als den natürlichen Lebensgrundlagen. Dabei kommt es fast zwangsläufig

zu Konflikten mit den nicht gesunkenen Ansprüchen an die Fläche, sei es durch den o.g. Wohnungsbau, durch Vorhaben aus dem gewerblichen oder dem Verkehrsbereich. Diese Konfliktlage erfordert nicht nur eine verstärkte Optimierung und Abwägung der verschiedenen divergierenden Nutzungsansprüche an den Raum, sondern auch eine genaue Kenntnis der komplexen Vorgänge im abiotischen wie biotischen Bereich, um sie in die Abwägung einstellen zu können. Die hierfür notwendigen Grundlagenkenntnisse wurden durch eine Reihe von Gutachten ermittelt. Dabei lassen sich als Maßstäbe mit eigenen Restriktionen für eine räumliche Entwicklung fünf Bereiche bilden: Stadtklima, Böden, Gewässer, Lärm und Energie, Flora und Fauna.

Ökonomie

Mainz wurde durch das Zusammenwachsen der Region in der jüngeren Vergangenheit stärker in die wirtschaftliche Entwicklung Frankfurts mit eingebunden (z. B. Flughafen-S-Bahn). Diese Entwicklung basiert seit Gründung der Bundesrepublik auf der hohen Zentralität dieser Region, und zwar

räumlich-geographische Zentralität innerhalb der alten (und auch der vereinigten neuen) Bundesrepublik,

Zentralität in den Verkehrsnetzen Autobahn, IR-, IC- und ICE-Linien der Deutschen Bahn AG, Flughafen Frankfurt,

Zentralität in den Informationsnetzen (technisch: Glasfaser-Overlaynetz der Telekom, ARD-Stern, inhaltlich: Presseagenturen, Funk und Fernsehen, Verlagswesen, Datenbanken, Fachinformationsdienste),

Zentralität in den Entscheidungs- und Steuerungsfunktionen der Wirtschaft (Deutsche Bundesbank, Frankfurter Börse, Hauptverwaltungen der deutschen Geschäftsbanken, Dachverbände der Wirtschaft und der Sozialpartner, Wirtschaftsberatungsunternehmen, Werbebranche).

Die Rhein-Main-Region zählt weltweit zu den Regionen mit den höchsten Realeinkommen. Hinzu kommt bei einem steigenden Bevölkerungsanteil eine erhebliche Vermögensbildung. Die Strukturveränderungen in der Arbeitswelt schreiten beschleunigt fort. Ein weltweit höchster Lebensstandard im Rhein-Main-Gebiet wurde ermöglicht durch hohe und weiter steigende Produktivität. Diese fordert steigende Qualifikationen der Arbeitskräfte und entlässt weniger oder nicht arbeitsmarktgerecht Qualifizierte in die Arbeitslosigkeit. Der Druck auf weitere Steigerung der Produktivität hält an. Das bedeutet verschärfte Rationalisierung, weiterer Rückgang von Produktionsbetrieben und anhaltende strukturelle Arbeitslosigkeit mit der immanenten Gefahr sozialer Spannungen. Dieses Problem ist nicht durch Flächenausweisungen lösbar.

Damit entspricht die Wirtschaftsstruktur in der Region weitgehend dem in allen Industrienationen feststellbaren Trend: Zunehmende Arbeitsteilung und Internationalisierung in der Produktion von Waren und Dienstleistungen. Die Wertschöpfung wird aus der eigentlichen Produktion herausverlagert. Das setzt eine überdurchschnittlich hohe Qualifikation bei einem großen Teil der Beschäftigten voraus. Zuwanderer, die diese gefragten Qualifikationen mitbringen oder sich in kurzer Zeit aneignen können, waren in dieser Region als Arbeitskräfte schon immer gesucht und willkommen, denn der Arbeitsmarkt ist in diesen Sektoren ausgebucht. Sie haben auch wenig Schwierigkeiten eine Wohnung nach ihren Ansprüchen zu erhalten, da ihr Einkommen ausreicht, selbst die hohen Preise bei Neuvermietung zu bezahlen. Schwierig ist es für Arbeitskräfte, die die geforderten Qualifikationen nicht bringen können. Für sie herrscht seit langem eine spürbare strukturelle Arbeitslosigkeit.

Es liegt weit zurück in der Vergangenheit, dass Arbeitskräfte in der Produktion mit geringeren Qualifikationen auskamen als in den Dienstleistungen. Das ist heute umgekehrt. Heute bindet ein Arbeitsplatz in der Produktion etwa eine halbe Million DM Kapital und entsprechend verantwortlich und qualifiziert muss der Arbeitsplatz besetzt werden.

Beschäftigungsmöglichkeit für weniger Qualifizierte besteht vorwiegend in den Dienstleistungen, und zwar bei den unmittelbar verbraucherorientierten Serviceleistungen (Gaststätten, Hotels, Einzelhandel, Reinigungsbetriebe, Transportdienste, Gartenarbeiten). Diese Betriebe sind im allgemeinen weniger auf große Flächen und besondere Standorte angewiesen, eine auf sie bezogene Politik kann also nicht als Flächen- und Gewerbegebietsausweisung instrumentiert werden. Sie sind vielmehr auf eine zahlungsbereite Kundschaft angewiesen. Sie können in größerer Zahl nur existieren, wenn eine breite Bevölkerungsschicht bereit und in der Lage ist, diese Dienste regelmäßig in Anspruch zu nehmen. Sie setzen also eine breite Schicht gehobener Einkommen voraus. Eine bevorzugte Ausweisung neuer Flächen für Produktionsbetriebe ist notwendig, aber alleine kaum geeignet, die strukturelle Arbeitslosigkeit zu vermindern. Es kommt auch mehr darauf an, den zukunftsorientierten Arbeitsplätzen mit gesicherten Einkommen, diese befinden sich in der Rhein-Main-Region überwiegend im wirtschaftsorientierten Dienstleistungsbereich, die geforderte Standortqualität und Expansionsmöglichkeit zu bieten, um auf diese Weise die Nachfrage nach minderqualifizierten Diensten aufrechtzuerhalten und zu erweitern.

Die hohe Produktivität wird erreicht durch das flexible Zusammenarbeiten von spezialisierten Betrieben und Personen, die problem- und projektorientiert im Team zusammenarbeiten (die moderne Produktionsform). Dies erfordert als Standort Agglomerationsräume mit einem Mindest-Bevölkerungsvolumen, größere Siedlungseinheiten mit verstärkten Verkehrsbeziehungen (Flughafen, IC-Netz, Autobahnknoten). Die Tendenz zu einem weiteren Bevölkerungswachstum der zentral gelegenen Ballungsräume wird dadurch verstärkt. Der Anteil der Arbeitsplätze in Büros steigt weiterhin auf Kosten der Arbeitsplätze in Produktion, Transport, Bau- und Landwirtschaft.

Moderne Bürobetriebe stellen neue Standortanforderungen, zentral in den Verkehrsnetzen, verbunden mit städtischer Infrastruktur (Einkauf, Gaststätten, Kultur). Sie führen zur Verdichtung der Arbeitsplätze in den Innenstädten oder in Ergänzungs-Cities mit Innenstadtcharakter. Im Gegensatz hierzu braucht die moderne Produktion weniger Arbeitskräfte, aber mehr Fläche und mehr Schutzabstand zu anderen Nutzungen, tendiert also weg von der Stadt auf unbesiedeltes Land, aber mit leistungsfähiger Verkehrsanbindung.

Standort- und Flächenengpässe im gewerblichen Bereich bestehen vor allem für die Unternehmen des Gütertransports. Sie sind nicht in der Lage, gleiche Standortpreise wie andere Gewerbebranchen zu verkraften. Wenn sie innerhalb der Rhein-Main-Region weiterhin in der Konkurrenz um Standorte unterliegen, werden sie an den Rand der Region hinauswandern und lieber längere Anfahrtswege in Kauf nehmen. Dies kann weder verkehrspolitisch noch ökologisch sinnvoll sein, wird aber wirtschaftlich verkraftet, indem diese Dienstleistungen des Transportes dann einfach teurer werden.

Die Modernisierungen der Deutschen Bahn AG und der Ausbau des internationalen Schiennschnellverkehrs (ICE, TGV) revolutionieren die Zeitdistanzen zwischen wichtigen Zentren und schaffen neue großräumige Verknüpfungen (London-Brüssel-Köln-Frankfurt, Paris-Mannheim-Frankfurt-Berlin), von denen die Knotenpunkte zukünftig profitieren. Mainz wird auch zukünftig Haltepunkt für mehrere ICE-Linien sein, die Region insgesamt ein wichtiger Knotenpunkt im Bahnnetz. Hierdurch kann ein weiterer Wachstums- und Ansiedlungsschub ausgelöst werden.

Der Ausbau Berlins zu einem weiteren bedeutenden Zentrum innerhalb der polyzentralen "Arbeitsteilung" der deutschen Ballungszentren könnte die Bedeutung Frankfurts in einigen Funktionen zurückstufen. Wird der Flughafen Frankfurt das kontinentale Luftdrehkreuz neben Paris bleiben, oder wird Berlin diese Funktion an sich ziehen? Hinsichtlich des Bankenplatzes Frankfurt wird durch die Ansiedlung der Europäischen Zentralbank (EZB) eine Stärkung erfolgen, so dass die Gefahr einer Rückstufung der Bundesbank auf Landeszentralbankfunktionen nicht mehr besteht. Hierdurch werden für die gesamte Region ihre Positionierung in der internationalen Arbeitsteilung und die langfristigen Perspektiven für die Standortwahl privatwirtschaftlicher Unternehmen stark beeinflusst. Als künftige Business-Metropole Nummer eins in Deutschland sind dort bereits heute über 400 Kreditinstitute vertreten. Das hohe Kaufkraftniveau - rund 16 Prozent über dem Bundesdurchschnitt - und die dynamische Wirtschaftsstruktur als internationales Logistik- und Dienstleistungszentrum versprechen eine relativ konstante Nachfrage in fast allen Bereichen.

Bevölkerung

Die Nachfrage nach und Inanspruchnahme von Wohnraum wird nicht nur von der Bevölkerungszahl, sondern zusätzlich von der materiellen Situation (Einkommen, Vermögen) und der Haushaltsgröße bestimmt.

Der reale Lebensstandard in Deutschland und im Rhein-Main-Raum ist, wenn auch verlangsamt, ständig weiter angestiegen. Er ist nicht nur an den Einkommen, sondern zunehmend an der Vermögensbildung zu messen, die zusätzliches Einkommen bereitstellt bzw. Ausgaben substituiert (besonders durch Wohnen im Eigentum) und für das Wohnen konsumwirksam wird. Der in den zurückliegenden Jahrzehnten festgestellte langfristige Trend, dass bei konstanter Einwohnerzahl jährlich etwa 2 % zusätzliche Wohnfläche erforderlich wurde, wird sich also fortsetzen.

Auch die Unterschiede in den wirtschaftlichen Möglichkeiten der sozialen Schichten nehmen zu. Eine breiter werdende Ober- und Mittelschicht stellt neue Qualitätsansprüche an Lebensführung und Lebensstandort (für Wohnen, Arbeiten, Freizeit). Auf der anderen Seite zwingt die "neue Armut" zu verstärkter kommunaler Nothilfe, die überwiegend den größeren Städten zuwächst. Die großen Städte innerhalb des Verdichtungsraumes laufen Gefahr, durch schlechtere Qualität ihrer Wohnstandorte und durch sozialverantwortliche Leistungen, zum Sammelbecken der sozial benachteiligten Bevölkerung zu werden, während die "aktiven" Einwohner in die Vororte abwandern.

Solange die Wirtschaftsentwicklung in der Rhein-Main-Region stabil bleibt und die Lebensqualität nicht unterdurchschnittlich hinter andere Regionen zurückfällt, wird die Attraktivität der Region für einen weiteren Zuwanderungsdruck aus anderen Regionen Deutschlands sorgen.

Zusätzlich wird aus Ost- und Südosteuropa die Zuwanderung anhalten, auch wenn sie durch bundespolitische Maßnahmen erschwert würde. Der Einwandererstrom richtet sich vor allem auf die wirtschaftlich kräftigen Ballungsräume.

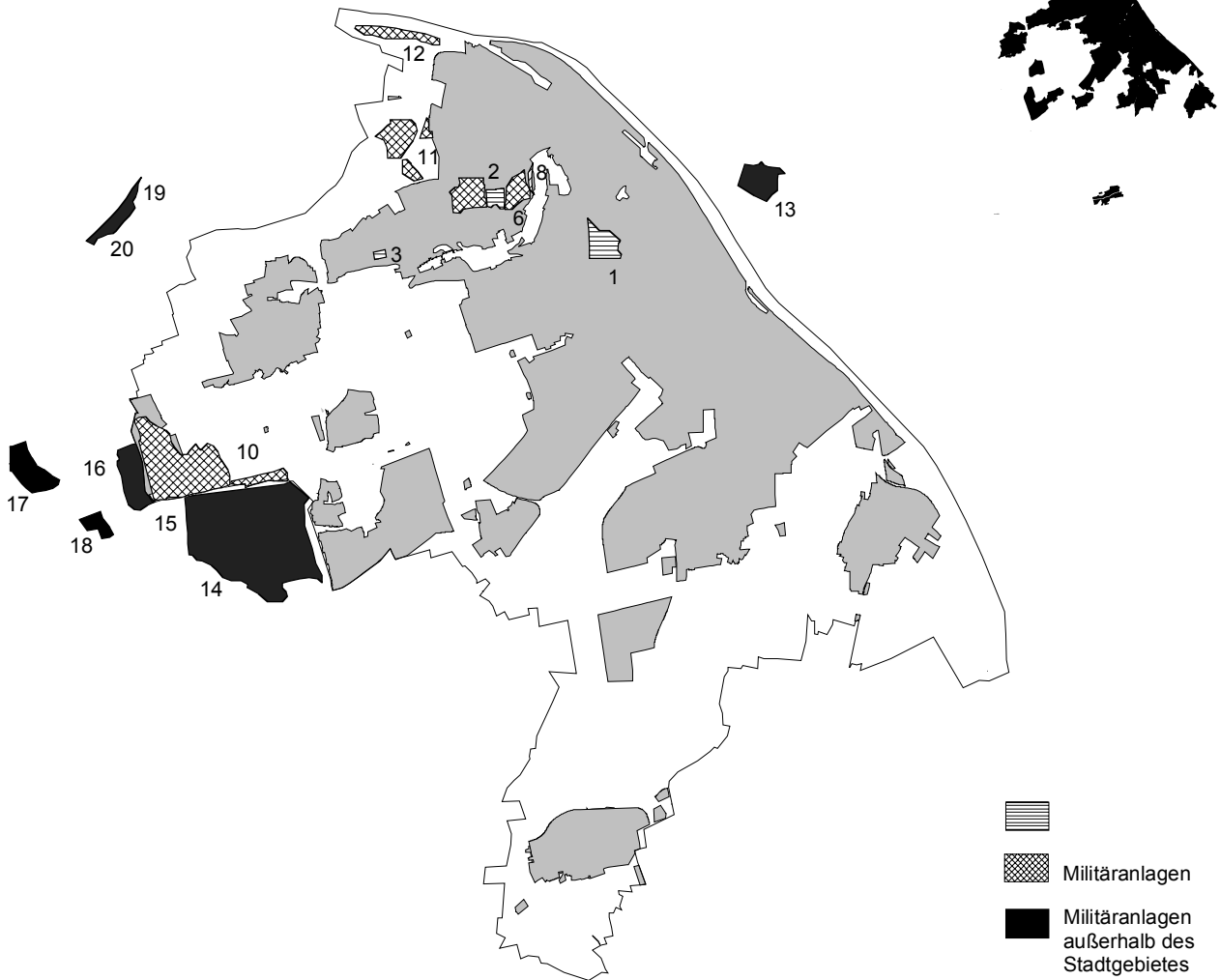
Für zukünftige Zuwanderungsströme aus Ost und Süd in das vereinigte und liberalisierte Europa gibt es keine Vorausberechnungen oder übertragbaren Erfahrungen. Angeblich stehen ca. 20 Millionen junge und aktive Leute in den ehemaligen RGW-Staaten und in Nordafrika auf dem Sprung, um jede Gelegenheit zu nutzen, sich in Europa anzusiedeln. Dort streben sie die Ballungsräume an wegen des Zugangs zum grauen Arbeitsmarkt, sind bereit, für schlechteste Wohnungen gut zu bezahlen und können am Wohnungs- und Arbeitsmarkt eine Verdrängungskonkurrenz für die vorhandenen, sozial schwachen Schichten bilden. Die Probleme am niedrigpreisigen Wohnungsmarkt und die Anforderungen an kommunale Sozialleistungen werden sich dadurch zusätzlich verschärfen.

Umnutzung ehemals militärisch genutzter Flächen (Konversion)

Die Entwicklung der Stadt Mainz war immer eng mit militärischen Entwicklungen verknüpft. In früheren Jahrhunderten waren es die Stadtmauern und Festungsanlagen, die das Stadtbild prägten und der räumlichen Entwicklung enge Grenzen setzten. Schübe in der städtebaulichen Entwicklung waren immer dann möglich, wenn die militärtechnische Entwicklung neue Verteidigungsanlagen erforderlich oder entbehrlich machte. Mit der Entfestigung, die Anfang dieses Jahrhunderts begann, wurde die Besiedlung zwischen der Innenstadt und den Vororten möglich.

Eine ähnliche Situation stellt sich heute dar, wo durch das Ende des kalten Krieges und den Abzug der US-Streitkräfte große Flächen frei geworden sind. Insgesamt sind 308 ha, das sind 3 % des Stadtgebietes, wieder unter die kommunale Planungshoheit gefallen. Darüberhinaus entlastet der Abzug den Wohnungsmarkt, ca. 1100 Wohnungen waren außerhalb der Housing-Areas (1.059 Wohnungen) noch Mitte der 80er Jahre durch Armeeingehörige bewohnt.

Karte 12: Konversionsflächen im Stadtgebiet und im Umland



Die Konversionsflächen sind auch deshalb ein wichtiges Flächenpotential für den Wohnungsbau und Sportstättenbau der Stadt Mainz, weil durch die Abwägung mit Naturschutzbelangen potentielle Bauflächen im Zuge des Aufstellungsverfahrens dieses Flächennutzungsplanes entfallen waren (vergl. Kap. 5.). Durch die Umnutzung der bebauten Militärfächen kann der vorherrschende Planungskonflikt "Natur versus Bebauung" minimiert werden.

Der Arbeitsmarkt in Mainz wird durch den Truppenabzug ebenfalls stark beeinflusst; etwa 11.400 Arbeitsplätze waren 1988 direkt oder indirekt von den US-Streitkräften abhängig.

Tab. 3: Beschäftigungseffekte der Streitkräfte in Mainz, Stand 1988

Arbeitsbereich	Beschäftigte
Zivilbeschäftigte bei den Streitkräften	ca. 860
Wartung, Reparatur u.ä., davon MIP ca. 5.200	ca. 7.300
Bau- und Architektenleistungen	ca. 100
Vermietung, Verpachtung, Einzelhandel, Post (nur Streitkräfte)	ca. 80
Lieferung von Waren, Dienstleistungen (Streitkräfte und Privatausgaben)	ca. 1.600
"Tertiäreffekte", Zulieferaufträge von Auftragnehmern der Streitkräfte	ca. 1.500
Summe der Beschäftigungseffekte	ca. 11.440

Etwa 7.000 bis 8.000 dieser Beschäftigten arbeiteten im sekundären Sektor, dies entsprach etwa einem Viertel der Sekundärarbeitsplätze in Mainz. Gleichzeitig wurden erhebliche Flächen, z.B. die der ehemaligen MIP/MIT in Mombach und Gonsenheim mit 43,6 ha, frei. Es ist allerdings

nicht absehbar, dass sich im gewerblichen Bereich, aufgrund der spezifischen Standortkosten im Ballungsraum Rhein-Main und in Deutschland, generell im nennenswerten Umfang gewerbliche Ersatzarbeitsplätze schaffen lassen. Der Strukturwandel hin zur Dienstleistungsstadt wird durch diese Entwicklung forciert werden.

Die Infrastruktureinrichtungen wie Schulen (auf dem Gelände der Dr.-Martin-Luther-King-Siedlung) und Kindergärten (An der Sandflora, Kettelerstraße) werden weitgehend von den neuen Bewohnern der Wohnsiedlungen weitergenutzt.

Neben der baulichen Weiterentwicklung der Landeshauptstadt Mainz birgt die Konversion auch große Chancen für die Freiraumentwicklung und den Naturschutz. Die Standortübungsplätze in Gonsenheim (56 ha) und am Mombacher Rheinufer (15,8 ha) sind unter Naturschutz gestellt und in das Mainzer Freiraumsystem eingegliedert. Derzeit ist die endgültige Unterschutzstellung des Bereiches "Mainzer Sand II" im Verfahren, nachdem die einstweilige Unterschutzstellung abgelaufen ist. Die bislang gewerbeähnlich genutzte R+U-Area am Hartmühlenweg liegt aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sehr ungünstig im Gonsbachtal, sie wird im Flächennutzungsplan nicht wie im FNP 1976 als Industriegebiet dargestellt, sondern als Fläche für Sport- und Spielanlagen.

Neben den von den US-Amerikanern genutzten Standorten sind im Zuge der organisatorischen und räumlichen Neustrukturierung der Bundeswehr, nach der Wiederherstellung der staatlichen Einheit Deutschlands, auch für die Einrichtungen der Bundeswehr neue Nutzungskonzepte zu diskutieren. Diese sind allerdings wegen der laufenden Planungen seitens des Verteidigungsministeriums und der Bundeswehr mit einer hohen Unsicherheit behaftet. Nach dem derzeitigen Stand der Dinge wird die Kurmainz-Kaserne weiterhin militärisch genutzt werden, die Generalfeldzeugmeister-Kaserne wird langfristig (zumindest teilweise) nicht mehr vom Heer genutzt werden. Hier sind sowohl Wohnungsbau wie auch Büronutzungen denkbar. Die Bundeswehr hat die Alte Artilleriekaserne in Gonsenheim bis Ende 1994 aufgeben. Unter Beachtung der denkmalpflegerischen Auflagen wird das Gelände mit Wohnungen bebaut. Die anderen Einrichtungen der Bundeswehr (Standortverwaltung, Kreiswehersatzamt, Fachschule) sind nur von geringen Veränderungen betroffen.

2.4 Vorgaben von Landes- und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP III) von 1995 und der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe von 1986 geben gemäß § 1(4) BauGB bindende Ziele für die Träger der Bauleitplanung vor, denen der Flächennutzungsplan somit anzupassen ist.

Im Landesentwicklungsprogramm III Rheinland-Pfalz wird der Stadt Mainz, innerhalb des hochverdichteten rheinland-pfälzischen Teils des Rhein-Main-Raumes, die Funktion eines Oberzentrums zugeordnet. Die im ganzen günstige Wirtschaftsstruktur soll, ebenso wie die Stellung der Stadt Mainz als Landeshauptstadt und Oberzentrum der Region, gefestigt werden. Die Verkehrswege sollen zur Erhöhung der regionalen Standortgunst verbessert und der Städtetourismus ausgebaut werden.

Gemäß dem LEP III liegen weite Teile des Mainzer Stadtgebietes in landesweit bedeutsamen Kernräumen und Vernetzungsachsen des Arten- und Biotopschutzes des Nördlichen Oberrheintieflandes bzw. des Rhein-Main-Tieflandes. Betroffen hiervon ist im südöstlichen Bereich die Gemarkung Mombach, die teilweise zur Nördlichen Oberrheinniederung gehört. Deren Auenstandorte sollen künftig zu einer weitgehend naturnahen Flussauenlandschaft entwickelt werden. Von großer Bedeutung sind vor allem aber die Kalkflugsandstandorte im Nordwesten des Stadtgebietes, Gemarkungen Mombach, Gonsenheim und Finthen. Es handelt sich hierbei um Binnendünen, Flugsande und kalkhaltiges Ausgangsgestein, dass sich parallel zum Rheinknick bis in den Raum Ingelheim-Bingen zieht. Dieses bundesweit bedeutsame Schwerpunktvorkommen von Kalkflugsandbiotopen ist zu sichern. Als Vernetzungsachse zwischen den einzelnen Kernräumen ist im LEP III der Flussuferbereich des Rheines ausgewiesen. Darüber hinaus gehört das gesamte Stadtgebiet von Mainz zum Schwerpunktbereich für den Freiraumschutz.

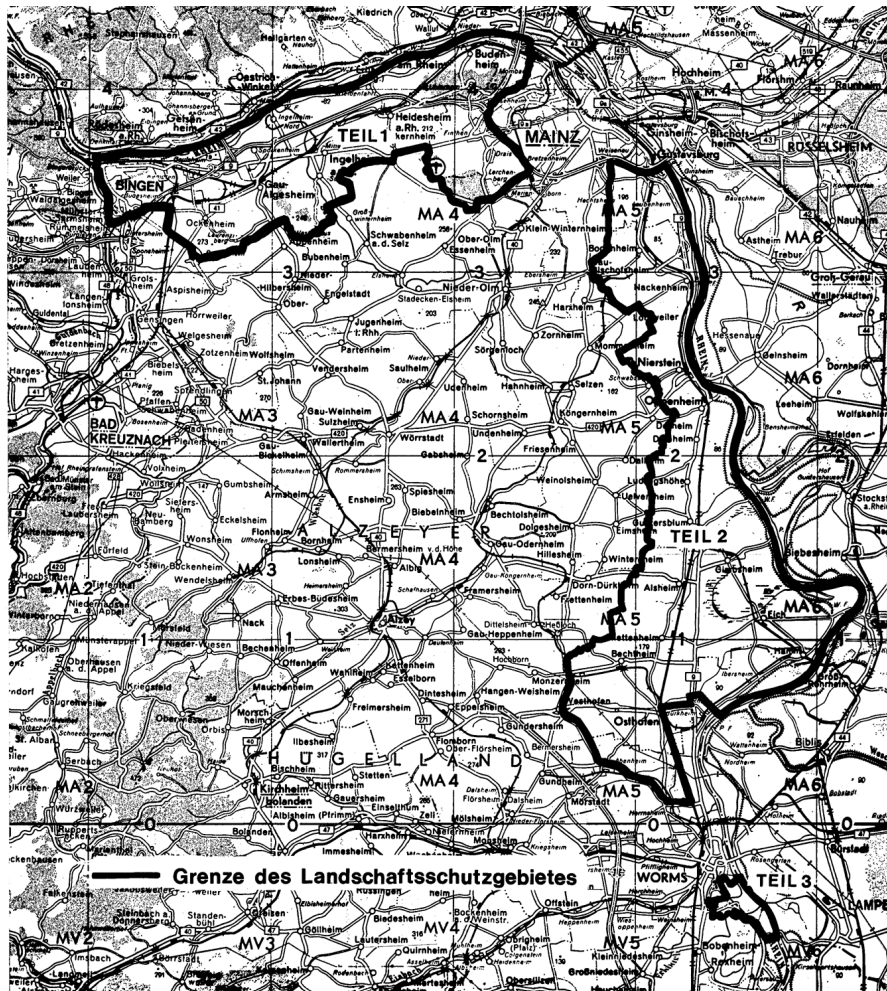
Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe enthält eine Vielzahl von Vorgaben, die in den Flächennutzungsplan und die einzelnen Erläuterungen dieses Berichts eingeflossen sind. Die allgemeine Zielsetzung für den Mittelbereich Mainz ist im RROP wie folgt beschrieben: "Die Stadt Mainz soll ihre Stellung als Oberzentrum und Landeshauptstadt behaupten und weiterentwickeln. Sie bleibt Arbeitsstandort für Produzierendes Gewerbe, Handel und Dienstleistungen und Zentrum für Wissenschaft und Kunst. Sie soll aber auch ihre Stellung als Wohnstandort behaupten (Verminderung der Abwanderungen ins Umland), um die Ausdehnung der Pendelentfernung zu begrenzen. Soweit die Stadt Mainz nicht ausreichende Siedlungsflächen bereitstellen kann, soll dies im Nahbereich von Mainz entlang der drei Achsen Bingen, Alzey und Nierstein/Oppenheim, unter Berücksichtigung klimatischer Gesichtspunkte und unter Beachtung der gemeindlichen Grenzen, erfolgen. Sie sollen aus einer städtebaulichen Gesamtkonzeption entwickelt, in größeren zusammenhängenden Flächen gegliedert und infrastrukturell mit den vorhandenen Siedlungsbereichen verbunden werden. Auf diesen Achsen ist ein Taktverkehr im öffentlichen Nahverkehr auf- bzw. auszubauen. Die weitere Entwicklung des engeren Mainzer Raumes darf nicht zu Lasten der übrigen Regionsteile gehen. Im Ordnungsraum und insbesondere im Verdichtungsraum Mainz/Budenheim ist einer weiteren Beeinträchtigung der Umweltbedingungen zu begegnen. Deshalb sind naturnahe Gebiete möglichst zu erhalten, Regionale Grünzüge von Bebauung freizuhalten, Wohngebiete vor Lärm zu schützen und die Luftqualität durch einen ausreichenden Luftaustausch und eine Verringerung der Luftimmissionen zu verbessern". (RROP, S. 12)

An konkreten Flächenvorgaben als Orientierungsgrößen enthält der RROP Industrie- und Gewerbeflächen von 150 ha. Orientierungsgrößen oder Dichtevorgaben für Wohnbauflächen sind hierin nicht angegeben. Der RROP stellt aber fest, dass jede Gemeinde nach dem Landesentwicklungsprogramm grundsätzlich Anspruch auf Eigenentwicklung hat und führt als Standorte für größere Wohnsiedlungen Finthen, Bretzenheim/Marienborn/Lerchenberg und Hechtsheim auf.

Die Landschaftsrahmenplanung ist in den Regionalen Raumordnungsplan integriert, von besonderer Relevanz sind jedoch die Regionalen Grünzüge.

Eine weitere Vorgabe aus dem Bereich der Landschaftsplanung ist das Landschaftsschutzgebiet "Rheinheinisches Rheingebiet", das mit Verordnung vom 17.03.1977 in Kraft ist. Zweck dieser Verordnung ist der Schutz und die Erhaltung der den Rhein begleitenden Niederungen und Hänge, die Sicherung der Landschaft für die Erholung und der Erhalt des ausgewogenen Landschaftshaushaltes. In dem in der nachstehenden Karte dargestellten Schutzgebiet sind eine Reihe von Maßnahmen oder Handlungen verboten, genauere Auskunft gibt die o.g. Verordnung.

Karte 13: Landschaftsschutzgebiet "Rheinhesisches Rheingebiet"



Ausschnitt aus der Übersichtskarte LSG "Rheinhesisches Rheingebiet"

Der seit Ende 1993 in der ersten Fortschreibung für die Jahre 1987 - 1995 vorliegende **Luftreinhalteplan Mainz-Budenheim** zeigt auf, dass die Gesamtmissionen von 60.450 Jahrestonnen (1980) über 47.633 t/a (1988) auf 28.418 t/a (1995) zurückgehen werden. Diese positive Gesamtbilanz ist durch die Reduzierung der Emissionen von Hausbrand und insbesondere bei Industrie und Kraftwerken erzielt worden. Hingegen haben sich die Emissionen des Kfz-Verkehrs von 1980 - 1988 um 21 % erhöht. Der Verkehr ist mittlerweile zur stärksten Emittentengruppe geworden, was verstärkte Anstrengungen der Stadt Mainz in der Verkehrspolitik zur Folge haben wird (vgl. Kap. Verkehr). Hierzu zählen insbesondere

- Schaffung von Wohnraum in Mainz mit der Folge der Reduzierung der Pendlerzahlen,
- Ausbau des ÖPNV und Ausbau der Busspuren,
- Planung und Bau von P+R-Plätzen,
- Parkraumbewirtschaftung / Parkleitsystem,
- Tempo 30-Zonen,
- Förderung des nichtmotorisierten Verkehrs, insbesondere des Radverkehrs.

2.5 Konsequenzen für den FNP

Die im Vorhergehenden erläuterten Rahmenbedingungen lassen erwarten, dass sich die Entwicklung von Mainz als "maßvolle Expansion" fortsetzen wird. "Maßvolle Expansion" heißt in diesem Zusammenhang zwar eine weitere Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen, aber auch eine Nutzungsintensivierung im bebauten Bereich durch Nachverdichtung, Umnutzung

etc. Im Freiraum heißt "maßvolle Expansion" vor allem das Implantieren von naturnahen Strukturen in die übernutzte Landschaft, d.h. Nutzungsintensivierung durch Aufwertung der Landschaft durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, wie z.B. die Aufwaldung von Kuppen und Nutzungsintensivierung auf den landwirtschaftlichen Flächen.

Auf diese Anforderungen der "maßvollen Expansion" reagiert der Flächennutzungsplan mit seinen Darstellungen sowie den Zielen und Maßnahmen. Diese sind als "Planungsleitlinien" den jeweiligen thematischen Kapiteln dieses Erläuterungsberichts vorangestellt. Großenteils sind dies natürlich keine expliziten Reaktionen auf die im Vorstehenden formulierten Rahmenbedingungen, sondern binden sich in bestimmte politische Vorstellungen ein.

Als Reaktion auf die zunehmende funktionale Verflechtung mit dem Umland und dem Rhein-Main-Gebiet wird das Ziel der Verstärkung der intrakommunalen Zusammenarbeit formuliert. Dies zeigt sich z.B. dadurch, dass mit dem Projekt Layenhof / Münchwald ein Gemeindegrenzen übergreifendes Baugebiet entwickelt wird. Mit der Stadt Wiesbaden wird die Kooperation im ÖPNV, der Energieerzeugung und der Abfallbeseitigung fortgesetzt bzw. ausgebaut. Für die kleineren Umlandgemeinden hält die Stadt Mainz als regionales Oberzentrum eine Reihe von Dienstleistungen vor. Dies ist vor allem die hochwertige Infrastruktur wie beispielsweise Universität, Schulen, Krankenhäuser, Einkaufsmöglichkeiten und Kultureinrichtungen. Gleichwohl ist es eine Illusion zu glauben, die Zusammenarbeit könne unter den bestehenden politischen, rechtlichen und fiskalischen Rahmenbedingungen grundsätzlich eine neue Qualität erreichen. Die Stadt Mainz trifft mit den Entscheidungen des Flächennutzungsplans vor allem Flächenvorsorge und Entscheidungen für ihre Bürger. Dies heißt aber auch Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse der Nachbarn. Die Intensivierung der Innenentwicklung als eine der Leitlinien der Planung nimmt beispielsweise Siedlungsdruck von den Gemeinden des Umlandes und Schutz und Entwicklung des Mainzer Freiraums mindert den Erholungsdruck auf das Umland.

War die Funktion des FNP noch vor einigen Jahren vor allem die des vorbereitenden Bauleitplanes, der die Aufgabe hatte, neue Bauflächen zu finden und dem bestehenden Stadtgefüge zuzuordnen, so führen die verstärkten Anforderungen aus dem ökologischen Bereich zu zwei Konsequenzen: Einerseits materiell hinsichtlich der Flächendispositionen durch eine flächenschonende Entwicklung im baulichen Bereich und damit einhergehend eine verstärkte Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft und zum anderen ideell durch eine sehr viel sorgfältigere Abwägung der verschiedenen Flächenansprüche und die vorhergehende Bereitstellung von Abwägungsgrundlagen.

Die ökonomischen Rahmenbedingungen signalisieren einen mittel- und langfristig anhaltenden Investitionsdruck auf die Region. Hierfür ist quantitativ entsprechend der Erfahrungen der Vergangenheit vorgesorgt worden. Qualitativ sind vor allem entsprechende Flächen für Büronutzungen bereitgestellt worden. Hier sollen Ersatzarbeitsplätze für die zukünftig fortfallenden gewerblichen Beschäftigungsmöglichkeiten und für die auch in den nächsten Jahren zuwandernden Arbeitskräfte geschaffen werden; dabei ist an verschiedene Qualifikationsniveaus gedacht. Die Darstellung von Flächen für Gewerbebetriebe vor allem in Form hochwertiger Standorte (Parkkonzept) dient mehreren Zwecken: Gewerbliche Nutzungen sichern die Nachfrage nach (produktionsorientierten) Dienstleistungen, stabilisieren den Gewerbeflächenmarkt, da einer Verknappung vorgebeugt wird und nehmen somit zumindest von diesen Standortkosten her Druck von den Unternehmen. Dabei wird die Stadt Mainz konsequent ihre Standortvorteile wie die Nähe zum Frankfurter Flughafen, die Universität und die Medienkonzentration durch Größe, Lage und Nutzungsart der Bauflächen nutzen.

Mit der Bereitstellung eines Potentials von ca. 13.000 bis 14.000 zusätzlichen Wohnungen wird dem bis zum Jahr 2010 anhaltenden Wohnflächenbedarf und -konsum Rechnung getragen.

Zu der Entwicklung der Stadt Mainz, die hier als "maßvolle Expansion" beschrieben wird, gibt es keine Alternative. Nach § 3(1) BauGB sollen die Bürger im Bauleitplanverfahren auch über unterschiedliche Lösungen informiert werden. Gegen das Aufzeigen von grundsätzlichen Alternativen sprechen im Bereich der Flächennutzungsplanung nicht nur der relativ geringe Handlungsspielraum einer Kommune, die innerhalb eines polyzentrischen Raums einer Vielzahl von Einflüssen und Abhängigkeiten ausgesetzt ist. Vielmehr lassen sich keine sinnvollen Alternativen zum bislang praktizierten Entwicklungsmodell der "maßvollen Expansion" aufzeigen. Ein Abweichen

hiervon, sei es hin zu einer expansiveren Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen oder zu einer restriktiven Baulandpolitik wird jeweils mit einer Reihe von z.T. schwerwiegenden Nachteilen verbunden sein. Hier seien an Wirkungen nur stellvertretend der Verlust an Freiraum oder der weitere Anstieg der Baulandpreise genannt.

Lediglich innerhalb dieses Entwicklungsmodells sind bzw. waren Varianten denkbar, insbesondere bei der Allokation von Bauflächen. Diese Standortentscheidungen wurden als eine lange Reihe von Einzelentscheidungen und Diskussionen auf der Grundlage verschiedener Gutachten und Untersuchungen geführt. Wichtigste Handlungsschritte bei dieser Entscheidungsfindung waren der Wohnbauflächenplan und der Gewerbeflächenplan, in denen erste grundsätzliche Überlegungen für die Siedlungsentwicklung geprüft wurden. Dabei stand der Antagonismus von Freiraum- und Siedlungsflächenentwicklung im Vordergrund der planerischen Bewertung und Abwägung. Während sich bei den Gewerbeflächen relativ geringe Korrekturen bei der Abgrenzung der Flächen ergaben, sich also die Flächendispositionen im wesentlichen als richtig erwiesen haben, sind bei den Wohnbauflächen, insbesondere aus ökologischen Gründen, teils erhebliche Veränderungen entstanden (vgl. Kap. 5).

Durch den zum damaligen Zeitpunkt überraschenden Abzug der US-Streitkräfte sind als zusätzliche Bauflächen vor allem der neue Stadtteil Layenhof / Münchwald auf dem ehemaligen Finthen Airfield und die Lee Barracks in Gonsenheim sowie weitere kleinere Flächen hinzugekommen, die einen Ausgleich für die gegenüber den Bauflächenplänen fortgefallenen Flächenpotentiale darstellen. Durch den "Glücksfall" der Konversionsflächen konnten sowohl ein Ausgleich der divergierenden Nutzungsansprüche, als auch ein breiter Konsens innerhalb der Verwaltung, der politischen Gremien und der Bürgerschaft hinsichtlich der weiteren baulichen Flächeninanspruchnahme und Freiraumentwicklung in Mainz gefunden werden.

Die Flächendarstellungen des Flächennutzungsplanes stellen somit hinsichtlich Größenumfang und Lage eine den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt, ihrer Wirtschaft und Bewohner sowie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechende ab- und ausgewogene Flächenvorsorge dar.

Dennoch ist anzumerken, dass sich jede Planung auf die Erfahrungen der Vergangenheit stützt und auf die Zukunft überträgt. Von daher ist auch bei diesem FNP mit weiteren Änderungen zu rechnen.

3. **Räumliches Konzept**

Freiraum und Siedlung sind die einander bedingenden und hinsichtlich ihrer Nutzungsansprüche an die Fläche konkurrierenden wesentlichen Strukturelemente der Stadt. Ziel des folgenden Kapitels ist es aufzuzeigen, wie sie sich funktional im Raum darstellen und welche systematischen Überlegungen ihnen zugrunde liegen.

Planungsleitlinien

- Die Freiräume und die Siedlungsflächen sind als fingerförmige Sektoren miteinander verwobene Elemente eines radial-konzentrischen Siedlungs- und Freiraumsystems. Diese Struktur soll auch in Zukunft weiter entwickelt werden, wobei jedoch eine klare Trennung der verschiedenen Freiraum-Funktionen einzuhalten ist.
- Vernetzung und Aufwertung sind vorrangige Ziele beim Aufbau eines Freiraumsystems aus Grüngürteln und -keilen. Der Rhein und die Ventilationsbahnen sind die bestimmenden Elemente.
- Die Siedlungsentwicklung orientiert sich an einem polyzentrischen Siedlungsmodell, das sich an fünf Entwicklungsachsen entwickelt und sich in den Ortskernen punkt-axial verdichtet. Die Lage von Konversionsflächen im Stadtgefüge ist für die künftige Siedlungsentwicklung prägend.
- Die Größenordnung zukünftiger Bauflächen ergibt sich einerseits aus den, unter Abwägung mit im weiteren Sinne ökologischen Belangen, verbliebenen bebaubaren Flächen und andererseits aus den prognostizierten Flächenbedarfen, die für eine weitgehend störungsfreie Entwicklung wie in der Vergangenheit notwendig sind.
- Wegen der hohen Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarfe muss die prinzipiell vorrangige Innenentwicklung durch Außenentwicklungsbereiche ergänzt werden. Dabei soll einer konzentrierten Ausweisung großer Areale, vorrangig in Layenhof / Münchwald, Ebersheim und im "Ökologischen Wirtschaftspark Mainz-Süd", Priorität gegenüber einer kleinteiligen, stadtteilbezogenen Entwicklung eingeräumt werden.

3.1 **Freiraumsystem**

Als Grünkeile ausgeformte fingerförmige Ventilationsbahnen und Grüngürtel sind bestimmende Elemente des radial-konzentrischen Mainzer Freiraumsystems. Eine Vernetzung im Sinne eines Biotopverbundsystems von Grüngürteln und Ventilationsbahnen wird angestrebt. Dabei stellt sich das Mainzer Freiraumsystem als differenzierende und inhaltlich fortentwickelte Konkretisierung des Systems der regionalen Grünzüge dar, die als Freihalteräume in den verdichtet besiedelten Gebieten ökologische Ausgleichfunktionen übernehmen.

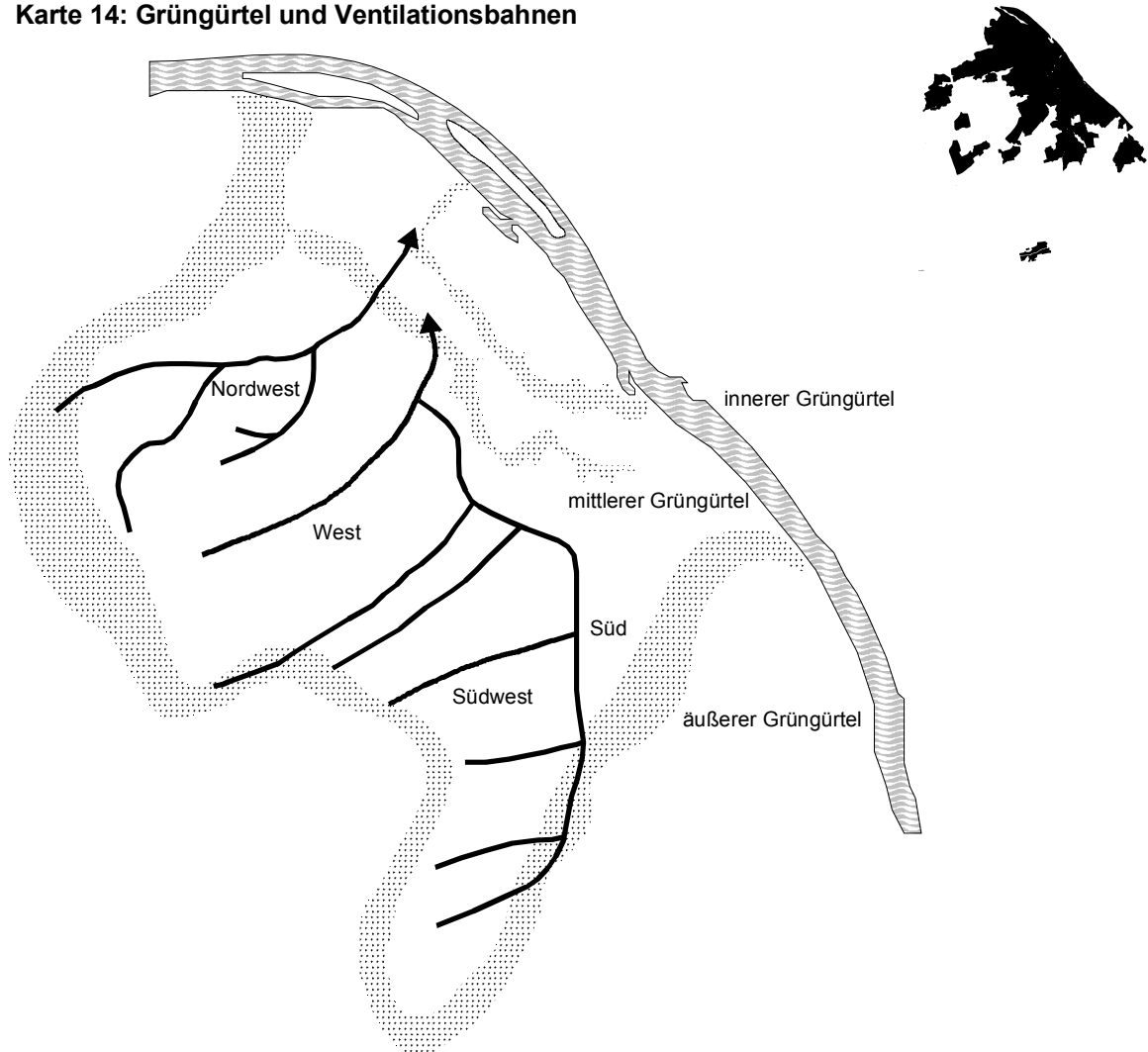
Der innere Mainzer Grüngürtel wird von der Rheinuferpromenade, den ehemaligen Festungsanlagen gebildet und umschließt die Alt- und Neustadt. Allerdings wird dieser Grüngürtel im nördlichen Innenstadtbereich von Industrie- und Hafenanlagen unterbrochen.

Ein mittlerer Grüngürtel schiebt sich im südlichen Mainzer Innenstadtbereich von Weisenau entlang der Autobahn und des Wildgrabentals über den Hauptfriedhof und die Sportanlagen am Stadion weiter durch das Gonsbachtal und die Sportanlagen zum Naturschutzgebiet der Mainzer Sandflora.

Ein breiter äußerer Grüngürtel führt, nur teilweise auf Mainzer Gemarkung, vom Rhein über den Laubenheimer Rücken und die Weinberge des Nackenheimer Beckens, südlich von Ebersheim, über die Klein-Winternheimer Weinberge, den Ober-Olmer Wald, die Finthener Kalkflugsande und den Lennebergwald wieder zur Aue des Stroms.

Darüber hinaus bestehen im Stadtgebiet weitere, vorwiegend radial verlaufende Grünzüge, insbesondere im Bereich der Terrassenkante zwischen Lerchenberg und Marienborn, im Kesseltal südlich von Hechtsheim sowie westlich von Finthen. Rückgrat und tragendes Element dieses Systems der Grüngürtel und radialen Ventilationsbahnen ist der Rhein mit seinen Auen, innerstädtischen Promenaden und dem uferbegleitenden Grün.

Karte 14: Grüngürtel und Ventilationsbahnen



Dieses Konzept stellt eine Weiterentwicklung und Differenzierung des Modells des Landschafts- und Grünordnungsplanes zum FNP 1976 dar. Wesentliche Neuerung ist der dritte, äußere Grüngürtel auf den Randhöhen des Mainzer Beckens und die auf der Grundlage neuer Erkenntnisse modifizierte differenzierte Darstellung der Ventilationsbahnen. Gerade die Lage des äußeren Grüngürtels zeigt, wie wichtig eine Kooperation auch in der Freiflächenplanung mit dem Umland ist.

Die drei Grüngürtel werden von vier Radialen, die in Richtung Zentrum bzw. aus der Stadt heraus führen, ergänzt und verknüpft. Ihre Lage ist vor allem durch die Ventilationsbahnen bestimmt, werden aber durch die umgebenden Bereiche der freien Landschaft ergänzt. Gleichzeitig bieten sie für Fußgänger und Radfahrer attraktive Verbindungen ins Umland.

Die Ventilationsbahn Nordwest verläuft, aus dem Königsborn- und Aubachtal in zwei Ästen kommend, südlich von bzw. durch Finthen, vereinigt sich südlich von Gonsenheim und führt durch das Gonsbachtal in Richtung Mombach und Neustadt.

Die Ventilationsbahn West führt südlich des neuen Stadtteils Layenhof / Münchwald bzw. nördlich des Ober-Olmer-Waldes durch die Draiser Senke und Bretzenheim in Richtung Altstadt. Eine Querverbindung zweigt in der Draiser Senke ab und verläuft zum einen südlich der Universität zum Hauptfriedhof und zum anderen durch das Kisseltal zum Gonsbachtal, wo sie auf die Ventilationsbahn Nordwest stößt.

Vom Oberen Wildgraben führt die Ventilationsbahn Südwest durch Marienborn sowie durch das mittlere und untere Wildgrabental. Zwischen der Berliner und Schlesischen Siedlung kommt eine Querverbindung, von der Langgewann und westlich an Hechtsheim vorbei, hinzu. Gemeinsam fließt dann die Kaltluft in Richtung Zahlbach, wo sie auf den mittleren Grüngürtel stößt. Mit der Ventilationsbahn Süd wird das Netz der Radialen komplettiert. Sie führt, nördlich und südlich von Ebersheim kommend, durch das Kesseltal und Hechtsheim, entlang des Karcherweges zum inneren Grüngürtel und zur Altstadt.

Neben dem Siedlungsdruck selbst, ist das größte Problem für die Funktion des Freiraumsystems das Zerschneiden der Landschaft durch Verkehrsstrassen, insbesondere durch Hochleistungsstraßen. Die Nutzung des Freiraumsystems wird durch ein System der abgestuften Nutzungshierarchie begleitet, das von intensiven, monofunktionalen Nutzungen (z.B. Naturschutzgebiete, Sportplätze, intensiv genutzte Ackerflächen) bis hin zu multifunktional nutzbaren Bereichen wie Parkanlagen reicht.

Die Sicherung des Freiraumes, und insbesondere dessen Entwicklung (z.B. von Verbindungselementen), wird vordringliche Aufgabe von Flächennutzungs- und Landschaftsplanung in den nächsten Jahren sein. Durch Anreicherung von ausgeräumten Landschaften und Umgestaltungen am Rhein werden die Nutzungselemente gestärkt. Besonderes Gewicht kommt der klimatischen Funktion des Freiraumes zu, die durch das Freihalten von Abflusstälern von jeglicher Siedlungstätigkeit und die Aufwaldung von Kuppen gestärkt werden soll.

3.2 Siedlungsstrukturelles Entwicklungsmodell

Die Stadt Mainz geht bei ihrer räumlichen Entwicklung von einem sternförmigen Siedlungsstrukturmodell aus, das sich über die Stadtgrenzen hinaus fortsetzt. Von der Innenstadt (bestehend aus der historischen Altstadt und der gründerzeitlichen Stadterweiterung als Stadtkern) gehen 5 Entwicklungsachsen ("Siedlungsfinger") aus.

Zwei Achsen erstrecken sich entlang des Rheins, der ihn begleitenden Eisenbahnlinien und Straßen nach Norden bzw. Süden. Die erste führt über Mombach und Budenheim in Richtung Ingelheim, Bingen, Koblenz. Eine zweite rheinbegleitende Entwicklungsachse führt stromaufwärts über Weisenau, Laubenheim, Nierstein nach Süden in Richtung Worms - Ludwigshafen. Diese Achsen binden sich in die großräumig bedeutsame Achse entlang des Rheins ein, die im Landesentwicklungsprogramm 1980 ausgewiesen ist.

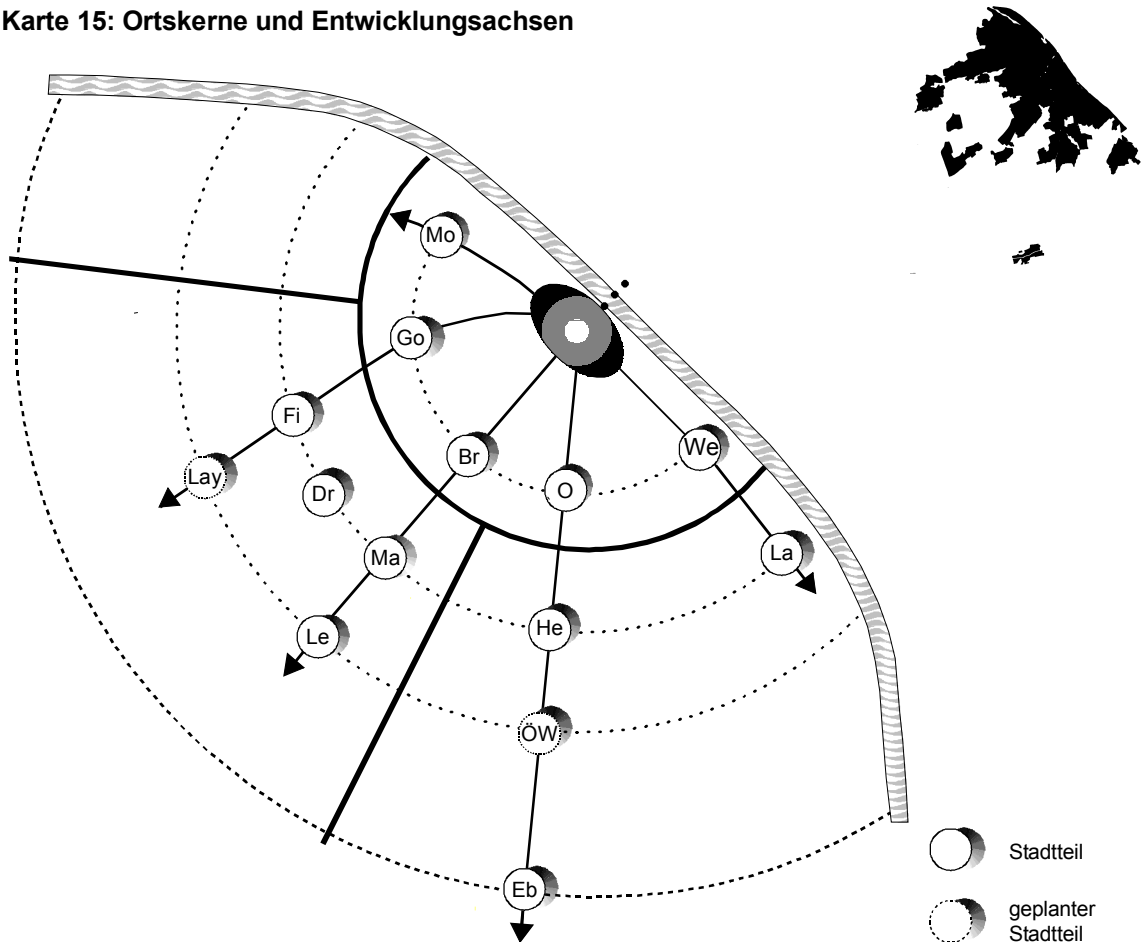
Eine dritte Achse führt entlang des Gonsbachtals parallel zur Saarstraße (L 419) über Gonsenheim, Finthen zum neuen Stadtteil Layenhof / Münchwald und weiter nach Wackernheim. In Ingelheim vereinigt sich diese Achse mit der nördlichen Rheinachse.

Aus den Stadtteilen Bretzenheim, Marienborn und Lerchenberg wird an den Ausfallstraßen L 426 und A 63 / B 40 (Pariser Straße) - sie führen nach Essenheim bzw. nach Alzey und Kaiserslautern - eine weitere Entwicklungsachse gebildet. Diese deckt sich ebenfalls mit der Achse des Landesentwicklungsprogramms 1980.

Die fünfte Entwicklungsachse verläuft durch die Oberstadt über Hechtsheim, den geplanten "Ökologischen Wirtschaftspark" nach Ebersheim und verläuft sich in den netzartigen Siedlungs- und Wegestrukturen des Rheinhessischen Hügellandes.

Einzig der Stadtteil Drais ist nicht in dieses Siedlungssystem eingebunden.

Karte 15: Ortskerne und Entwicklungsachsen



Die Stadtteile liegen in zwei Ringen um das Zentrum: Die alten Ortskerne von Mombach, Gonsenheim, Bretzenheim, Hechtsheim und Weisenau sowie Hartenberg/Münchfeld und die Oberstadt als eher locker bebaute Stadtteile bilden den ersten, nur von schmalen Freiräumen unterbrochenen Siedlungsring. Finthen, Draies, Lerchenberg, Marienborn und Laubenheim liegen auf einem zweiten Siedlungsring, der von breiten, vorwiegend landwirtschaftlichen Flächen unterbrochen wird.

Der Innenstadt, insbesondere der Altstadt und dem Bleichenviertel, kommt innerhalb dieses Stadtgefüges eine Schlüsselrolle zu. Hier ballen sich die Einkaufsmöglichkeiten in den großen Warenhäusern und Spezialgeschäften, hier sind die wichtigsten Behörden, Ämter und Verwaltungen zu Hause. Im Schatten des Domes kreuzen sich die wichtigsten Verkehrsträger und auch kulturell reicht die Ausstrahlungskraft des Zentrums bis weit in das Umland.

Die Stadtteile mit ihren, bis auf Lerchenberg und in Zukunft auch Layenhof / Münchwald, historischen Zentren stellen die Versorgung der Bevölkerung mit dem täglich nachgefragten Waren und Dienstleistungen sicher. Dabei lässt sich für Mainz eine Hierarchie zwischen Quartierszentren, Stadtteilzentren und dem City-Bereich feststellen. Die Stadtteile werden auch in Zukunft für die Versorgung, wie für die Identität der Mainzer Bürger, eine wichtige Rolle spielen und durch eine Vielzahl von städtischen Maßnahmen gestärkt (vgl. Kap.7.1).

Rückblickend lässt sich feststellen, dass das Achsensystem zwar die bauliche Entwicklung gestärkt und auch kanalisiert hat, nicht aber die Freiraumqualität. Ein weiterer negativer Trend der Vergangenheit ist das bauliche Zusammenwachsen der Achsen im Innenstadtbereich. Die Verdichtung der städtebaulichen Strukturen innerhalb des Autobahnringes lässt sich als "Stadt" erleben, der Bereich außerhalb als "Vorstadt".

3.3 Innenentwicklung

Waren die ersten Jahrzehnte nach dem Krieg noch von einer vorwiegend nach außen gerichteten Siedlungsentwicklung - sei es durch an vorhandene Ortskerne angefügte Siedlungen oder seltener, wie beim Lerchenberg, als neue Stadtteile auf der grünen Wiese - geprägt, so hat sich seit Anfang der 80er Jahre das Schwergewicht der Stadtentwicklung auf den bebauten Bereich verlagert. Mit den Schlagworten Innenentwicklung, (Nach-)Verdichtung, Intensivierung und Kompaktierung hat sich das Augenmerk von Planern und Politikern vom Stadtrand auf die Bereiche der inneren Stadt verlagert.

Die Innenentwicklung umfasst in Mainz, neben den Sanierungsgebieten in der Innenstadt, auch Überlegungen zur Schaffung von Wohnraum in Dachgeschossen. Die Umnutzung von Industrie- und Verkehrsflächen bilden ebenso ein gewichtiges Potential für den zukünftigen innerstädtischen Wohnungsbau. Eine weitere Säule einer Strategie der inneren Stadterweiterung ist die Nachverdichtung von meist locker bebauten Siedlungen der 50er und 60er Jahre. Ein besonderes Potential, und in ihrer Bedeutung eine "Jahrhundertchance" für Mainz, sind die freigebliebenen Flächen der militärischen Einrichtungen und die hiermit im Zusammenhang stehenden Wohnsiedlungen der US-Streitkräfte (Housing-Areas). Alle innerstädtischen Flächenpotentiale bieten gegenüber neuen Baugebieten im Außenbereich eine Reihe von Vorteilen:

- kein Verbrauch von landwirtschaftlicher und ökologisch wirksamer Fläche;
- vorhandene Erschließung;
- innerstädtische Dichten ermöglichen geringeren Energieverbrauch durch kompaktere Baumassen und wirtschaftlichen Anschluss an technische Infrastruktursysteme wie Fernwärme und öffentlichen Personennahverkehr.

Damit wird auch dem Optimierungsgebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden im § 1 (5) BauGB (Bodenschutzklausel) Rechnung getragen.

Darüber hinaus kann in diesen Gebieten durch Nutzungsmischung an die urbanen Qualitäten der historischen und gründerzeitlichen Stadtbereiche angeknüpft werden. Aus vorgenannten Überlegungen ergeben sich folgende Entwicklungsbereiche:

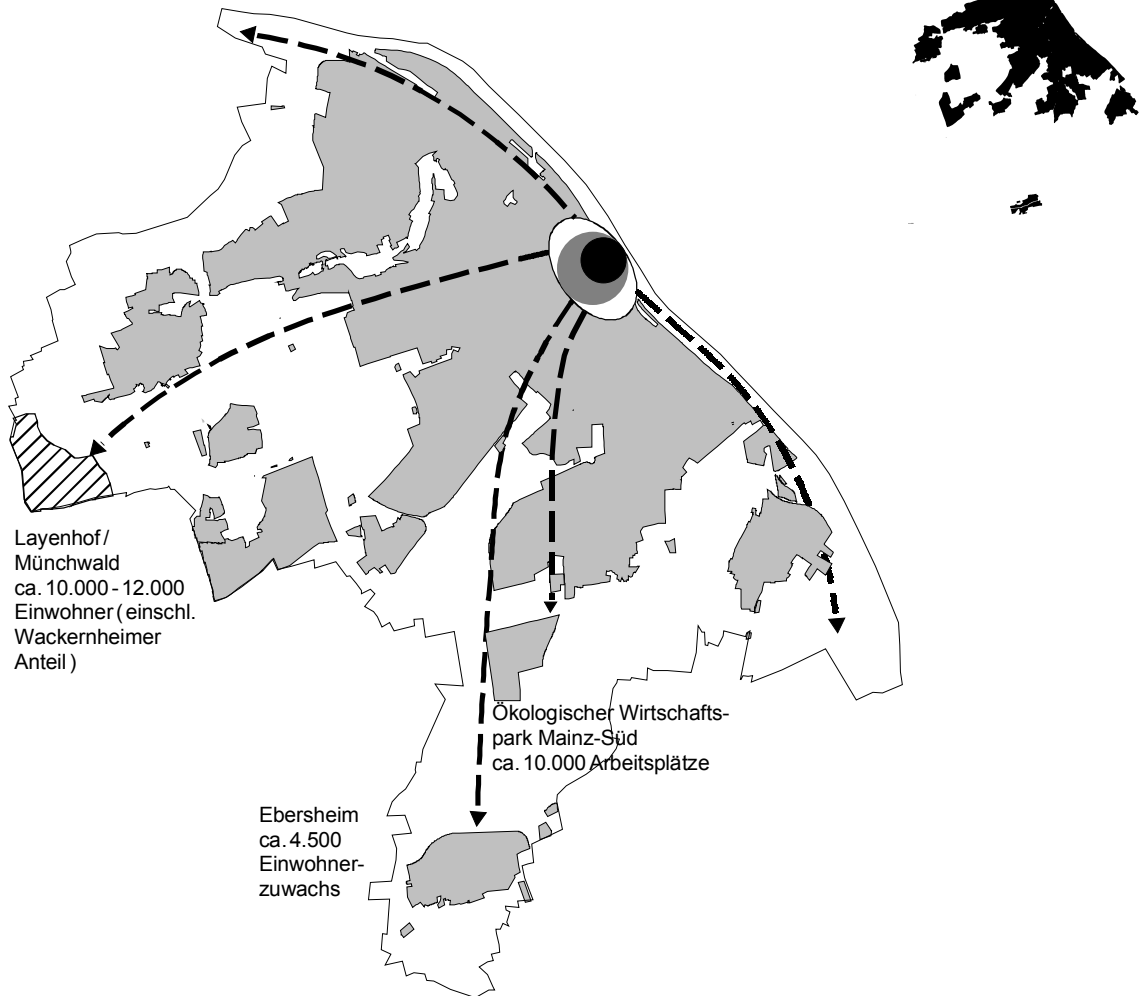
- Bereich des Zoll- und Binnenhafens und der Verkehrsbetriebe,
- Bereich zwischen Südbahnhof und Winterhafen,
- Bereich um den Hauptbahnhof.

Darüber hinaus werden durch die Umstrukturierungen des produzierenden Sektors von Zeit zu Zeit größere Flächen für neue Nutzungen frei. Auch wenn der Umfang dieses Potentials aktuell nicht voraussehbar ist, ermöglicht diese Erkenntnis eine zurückhaltende Kalkulation bei der Neuausweisung von Büro- und Gewerbeflächen.

3.4 Außenentwicklung

Planerisches Ziel der Stadt Mainz ist es seit Jahren, das Achsenprinzip fortzuführen. So ordnen sich auch die neuen Siedlungsflächen in dieses planerische Grundmodell ein. Der neue Stadtteil Layenhof / Münchwald ergänzt die Achse Gonsenheim-Finthen nach Westen. Der "Ökologische Wirtschaftspark Mainz-Süd" fügt sich in die Achse Hechtsheim-Ebersheim ein. Diese Achse wird durch die Fortführung der ÖPNV-Trasse nach Süden und die erheblichen Arrondierungsflächen in Ebersheim zusätzlich gestärkt. Neben den großen Entwicklungsflächen im Außenbereich, sind auch einige kleinere Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Hierbei handelt es sich um Arrondierungen (Abrundungen) von lokalem Charakter.

Karte 16: Lage der Außenentwicklungsflächen



3.5 Wohnen und Arbeiten

Die aus der Kritik an der gründerzeitlichen Stadt entstandene Leitvorstellung der Konfliktminimierung durch Nutzungstrennung ist in den letzten Jahren infolge der daraus resultierenden Probleme, wie die immer stärker anschwellenden Verkehrsströme, die Verödung der Bürocities und Innenstädte usw., in die planerische Diskussion gekommen. Gleichzeitig wird mit dem Begriff der "Fehlerfreundlichkeit" ein Begriff der Systemtheorie in die Stadtplanung eingeführt, der einen weiteren Vorteil von Nutzungsmischung beschreibt.

Mit der Abkehr vom Leitbild der Funktionstrennung wird nun von einem Leitbild nutzungsgemischter Strukturen ausgegangen, das es ermöglicht, Wohnungen mit den immer weniger emissionsträchtigen Arbeitsstätten zusammenzubringen. Durch die Verbindung von Wohnen und Arbeiten wird die Arbeits- und Lebenssituation von Frauen wesentlich erleichtert. Dabei ist eine Nutzungsmischung auf verschiedenen Maßstabsebenen - gebiets-, baublock- oder gebäudebezogen - denkbar.

In diese Leitbild Diskussion spielt auch die Forderung hinein, die Bereitstellung von Flächen für die Wirtschaft mit der Ausweisung von Wohngebieten, z.B. für die Beschäftigten zu koppeln um ausgewogene Raumstrukturen zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang muss auch auf die Änderungen des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes hingewiesen werden (vgl. Art. 2 InvWoBauLG), die ein Junktum zwischen der Ausweisung von Flächen für Gewerbe und der für Wohnungen schaffen. Somit sind an die Abwägung im Flächennutzungs- wie im Bebauungsplan verstärkte Anforderungen zu stellen.

Eine rechnerische Gegenüberstellung von Gewerbeflächenangebot (vergl. Tabelle 21) und Wohnungsangebot (vergl. Tabelle 20) zum Ausgleich der von den Arbeitsplätzen ausgehenden Wohnungsnachfrage macht wenig Sinn, da

- ein Großteil (ca. 80 %) der Arbeitsplätze bereits in Mainz oder im Umland vorhanden sind und nur verlagert werden,
- neue Arbeitsplätze mit derzeit nicht beschäftigten Einwohnern aus Mainz und dem Umland besetzt werden können,
- nicht alle der zuziehenden Arbeitskräfte in Mainz, sondern im Umland eine Wohnung suchen,
- weitere umfangreiche Wohnungsbaupotentiale im Bestand vorhanden sind (vgl. Kap. 5) und
- in der hochverdichteten Rhein-Main-Region mit ihren sehr gut ausgebauten Verkehrswegen keine spezifisch auf Mainz bezogene Nachfrage - weder für Gewerbe noch für Wohnen - vorhanden ist, sondern regional in den verschiedenen Teilmärkten wirksam wird.

Es kann davon ausgegangen werden, dass für den möglichen Zuwachs an Arbeitsplätzen entsprechender Wohnraum aufgrund der Flächenvorsorge vorhanden sein wird.

4. Ökologie

Die ökologischen Funktionen des unbebauten wie bebauten Bereichs und Maßnahmen zu deren Entwicklung sowie die Versorgung der Bevölkerung mit den verschiedenen Grünflächen ist Schwerpunkt der nachfolgenden Erläuterungen. In diesem Kapitel wird auch die Integration des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan erläutert.

Planungsleitlinien

- Die Kaltluftabflussbahnen (Ventilationsbahnen) sind von baulichen Anlagen freizuhalten, zu sichern und die bestehenden Barrieren zu beseitigen. Durch die Aufwaldung von Kuppen und an den Rändern des Frischlufteinzugsgebietes ist die Kaltluftproduktion zu erhöhen. Die Luftqualität ist durch die Reduktion von Emissionen, insbesondere im Innenstadtbereich, zu verbessern.
- Der Beseitigung, Verinselung und Übernutzung von Biotopen und dem damit einhergehenden Verlust von Pflanzen- und Tierarten ist entgegen zu treten durch die Unterschutzstellung wertvoller Lebensräume, den Aufbau von Vernetzungselementen in Stadt und Landschaft sowie die Anreicherung von Biotopen.
- Zum Ausgleich nicht vermeidbarer oder am Verursachungsort nicht ausgleichbarer Eingriffe sind gezielt dort Flächen für Ersatzmaßnahmen anzulegen, wo sie eine möglichst hohe Umweltentlastung bewirken. Diese Flächen werden im FNP dargestellt.
- Ruhe ist in der Großstadt ein hohes Gut, lärmreduzierte Zonen sind durch geeignete Maßnahmen zu sichern und zu entwickeln. Insbesondere der Straßenverkehrslärm ist zu reduzieren. Die Ziele des Lärminderungsplans sind zu beachten.
- Mainz bildet mit dem rheinhessischen Umland, und über den Rhein auch mit den rechtsrheinischen Uferzonen, einen verflochtenen Landschafts- und Naturraum. Umweltprobleme und deren planerische Lösungen können nur in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden gelöst werden. Dabei kann es aber nicht Ziel sein, Umweltbelastungen zu exportieren, diese sind vorrangig vor Ort zu lösen.
- Die bestehenden innerstädtischen Freiflächen müssen erhalten und wo möglich erweitert, wie auch unter ökologischen Gesichtspunkten genutzt und gepflegt werden. Vor baulicher Nutzung sollen die Grünbereiche durch eine intensivere Nutzung der bestehenden Siedlungsflächen, z. B. durch Umnutzung, Umstrukturierung und Nachverdichtung, geschützt werden. Eine Vernetzung mit den Grüngürteln wird angestrebt.
- Die wohnungs- sowie siedlungsbezogenen Freizeit- und Erholungsflächen helfen bei der Vermeidung von Freizeit- und Erholungsverkehr und bedürfen wegen ihrer hohen Bedeutung für die Lebensqualität in der Stadt einer Aufwertung. Dabei ist sowohl den Belangen der erholungssuchenden Bevölkerung, als auch denen des Biotop- und Landschaftsschutzes Rechnung zu tragen.
- Mit der Schaffung von Grünvernetzungszone werden zusammenhängende Grünverbindungen entwickelt bzw. erhalten. Sie werden nicht nur einen attraktiven Erholungsraum erschließen, sondern auch eine Verbindung in die freie Landschaft herstellen.
- In der Innenstadt wird, trotz des Rheins und des inneren Grüngürtels, eine Unterversorgung mit Freiflächen bestehen bleiben. Deshalb sind hier vorrangig die vorhandenen Parkanlagen aufzuwerten. Die Wohnumfeldverbesserung hat hier mit Begrünungsmaßnahmen einen hohen Stellenwert. Öffentliche multifunktionale Freiräume haben vor privaten oder eingeschränkt nutzbaren Freiflächen Priorität.
- Die Versorgung mit Kleingärten soll weiter verbessert werden. Die bestehenden Kleingartenanlagen sollen ökologisch aufgewertet und für die Öffentlichkeit besser durchquerbar gestaltet werden. Durch die Gestaltung des Wohnumfeldes im Bestand (z. B. Mietergärten), und vor allem bei Neubaumaßnahmen, soll der Bedarf an Kleingärten besser gedeckt werden.

- Die Defizite bei der Sportanlagenversorgung sollen vor allem durch Bestandsverbesserung weiter abgebaut werden. Die auch weiterhin bestehende Unterversorgung der Innenstadt wird in den angrenzenden Stadtteilen befriedigt werden müssen.
- Weitere Spielmöglichkeiten sollten im Straßenraum, auf öffentlichen Grünflächen und anderen Freiflächen geschaffen werden. Bei den Spielplätzen stehen bestandsverbessernde Maßnahmen im Vordergrund.
- Die Friedhöfe sind auch nach Schließung bzw. Außerdienststellung als innerstädtische Freiräume zu erhalten, neue Bestattungskapazitäten sind langfristig auf den geplanten Bezirksfriedhöfen in Bretzenheim und Finthen / Drais bereit zu stellen.
- Intensive Freizeitnutzung sowie Biotop- und Artenschutz stehen häufig in Konflikt (z.B. Lennebergwald, Mainzer Sand). Durch Nutzungsbeschränkungen in biologisch sensiblen Bereichen, bei gleichzeitiger Schaffung von Alternativangeboten für die Erholung, soll beiden Ansprüchen Genüge getan werden. Hierfür bieten sich insbesondere die landschaftlich reizvollen, aber landwirtschaftlich intensiv genutzten Räume an.
- Die geringen Mainzer Waldflächen sind zu erhalten, zu sichern, zu entwickeln und in den äußeren Grüngürtel zu integrieren. Neue Wälder werden auf klimatisch besonders wirksamen Flächen entstehen und dort auch das Landschaftsbild wie die Erholungssituation aufwerten.
- Die Gewässer sind zu erhalten und zu schützen, ihre Läufe naturnah auszubauen und die Uferzonen von auenunverträglichen Nutzungen freizuhalten und zu entwickeln. Hierzu dienen die Gewässerpflegepläne. Dem Anstieg des Wasserverbrauchs sowie der Verschmutzung von Oberflächen- und Grundwasser ist entgegen zu wirken, ebenso muss die Grundwasserneubildungsrate, z.B. durch Versickerung von Regenwasser, erhöht werden. Die Flächen für die Trinkwasserversorgung sind entsprechend dem Bedarf vorzuhalten.
- Die Bedeutung der Landwirtschaft wird weiter zurückgehen. Die verbleibenden Betriebe sollen möglichst boden- und landschaftsschonend wirtschaften. Die hochstämmigen Obstbaumbestände sind zu erhalten.

Vorbemerkung

Wurde der Freiraum noch vor einigen Jahren vor allem unter dem Aspekt der potentiellen Bebaubarkeit betrachtet, so wird jetzt der Freiraum als ein eigenständiger Wert und stadträumliche wie ökologische Qualität begriffen.

In den kommenden Jahren ist, wenn auch nicht so stark wie in der Vergangenheit, mit einem weiteren Verbrauch von bisherigen Freiflächen für Wohnungen und Arbeitsstätten, für Gemeinbedarfseinrichtungen, Einzelhandelsbetriebe sowie für Anlagen der technischen Infrastruktur und des Verkehrs zu rechnen. Darüber hinaus führt auch die bauliche Verdichtung im Innenbereich zu einem Verbrauch an Freiraum und kann somit deren Eignung für den Naturhaushalt und die Erholung in Frage stellen. Um die negativen Auswirkungen des baulichen Wachstums für die Mainzer Bevölkerung zu verringern, bedarf es einer Konzeption, die die natürlichen Ressourcen schont und langfristig sichert. Dabei ist zu beachten, dass über die rein quantitative Sicherung des Freiraums hinaus auch eine Vernetzung - wo dies nicht möglich ist über "Trittsteine" - der Landschaftselemente erreicht wird. Als neues Phänomen ist die Nutzungskonkurrenz zwischen den verschiedenen Fachplanungen des Umweltbereichs zu beachten, z.B. dort, wo aus Biotopvernetzungsgründen eine Gehölzpflanzung zu wünschen wäre, kann sie aus Klimaschutzgründen nicht sinnvoll sein.

4.1 **Ökologische Funktionen**

Die Freiräume, aber auch die besiedelten Flächen im Stadtgebiet, verfügen über eine Vielzahl von sich zum Teil überlagernden ökologischen Funktionen. Sie dienen vorrangig der Sicherung und Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und stehen den Bewohnern der Stadt als "Wohlfahrtsleistungen", beispielsweise in Form von Erholungsmöglichkeiten oder Frischluftzufuhr, zur Verfügung.

Topographie und Geologie

Die Landschaftsstruktur im Mainzer Raum ist vom Auftreffen des Rheins aus seiner weiten Aue der Oberrheinischen Tiefebene auf den Querriegel des Taunus bestimmt. Dort strömt er weiter durch ein beiderseitig von Hügel und Bergland eingefasstes Tal. Der von Osten her zufließende Main sowie der weiter stromauf einmündende Neckar haben den Rhein in Breite und Durchflussmenge gestärkt. Da sich der Rhein und auch die Mainmündung seit altersher wenig verändert haben, führte dies sehr frühzeitig zu einem festliegenden Stromübergang und Kreuzungspunkt alter Fernwege zwischen West- und Mitteleuropa, sowie dem Oberrhein und der Schweiz auf der einen und Norddeutschland auf der anderen Seite.

Die Altstadt liegt - ganz ungewöhnlich für Flussuferstädte - am Gleitufer des großen Rheinbogens, auf der jüngsten Terrasse. Gerade hier aber drängte der einmündende Main den Rhein zu einem sanften Gegenbogen, der bereits gegen Ende der letzten Eiszeit die geräumte Nische, in der die Altstadt erwuchs, in den Nordostrand des Rheinhessischen Hügellandes modellierte. Wahrscheinlich hat die eiszeitliche Neckarmündung in ähnlicher Weise die noch weit größere Bodenheimer Bucht herausgearbeitet. Oberhalb der die Altstadt umrahmenden rund 30 m hohen Steilstufe im harten Miozänkalk breiten sich eiszeitliche Terrassenflächen im Radius bis zu 4 km aus. Die Terrassenkante ist durch das nach Norden abbiegende untere Gonsbachtal, und vor allem durch das windungsreich verlaufende Wildgraben-Zahlbach-Tal, in zwei fast rheinparallele nord- bis nordwestgerichtete breite Sporne umgebildet.

Von den asymmetrischen (westliche Talseite sanfte, östliche Seite steile Hänge) Sammeltälern her gliedern zahlreiche, meist trockene, streng parallel nordostgerichtete Seitendellen die nach Süden/Südwesten langsam ansteigende Terrassenfläche.

Anschließend, im Westen und Süden, steigen zwei weitere Terrassenstufen bis zu 255 m Höhe an, zeichnen also das mit der Hebung des Rheinhessischen Hügellandes seit der Voreiszeit abgestimmte Einschneiden und Ostwärts-Abdrängen des Stromes nach. Von diesen höheren Terrassen ist südlich von Mainz noch der schmale Nord-Süd-Rücken, zwischen Rhein und Wildgraben (Laubenheimer Höhe, 190 - 210 m hoch), vorhanden, im Westen/Südwesten dagegen die breite Erhebung des Mainzer Berges, die nach Nordwesten, Westen und Süden bis zu 140 m tief zum Rheintal bzw. zum Selztal abbricht. Etwa südlich der Linie Universität - Königsborn - Wackernheim, sind die Terrassen meist von mächtigen Lößschichten bedeckt. Nördlich anschließend dagegen bewirken primär kalkreiche Sandüberwehungen aus alteiszeitlichen Rheinablagerungen eine in Mitteleuropa sehr seltene, von Kalksanden geprägte Landschaft. Die hier meist sanfter zur Rheinaue abfallenden Terrassenflächen sind in wechselnder Mächtigkeit von diesen Sanden, zum Teil zu Dünen aufgehäuft, überzogen (vgl. Landschaftsplan S.6-9).

Stadtklima

Das Großklima von Mainz wird bestimmt durch die Lage in einem stark maritim beeinflussten Raum, durch mäßige Niederschläge, relativ hohe Durchschnittstemperatur und vorherrschenden Westwinden. Die lokalen Klimabedingungen werden vor allem durch das Oberflächenrelief und die Verteilung der bebauten und versiegelten Flächen bestimmt. Eine hohe Zahl von Sommertagen führt oft zu einer drückenden Schwüle, hervorgerufen durch starke Erwärmung des Stadtkörpers, reiches Verdunstungspotential des Rheins und geringe Luftbewegungen durch die Beckenlage. Im Herbst und Winter kommt es verstärkt zu austauscharmen Wetterlagen, die in den bodennahen Luftschichten zur Anreicherung von Luftschadstoffen führen können.

Die wesentlichsten, gegenüber dem Stadtumland beobachtbaren Veränderungen des Wärme- und Wasserhaushaltes, sowie des lokalen Windfeldes, sind:

- die Überwärmung des Stadtkörpers aufgrund der Wärmespeicherung von Baumassen, versiegelten Flächen, der Abwärme von Feuerungsanlagen und erheblich reduzierten Windgeschwindigkeiten,
- der rasche Niederschlagsabfluss und die schnelle Verdunstung aufgrund der Bodenversiegelung,
- die höhere Dunst- und Nebelhäufigkeit aufgrund der starken Anreicherung der Stadtluft mit Verunreinigungen,
- die herabgesetzte Windgeschwindigkeit aufgrund der erhöhten Reibung durch die bauliche Verdichtung.

Ein bedeutsamer, vor allem bei der Flächennutzungsplanung zu beachtender Aspekt ist die Existenz von lokalen Kaltluftströmen im Stadtgebiet. Diese entstehen infolge nächtlicher Abkühlung auf den südlich und südwestlich der Stadt gelegenen Plateauflächen.

Zur Vermeidung von negativen klimatischen Auswirkungen sind folgende Aspekte zu beachten:

- Freihalten wichtiger Ventilationsbahnen,
- möglichst geringe Versiegelung des Bodens,
- Freihaltung und aerodynamisch günstige Gestaltung von Ventilationskorridoren,
- hoher Grünanteil, auch innerhalb bebauter Bereiche (Dach- und Fassadenbegrünung),
- helle Oberflächen,
- Verschattung durch Randbepflanzung,
- Anlage von Vegetationspufferzonen zwischen Bebauung und freier Landschaft,
- Reduzierung von Emissionen aus Verbrennungsvorgängen.

Für bestandsverbessernde Maßnahmen nennt der Klimaökologische Begleitplan Flächen (Gestaltungszonen) unterschiedlicher Priorität und entsprechendem Planungserfordernis:

Gestaltungszonen I. Priorität

Gewerbegebiet Hechtsheim
IBM-Gelände und Wertkauf am Großberg (Weisenau)
Gelände der Kurmainz-Kaserne in Hechtsheim
Gewerbegebiet Hans-Böckler-Straße in Bretzenheim
GFZ-Kasernengelände in der Oberstadt
Gelände des Real-Einkaufmarktes in Bretzenheim
Flächen der Universitätskliniken in der Oberstadt
Kathen-Kaserne (ehem. Lee Barracks) und
MIP-Gelände in Gonsenheim
Industriegebiete und Gleisanlagen in Mombach
und am Rhein (Neustadt)

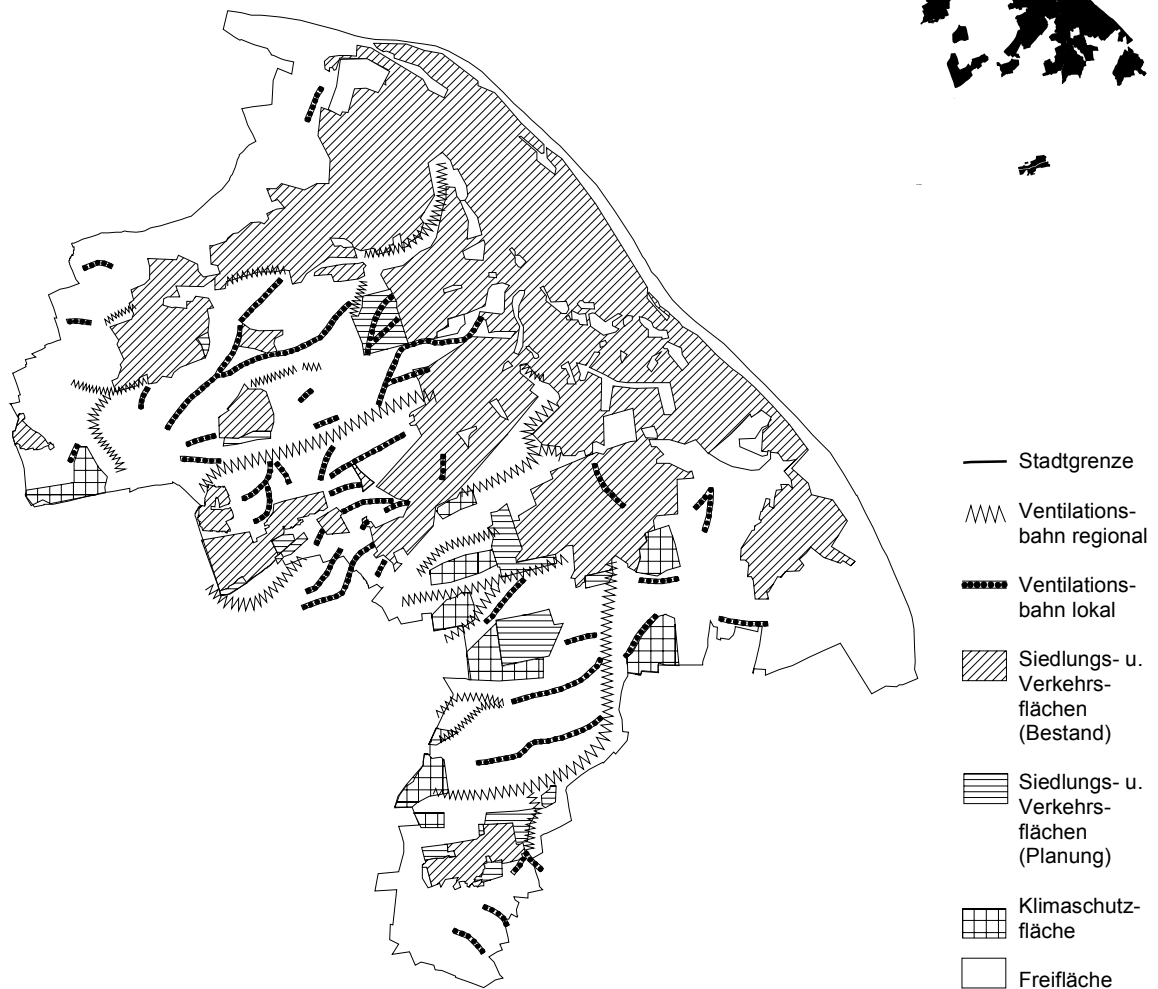
Gestaltungszonen II. Priorität

Altstadt
Neustadt
Ortskerne der Stadtteile
ZDF-Gelände
Münchfeld
Frankenhöhe
Hochhausbebauung Marienborn (Sonniger Hang)

Lässt sich eine Bebauung, Versiegelung oder sonstige Umgestaltung von klimawirksamen Flächen nicht vermeiden, ist durch geeignete Maßnahmen der Eingriff zu minimieren und ggf. für eine Kompensation zu sorgen. Dies soll insbesondere durch eine Aufwaldung von Kuppen erfolgen, wobei die lokalklimatische Wohlfahrtswirkung erst ab einer bestimmten Flächengröße auftritt.

Neben der Berücksichtigung von Kaltluftentstehungsgebieten, von Abflussbahnen und Flusstälern, sind im Flächennutzungsplan Ausgleichsflächen (Aufwaldungen) im südlichen Stadtgebiet zur Erhaltung der klimatischen Funktion des Freiraums vorgesehen.

Karte 17: Stadtklimatische Funktionen gemäß Klimaökologischem Begleitplan 1992



Wasserhaushalt und Gewässerschutz

Mainz ist gekennzeichnet durch relative Gewässerarmut und intensive Nutzungen im Gewässerandbereich. 296 ha, das sind rd. 3,3 % des Stadtgebietes, sind Wasser. Mit Abstand bedeutendstes Oberflächengewässer ist der Rhein (Gewässer erster Ordnung und Bundeswasserstraße), dem der Gonsbach mit seinen beiden Quellbächen, Aubach und Königsbornbach, sowie der Wildgraben und der Leitgraben (Gewässer dritter Ordnung), zufließen.

Tab. 4: Gewässergüte Mainzer Oberflächengewässer 1989

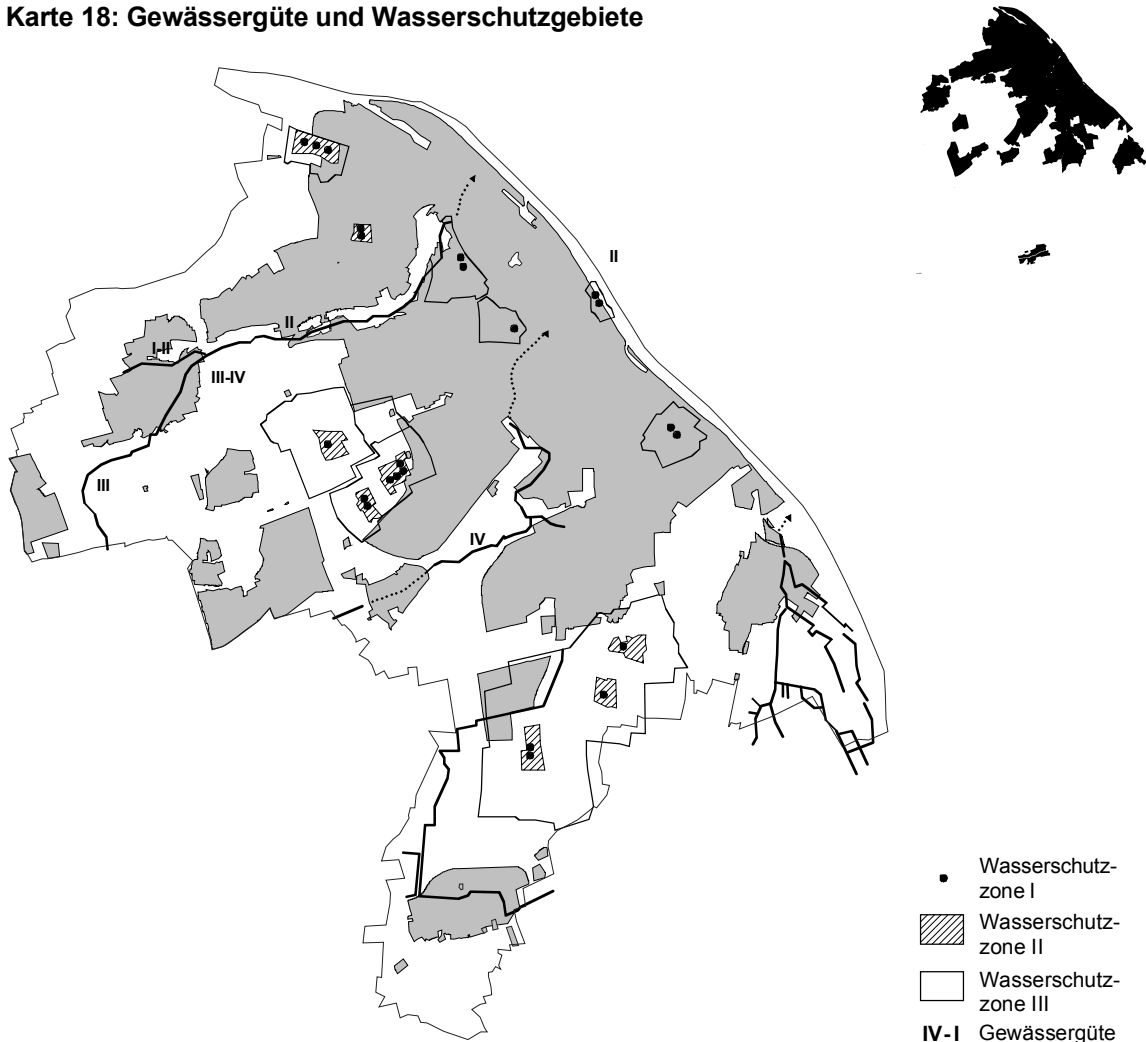
Gewässer	Gewässergüteklassen	
Aubach	III -IV + IV	sehr stark und übermäßig verschmutzt
Königsbornbach	I -II	gering belastet
Gonsbach	II	mäßig belastet
Wildgraben	IV	übermäßig verschmutzt
Rhein	II	mäßig belastet

Umweltbericht der Stadt Mainz

Insbesondere beim Rhein zeigt sich, dass die Saphrobenindex-Methode, die der Güteklassenberechnung zu Grunde liegt, bestimmte Parameter, wie z. B. die Wärmebelastung, die Salzfracht und Pestizide etc. vernachlässigt und somit ein unvollständiges Bild abgibt.

Ein weiteres Kriterium für den Gewässerzustand ist deren Ausbau. Sowohl der Rhein, der Mitte letzten Jahrhunderts begradigt wurde, als auch der Aubach, Gonsbach und Wildgraben zeigen weitestgehend ein nicht mehr natürliches Bachbett. Der Wildgraben ist überwiegend in ein trapezförmiges Betonbett gezwungen, die Mündungsabschnitte von Gonsbach, Wildgraben und Leitgraben sind verrohrt, die biologische Vernetzung mit dem Rhein unterbunden. Hingegen sind der Königsbornbach sowie Teile der Aubachs und des Gonsbachs naturnah ausgebaut. Dieses gilt ebenfalls für das Leitgrabensystem im unbebauten Bereich von Laubenheim.

Karte 18: Gewässergüte und Wasserschutzgebiete



Das Grundwasser steht entsprechend den hydrogeologischen Verhältnissen in verschiedenen Tiefen an. Generell sind die geringsten Grundwasserflurabstände im Bereich der Rheinniederung und der Täler anzutreffen. Die Grundwasserleiter sind von meist guter Qualität, wobei partiell eine erhöhte Verschmutzungsempfindlichkeit bei Böden mit hoher Sickerwasserdurchlässigkeit besteht.

Ziele im Bereich des Gewässerschutzes sind:

- die Minimierung von Beeinträchtigungen der Wasserschutzgebiete und Wasserschongebiete,
- die Flächenbereitstellung für die Umsetzung der Gewässerpflegeplanung,
- der Erhalt, der Schutz und die Pflege von natürlichen und naturnahen Gewässerstrukturen,
- die Entwicklung von naturfremden Gewässerstrukturen zu naturnahen Zuständen,
- die Nutzung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Lärm- und Erschütterungsschutz

Das Mainzer Stadtgebiet ist durch sich stellenweise überlagernde **Lärmquellen** stark vorbelastet. Hierzu zählen in der Reihenfolge der Belästigung: Straßenverkehrslärm, Fluglärm, Nachbarschaftslärm, Gewerbe- und Industrielärm, Schienenverkehrslärm sowie Sport- und Freizeitlärm.

Die Berücksichtigung der Lärmschutzerfordernisse führt zwar regelmäßig zur Senkung der Belastung der direkt betroffenen Bevölkerung, führt aber auch zu erheblichen finanziellen Belastungen, beispielsweise durch den Bau von Lärmschutzanlagen. Darüber hinaus wirken Lärmschutzwälle und -wände, und teilweise auch die lärmschützende Bauweise, als städtebauliche Fremdkörper, die die Zerschneidungswirkung der betroffenen Straßen noch verstärken.

Als Ziele im Bereich des Lärmschutzes sind (hier dargestellt am Beispiel Verkehrslärm) zu beachten:

1. Minderung von Emissionen durch Maßnahmen am Quellort (z.B. Emissionsgrenzwerte, Verwendung lärmarmen Fahrbahnbeläge, Geschwindigkeitsbegrenzungen, intelligente Verkehrssteuerung, etc.).
2. Minderung von Emissionen durch Abstandsvergrößerungen bzw. Veränderung der relativen Lage zwischen Emittent und Immissionsort.
3. Minimierung von Immissionen durch aktive Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg (z.B. Schallschutzwände).
4. Minimierung von Immissionen durch passive Schutzmaßnahmen am Immissionsort (z.B. Grundrissorganisation, Schallschutzfenster).

Die angegebene Liste ist nach Prioritäten geordnet, d.h. passive Schallschutzmaßnahmen sollten in der Regel immer die letzte Möglichkeit der Lärminderung darstellen.

Auf Flächennutzungsplanebene können die o.g. Ziele durch Beachtung der vorliegenden Restriktionskarte umgesetzt werden, auf der nach § 5 (2) Nr. 6 BauGB die Flächen mit erheblichen Lärmimmissionen gekennzeichnet sind. Dargestellt ist die Überlagerung der Lärmbeiträge von Straßenverkehrslärm, Fluglärm, Gewerbe- und Industrielärm, Schienenverkehrslärm sowie der Lärm durch die Rheinschifffahrt.

Dabei wurde die Karte der nächtlichen Immissionen ausgewählt, da die Einhaltung der Nachtruhe als das wesentliche Kriterium zur Beurteilung der Wohnqualität gilt.

Die Unterteilung erfolgt in drei Kategorien, deren Bedeutung am Beispiel "Allgemeine Wohngebiete" erklärt wird:

I. Gebiete mit mehr als 55 dB(A):

In diesen Bereichen sollen möglichst keine neuen Wohngebiete ausgewiesen werden, da ab etwa 55 dB(A) erfahrungsgemäß kein ausreichender Lärmschutz durch aktive Lärmschutzmaßnahmen mehr erzielbar ist. Zur Erläuterung: Aktive Lärmschutzmaßnahmen für den Freibereich senken den Pegel am Immissionsort höchstens um ca. 10 dB(A) ab. Bei Pegeln über 55 dB(A) ist somit der in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" angegebene Orientierungsrichtwert von 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete nachts nicht mehr einzuhalten. Damit ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster kein ungestörter Schlaf mehr möglich.

II. Gebiete mit 50 bis 55 dB(A):

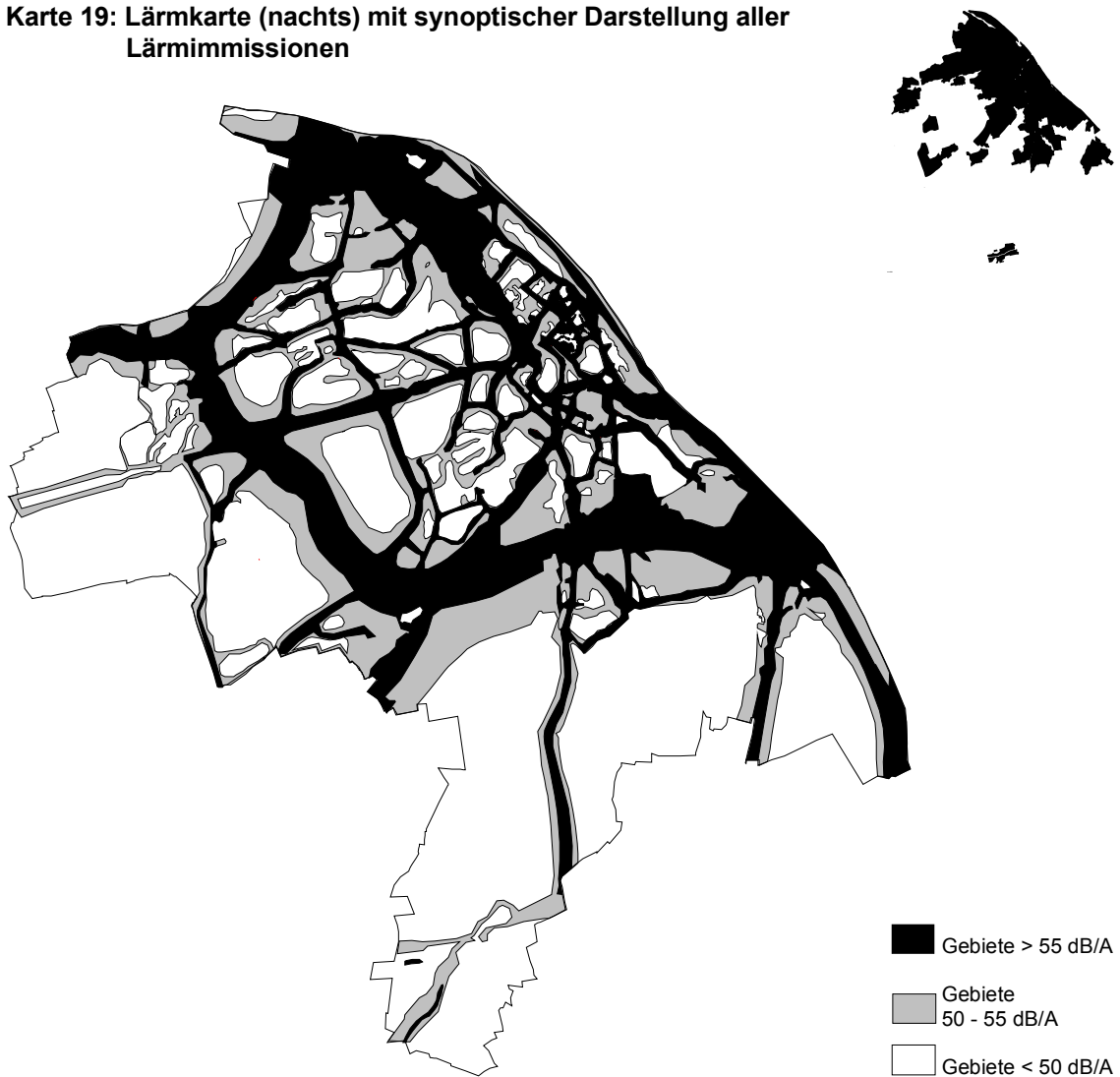
Auch in diesen Bereichen ist die Nutzungsrestriktion für Wohnen als hoch einzustufen, allerdings könnten die angegebenen Bereiche durch aufwendige, aktive Lärmschutzmaßnahmen "bewohnbar" gemacht werden.

III. Gebiete mit weniger als 50 dB(A):

Mit Hilfe von einfachen Schallschutzmaßnahmen können Schallpegel erreicht werden, die eine Ausweisung dieser Gebiete als Wohngebiete ermöglichen.

Anderen baulichen Nutzungen wird eine geringere Schutzbedürftigkeit als dem Wohnen zugesprochen. Gemäß DIN 18005 erfolgt dies in Abstufung von jeweils 5 dB(A). Die obige Einteilung ist deshalb sinngemäß auf alle anderen baulichen Nutzungen zu übertragen. So ist z.B. in der o.g. Kategorie I zwar die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich in der Regel nicht möglich, die Anlage eines Gewerbegebietes, bei dem ein nächtlicher Richtwert von 55 dB(A) einzuhalten ist, jedoch denkbar.

Karte 19: Lärmkarte (nachts) mit synoptischer Darstellung aller Lärmimmissionen



Die eingangs genannten Ziele des Lärmschutzes können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit folgenden Maßnahmen erreicht werden:

- ☞ Funktionstrennung von MIV, ÖPNV und Fuß- / Radverkehr,
- ☞ Schaffung von Ruhezeiten ohne Verkehr bzw. mit nächtlichem Fahrverbot,
- ☞ Schaffung von verkehrsberuhigten Zonen,
- ☞ Vermeidung von ampelgesteuerten Kreuzungen,
- ☞ Priorität für den Anschluss neuer Baugebiete an den ÖPNV,
- ☞ räumliche Trennung von unverträglichen Nutzungen bzw. Nutzungsstaffelung,

- ☞ Mischung von verträglichen Nutzungen und Verkehrsvermeidung,
- ☞ Bereitstellung von Flächen für Lärmschutzanlagen,
- ☞ Ausweisung von Abstandsflächen.

Belastungen durch **Erschütterungen** ergeben sich in Mainz im Bereich des Schienenverkehrs entlang der Bahnstrecke Koblenz - Mannheim. Die Erheblichkeit der Belästigung durch Erschütterungen kann infolge fehlender normativer Regelungen nur auf der Basis der im Dezember 1992 eingeführten DIN 4150, Teil 2, "Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden", beurteilt werden.

Nach den Kriterien dieser DIN ergeben sich aufgrund der Erfahrungen mit Erschütterungen z. B. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "L 58" folgende Abstandsempfehlungen (s = Abstand, die Werte in Klammer geben die erforderlichen Abstände im Außenbereich an):

I. $s \leq 35$ (60) m

In dieser Kategorie kann die Reduzierung von Erschütterungen auf ein wohnverträgliches Maß nur mit einem unverhältnismäßig hohem technischen Aufwand betrieben werden. Auf eine Wohnbebauung sollte deshalb grundsätzlich verzichtet werden.

II. 60 (90) m $\geq s > 35$ (60) m

Durch geeignete Versteifung des Gebäudes können die Erschütterungen im Regelfall auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

III. $s > 60$ (90) m

Ab diesem Abstand sind in der Regel keine Auflagen zum Erschütterungsschutz erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Übertragbarkeit der Ergebnisse für Mainz-Laubenheim auf die restlichen DB-Strecken innerhalb des Stadtgebietes noch nicht durch entsprechende Messungen abgesichert ist.

Energiehaushalt, Energieeinsparung

Ballungsräume weisen weltweit den höchsten spezifischen Energieverbrauch aus. So hat auch in Mainz die Nutzung fossiler Energieträger zur Energieversorgung zu Belastungen durch SO₂ und NO_x, sowie durch das in letzter Zeit verstärkt in die Diskussion gekommene CO₂, zu lokalen Belastungen geführt, die auch auf größeren Maßstabsebenen massive Probleme verursachen (Waldsterben, Treibhauseffekt, Ozonloch).

Ziele für den Bereich der Energieverwendung sind unter Umweltaspekten die

- Minderung der CO₂-Schadgasemissionen,
- Durchsetzung von Niedrigenergiestandards bei der Gebäudewärmedämmung,
- Priorität für die Nah- und Fernwärmeversorgung neuer Planungsgebiete,
- Energieträgerwechsel zugunsten CO₂-armer Brennstoffe und Techniken,
- aktive und passive Solarenergienutzung,
- Berücksichtigung energieoptimierter Bauweisen in der Bauleitplanung.

Integration des Landschaftsplanes

Der Landschaftsplan war bislang nur eine Grundlage für städtische Entscheidungen. Durch die Integration des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan werden die übernommenen Inhalte auch für die anderen Planungsträger verbindlich (vgl. Kap. 1.3). Die wesentlichen inhaltlichen Abweichungen des FNP vom Landschaftsplan, mit Ausnahme redaktioneller Anpassungen (inzwischen eingetretene Veränderungen, Anpassung an die BauNVO -Kategorien, laufender Planungen - z. B. "Layenhof" und bestehender sowie im Verfahren befindlicher B-Pläne), werden nachstehend aufgelistet.

Tab. 5 : Abweichungen gegenüber dem Landschaftsplan

Fläche	Landschaftsplan	Flächennutzungsplan	Fläche
Mombacher Unterfeld	öffentliche Grünfläche	Landwirtschaft	16,5 ha
Mombacher Oberfeld	LEF - Ex. Obstbau	Landwirtschaft	12,5 ha
Mombacher Oberfeld	Biotoppflege	LEF - Ex. Obstbau	11,3 ha
Mombacher Oberfeld	LEF - Ex. Obstbau	Gewerbe	3,0 ha
oberes Gonsbachtal	öffentliche Grünfläche	Landwirtschaft	36,0 ha
südwestl. Gonsenheim	Wald- und Biotoppflege	Landwirtschaft	3,6 ha
Draiser Senke	LEF - Heckenstrukturen	Landwirtschaft	39,0 ha
Ortsrand Drais	LEF - Ex. Obstbau	Landwirtschaft	12,0 ha
nordöstl. Drais	Biotoppflege	Landwirtschaft	21,0 ha
westl. Finthen	LEF - Ex. Obstbau	Landwirtschaft	8,0 ha
westl. Finthen	Landwirtschaft	Wohnbaufläche	6,0 ha
nördl. Finthen	Wald- und Biotoppflege	Landwirtschaft	28,0 ha
Aubachtal	LEF - Heckenstrukturen	Landwirtschaft	36,0 ha
Orstrand Lerchenberg	LEF - Ex. Obstbau	Landwirtschaft	27,0 ha
westl. Bretzenheim	LEF - Ex. Obstbau	Landwirtschaft	62,0 ha
nördl. Marienborn	öffentliche Grünfläche	Landwirtschaft	12,0 ha
nördl. Marienborn	öffentliche Grünfläche	Wohnbaufl. (Ma 15)	6,5 ha
nördl. Marienborn	Landwirtschaft	Wohnbaufl. (Ma 15)	1,6 ha
westl. Marienborn	LEF - Ex. Obstbau	Landwirtschaft	30,0 ha
westl. Marienborn	Kleingärten	Wohnbaufläche	4,0 ha
Höhen Hechtsh./Ebersh.	LEF - Laubwald	Landwirtschaft	173,0 ha
Kesseltal	LEF - Ex. Obstbau	Landwirtschaft	43,0 ha
östl. Hechtsheim	öffentliche Grünfläche	Landwirtschaft	10,0 ha
südwestl. Hechtsheim	Landwirtschaft	Gewerbe	5,0 ha
südwestl. Hechtsheim	LEF - Laubwald	Gewerbe	6,5 ha
südwestl. Ebersheim	LEF - Ex. Obstbau	Landwirtschaft	13,0 ha
südwestl. Ebersheim	LEF - Ex. Obstbau	Wohnbaufl. (E 56)	1,0 ha
östl. Ebersheim	Kleingärten	Wohnbaufl. (E 50)	2,0 ha
östl. Militärstraße	Wald- und Biotoppflege	Landwirtschaft	2,0 ha
östl. Laubenheim	LEF - Extensivwiesen	Sport/Landwirtschaft	14,0 ha
östl. Laubenheim	öffentliche Grünfläche	Landwirtschaft	3,5 ha
Summe der Flächenabweichungen in ha			649,0 ha

Die Abweichungen der Darstellungen bzw. Ausweisungen des Flächennutzungsplanes von den Zielvorgaben des Landschaftsplanes erfolgten vorwiegend in Abwägung mit den Belangen der Landwirtschaft sowie teilweise zur Deckung des Baulandbedarfs. Dennoch werden die landespflegerischen Inhalte des Flächennutzungsplanes dem zu erwartenden Bedarf an Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen in ausreichendem Maße gerecht. Insbesondere sind hierzu die ausgewiesenen Laubwaldaufforstungen nördlich von Ebersheim anzuführen, die durch eine verstärkte Kaltluftproduktion und Frischluftströmung die klimatische Situation im südlichen Stadtgebiet positiv beeinflussen sollen.

Schutzgebiete

Im Stadtgebiet von Mainz sind derzeit 47 Gebiete und Einzelobjekte unter Schutz gestellt:

- 2 Landschaftsschutzgebiete,
- 7 Naturschutzgebiete,
- 15 Geschützte Landschaftsbestandteile
- 24 Naturdenkmale.

Nachfolgend sind die im Stadtgebiet von Mainz bislang erfassten bzw. bekannten **Biotope ohne Schutzstatus** aufgelistet:

Gemarkung Bretzenheim / Lerchenberg

- Ziegelei Rosbach
- Streifen entlang der A 60 im Geltungsbereich des Bebauungsplans "B 126"
- Hang an der Essenheimer Straße
- Alter Sportplatz Lerchenberg im Geltungsbereich des Bebauungsplans "B 135"

Gemarkung Drais

- Die "12 Apostel"
- Zwei Teilflächen an der Panzerstraße
- Am Hahnenberg
- An der Lettenkaute
- An der Fontanestraße

Gemarkung Ebersheim

- An der Militärstraße
- Auf dem Loh
- Grundstück "Fuchs"
- Biotop im ehemaligen Flurbereinigungsgebiet

Gemarkung Finthen

- Am Flugplatz Finthen

Gemarkung Gonsenheim

- Vogelschutzgebiet "An der Bruchspitze"
- An Schneiders Mühle
- An der Nonnenwiese
- Wald bei Schneiders Mühle
- Am Amselrechweg
- Zwei Teilflächen zwischen Münchfeldschule und "Am Heiligen Haus"
- An der Ochsenwiese
- Krötenzaun an der Saarstraße

Gemarkung Hechtsheim

- Am Diebespfad
- Wasserrossel
- Am Käsweg
- Am Frankental
- Am Wachthaus
- Sandkaute

Gemarkung Laubenheim

- Biotop im ehemaligen Flurbereinigungsgebiet
- Am Neuweg

Gemarkung Mombach

- Zwei Teilflächen im Weidental
- Tümpel unter der Autobahnbrücke

Die Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

Der Landschaftsplan schlägt eine Reihe von weiteren Schutzgebieten und -objekten vor, die ebenfalls soweit deren Unterschutzstellung weiter verfolgt wird, im FNP vermerkt werden.

Tab. 6.1: Naturschutzrechtliche Schutzgebiete in Mainz, Stand November 1998

Ausweisung	räumlicher Bereich
Landschaftsschutzgebiet	Rheinhesisches Rheingebiet - Teil II und Teil III Gonsbachtal
Naturschutzgebiet	Mainzer Sand I Mainzer Sand II Laubenheimer-Bodenheimer Ried Erweiterung Laubenheimer-Bodenheimer Ried Höllenberg Mombacher Rheinufer Lennebergwald
Geschützter Landschaftsbestandteil	Grünbestand des ehemaligen Wasserwerks Mainz-Mombach Gelände zwischen Straße "Am Hemel" und Bahnhof Mainz-Gonsenheim Oberweide, Mainz-Ebersheim Tongrube südlich des Reiterhofes Umstätter, Mainz-Laubenheim Feuchtgebiet im Weidental, Mainz-Mombach Königsbornbach mit angrenzender Vegetation, Mainz-Finthen Grabensystem mit begleitenden Gehölzsaum, Mainz-Laubenheim Grünbestand der Zitadellenanlage mit Grabenbereich, Mainz Lößwand an der Lochsteig, Mainz-Ebersheim Wiesen und Gehölzgrundstücke am Schaftriebweg, Mainz-Bretzenheim Naturhafte Grünbestände am Laubenheimer Hang, Mainz-Laubenheim Säuleneichen am Eisgrubweg, Mainz In der Lach, Mainz-Marienborn In den Bohlen, Mainz-Drais und Mainz-Bretzenheim Feuchtgebiet Waschbach u. Laichborn mit Quelle und Bachlauf, Mz.-Go.
Naturdenkmal	2 Platanen, Pfaffengasse / Stefansberg 1 Eiche u. 1 Platane, Heiliggrabgasse 8 Platanen, Agrippastraße Quellgebiet, An der Brunnenstube Quellgebiet, Erzbergerstraße 6 Platanen, Hartmühlenweg Vogelschutzgehölze, Auf dem Hartenberg 2 Platanen Kaiserstraße / Ecke Rheinallee 1 Kastanie, Am Kirchborn 1 Eichengruppe, Göttelmannstraße 2 Eichen, Am Stiftswingert 14 1 Eiche, Am Stiftswingert 16 2 Kastanien u. 1 Esche, Heiliggrabgasse 2 Kastanien, Bastion Philipp 2 Kastanien, Bretzenheimer Straße 1 Pyramideneiche, Mercatorstraße 1 Blutbuche, Mombacher Straße 9 Birnbuchen, Am Friedhof Bretzenheim 1 Esche, Bergstraße 1 Kastanie, Ringstraße 1 Robinie, Bergstraße 1 Birnbaum, Bergweg 1 Kiefer, Parselvalstraße 1 Kiefer, An den Kiefern

Tab. 6.2: Geplante Ausweisung von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht

geplante Ausweisung	räumlicher Bereich
Landschaftsschutzgebiet	Laubenheimer Weinberg, alle noch nicht geschützten Biotopstrukturen Oelwiese, Gonsenheim
Geschützter Landschaftsbestandteil	Ufergehölze und Ufersituation am Rheinufer nördlich Gaßnerallee Ruderalfläche östlich der Koblenzer Straße, südlich der Bahnlinie Obstbestände am Kesselberg Feucht- und Ruderalflächen am Kesselberg Lauf des Aubachs, Finthen Hecken und Geländestrukturen am südlichen Aubachhang Obstbestände südlich der L 427, beiderseits der Autobahn Hecken auf den Böschungen der Talmulde nördlich Drais Hecken und Böschungen am Hang nördlich Lerchenberg Hecken und Böschungen östlich Lerchenberg Hecken entlang Hangkante südwestlich der Kurmainz-Kaserne Graben und Gehölzsaum in der Lothary-Aue Auwaldreste vor dem Damm, Laubenheim letzte Auengehölze im Siedlungsbereich an der Rüsselsheimer Allee, Laubenheim Hecke am Bischheimer Weg südlich Hechtsheim Hecken und Böschungen entlang der Militärstraße südlich Hechtsheim und nördlich Ebersheim letzte Böschungen in der landwirtschaftlichen Flur nördlich Ebersheim am Beginn des Kesseltales Hecken und Böschungen im Sörgenlocher Hohl südwestlich Ebersheim
Naturdenkmal	Ahorngruppe westlich Finthen am Röther Weg Walnussbaumgruppe unterhalb Großbergsiedlung 2 Walnussbäume in der Flur westlich Bretzenheim

Arten- und Biotopschutz

Die Situation hinsichtlich der Biotop- und Artenvielfalt in Mainz ist prekär, der Verlust und die Gefährdung weiterer Arten ist voraussehbar, da der Trend zu einer intensiveren Landnutzung z.B. durch die Landwirtschaft oder die Bebauung, ungebrochen ist. Allgemeine Ziele des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes sind:

- der Erhalt der Schutzgebiete, Kleinstrukturen, Biotope und Lebensräume, sowie bei Bedarf die Pflege dieser Flächen,
- die Entwicklung neuer Lebensräume und Vernetzungszonen im Stadtgebiet
- sowie die Reduzierung störender Belastungen.

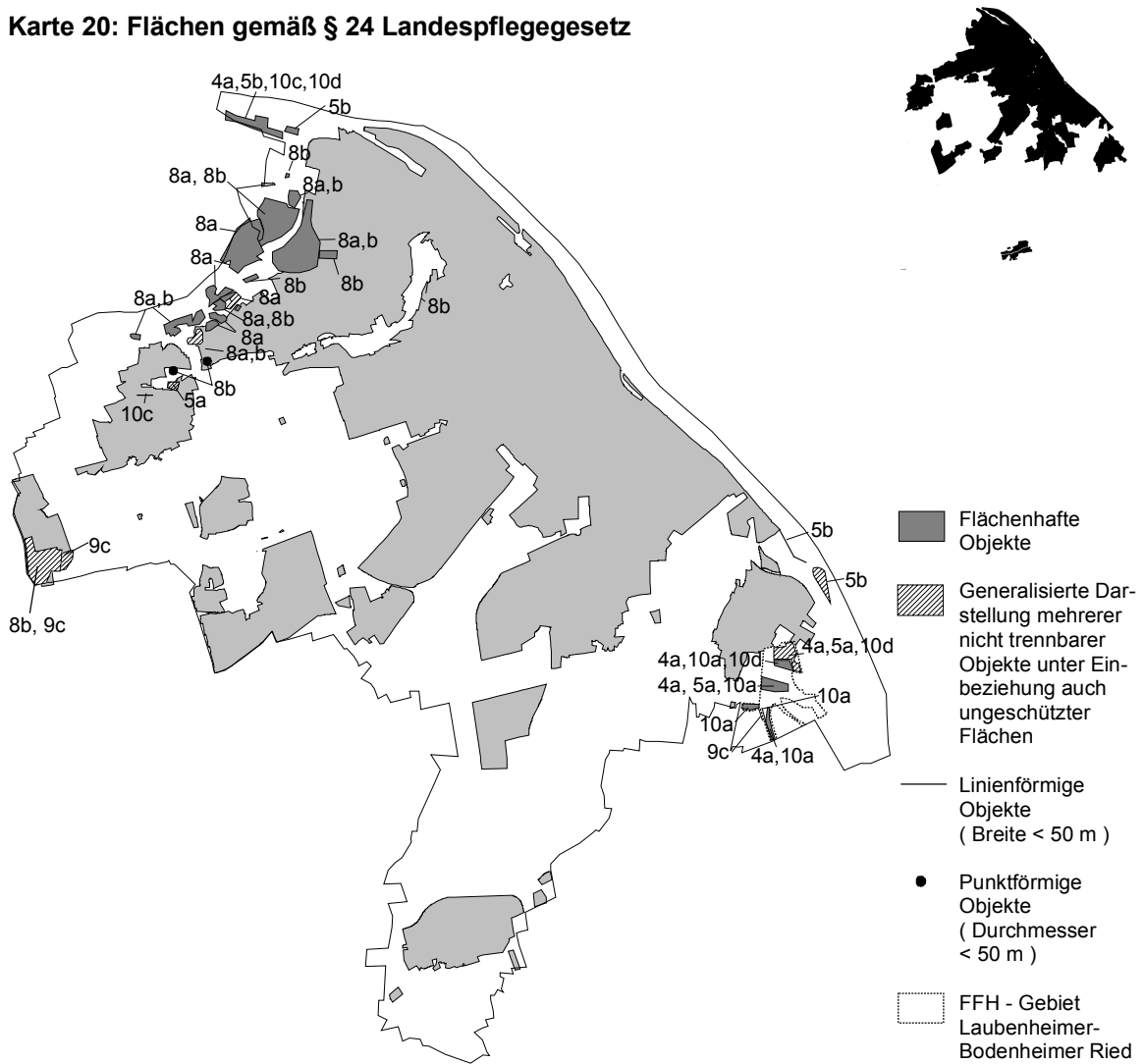
Die wenigen Biotopflächen in der freien Landschaft benötigen intensiven Schutz. Die Sandstandorte und Feuchtflächen außerhalb der großen Schutzgebiete dürfen nicht bebaut und sollen durch regelmäßige Pflegearbeiten offengehalten werden. Einzelgehölze, Hecken und Böschungen müssen soweit wie möglich erhalten und ggf. als geschützte Landschaftsbestandteile unter Schutz gestellt werden. Die bedrohten alten Hochstammobstbäume und extensiv genutzten Obstbestände sollen unter Schutz gestellt werden. Dies kann z. B. durch den Ankauf oder die Anpachtung seitens der Stadt geschehen. Zur Sicherung dieser Vorrangflächen für den Biotop- und Landschaftsschutz sind dies Pufferflächen: Sie schirmen die empfindlichen Bereiche gegen intensive Erholungsnutzung, Bauflächen und Verkehrsachsen, den Eintrag von Schadstoffen aus der Luft, sowie gegen die intensive landwirtschaftliche Nutzung ab. Über den Schutz vorhandener Biotopflächen hinaus ist eine Vernetzung, z. B. durch die Sicherung von Brachflächen, Pflanzung weiterer Hecken oder Obstbestände usw., notwendig. Nur ein Biotopverbundsystem kann den Artenbestand dauerhaft sichern. Dieses Biotopverbundsystem muss auch flächige Rückzugs- und Regenerationsräume enthalten.

Das Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht hat eine Planung vernetzter Biotopssysteme erstellt, die bei künftigen Planungen als Abwägungsmaterial herangezogen werden kann.

Aus Gründen der Lesbarkeit wird im Flächennutzungsplan gegenüber dem Landschaftsplan auf die Darstellung von Biotopen ohne Schutzstatus verzichtet. Hinzu kommt, dass seit Mitte des Jahres 1993 eine flächendeckende Biotopkartierung durch das Geographische Institut der Mainzer Universität durchgeführt wird, die zwischenzeitlich abgeschlossen werden konnte. Hierbei werden sich wertvolle Grundlagenkenntnisse gewinnen lassen, die vor allem die verbindliche Bauleitplanung in Mainz beeinflussen werden. Darüber hinaus ist die Darstellungstiefe des Landespflegerischen Begleitplans (Landschaftsplan) als Fachplan wesentlich höher als die des FNP als Querschnittsplan. Die im Landschaftsplan dargestellten Biotope sind jedoch für die verbindliche Bauleitplanung wichtiges Abwägungsmaterial.

Im Stadtgebiet von Mainz bestehen mehrere Flächen, die gemäß § 24 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz geschützt sind. Diese sind in der nachfolgenden Karte und Tabelle ebenso vermerkt wie das FFH - Gebiet "Laubenheimer - Bodenheimer Ried".

Karte 20: Flächen gemäß § 24 Landespflegegesetz



Tab. 6.3: Flächen gemäß § 24 Landespflegegesetz

Nr. des § 24, Abs. 2, Landespflegegesetz	Biotop-Typen
Nr. 4 / 4a	Schilfröhricht - oder sonstige Röhrichtbestände sowie Großseggenriede
Nr. 4 / 4b	Kleinseggensümpfe
Nr. 5 / 5a	Bruchwälder
Nr. 5 / 5b	Auenwälder, die regelmäßig mindestens alle drei Jahre überflutet werden
Nr. 6 / 6a	Wacholderheiden
Nr. 6 / 6b	Zwergginsterheiden, Borstgras- oder Arnikatriften
Nr. 7 / 7	Hoch- oder Zwischenmoore sowie Moorheiden oder Moorwälder
Nr. 8 / 8a	Dünen
Nr. 8 / 8b	Sandrasen
Nr. 9 / 9a	Felsgebüsche
Nr. 9 / 9b	Felsfluren sowie Trockenrasen
Nr. 9 / 9c	Enzian - oder Orchideenrasen
Nr. 10 / 10a	Binsen-, seggen- oder hochstaudenreiche Feuchtwiesen
Nr. 10 / 10b	Quellbereiche
Nr. 10 / 10c	naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte
Nr. 10 / 10d	Verlandungsbereiche stehender Gewässer
Nr. 11 / 11	Blockschutthalden oder Schluchtwälder

Quelle: Kartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht

Neben den naturschutzrechtlichen Schutzgebieten wurden im Stadtgebiet von Mainz für mehrere Bereiche Rechtsverordnungen zur Festsetzung von Grabungsschutzgebieten erlassen. Diese liegen überwiegend in bebauten Flächen. Um die Lesbarkeit des Flächennutzungsplanes nicht weiter einzuschränken, wird auf ihre Darstellung verzichtet. Es handelt sich hierbei um folgende Gebiete:

Tab. 7: Grabungsschutzgebiete in Mainz, Stand April 1998

Stadtteil	Rechtsverordnung
Altstadt	Grabungsschutzgebiet "Altstadt - Römisches Kastell" (von der Rheinstraße bis zu den Römersteinen) vom 25.11.1987
	Grabungsschutzgebiet in der Gemarkung Mainz im Bereich der Altstadt zwischen Salvatorstraße, Zitadellenweg und Bahnhofsge- lände Mainz-Süd vom 15.06.1990
	Grabungsschutzgebiet "Südbahnhof" in Mainz vom 10.11.1995
Bretzenheim	Grabungsschutzgebiet "Römersteine" vom 25.11.1987
Ebersheim	Grabungsschutzgebiet im Stadtteil Mainz-Ebersheim vom 31.01.1992
Hartenberg/Münchfeld	Grabungsschutzgebiet "Wallstraße - Mombacher Straße" vom 25.11.1987
Neustadt	Grabungsschutzgebiet "Forsterstraße" vom 25.11.1987
	Grabungsschutzgebiet "Dimesser Ort" vom 25.11.1987
Oberstadt	Grabungsschutzgebiet "Am Rosengarten" vom 25.11.1987
	Grabungsschutzgebiet "Göttelmannstraße" vom 25.11.1987
Weisenau	Grabungsschutzgebiet "Göttelmannstraße" vom 25.11.1987
	Grabungsschutzgebiet in der Gemarkung Mainz-Weisenau "Am Steinbruch" vom 08.08.1986
Zahlbach	Grabungsschutzgebiet "Altstadt - Römisches Kastell" (von der Rheinstraße bis zu den Römersteinen) vom 25.11.1987
	Grabungsschutzgebiet "Römersteine" vom 25.11.1987
	Grabungsschutzgebiet "Schlesisches Viertel" vom 25.11.1987

Ersatz- und Ausgleichsflächen

Nach § 17 Abs.2 Nr.2b LPfIG sind landespflegerische Zielvorstellungen für die Flächen, auf denen im einzelnen zu bestimmende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft durchzuführen sind, nach Abs. 3 bei der Aufstellung der Flächennutzungspläne zu berücksichtigen.

Als Kriterien für die Auswahl dieser Flächen sind anzuführen:

- Die Schaffung neuer Lebensräume auf bisher intensiv genutzten Flächen,
- die Einbeziehung und Sicherung vorhandener wertvoller Biotopstrukturen,
- die Gestaltung neuer, siedlungsnaher Naherholungsräume,
- der Aufbau von Vernetzungsstrukturen zwischen den verschiedenen Landschaftsräumen.

Der Landschaftsplan schlägt als geeignete Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (LEF) folgende Bereiche vor, die zu typisierten Biotopstrukturen entwickelt werden sollen und in reduziertem bzw. modifiziertem Umfang, entsprechend dem im Planungszeitraum zu erwartenden Bedarf, im Flächennutzungsplan dargestellt werden:

Tab. 8: Darstellung von Ersatz- und Ausgleichsflächen (LEF) im Flächennutzungsplan

Nr.	Bereich im Landschaftsplan	Entwicklungsziel	Größe im Landschaftsplan*	Größe im FNP	Bemerkung
1	Mombacher Oberfeld 4 Teilflächen	Extensiver Obstbau	ca. 46 ha	ca. 47 ha	Modifizierung im Bereich westlich der Ortslage Mombach und südlich von "Am Fatzerbrünchen"
2	Unteres Gonsbachtal 4 Teilflächen	Extensivwiesen	ca. 9 ha	ca. 9 ha	unveränderte Übernahme
3	Oberes Gonsbachtal 1 Fläche	Heckenstrukturen	ca. 4 ha	---	Verzicht zugunsten der Landwirtschaft
4	Kisselberg 1 Fläche	Extensiver Obstbau	ca. 6 ha	ca. 8 ha	rechtsverbindlicher B-Plan "G 112"
5	Königsborn und westl. Finthen 2 Teilflächen	Extensiver Obstbau, Heckenstrukturen	ca. 20 ha	ca. 12 ha	Reduzierung wegen NSG "Höllenberg"
6	Warberg / Gonsbachtal 1 Fläche	Extensiver Obstbau	---	ca. 7 ha	zusätzliche Ausweisung
7	Aubachtal 1 Fläche	Extensiver Obstbau, Heckenstrukturen	ca. 36 ha	---	Verzicht zugunsten der Landwirtschaft
8	Draiser Senke 1 Fläche	Extensiver Obstbau, Heckenstrukturen	ca. 46 ha	ca. 7 ha	Reduzierung im FNP, Ergänzung "In den Bohlen" u. "Schiersteiner Grund"
9	Bretzenheimer Ebene und Tiefental 3 Teilflächen	Extensiver Obstbau, Extensivwiesen, Heckenstrukturen	ca. 62 ha	---	Verzicht zugunsten der Landwirtschaft
10	Hangbereich westl. Marienborn 2 Teilflächen	Extensiver Obstbau, Heckenstrukturen	ca. 33 ha	ca. 3 ha	Verzicht zugunsten der Landwirtschaft, nur "Ma 30"
11	Wildgrabental 1 Fläche	Extensiver Obstbau, Heckenstrukturen	ca. 15 ha	ca. 27 ha	Ausweitung wegen Ausbau A 60
12	Kesseltal 2 Teilflächen	Extensiver Obstbau, Extensivwiesen, Heckenstrukturen	ca. 43 ha	---	Verzicht zugunsten der Landwirtschaft
13	Hechtsheim und Ebersheimer Höhen 11 Teilflächen	Laubwald	ca. 266 ha	ca. 78 ha	Verzicht auf Teilflächen, Ergänzungen sowie Modifizierung im Bereich "He 103"
14	Laubenheimer Ried 1 Fläche	Extensivwiesen	ca. 14 ha	---	Verzicht zugunsten der Landwirtschaft und Sportflächen
15	Ebersheim 1 Fläche	Extensiver Obstbau, Heckenstrukturen	ca. 13 ha	---	Verzicht zugunsten der Landwirtschaft
16	Mombacher Unterfeld 3 Teilflächen	Extensivwiesen	ca. 12 ha	ca. 12 ha	Flächentausch
	Summe		ca. 625 ha	ca. 210 ha	Reduktion: ca. 415 ha

Die (nur tlw. richtigen) Größenangaben der Ausgleichsflächen im Landschaftsplan (Textteil = 439,5 ha) wurden nach Überprüfung anhand des Landschaftsplanes (Planwerk) korrigiert.

Außer den in der Tabelle 8 aufgeführten Bereichen sind im Stadtgebiet in Mainz noch weitere ca. 43 ha Ersatz- und Ausgleichsflächen (LEF) im Rahmen von Bebauungsplanverfahren ausgewiesen bzw. festgesetzt:

- B 50 / II A = ca. 1,0 ha (Extensivwiesen)
- B 128 = ca. 4,8 ha (Extensiver Obstbau)
- B 138 = ca. 4,7 ha (Extensiver Obstbau)
- Ma 30 = ca. 2,6 ha (Extensiver Obstbau)
- D 25 / I = ca. 3,3 ha (Extensiver Obstbau)
- F 69 = ca. 4,8 ha (Extensiver Obstbau und Extensivwiesen)
- F 72 = ca. 1,6 ha (Heckenstrukturen) - zwei Teilflächen

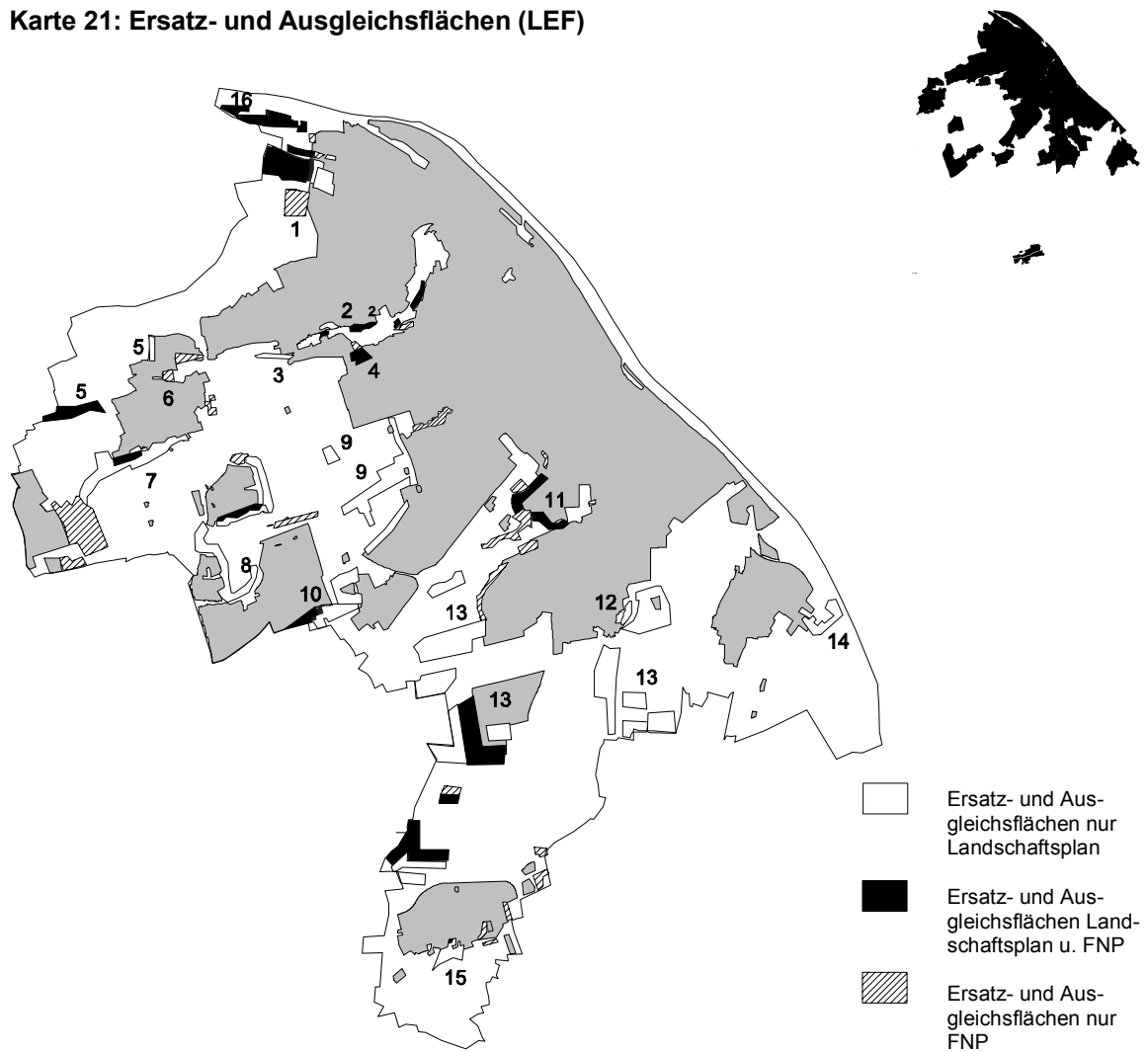
- Gewerbeerweiterung Finthen	=	ca. 2,0 ha	(Extensiver Obstbau)
- H 69	=	ca. 1,0 ha	(Heckenstrukturen) - zwei Teilflächen
- He 105	=	ca. 6,8 ha	(Extensivwiesen und Heckenstrukturen)
- He 114	=	ca. 1,0 ha	(Extensivwiesen)
- Henkackerweg	=	ca. 1,5 ha	(Heckenstrukturen)
- E 31	=	ca. 4,2 ha	(Öffentliches Grün/Extensiver Obstbau)
- E 46 / I	=	ca. 1,4 ha	(Extensiver Obstbau) - zwei Teilflächen
- E 50	=	ca. 0,6 ha	(Heckenstrukturen)
- E 51	=	ca. 1,2 ha	(Extensiver Obstbau)
- E 56	=	ca. 0,5 ha	(Extensiver Obstbau)
- I 37	=	ca. 1,7 ha	(Extensivwiesen)

Für den geplanten neuen Stadtteil Layenhof / Münchwald soll der erforderliche landespflege-
rische Ausgleich innerhalb der Konversionsfläche "Finthen Airfield", in unmittelbarer Nähe der
entstehenden Siedlungsflächen, erfolgen. Hierfür ist eine Fläche von ca. 48 Hektar im Flächen-
nutzungsplan ausgewiesen, in der die entsprechenden Maßnahmen (Extensiver Obstanbau /
Streuobstwiesen, Heckenstrukturen und Extensivwiesen) im notwendigen Umfang realisiert wer-
den können. Dieses Konzept entspricht im wesentlichen dem Ergebnis des im Jahre 1996
durchgeführten europaweiten städtebaulichen Ideenwettbewerbes.

Die Ersatzflächen werden sämtlich durch Randsignatur nach § 5 (2) Nr. 10 BauGB als "Flächen
für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" darge-
stellt und durch das Symbol "LEF" ("Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen") sowie mit
dem Entwicklungsziel (Zweckbestimmung) gekennzeichnet.

Die Reduktion der im Landschaftsplan vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzflächen im Flä-
chennutzungsplan erfolgt insbesondere in Abwägung mit den Belangen der Landwirtschaft so-
wie wegen der im Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vorgenommenen Ein-
schränkung der Ersatzpflichtigkeit durch die abschließenden Regelungen (und Abwägung) im
Bebauungsplan und der Nichterforderlichkeit des Ausgleiches im unbeplanten Innenbereich, die
die zu erbringenden Ausgleichsleistungen erheblich reduzieren. Da sich der Flächennutzungs-
plan nur an den "voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde" (vergl. § 5 Abs. 1 BauGB) orien-
tieren kann, also keine Bodenbevorratung an wünschenswerten, letztlich aber doch unrea-
listischen, Flächenreserven vornimmt, werden im Flächennutzungsplan Prioritäten gesetzt. Die
konkrete Inanspruchnahme der etwas über dem zu erwartenden Bedarf ausgewiesenen Ersatz-
und Ausgleichsflächen (LEF) nach den späteren Erfordernissen soll flexibel gehandhabt wer-
den. Zum anderen sind in räumlichen Teilbereichen die verschiedenen Nutzungsanforderungen
so stark, dass im Zuge der Abwägung anderen Nutzungen Priorität eingeräumt wird. Dies gilt
insbesondere im Hinblick auf die Landwirtschaft, die durch die Vorschläge des Landschaftsplanes
stark beeinträchtigt würde.

Karte 21: Ersatz- und Ausgleichsflächen (LEF)



In der Draiser Senke ("In den Bohlen") sowie am südlichen Ortsrand von Draais sind durch den Bebauungsplanbereich "D 25" bereits Ersatzflächen geplant. Gegen eine Ausweisung der Ortsränder von Draais und Lerchenberg als "LEF"-Fläche spricht:

- Vermeidung einer "Umklammerung" von Draais und Lerchenberg mit LEF-Fläche,
- Grunderwerbskosten am Siedlungsrand am höchsten,
- geringerer Verbesserungseffekt gegenüber den südlichen Stadtbereichen,
- in Draais und Lerchenberg keine weitere bauliche Flächeninanspruchnahme,
- ausreichende Freiraumsicherung durch die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

Weitere Ausgleichs- und Ersatzflächen sind im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zum Umbau der A 60 in Aussicht genommen. Nach § 5 (4) BauGB sind diese Flächen entlang der Autobahn sowie im Wildgrabental als geplant vermerkt.

4.2 Öffentliche Grünflächen

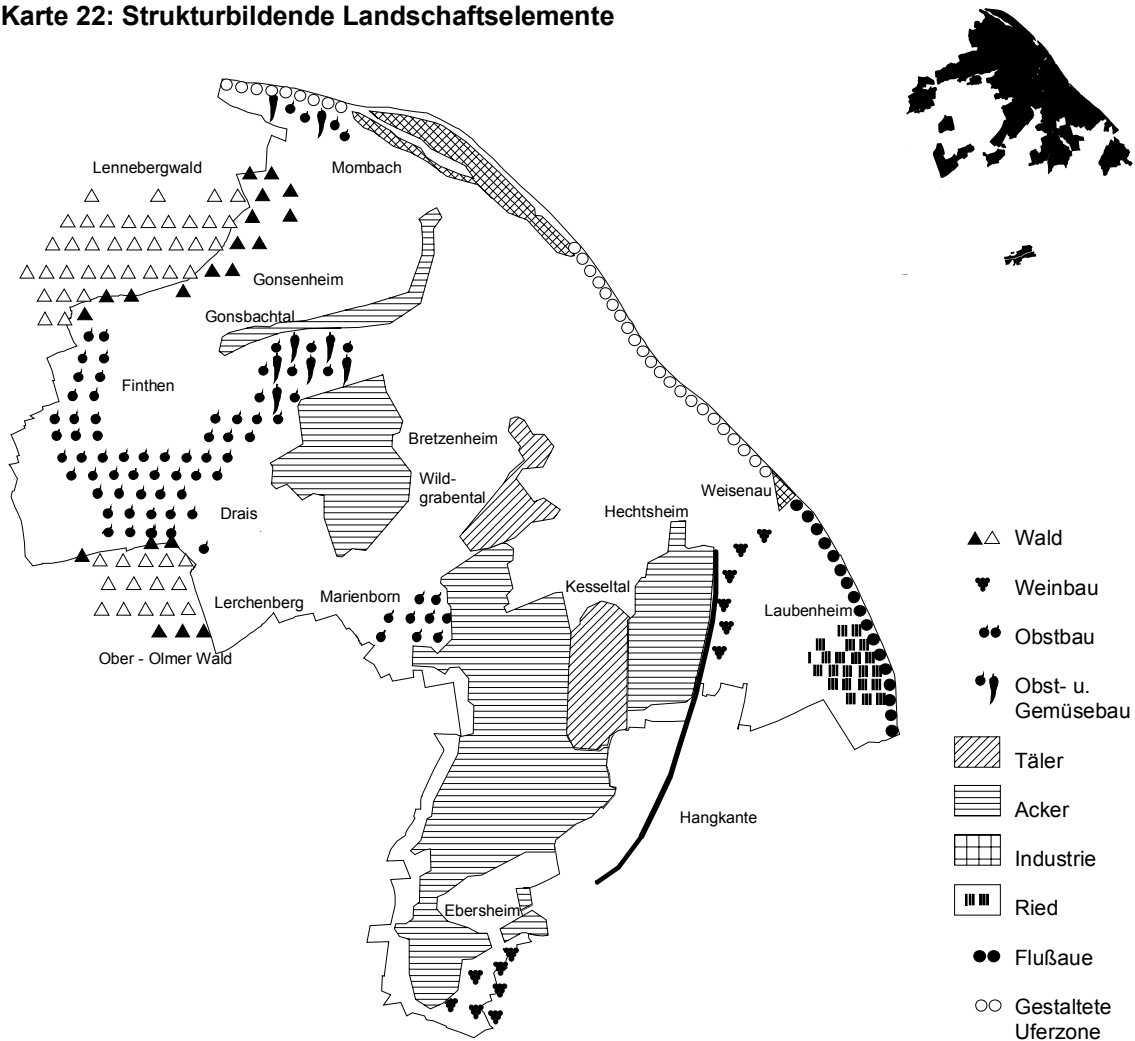
In Mainz stehen rund 257 ha öffentliche Grünflächen der erholungssuchenden Bevölkerung zur Verfügung, dies entspricht einem Anteil von ca. 2,6% der Stadtfläche und einer Versorgung von ca. 14 m² je EW. Bei einem Planungsrichtwert von 25 m² je EW ist von einer starken Unterversorgung der Mainzer Bevölkerung auszugehen. Bei 186.077 EW (31.12.1997) wären insgesamt ca. 465 ha öffentliche Grünflächen (ohne Friedhöfe, Spiel- und Sportplatzanlagen sowie Dauerkleingärten) erforderlich. somit fehlen rechnerisch ca. 208 ha Grün- und Parkanlagen. In Zukunft wird durch vermehrte Freizeit ein steigender Nutzungsdruck auf die vorhandenen öffentlichen Grünflächen ausgehen.

Tab. 9: Flächenbilanz städtischer Grünflächen, Stand Januar 1994

Grünfläche	Anzahl	qm	ha
Grünanlage	364	2.061.684	206,2
Kübel	176	1.113	0,1
Brunnen	75	---	---
Straßenbegleitgrün	401	638.146	63,8
Straßenbaum	14000	---	---
Kindergarten	7	10.249	5,4
Kindertagesstätte	20	35.097	
Kinderkrippe	2	2.918	
Jugendzentrum	10	2.990	
Kinderheim	1	1.397	
Kinderhort	1	1.712	
Gymnasium	10	24.623	
Realschule	6	43.317	
Hauptschule	4	5.028	
Grundschule	40	86.944	
Grund- und Hauptschule	11	78.623	
Gesamtschule	2	11.437	
Sonderschule	5	29.656	
Berufsschule	5	19.110	
Schwimmbad	2	83.891	8,4
Sportgrünanlage	15	469.880	46,9
Spielplatz	165	152.114	19,9
Bolzplatz	30	40.394	
Wasserspielplatz	4	1.757	
Rollschuhbahn	6	4.330	
Skateboardbahn	4	365	
Dauerkleingarten	23	670.800	67,1
Friedhof allgemein	14	699.724	70,0
Friedhof jüdisch	7	43.673	4,4
Summe			ca.522 ha

Die hohe Bedeutung öffentlicher Grünflächen wird nachfolgend vor allem unter (Erholungs-) Infrastrukturaspekten beschrieben, gleichwohl gehen aber von den öffentlichen Grünflächen mannigfaltige Wirkungen auf die biotischen und abiotischen Funktionen aus.

Karte 22: Strukturbildende Landschaftselemente



Öffentliche Parks und Grünanlagen

Die öffentlichen Parks sind insbesondere für die Bewohner der Innenstadt, wo eine hohe bauliche Dichte bei gleichzeitig hohen Umweltbelastungen zusammentrifft, die wichtigsten Erholungsorte.

Von den in Mainz vorhandenen 364 Grünanlagen sind die Parks des inneren Grüngürtels die wichtigsten: Volkspark, Stadtpark, Wallanlagen und Hartenbergpark mit ihren alten Baumbeständen haben wichtige Erholungsfunktionen über die Stadtteile hinaus.

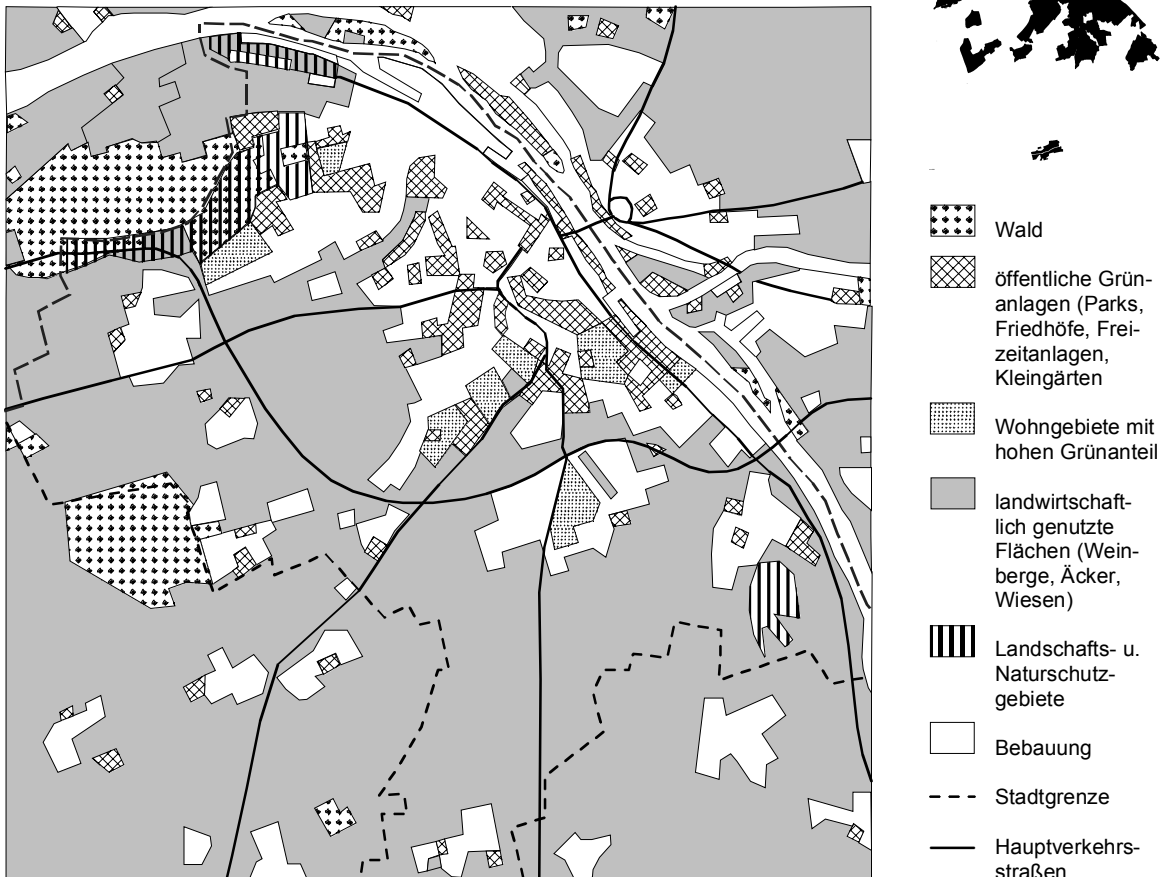
Darüber hinaus gibt es in den einzelnen Stadtteilen eine Vielzahl quartiers- und siedlungsbezogener Grünanlagen. Diese Grünanlagen werden durch die erholungsbezogene Infrastruktur, z.B. Grill- und Minigolfplätze, ergänzt.

Tab. 10: Ausgewählte städtische Grünflächen

Parkanlage	Größe in ha
Rheinpromenade	2,34
Stresemannufer	1,40
Stadtpark mit Rosengarten	11,45
Volkspark	12,58
Goetheplatz	1,67
Kaiserstraße	1,47
Hartenbergpark	9,56
Wildpark	4,06

Die öffentlichen Grünflächen sind sehr ungleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt. Defizitbereiche sind vor allem die hochverdichtete Neustadt. Hier steht jedem Einwohner nur eine Fläche von ca. 2,5 m² an Parkanlagen zur Verfügung. Weitere Defizitbereiche sind die dicht bebauten Großwohnsiedlungen Römerquelle in Finthen und Elsa-Brandström-Straße in Gonsenheim, wo die umliegenden Grünräume durch die angrenzenden Straßen abgeschnitten und verlärmert sind. Hingegen sind Bereiche wie die Oberstadt (35, 2 m² / Einwohner) sehr gut versorgt.

Karte 23: Grünflächen in Mainz



Quelle: Faltblatt "Grünes Mainz" Sept. 1991

Das Rheinufer sollte durchgängig für die Öffentlichkeit begehbar sein. Die Uferzone soll sowohl innerstädtische Promenaden, als auch landschaftlich geprägte Außenbereiche enthalten. An den Mündungen von Industrie- sowie Zoll- und Binnenhafen sollen Brücken für Fußgänger und Radfahrer entstehen und die Freiräume außerhalb der Stadt leichter und attraktiver erreichbar machen.

Der Flächennutzungsplan sieht eine Reihe von neuen Grünflächen und -anlagen vor:

- Rekultivierungsflächen der Portland-Zement-Werke,
- Botanischer Garten der Universität,
- Nordwestlich des geplanten Hauptfriedhof II in Bretzenheim,
- Wildgrabental nordwestlich der Pariser Straße (Schaftriebweg),
- Hechtsheim, südlich der Ortslage,
- Bereich Karcherweg westlich der Hechtsheimer Straße,
- Quartierpark ehem. Lee Barracks (Kathen-Kaserne),
- Stadtteil Layenhof / Münchwald,
- Bereich östlich des geplanten Baugebietes "E 31" sowie nördlich der Ortslage Ebersheim.

Gestaltungsleitpläne und Zentralpark Mainz

Mit dem Gutachten "Stadtlandschaft Mainz" wurde die Idee eines landschaftlich geprägten Zentralparks für Mainz geboren. Die Planungen für diesen Bereich sind langfristig angelegt und binden sich ein in die Idee eines "Regionalparks Rhein-Main". Ausgehend von der Analyse des Stadtraumes und seiner Mängel sowie der historischen Entwicklung lassen sich drei unterschiedlich geprägte Stadt- und Landschaftsräume für Mainz definieren :

- Innenstadt im Rheintal,
- Stadtgürtel um die Innenstadt auf der Höhenterrasse,
- Stadtring um den offenen Raum entlang der Autobahn.

Diesen im folgenden näher analysierten Räumen werden verschiedene Maßnahmenbündel zugeordnet und in Form von Gestaltungsleitplänen nachfolgend vorgestellt:

Gestaltungsleitplan Innenstadt:

Der Wiederaufbau von Altstadt und Neustadt ist abgeschlossen; größere stadtgestaltungsrelevante Lücken existieren kaum mehr. Es gilt die Qualität der Raumstruktur und des Stadtpanoramas zu erhalten und partiell zu verbessern. Die geschlossene, kleinteilige Stadtraumstruktur der Altstadt ist Maßstab jedweder städtebaulicher Veränderung und durch Satzungen geschützt. Die gründerzeitlichen Stadterweiterungen der Rheinuferbebauung und der Neustadt sind dagegen offener in ihrer stadtgestalterischen Identität. Hier finden sich auch die letzten größeren Umstrukturierungsflächen der Innenstadt: Winterhafen, Regierungsviertel mit Rheinanlagen, Zoll- und Binnenhafen, Rand der Neustadt an Bahn und Industrie. Der öffentliche Raum außerhalb der Neustadt ist gekennzeichnet durch begleitende Grünstrukturen - Baumreihe, Allee, Grünanlagen, Grüngürtel - in linearer Form innerhalb von Straßenräumen unterschiedlichster Prägungen.

Der Gestaltungsleitplan sieht vor, diese linearen Grünräume miteinander zu vernetzen und eindeutig auf den Rhein auszurichten. Nur eine spürbare Reduktion des Individualverkehrs und der damit verbundenen Belastungen kann die stadtgestalterischen Potentiale zur Entfaltung bringen. Die Umgestaltung von Häfen im Freiraumnetz und der Endpunkte der Rheinanlagen würde Stadt und Rheinlandschaft neu verbinden und die Orientierung der Stadt zum Rhein verstärken.

Leitidee des Gestaltungsleitplanes für die Innenstadt ist die Integration der Rheinlandschaft in den Stadtraum. Dabei ist eine intensive Abstimmung und Zusammenarbeit mit Wiesbaden anzustreben.

Gestaltungsleitplan Stadtgürtel:

Grüngürtel und Ventilationsbahnen stellen sich derzeit als Abfolge separater Räume unterschiedlicher Größe, Nutzung und Gestalt dar. Gegenüber der Bebauung in den Siedlungsfingern können sie sich nicht als eigenständige Landschaftsräume behaupten.

Eine notwendige Aufwertung der nur noch eingeschränkt offenen Räume muss daher begleitet werden von einer Stärkung, Ausweitung und Vernetzung der punktuell vorhandenen Grünflächen und Grünräume im Stadtraum des 'Stadtgürtels'. Diese Plätze, Grünanlagen, Spielareale, Höfe, Gärten und Friedhöfe verknüpfen als öffentliche Räume Landschaft und Stadt. Sie ergänzen den stadtstrukturierenden Charakter der Grünzüge um den lokalen, kleinteiligen Maßstab des Quartiers. Ihr etwa gleichmäßiger Abstand voneinander soll sich zu einer neuen struktur- und stadtbildprägenden Qualität entwickeln. Dieses neue 'Freiraumnetz' wird aus dem Zusammenspiel von vorhandenen Straßenräumen und punktuellen Grünräumen gebildet. Es überlagert den Stadtraum als naturnahe Raumstruktur und bezieht sich so gleichmäßig auf alle bebauten Bereiche, unabhängig ihrer jeweiligen Nutzung.

Leitidee ist die Wiedergewinnung des Landschafts- und Naturbezuges der Stadt als Aufbrechen "verschütteter" und versiegelter Flächen innerhalb des Stadtraumes.

Gestaltungsleitplan Stadtring:

Als 'Stadtring' werden jene Räume zusammengefasst, die nicht mehr unmittelbar an die Innenstadt angrenzen, bis vor wenigen Jahrzehnten noch in die Landschaft eingebettete Gemeinden waren und heute ringförmig entlang der Autobahn tendenziell zusammenwachsen.

Der Gestaltungsleitplan schlägt einen umfassenden Strukturwandel des offenen Raumes vor. Anstelle der weitgehend ausgeräumten Agrarlandschaft und dominierender Infrastrukturbänder wird der langfristige Aufbau eines Mainzer Landschaftsparkes (Zentralpark) vorgeschlagen.

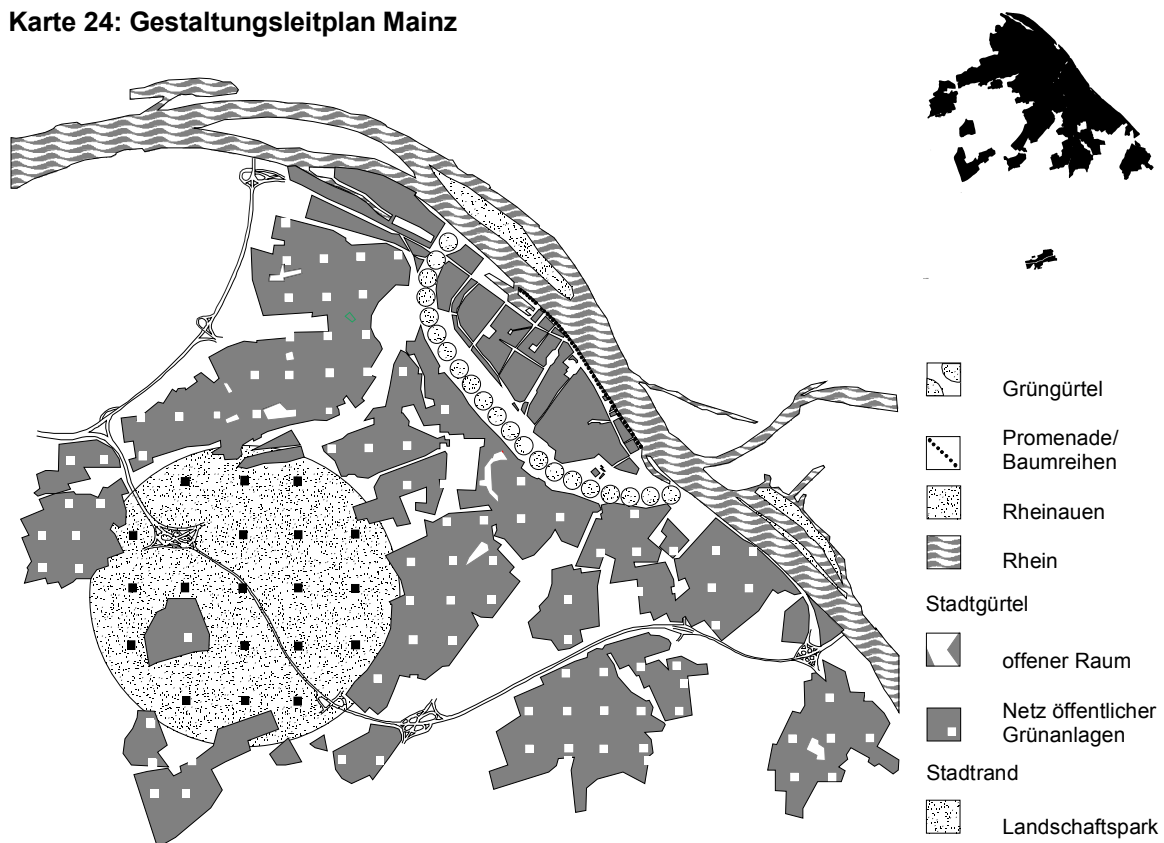
Die Qualifizierung der Landschaft als ökologisch intakte Natur und Erlebnisraum der Menschen ist Leitidee des Gestaltungsleitplanes.

Der Zentralpark soll die Gestalt der Stadt auf den rheinhessischen Höhenterrassen neu definieren. Seine Wirkung wird auf drei Ebenen entwickelt werden müssen:

- als Landschaftsraum für die ganze Stadt,
- als Summe unterschiedlicher Teilräume mit starken Bezügen, etwa zu den angrenzenden Stadtteilen und historischen Ortskernen,
- als urban geprägter Landschaftsraum im Westen der 'Metropole Rhein-Main' mit Bezügen zum Regionalpark Rhein-Main.

Struktur und Elemente des Parks sind offen und können schrittweise, z.B. mittels Planungswerkstätten und Wettbewerben, geklärt werden. Die Akzeptanz der Bevölkerung und betroffener Interessengruppen sollte über eine breite öffentliche Diskussion gewonnen werden. Hierbei ist die langfristige Zielsetzung ebenso zu klären wie die schrittweise konkrete Ausgestaltung individueller Teilräume.

Karte 24: Gestaltungsleitplan Mainz



Dauerkleingärten

In Mainz sind derzeit ca. 1.700 Kleingartenparzellen in 26 Anlagen vorhanden. Sie umfassen eine Gesamtfläche von ca. 75 ha (Stand März 1993).

Aus allen Stadtteilen liegen jedoch zahlreiche Anfragen nach weiteren Dauerkleingärten vor. Bei der Annahme eines Bedarfs lt. Landschaftsplan von einem Kleingarten auf zehn Geschosswohnungen und einer Gartengröße (brutto) von ca. 500 qm errechnet sich bei ca. 60.000 Geschosswohnungen in Mainz ein Bedarf von ca. 6.000 Kleingärten mit ca. 300 ha Fläche.

Der Flächennutzungsplan weist folgende neue Flächen für Dauerkleingärten aus:

Tab. 11: Geplante Dauerkleingartenanlagen

Lage	Fläche lt. Landschaftsplan*	Fläche im FNP
Mombach, im Unterfeld hinter dem Winterdamm	ca. 6,5 ha	entfällt
Gonsbachtal, östlich der FH	ca. 1,0 ha	entfällt
Finthen, westlicher Ortsrand	---	ca. 6,6 ha
Bretzenheim, zw. Pariser Straße und der Bebauung am Südring	ca. 4,5 ha (7,8 ha)	entfällt als Planung
Laubenheim, am südöstlichen Ortsrand	ca. 2,0 ha	entfällt als Planung
Ebersheim, am östlichen Ortsrand	ca. 4,0 ha	entfällt wegen BP " E 50"
Marienborn, jenseits der Bahnlinie	ca. 3,0 ha	ca. 5,0 ha
Marienborn, nördlich des Ortes	ca. 7,0 ha	entfällt
Stadt Mainz, gesamt	ca. 28,5 ha	ca. 11,6 ha

* Der Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan enthält großteils unrichtige Flächenangaben, daher sind die Angaben nur tlw. inhaltliche Abweichungen, diese sind im nachfolgenden erläutert.

Der Flächenutzungsplan weicht gegenüber den Zielen des Landschaftsplanes an folgenden Stellen ab: Im Bereich "Mombacher Unterfeld" ist die Ausweisung von Dauerkleingärten aufgrund der Lärmimmissionen der A 643 planungsrechtlich nicht realisierbar. Die geplanten Dauerkleingärten im Gonsbachtal, östlich der Fachhochschule und südlich der Realschule, liegen im Geltungsbereich der zwischenzeitlich rechtsverbindlichen Landschaftsschutzgebietes "Gonsbachtal", so dass auf deren Ausweisung verzichtet wird. In Bretzenheim, zwischen Pariser Straße und Bebauung am Südring, ist die Fläche nicht Planung sondern Bestand, da im Bebauungsplan "B 94" rechtsverbindlich festgesetzt. Die im Norden der Ortslage Marienborn geplanten Dauerkleingärten entfallen ebenfalls wegen der Lärmimmissionen der A 60, während die im Südwesten, jenseits der Bahnlinie angewiesenen Anlagen aus landespflegerischen Gründen nach Norden verlegt werden. In Ebersheim entfallen die geplanten Dauerkleingärten zugunsten des Wohnungsbaus. In Laubenheim handelt es sich um eine bereits bestehende Kleingartenanlage.

Gegenüber dem Flächennutzungsplan 1976 werden auch die beiden Anlagen im Mombacher Unterfeld, zwischen dem Sommer- und Winterdamm, wegen der Überflutungsgefahr und der damit verbundenen Gefahr der Erosion zurückgenommen. Weitere Zurücknahmen gegenüber dem Flächennutzungsplan 1976 sind die ufernahen Bereiche und Teile der Hangzone des Gonsbachtals, sowie Flächen im Wildgrabental und in der Draiser Senke. Diese Zurücknahmen sind aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes erforderlich. Der Landschaftsplan als Landespflegerischer Planungsbeitrag sieht keine vollständige Bedarfsdeckung in Abwägung mit Flächenansprüchen anderer Nutzungen vor, jedoch verringern sich die Defizite durch die Planung im FNP - wenn auch geringfügig - von ca. 225 ha auf ca. 213,5 ha.

Friedhöfe

In Mainz werden zur Zeit 12 städtische Friedhöfe unterhalten. Sie umfassen in summa rd. 69,5 ha, dies entspricht etwa 0,7 % des Stadtgebiets. Alle Friedhöfe werden für Bestattungen genutzt, in Weisenau und auf dem Hauptfriedhof I bestehen Einschränkungen. Die jüdischen Friedhöfe und die Kriegsgräberanlagen werden von den nachfolgenden Ausführungen nicht berührt.

Drei Friedhöfe (in Mombach, Finthen/Drais und Hechtsheim) verfügten im Flächennutzungsplan 1976 über gesicherte größere Erweiterungsflächen. Diese haben sich jedoch wegen mangelnder geologischer Eignung, aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes und aufgrund des Sprengschuttabstandes der Portland-Zementwerke hinsichtlich der Größe reduziert, teilweise in

der Lage geändert oder sind, wie im Falle von Hechtsheim, aufgrund anderweitiger Nutzungsansprüche entfallen:

Mombach (Waldfriedhof)	von 60 ha auf 26,0 ha,
Finthen/Drais (Bezirksfriedhof West)	von 55 ha auf 20,8 ha,
Hechtsheim (Bezirksfriedhof Süd)	von 40 ha auf 00,0 ha.

Obwohl die Ortsfriedhöfe prinzipiell dort zu erweitern sind wo dies möglich ist, können nur durch den geplanten Hauptfriedhof II und den geplanten Bezirksfriedhof West die entsprechenden Flächen geschaffen und deren Pflege wirtschaftlich ermöglicht werden.

Der Bedarf wurde anhand der Grabverkaufsmediane und durch überschlägige Ermittlung berechnet. Eine überschlägige Berechnung ergibt bei einem angenommenen konstanten Einwohnerstand von ca. 190.000 und einem "Faustwert" von 4,6 qm Friedhofsfläche je Einwohner (inkl. Nebenflächen) einen Flächenbedarf von ca. 87 ha, die im Jahre 2030 zur Verfügung stehen muss. Die Flächen sind im Stadtgebiet entsprechend der Einwohnerverteilung verortet.

Tab. 12: Friedhofsflächenbedarf und Allokation

Ortsteil	Einwohner	Flächenbedarfe	Bestattungsort / Planungsziel
Gonsenheim	21.500	10,0 ha	Bezirksfriedhof West (Finthen/Drais 20,8 ha)
Finthen	15.500	7,0 ha	Bezirksfriedhof West (Finthen/Drais)
Drais / Lerchenberg	9.500	4,5 ha	Bezirksfriedhof West (Finthen/Drais)
Marienborn	3.500	1,5 ha	Neuausweisung "Am Kirchenpfad" (ca.1 ha)
Bretzenheim	16.500	7,5 ha	Neuausweisung Hauptfriedhof II (Bretzenheim, 21,2 ha)
Hechtsheim	13.500	6,2 ha	Erweiterung Ortsfriedhof (ca. 4,25 ha)
Ebersheim	7.000	3,5 ha	Erweiterung Ortsfriedhof (ca. 1 ha), neuer Ortsfriedhof ca. 1,5 ha
Laubenheim	8.000	3,5 ha	Erweiterung Ortsfriedhof (ca. 3,18 ha)
Weisenau	9.000	4,0 ha	Ortsfriedhof Weisenau,
Innenstadt	74.000	34,0 ha	Neuausweisung Hauptfriedhof II (Bretzenheim, 21,2 ha)
Mombach	12.000	5,5 ha	Waldfriedhof Mombach =Ortsfriedhof
Mainz insgesamt	190.000	87,2 ha	

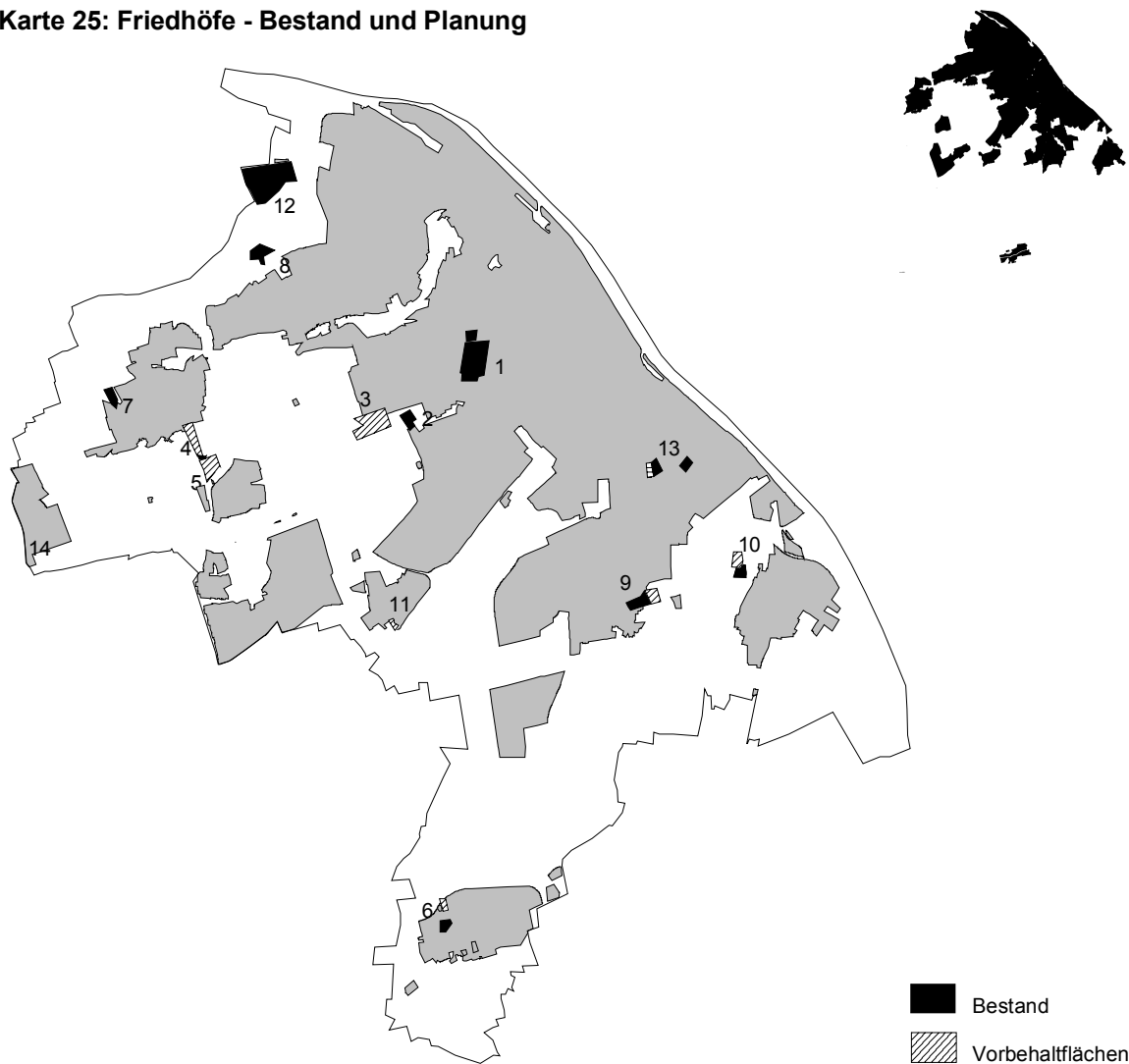
Durch die vorhandenen Kapazitäten und die Neuplanungen kann der Bedarf von rd. 87 ha abgedeckt werden. Die Konzeption berücksichtigt darüber hinaus auch den Ortsteilbezug.

Tab.13: Bestand, Kapazitäten und Planung von Friedhöfen

lfd. Nr.	Friedhof	Bestand	in B-Plänen	im FNP	Summe
1	Hauptfriedhof I	*19,57 ha		nicht erweiterbar	*19,57 ha
2	Ortsfriedhof Bretzenheim	2,90 ha	0,92 ha im "B 138"	nicht erweiterbar	3,82 ha
3	Hauptfriedhof II	0,00 ha		21,20 ha	21,20 ha
4	Bezirksfriedhof West	1,40 ha		20,80 ha	22,20 ha
5	Ortsfriedhof Drais	0,48 ha		nicht erweiterbar	0,48 ha
6	Ortsfriedhof Ebersheim	0,62 ha	0,98 ha im "E 40"	1,85 ha	3,45 ha
7	Ortsfriedhof Finthen	2,10 ha		nicht erweiterbar	2,10 ha
8	Waldfriedhof Gonsenheim	7,28 ha		nicht erweiterbar	7,28 ha
9	Ortsfriedhof Hechtsheim	3,28 ha		4,25 ha	7,53 ha
10	Ortsfriedhof Laubenheim	1,13 ha		3,18 ha	4,31 ha
11	Ortsfriedhof Marienborn	0,47 ha	0,89 ha im "Ma 32"	nicht erweiterbar	1,36 ha
12	Waldfriedhof Mombach	26,11 ha		nicht erweiterbar	26,11 ha
13	Ortsfriedhof Weisenau	1,74 ha +2,34 ha	1,60 ha im "W 40"	keine weitere Erweiterung	5,68 ha
14	Ortsfriedhof Layenhof / Münchwald	0,00 ha --		5,50 ha	5,50 ha
	Stadt Mainz	69,42 ha	4,39 ha	56,78 ha	130,59 ha

* Der Hauptfriedhof I ist nur bedingt für weitere Belegungen geeignet.

Karte 25: Friedhöfe - Bestand und Planung



Mit o.g. Flächenbereitstellung und Darstellung im Flächennutzungsplan wird der Flächenbedarf bis weit in das nächste Jahrhundert abgedeckt und planungsrechtlich abgesichert.

In Ebersheim wird von den Darstellungen des Landschaftsplanes abgewichen, da sich der hierin vorgeschlagene Friedhofstandort als ungeeignet erwiesen hat. Hierfür wird eine Ersatzfläche am nördlichen Ortsrand vorgesehen.

Die im Stadtgebiet von Mainz gelegenen 7 jüdischen Friedhöfe mit ca. 4,3 ha Fläche, davon zwei größere an der Mombacher Straße und am Südrand des Hauptfriedhofs, werden als Zeugnisse der jüdischen Kultur und als Begräbnisstätten der jüdischen Gemeinde durch die Flächen-darstellungen planerisch gesichert und mit einer gesonderten Signatur versehen.

Grünflächen, die der Erholung dienen und Wald

Zu den elementaren menschlichen Bedürfnissen, insbesondere im verdichteten, städtischen Raum, gehört die Erholung in der Natur mit ihren verschiedenen Tätigkeiten. Die Naherholung genießt, neben der hohen planerischen Priorität, den gesetzlichen Auftrag zur Flächenvorsorge (z.B. § 1 Abs. 2, § 2 Abs. 11, 12 und § 15 Abs. 1 BNatSchG und LPfIG Rheinland-Pfalz).

Darüber hinaus stellt Freiraumqualität als Bestandteil von Freizeitqualität einen gewichtigen Standortfaktor dar. Der Naherholung wird in Zukunft steigender Wert zukommen, zum einen dadurch, dass mit zunehmender Freizeit die Nachfrage nach Erholungsflächen und -einrichtungen steigen wird und zum anderen ist aus Umweltgesichtspunkten eine Reduzierung des (Auto-) Verkehrs in weiter entfernte Ausflugsgebiete notwendig.

Das im Flächennutzungsplan verfolgte räumliche Konzept (vgl. Kap. 3.1 und 3.2) von bandförmigen tangentialen und radialen Elementen sichert diese Freiraumfunktionen und eröffnet mit dem Zentralpark langfristig weitere Perspektiven.

Kriterien für das Aufsuchen von Landschaftsräumen zur Erholung sind, neben ihren visuellen Eigenschaften (Relief, Verträglichkeit mit benachbarten Nutzungen), die Vielfalt von Landschaftselementen und die Natürlichkeit. Daneben spielt die Ausstattung mit erholungsrelevanter Infrastruktur eine wichtige Rolle.

Der Landschaftsplan von 1993 nennt neun Gebiete, die für die Erholung eine hohe potentielle Bedeutung haben:

1. Rheinufer, Lothary-Aue und Fürstenberger Aue,
2. Steilhänge des Rheintals (mit den innerstädtischen Parkanlagen Volkspark, Festungsgürtel und Freibad),
3. Weinberghänge (Laubenheimer Hang, Hechtsheimer und Ebersheimer Weinberge),
4. Gonsbachtal,
5. Wildgrabental,
6. Terrassenkante von Finthen bis Marienborn,
7. Obstbaugebiete um Finthen,
8. Ober-Olmer-Wald,
9. Lennebergwald.

Weitere wichtige Erholungsräume sind:

10. Kesseltal,
11. Bretzenheimer Senke,
12. Draiser Senke.

Die intensive Nutzung dieser Räume durch Erholungssuchende führt zu Nutzungskonflikten mit dem Naturschutz (z.B. in den Naturschutzgebieten Mainzer Sand I, Höllenberg und Lennebergwald). Durch landespflegerische Maßnahmen werden diese zukünftig zu minimieren sein.

Die Erholungsfunktion der "Laubenheimer Höhe" wird durch die beabsichtigte Erweiterung des Steinbruchs Mainz-Weisenau der Heidelberger Zement AG nach Süden beeinträchtigt. Diese Veränderungen der Landschaft sind durch entsprechende Maßnahmen (Rekultivierung der abgebauten Flächen, Anlegung eines Laubwald - Schutzstreifens zur Ortslage Hechtsheim etc.) zu kompensieren.

Defizitbereiche für die Erholung sind vor allem im Süden des Stadtgebietes (westlich Bretzenheim und südlich Hechtsheim) in Folge der ausgeräumten Landschaftsstrukturen konzentriert. Hier werden nach Fertigstellung der zur Zeit in Arbeit befindlichen Naherholungskonzeption und durch landschaftsplanerische Festsetzungen in Zukunft erhebliche Verbesserungen zu erzielen sein.

Der FNP verfolgt vorrangig unter dem Aspekt der Verbesserung der Erholungsfunktion die Ziele

- die Erholungseignung großer Räume des Stadtgebiets zu verbessern,
- Nutzungskonflikte mit dem Arten- und Biotopschutz zu entschärfen,
- neue Konflikte durch weitere Bebauung und Einengung der wertvollen Räume zu verhindern.

Aus diesen Zielen ergeben sich folgende konzeptionelle Schwerpunkte:

1. *Die ausgeräumte Ackerlandschaft der südlichen Stadtgebiete muss Kulturlandschaft werden.*
Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt auf verringerter Fläche erhalten. Entlang von Wegen müssen gliedernde Elemente wie Hecken, Bäume und Brachstreifen entstehen, auf den Kuppen und an den Hangflächen großflächige Waldpflanzungen.

2. *Allen Stadtteilen müssen neue Erholungsräume zugeordnet werden.*

Hier sollte keine intensive landwirtschaftliche Nutzung mehr stattfinden. Große, extensiv gepflegte Wiesenflächen, Obstwiesen, Hecken etc. und extensive Erholungseinrichtungen wie Grillplätze, Spielflächen, Trimpfade etc. müssen entstehen. Diese Räume müssen durch ein Wegenetz entlang der neuen Strukturen miteinander verbunden werden.

3. *Störende Nutzungen sollen beendet, ihre Auswirkungen gemindert werden.*

Vor allem Lärmimmissionen beeinträchtigen die Erholungseignung stark. Die Abschirmung der Fürstenberger Aue und des Laubenheimer Riedes durch Lärmschutzwälle entlang der Bundesstraße sollte geprüft werden. Im Gonsbachtal und Wildgrabental muss eine zügige Wegeführung - vor allem der Radwege - geschaffen werden.

4. *Auch in der Innenstadt müssen neue Freiräume entstehen.*

Neben der besseren Erreichbarkeit der Stadtränder müssen auch neue Erholungsbereiche angeboten werden. Die einzigen Flächen, die dafür mittelfristig zur Verfügung stehen, sind das Gelände des heutigen Zollhafens und die Flächen der Deutschen Bahn AG am Winterhafen. Jede Änderung der Nutzung dort muss auch die Anlage neuer Grünanlagen zur Folge haben.

Entlang des Innenstadtuferes müssen die ungeordneten Parkplätze verringert und besser gestaltet werden. Nördlich des Zollhafens sollten die verschiedenen Nutzungen zwischen Gaßnerallee und dem Ufer so weit wie möglich verlegt werden. Hier müssen größere zugängliche Uferbereiche entstehen.

5. *Weitere Konflikte durch Bebauung müssen vermieden werden.*

Eine weitere Bebauung darf nur stattfinden, wenn parallel die Freiräume so gestaltet werden, dass sie zur Erholung nutzbar sind. Dies kann z.B. im Raum Ebersheim erreicht werden. Eine Bebauung darf nicht stattfinden, wenn die Freiräume durch Belastung nicht nutzbar oder aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes nicht belastbar sind.

6. *Besonderer Schutz der Flächen und Räume mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild.*

Insbesondere freizuhalten von Bebauung und intensiven Sportanlagen sind

- Rheinauen,
- Rheintalhänge und Weinbergshänge,
- Talräume.

Besonderen Schutz bedürfen u.a. aus diesem Grund weiterhin die Obstbaugebiete und Waldflächen.

Mit einem Waldbestand von 285 ha hat Mainz mit 2,9 % seiner Gesamtfläche einen der geringsten Waldanteile bundesdeutscher Großstädte. Im wesentlichen sind nur die Ausläufer des Ober-Olmer-Waldes und des Lennebergwaldes (insgesamt 733 ha) auf Mainzer Gemarkung als Waldflächen erhalten. Während der Lennebergwald vorwiegend vom Nadelgehölz geprägt wird, ist der Ober-Olmer-Wald durch Mischbestände gekennzeichnet. Diese Flächen werden als Waldflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Weitere größere Gehölzbestände befinden sich im Rheinauenbereich von Mombach und Laubenheim, in der Ortslage von Lerchenberg sowie auf dem Hartenberg.

Alle Waldflächen haben sowohl eine Schutzfunktion für Klima, Boden, Wasser und vor Immissionen, als auch eine Erholungsfunktion. Die Nutzungsqualität des Ober-Olmer-Waldes wird durch die in Zukunft entfallenden militärischen Anlagen entscheidend gestärkt. Dem Lennebergwald kommt hinsichtlich der Erholungsfunktion, trotz der Verlärmung durch die Autobahn, eine besondere Bedeutung zu, die durch eine Naherholungskonzeption gesichert und gelenkt wird. Hierbei sollen durch eine entsprechende Zonierung die Konflikte zwischen den Erholungsbedürfnissen der Bevölkerung auf der einen und der o.g. Schutzfunktionen auf der anderen Seite minimiert werden.

Weitere Waldflächen werden im südlichen Stadtgebiet im Zuge von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entstehen. Im Flächennutzungsplan werden sie nach §5(2) Nr.10 BauGB als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" und "geplanter Laubwald" dargestellt.

Im Gegensatz zum Landschaftsplan enthält der Flächennutzungsplan keine Unterscheidungen hinsichtlich der Waldnutzungen (z. B. Klimaschutzwald, Biotopschutzwald). In diesem Zusammenhang wird auch auf die verschiedenen Funktionszuweisungen (z.B. Erholungswald, Schutzwald) nach Landesforstgesetz hingewiesen; eine Darstellung entsprechend dieser Kategorien bleibt der forstlichen Fachplanung (Landeswaldprogramm, forstliche Rahmenpläne und Wald-funktionspläne) vorbehalten.

4.3 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

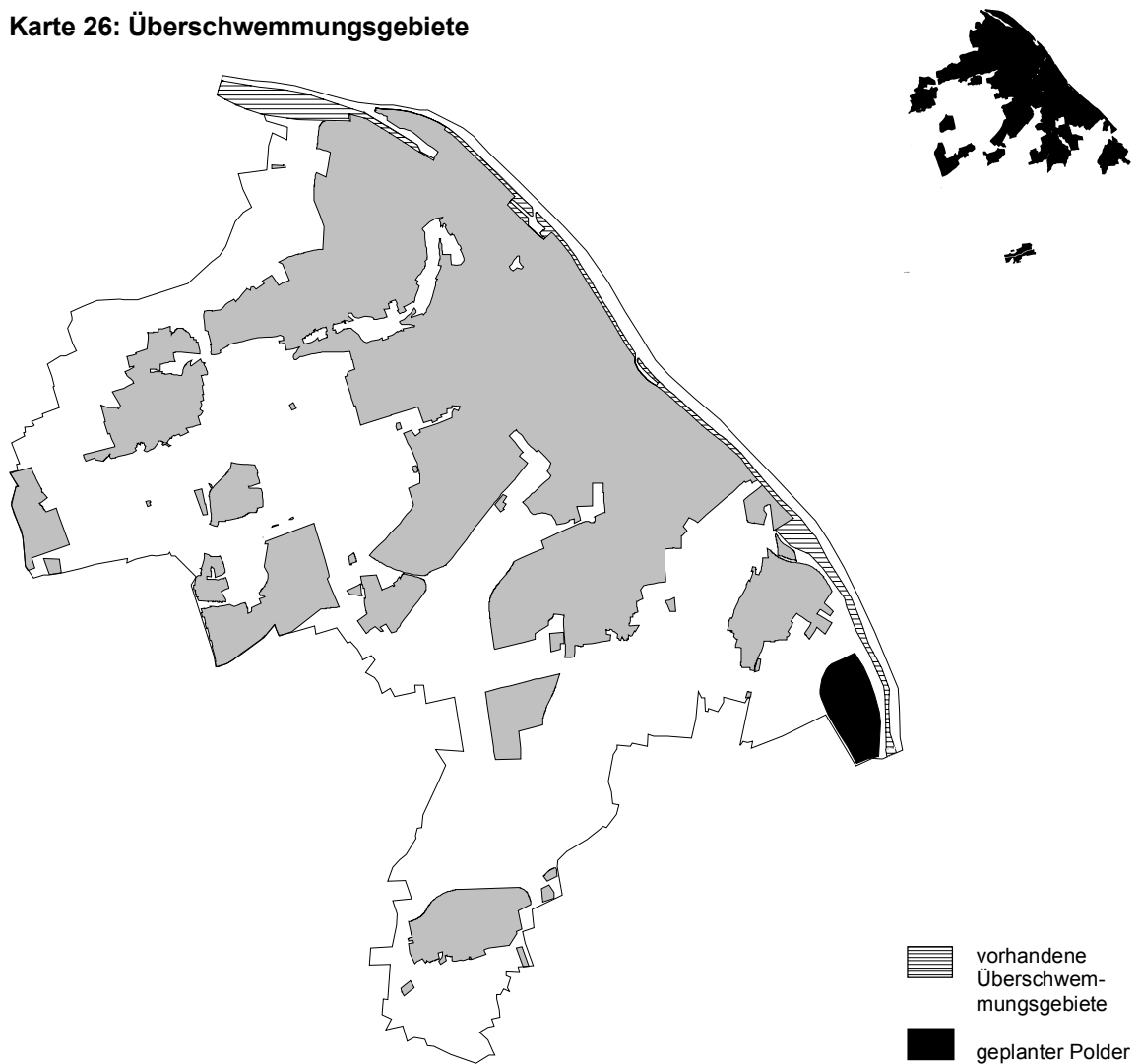
Der Rhein als "Bundeswasserstraße", die Häfen, die Teiche in Laubenheim, sowie die Gewässer III. Ordnung, sind entsprechend ihrer realen Ausdehnung nachrichtlich im FNP **als Wasserflächen** aufgenommen worden. Neue Wasserflächen sind nicht geplant.

Für die Fließgewässer III. Ordnung wurden Gewässerpflegepläne erstellt, die einen naturnahen Ausbau vorsehen, um die biologische Wirksamkeit der Gewässer zu erhalten und zu fördern. Dabei sollen durch Flurbereinigungsverfahren die Gewässerparzellen und die Uferstreifen in das Eigentum der öffentlichen Hand übergehen. Nach § 64 (3) Landeswassergesetz (LWG) sind diese Gewässerpflegepläne für die Unterhaltung der Gewässer verbindlich.

Das **Überschwemmungsgebiet** des Rheins umfasst Teile von Mombach und Laubenheim, die Innenstadt ist hochwassersicher. Die Überschwemmungsgebiete werden nach § 88 LWG (§ 32 WHG) festgesetzt bzw. sind es durch Legaldefinition. Sie werden im FNP nachrichtlich übernommen. In diesen Bereichen kann durchaus extensive Landwirtschaft betrieben werden, die aber eine ackerbauliche Nutzung ausschließt.

Im Bereich des Gonsbaches, Aubaches und Königsbornbaches sind Überflutungsflächen festgestellt und kartiert worden, die aber noch nicht durch eine entsprechende Rechtsverordnung gesichert sind. Dies gilt auch für die geplanten Retentionsräume im Wildgrabental. Von deren Darstellung im Flächennutzungsplan wird daher abgesehen.

Karte 26: Überschwemmungsgebiete



Zur Regulierung extremer Hochwassermengen des Rheins sind seitens des Landes **Polder** für Retentionsflächen geplant und hierfür ein entsprechendes Raumordnungsverfahren eingeleitet worden. Auf Mainzer Gemarkung befindet sich im Bereich des Laubenheimer Rieds der nördliche Teil des insgesamt 196 ha großen und 5,8 Mio. m³ fassenden gesteuerten Polders "Mainz-Laubenheim/Bodenheim". Es ist darauf abgestellt, dass der Polder ca. drei mal in hundert Jahren bis zu drei Meter hoch überflutet wird, wodurch die landwirtschaftliche Nutzung nur sehr begrenzt beeinflusst wird. Die neue Hauptdeichlinie umgrenzt die nachrichtlich übernommene Fläche für die Wasserwirtschaft. Sie wird mit Symbol gekennzeichnet.

Unter den Bedingungen der fortschreitenden Flächenversiegelung wird im allgemeinen mit zunehmend geringer Versickerung bei gleichzeitig erhöhten Abflüssen gerechnet. Für die Ableitung des Niederschlagswassers wird allerdings im Landeswassergesetz (LWG) empfohlen, die anstehenden Versickerungsraten durch entsprechende Maßnahmen soweit wie möglich weiterhin zu gewährleisten. Wenn dies nach örtlichen Gegebenheiten nicht ausreichend möglich ist, müssen zur Vermeidung von Abflussverschärfungen in vorhandenen Kanalsystemen **Regenrückhaltebecken** - in offener oder geschlossener Bauweise - eingeplant werden.

Versickerungsanlagen sind im Stadtgebiet bisher in den Baugebieten "Gewerbegebiet südlich der Flugplatzstraße (F 69)" in Mainz-Finthen und "Hinter den Weiden (D25)" in Mainz - Drais erstellt worden.

Wasserschutzgebiete dienen der langfristigen Nutzungssicherung der für die Spitzenversorgung in Mainz zur Verfügung stehenden Brunnen. Für diese Brunnen bestehen Schutzgebiete, die ganz oder teilweise auf Mainzer Gemarkung liegen. Die Schutzzonen I, II und III sind nach § 13 LWG (§ 19 WHG) durch Rechtsverordnung festgesetzt, in denen auch die jeweiligen Beschränkungen festgelegt sind. Im Flächennutzungsplan werden sie nachrichtlich übernommen.

Eine Neuausweisung von WSG ist nicht geplant. Vorgesehen ist jedoch eine zukünftige Erweiterung des WSG Mainz-Ebersheim sowie des WSG Nieder-Olm auf Ebersheimer Gemarkung. Hierzu sind wasserrechtliche Verfahren eingeleitet worden. Die in Aussicht genommenen Abgrenzungen der Schutzzonen sind im Flächennutzungsplan dem aktuellen Stand entsprechend gekennzeichnet.

Eine Bebauung in Zone III soll eingeschränkt bzw. unter Auflagen möglich sein (z.B. Ökologischer Wirtschaftspark Mainz-Süd).

Tab. 14: Wasserschutzgebiete in Mainz

Wasserschutzgebiet (WSG)	RVO vom	rechtskräftig seit
WSG Bodenheim / Nieder-Olm	02.12.1985	24.12.1985
WSG Göttelmannstraße	23.03.1984	17.04.1984
WSG Wallstraße	08.02.1977	15.03.1977
WSG Mainz - Bretzenheim	04.08.1978	12.09.1978
WSG Mainz - Hechtsheim	21.10.1974	12.11.1974
WSG Mainz - Hallenbad Am großen Sand	17.11.1972	16.01.1973
WSG Mainz - Universität	01.09.1972	28.11.1972
WSG Mainz - Ebersheim	13.02.1974	12.03.1974
WSG Mainz - Ebersheim	25.02.1998 (Entwurf)	noch nicht rechtskräftig
WSG Nieder-Olm/Ebersheim	10.11.1992 (Entwurf)	noch nicht rechtskräftig

Heilquellen oder Heilquellenschutzgebiete sind in Mainz nicht vorhanden.

Wasserschongebiete werden nur im Landschaftsplan dargestellt, nicht im FNP. In ihnen soll vor allem der Gebrauch von Düngemitteln und Agrochemikalien eingeschränkt werden. Wegen der fehlenden rechtlichen Grundlage haben sie lediglich Hinweischarakter und dienen als Abwägungsmaterial bei der Beurteilung von Vorhaben.

4.4 Landwirtschaft

Als Fachplan zum Flächennutzungsplan wurde eine Agrarstrukturelle Vorplanung (AVP) erstellt, deren Ergebnis nachfolgend erläutert und mit anderen Belangen abgewogen wird.

Auf 4.088 ha landwirtschaftlicher Fläche wirtschaften in Mainz 228 Betriebe (191 Haupt- und 37 Nebenerwerbsbetriebe), die sich vorwiegend mit dem Marktfruchtbau, dem Obst- und Weinbau sowie dem Gemüsebau beschäftigen. Die Betriebserhebung im Zuge der AVP ergab, dass ca. die Hälfte der Betriebe - mit einem Viertel der Landwirtschaftsfläche - in Zukunft aufgeben werden, vor allem in Mombach, Gonsenheim und Bretzenheim. Von den 191 Haupterwerbsbetrieben wurde die Entwicklungschance für 34 Betriebe (1.056 ha) als gut, für 32 Betriebe (1.010 ha) als weniger gut und für 48 Betriebe (734 ha) als gering bewertet. Gleichzeitig wollen aber die den Strukturwandel "überlebenden" Betriebe (Acker-) flächen zupachten, so dass die Saldierung eine ungedeckte Flächennachfrage von 700 ha ergibt.

Neben den Landwirten wirtschaften viele Bürger auch auf Grabeland. Die Zuordnung von Grabeland zu den Flächen für die Landwirtschaft unterstreicht das Ziel, einer kleingartenähnlichen Nutzung entgegenzuwirken.

Nachfolgend aufgelistete direkte und indirekte Flächenansprüche zeigen auf, dass die landwirtschaftliche Flächennutzung nicht nur durch endogene Einflüsse reduziert wird, sondern auch durch Flächenansprüche konkurrierender Nutzungen unter Druck gerät.

Tab.15: Künftige Flächenansprüche an die Landwirtschaft lt. AVP

Faktor	Fläche	Flächenanteil
landwirtschaftliche Nutzflächen	4.556 ha	100,0 %
gewerbliche Bauflächen	257 ha	5,6 %
Wohn- und Mischbauflächen	225 ha	4,8 %
Sondergebiete	94 ha	2,1 %
Grünflächen	144 ha	3,3 %
Naturschutz und Landschaftspflege, (davon sicher zu realisieren)	645 ha (309 ha)	14,2 % (6,9 %)
Wasserschutz	896 ha	19,6 %

Stand: 24.08.1992; ohne Reduzierungen, z.B. Finthen-West, ohne Polderflächen etc.
In dieser Tabelle sind weitere Vorschläge des Landschaftsplanes nicht enthalten.

Für die Landwirtschaft bestehen folgende Oberziele:

- Wahrung einzelbetrieblicher Entwicklungs- und Entscheidungsmöglichkeiten und Sicherung landwirtschaftlicher Einkommen,
- Betonung der ökologischen Funktion der Landwirtschaft (Boden- und Wasserschutz, Klima- und Erholungsfunktion),
- Minimierung der außerlandwirtschaftlichen direkten Nutzungsansprüche (Flächenverluste) und vollständiger Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile durch indirekte Nutzungsansprüche.

Diese Ansprüche berücksichtigt der Flächennutzungsplan u.a. dadurch, dass nur geringe Siedlungsflächen im Außenbereich zusätzlich in Anspruch genommen werden, während die bauliche Entwicklung vorwiegend im Bestand oder auf Konversionsflächen stattfindet. Durch den Verzicht auf die Baugebiete Finthen-West (überwiegend), Hechtsheim und Laubenheim, die noch im Wohnbauflächenplan vorhanden waren, sowie durch die Freihaltung der Fläche zwischen dem Gewerbegebiet Hechtsheim und dem geplanten Ökologischen Wirtschaftspark Mainz-Süd bzw. zwischen den Stadtteilen Drais und Lerchenberg von einer Bebauung, wurde, neben den Belangen der Landwirtschaft, auch den Interessen des Landschaftsbildes und der Naherholung Rechnung getragen. Bei der naturschutzrechtlichen Ausweisung wird verstärkt auf eine Einbeziehung der Landwirtschaft geachtet werden, eine Abwägung findet hierzu - wie auch bei den Bebauungsplänen - im konkreten Einzelverfahren statt. Die Flächen nach § 17 LPflG, die im Landschaftsplan vorgeschlagen und im FNP nach § 2(2) Nr. 10 BauGB dargestellt sind, entziehen der Landwirtschaft aber erhebliche Flächen.

In Abwägung mit den Zielen des Flächennutzungsplanes wird ein weiterer Rückgang der Landwirtschaft - auch in Hinblick auf die hohe Zahl von Betriebsaufgaben und die im Ballungsraum eher verfügbaren Ersatzarbeitsplätze - aber insgesamt als hinnehmbar angesehen.

Um die Auswirkungen auf die Landwirtschaft so gering wie möglich zu halten, wird

- auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung teilweise auf die im Landschaftsplan vorgeschlagenen Biotop- und Klimaschutzwaldflächen in Hechtsheim verzichtet, wegen der hier vorhandenen hochwertigen Böden, den starken Flächenverlusten durch andere Anforderungen (z.B. B-Pläne "He 103" und "He 105") und den guten Entwicklungschancen der Hechtsheimer Landwirtschaft und
- auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung versucht, die Landwirte z. B. durch den Vertragsnaturschutz mit einzubeziehen.

Es ist in Mainz ein anhaltender Trend zur Aussiedlung landwirtschaftlicher Betriebe zu beobachten. Dies führt in verschiedenen Fällen zu Konflikten mit den landschaftsplanerischen Zielen und zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Planerisches Ziel ist die Konfliktminimierung durch räumliche Konzentration der Aussiedlungen. Hierfür steht westlich der Ortslage Bretzenheim ein Sondergebiet "Landwirtschaftliche Betriebe" (Bebauungsplanbereich "B 128") zur Verfügung. Die Erfahrung hat jedoch gezeigt, dass aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen (trotz neuer BauNVO) die Steuerungskompetenz der Kommune in der Regel nicht ausreicht, um dieses Ziel zu erreichen. Aus diesem Grund wird auf die Ausweisung von weiteren Aussiedlungsflächen im FNP verzichtet.

Abwägungsergebnis

Insgesamt stellt die Integration der Belange von Freiraum und Ökologie sowie der verschiedenen Fachplanungen - insbesondere des Landschaftsplanes - in den Flächennutzungsplan ein in sich geschlossenes Konzept der räumlichen Nutzung dar. Es ist in Mainz möglich, weitgehend alle Belange der Freiraumnutzung und der Ökologie zu berücksichtigen und mit der baulichen Entwicklung derart zu verknüpfen, dass die hierdurch entstehende Belastungen nicht nur kompensiert werden, sondern durch eine Aufwertung der bestehenden bebauten wie unbebauten Bereiche ein Gewinn für die Umwelt erreicht werden kann. Darüber hinaus stellt das Konzept eine über den Planungshorizont des FNP hinaus handlungsleitende Planungskonzeption dar.

5. **Wohnbauflächen**

Die Bedeutung des Wohnungsbaus und die konzeptionellen Überlegungen zur Wohnungsbedarfsdeckung, die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognose und die Schwerpunkte der wohnungsbaulichen Entwicklung von Bestand und Neubauflächen werden im folgenden erläutert.

Einleitung

Die Bereitstellung von Wohnraum ist eines der dringlichsten Probleme der Stadt Mainz. Die Lösung dieses Problems genießt hohe politische Priorität. Ein Teil dieser Bemühungen ist die Bereitstellung von neuem Wohnbauland im Flächennutzungsplan.

Die Situation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt ist gespalten: Der Teilmarkt der teuren, freifinanzierten (Neubau-) Wohnungen ist von einer flexiblen Marktsituation gekennzeichnet, die die Mieten je nach Angebot und Nachfrage schwanken lässt. In letzter Zeit sind hier, bei allgemein noch steigendem Preisniveau, für Spitzenwohnungen sogar leichte Preisrückgänge feststellbar.

Völlig anders hingegen ist die Situation auf dem Teilmarkt für relativ preiswerte Wohnungen im Bestand und dem hochsubventionierten Sozialwohnungsbestand. Hier ist die Situation von einer allgemeinen Unterversorgung gekennzeichnet. Folge hiervon sind eine spürbare Verknappung des Angebots und steigende Mieten, insbesondere für neuvermietete Wohnungen. Die hohen Mieten lassen soziale Verdrängung, soziale Segregation und Obdachlosigkeit befürchten, weshalb das Ziel der Schaffung billigen Wohnraumes kommunalpolitisch besonders hochrangig ist. Besonders Frauen sind auf kostengünstigen Wohnraum angewiesen. Sie verfügen in der Regel über ein geringeres Einkommen, da sie oft unbezahlte Reproduktionsarbeit leisten und häufig am Arbeitsplatz benachteiligt sind. Insbesondere für die Alleinerziehenden Haushalte stellt sich die Wohnsituation problematisch dar.

Der Bedarf an Wohnungen, also die Bereitstellung von angemessenem Wohnraum für jeden Haushalt, wird in Mainz definiert als die, durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung (also dem Saldo aus Geburten und Sterbefällen) und den Wanderungssaldo, extrapolierte Bevölkerungsentwicklung. Dabei ist nicht so sehr die Zahl der EinwohnerInnen entscheidend, vielmehr ist die Zahl der Haushalte die entscheidende Nachfragegröße auf dem Wohnungsmarkt. Auf der Basis der Bevölkerungsprognose der Prognos AG sind ca.13.000 Wohnungen bis zum Jahr 2005 bereitzustellen. Hierfür muss der Flächennutzungsplan die benötigten Flächenkapazitäten darstellen und verorten. Dies geschieht nicht nur durch die Ausweisung neuer Bauflächen, sondern auch durch Bestandssicherung und -entwicklung.

Die Stadt Mainz geht bei der Bedarfsdeckung von einer Strategie aus, die folgende Elemente umfasst:

Bestandssicherung und -entwicklung durch

- Schutz des vorhandenen Wohnraumes (z.B. durch das kommunale Satzungsrecht),
- Förderung der Innenentwicklung, d.h. durch das Auffüllen von Baulücken und die Nachverdichtung von Wohngebieten,
- Umstrukturierung und Bebauung von bislang nicht für das Wohnen genutzter Flächen, insbesondere auf den ehemals militärisch genutzten Flächen (vgl. Kap. 5.3.);

Stadterweiterung durch

- Arrondierung bestehender Stadtteile, insbesondere in Ebersheim,
- Entwicklung des neuen Stadtteils Layenhof / Münchwald (vgl. Kap. 5.4).

Dabei steht die Neuausweisung von Wohnbauland im Außenbereich - und teilweise auch im Innenbereich - im Konflikt mit der Landschaftsplanung, dem Biotop- und Klimaschutz sowie mit Erholungsnutzungen. Darüber hinaus ist auch die Beachtung von Kapazitäten im Verkehrsreich wichtig. Diese Engpassfaktoren können aber nicht dazu führen, dass in Mainz die Wohn-

baulandausweisung reduziert wird. In diesem Fall würde nicht nur die bauliche Entwicklung im Umland stattfinden. Die dort Wohnenden würden dann als Kfz-Einpendler in Mainz für Verkehrsprobleme sorgen, im Umland kostenträchtige Infrastrukturbedarfe verursachen und auch durch steigende Grundstückspreise und Mieten in Mainz soziale Probleme heraufbeschwören.

Verfahren der Wohnbauflächensuche

Zur Bereitstellung von Wohnbauflächen wurden durch den "Wohnbauflächenplan" (WFP), am 07.11.1990 vom Stadtrat beschlossen, neue Bauflächen ausgewählt und einer weiteren Prüfung unterzogen.

Tab. 16: Wohnungen und Wohnbauflächen nach Wohnbauflächenplan

Ebersheim	Bruttobauland in ha	Wohnungen	Einwohner
E 1	23,0	1.080	2.700
E 2	1,75	12	30
E 3	0,7	20	50
E 4	2,8	50	125
E 5	0,7	15	38
E 6	0,9	12	30
E 7	9,7	128	384
E 8	2,1	48	120
Insgesamt:	41,65	1.365	3.477
Hechtsheim			
He 1	13,5	330	825
Finthen			
F 1	43,0	1.440	3.600
F 2	2,0	350	350
Insgesamt:	45,0	1.790	3.950
Drais			
D 1	9,5	350	875
Marienborn			
M 1	14,5	540	1.350
Laubenheim			
L 1	5,3	160	400
Gonsenheim			
G 1	0,26	10	30
Insgesamt:	129,71	4.545	10.907

Als Ergebnis der weiteren Prüfung wurden die Westerweiterung in Finthen, sowie die Flächen in Marienborn (teilweise), Laubenheim und Hechtsheim von der weiteren Ausweisung ausgenommen. Die Gründe lagen vor allem bei den dort bestehenden Restriktionen. Durch den überraschend schnellen Abzug der amerikanischen Stationierungstreitkräfte wurden diese Flächenverluste allerdings kompensiert, neue Wohnbauflächen in Layenhof / Münchwald, Gonsenheim und Mombach bereitgestellt.

Durch diese, vor das eigentliche Flächennutzungsplanverfahren gestellte Abwägung und politische Entscheidungsfindung konnte nicht nur der quantitative Nachweis der Bedarfsdeckung geleistet werden. Es war darüber hinaus möglich, einen breiten Konsens in Verwaltung, Politik und Bürgerschaft hinsichtlich Lage und Größe der einzelnen Neubaugebiete zu erreichen.

Im Flächennutzungsplan werden die Umstrukturierungsgebiete und die Neubaugebiete als zusätzliche Wohnbauflächen dargestellt.

Planungsleitlinien

- Die Darstellung ausreichender Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan in ungefährender Größenordnung des Eigenbedarfs (13.000 bis 14.000 Wohneinheiten) ist zur Abdeckung der Nachfrage, zur Vermeidung weiterer Pendlerströme und zum Erhalt der kommunalen Steuerkraft mindestens notwendig.

- Eine angemessene Versorgung mit Wohnraum im Ballungsraum Rhein-Main ist nur in Kooperation mit den vor allem im westlichen Umland gelegenen Gemeinden und als gemeinsame Anstrengung aller Kommunen zu bewältigen, da sich durch die gut ausgebauten Verkehrsverbindungen und den regionsbezogenen Arbeitsmarkt die Nachfrage auf die ganze Region erstreckt.
- Neue Wohnbauflächen werden konzentriert vor allem an drei Standorten ausgewiesen: Ebersheim, Layenhof / Münchwald, Gonsenheim - ehemalige Lee Barracks. Die Wiedernutzung von Konversionsflächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und sonstiger Freiräume.
- Die soziale Mischung im Wohnungsbau soll durch ein differenziertes Neben- und Miteinander von (privaten und öffentlich geförderten) Finanzierungsformen im Geschosswohnungsbau sowie als verdichteter Einfamilienhausbau erfolgen. Hierbei kommt den stadtnahen Gesellschaften eine Schlüsselrolle zu.
- In den Wohngebieten der Kernstadt soll die Wohnfunktion vor der Verdrängung durch Handel und Dienstleistungen geschützt werden. Dabei kommt es auf ein konzentriertes Zusammenwirken der Instrumente des Planungs- und Bauordnungsrechts, der Wohnungsaufsicht und des gezielten Einsatzes öffentlicher Fördermittel sowie intensiver Beratung an.
- Die Potentiale der Innenentwicklung sollen genutzt werden. Durch Schließung von Baulücken und bislang un bebauter Blockinnenbereiche, den Ausbau von Dachgeschossen und Scheunen, sowie die Bebauung von ehemals militärisch genutzten Arealen, soll insbesondere im Einzugsbereich des ÖPNV-Netzes eine Bestandsverdichtung erfolgen.
- Die Wohnstättenentwicklung soll sich in die lokalen, gesamtstädtischen und regionalen Zielvorgaben der Landschaftsplanung sowie in das Mainzer System der Grünachsen und -gürtel einfügen. Ersatzmaßnahmen sollen auch der Stärkung des Erholungswertes der Landschaft dienen.
- Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und die Bestandsverdichtung bestehender Wohnquartiere erfordert die Bereitstellung angemessener sozialer, sportlicher und technischer Infrastruktur mit den dafür notwendigen Flächen.
- Die Anwendung des Instruments der Entwicklungsmaßnahme beabsichtigt, neben der dämpfenden Wirkung auf die Bodenpreise und einer Entlastung der Kommune hinsichtlich der Infrastrukturkosten, eine zügige Umsetzung bei den großen Vorhaben des Wohnungsbaus.
- Insbesondere bei Vorhaben im Wohnungsbau werden verstärkt neue Formen der Kooperation mit Investoren, Grundeigentümern und Bauherren erprobt, beispielsweise durch Vorhaben- und Erschließungspläne.
- Die städtebauliche Eigenart der gestalterisch besonders sensiblen Bereiche der historischen Ortskerne und der Villengebiete aus der Zeit Anfang dieses Jahrhunderts ist auch bei baulicher Verdichtung zu wahren.
- Die Schaffung von Wohnraum darf sich nicht nur auf Wohngebiete beschränken, auch in Mischgebieten muss Wohnraum bereitgestellt werden.
- Eine angemessene Wohnraumversorgung erfordert Wohnungen, die sich an die unterschiedlichen und wechselnden Wohnbedürfnisse anpassen. Dazu gehört auch ein Wohnumfeld, das Identifikationsmöglichkeiten gewährt, Kindern ein gesundes Aufwachsen ermöglicht und wohnungsnah Versorgung- und Freizeitmöglichkeiten bietet. Neben Nutzungsvielfalt, kurzen Wegen sowie kommunikations- und identitätsfördernden Strukturen, zeichnet sich ein frauengerechtes Wohnumfeld auch dadurch aus, dass auf Übersichtlichkeit und Überschaubarkeit bei der baulichen Gestaltung und Vegetation geachtet wird. Angsträume sind zu vermeiden.

5.1 Bevölkerungverteilung und Wohnungsbestand

Nachfrage nach Wohnungen

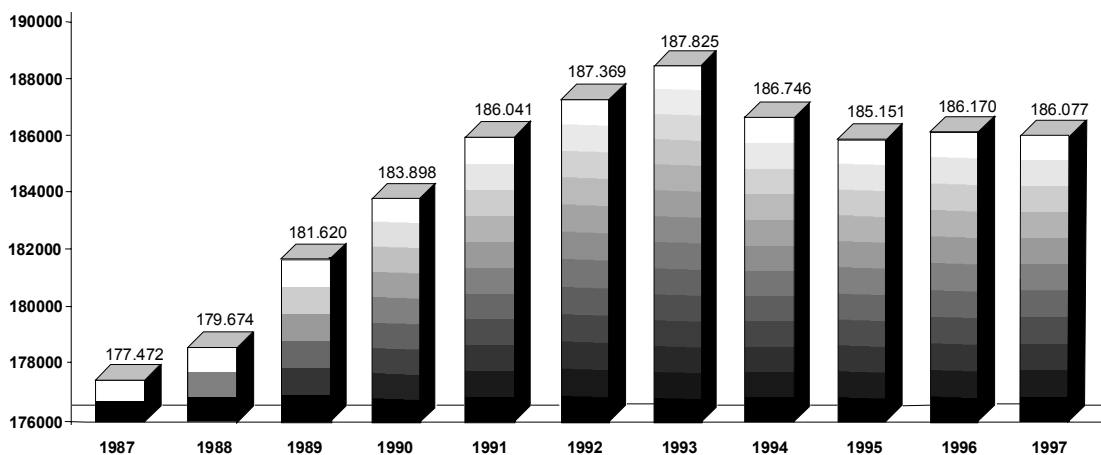
Der Mainzer Wohnungsbedarf lässt sich in verschiedene "Einzelkomponenten" unterteilen:

- Der Wohnungsbedarf setzt sich aus dem Eigenbedarf der bereits ansässigen Bevölkerung (Zunahme der Haushalte, steigender Wohnflächenkonsum) und einem Neubedarf durch Zuwanderungen zusammen.
- Eine zusätzliche Nachfrage ist aus dem Rhein-Main-Gebiet zu verzeichnen. Der dort sehr enge Wohnungsmarkt und das bestehende Preisgefälle führen dazu, dass sich Nachfrager aus dem zentralen Rhein-Main-Gebiet auch am Angebot der umliegenden Kommunen orientieren.

Bevölkerung: Am Stichtag der VZ 1987 hatte Mainz 180.414 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) und damit 5.310 Einwohner (3 %) mehr als 1970. Mainz gehörte damit zu den wenigen Städten in Rheinland-Pfalz und im Rhein-Main-Raum mit einem Bevölkerungsgewinn. Dies ist auf Wanderungsgewinne (Studenten, junge Erwerbstätige und Ausländer) zurückzuführen, die die Abwanderung hauptsächlich junger Familien in das rheinhessische Umland überkompensierten.

Die Wiedervereinigung Deutschlands und die Entwicklung in Ost- und Südosteuropa führten zu zusätzlichen Wanderungsströmen nach Mainz und ließen die Bevölkerungszahl auf 186.077 Einwohner (Stand: 31.12.1997) steigen. Darin sind auch die in den letzten Jahren gewachsene Zahl der Bürgerkriegsflüchtlinge aus dem ehemaligen Jugoslawien und die Asylbewerber enthalten. Diese Personengruppen sind bislang meist in Gemeinschaftsunterkünften und nicht in Wohnungen untergebracht. Dadurch ergibt sich ein schiefes Bild beim Abgleich der Prognose mit der Realität sowie bei der künftigen Einschätzung der Belegungsdichte.

Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung in Mainz seit 1987 (Bevölkerung mit Hauptwohnsitz)



Quelle: Einwohnermelderegister, polizeilich gemeldete Personen

Haushalte: Die Zahl der Haushalte ist zwischen 1970 und 1987 mit + 43% sehr viel stärker gestiegen als die Einwohnerzahl und lag 1987 bei knapp 89.000. Diese Zunahme ist maßgeblich durch die Entwicklung der kleinen Haushalte bedingt. Insbesondere trifft dies für die Einpersonenhaushalte (Zunahme älterer Personen und jüngerer "Singles" in eigenen Haushalten) zu. Gegenläufige Entwicklungen waren bei den "Familien"-haushalten mit 4 und mehr Personen zu verzeichnen. Ihre Anzahl ist durch die höhere Zahl kinderloser Paare sowie die Tendenz zu weniger Kindern pro Familie gesunken. Die durchschnittliche Haushaltsgröße hat sich dementsprechend stetig verringert und liegt derzeit in Mainz bei ca. 2,0 Personen je Haushalt. Von den Haushalten in Mainz sind 20 % Alleinerziehende-Haushalte, davon 92 % weibliche Alleinerziehende.

Die beschriebenen Grundmuster gelten auch für die Zeit nach 1987. Die Zahl der Haushalte, vor allem der kleinen Haushalte, ist weiter angestiegen. In den vergangenen 3 bis 4 Jahren scheint sich die Entwicklung etwas zu verlangsamen.

Wohnungsangebot

Das Angebot an Wohnraum hat sich zwischen den Gebäude- und Wohnungszählungen 1968 und 1987 prozentual stärker als die Zahl der Einwohner bzw. Haushalte erhöht. Sowohl die Zahl der Wohngebäude als auch die Zahl der Wohnungen hat um etwa die Hälfte zugenommen.

In absoluten Zahlen ausgedrückt standen zum Zeitpunkt der GWZ 1987 den 89.000 Mainzer Haushalten nur knapp 87.000 Wohnungen zur Verfügung. Davon waren drei Viertel Mietwohnungen und ein knappes Viertel Eigentümerwohnungen. Fast neun Zehntel dieser Eigentümerwohnungen befanden sich in Einfamilienhäusern, die mittlerweile mehr als die Hälfte aller Wohngebäude stellen.

Bis zum Jahresende 1996 hat sich die Zahl der Wohnungen (ohne ca. 3.200 Wohnheimwohnungen) auf mehr als ca. 93.300 erhöht. Entsprechend sind auch die Wohnungsbau-Flächen insgesamt gewachsen.

Die GWZ 1987 weist ca. ein Fünftel aller Wohnungen (17.091) als öffentlich gefördert aus (erster Förderungsweg). Bei diesen Wohnungen handelt es sich fast ausschließlich um Mietwohnungen. Die tatsächlich verfügbare Zahl der Sozialwohnungen lag zum damaligen Zeitpunkt aufgrund noch bestehender Belegungsbindungen bei etwa 20.000 und damit deutlich höher als in der GWZ ausgewiesen.

Der zweite Förderungsweg (Eigentumsprogramm) hat u.a. aufgrund der hohen Grundstückspreise mehr und mehr an Bedeutung verloren. Der dritte Förderungsweg wird aufgrund des hohen Preisniveaus im Wohnungsneubau kaum herangezogen.

Bis zum 31.12.1997 hat sich der Bestand an Sozialwohnungen auf 9.862, d.h. um ca. 42 % gegenüber 1987, verringert. Der Bestand wird in den kommenden Jahren durch den Ablauf von Bindungsfristen und die freiwillige vorzeitige Rückzahlung von Fördermitteln noch weiter zusammenschmelzen. Bislang konnten die Verluste durch Neubau bei weitem nicht ausgeglichen werden, da in den vergangenen Jahren nur etwa 50 bis 150 neue Sozialwohnungen pro Jahr erstellt wurden. Gerade in diesem Segment sind derzeit und in den nächsten Jahren besondere Engpässe zu erwarten.

Familiengerechter Wohnungsbau

Wie u.a. die Ergebnisse der sogenannten "Sinn-Kommission" belegen, ist die "Baby-Boom-Generation" der Teil der Bevölkerung, der in größerem Maße für die Eigentumsbildung und damit für den Wohnungsneubau aktiviert werden kann. Für diese Gruppe sind vorwiegend Wohnungen mit Gärten angemessen, z.B. Reihen- oder Stadthäuser, die auch für untere Einkommensgruppen finanzierbar sind.

Versorgung mit Wohnraum

Die verfügbare Wohnfläche ist zwischen 1968 und 1987 um rund 0,6 qm pro Jahr und Person gestiegen. 1987 standen jedem Mainzer im Schnitt 35 qm Wohnfläche zur Verfügung. (Eigentümer-Haushalte 41 qm pro Person, Mieter-Haushalte 32 qm pro Person). Seit 1987 hat sich die Zunahme der Wohnfläche/Person wegen des gebremsten Wohnungsneubaus und der Wandergewinne deutlich verlangsamt. Die Belegungsdichte, d.h. die durchschnittliche Personenzahl pro Wohnung, ist zwischen 1968 und 1987 um ca. 16 % gesunken. 1987 bewohnten im Schnitt noch 2,02 Personen eine Wohnung. In den letzten Jahren war hingegen eine Stagnation bzw. eine nur noch geringfügige Absenkung der Belegungsdichte zu verzeichnen. Die durchschnittlich bessere Versorgung mit Wohnraum sollte jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass

ein größer werdender Bevölkerungsteil mit Wohnraum relativ unterversorgt ist und keine (bezahlbare) Wohnung in entsprechender Größe findet. So stellt die Wohnungsmarktanalyse Rheinland-Pfalz vom Januar 1995 fest, dass auch in Mainz in bestimmten Einfamilienhausgebieten mit festem Wohnungsbestand die Zahl der Einwohner weiter sinkt, weil z.B. die Kindergeneration eigene Haushalte gründet (z.B. Lerchenberg). Gleichzeitig steigt die Bevölkerung vor allem in einfacheren Altbauquartieren weit überdurchschnittlich, d.h. die Wohnfläche pro Person sinkt dort deutlich ab.

Die Situation hat sich seit der VZ 1987 noch verschärft, da das Angebot mit der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum (Zuwanderungen, mehr Haushalte) nicht Schritt halten konnte. Die Marktverhältnisse lassen für die nahe Zukunft nicht erwarten, dass sich dieser Trend umkehrt. Als Indiz hierfür können die Zahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte (wenngleich damit nur ein bestimmter Teil der unterversorgten Gruppe erfasst wird) und die sehr intensiven Verdichtungsbemühungen privater Bauherren in bestehenden Baugebieten herangezogen werden.

Tab. 17: Bevölkerung, Haushalte, Wohnungen und Wohnungsversorgung in Mainz

	VZ 1970/ GWZ 1968	VZ 1987/ GWZ 1987	Einwohnermelderegister 31.12.1997
Einwohnerzahl (Haupt- und Nebenwohnsitz)	175.104	180.414	186.077
Zahl der Haushalte davon	62.232	88.866	
- Einpersonen-Haushalte (%)	26,9	45,5	
durchschnittliche Haushaltsgröße (Pers./Haushalt)	2,4	2,0	
Zahl der Wohngebäude davon	17.304	25.070	
- Einfamilienhäuser (%)	42,6	53,1	
- Zweifamilienhäuser (%)	24,9	18,4	
- Mehrfamilienhäuser (%)	32,5	28,6	
Zahl der Wohnungen davon	56.784	86.987	93.301 (96.500)* zum 31.12.1996
- Eigentümerwohnungen (%)	24,1	23,9	
- Mietwohnungen (%)	75,8	76,1	
Sozialwohnungen davon	17.406	17.091 (20.500)**	9.862
- Mietwohnungen (%)		90,5	
Wohnfläche pro Person (qm) darunter	23,6	35,2	
- in Eigentümerwohnungen		41,3	
- in Mietwohnungen		32,5	
Belegungsdichte in Wohnungen (Personen/Wohnung)	3,08	2,02	1,99 (1,93)*

* Fortschreibung des Statistischen Landesamts (ohne Wohnheime)

Die Zahl in Klammern gibt den geschätzten Gesamtbestand incl. Wohnheimwohnungen wieder.

** Die Zahl in Klammern gibt die zum Zeitpunkt der GWZ 1987 verfügbaren Sozialwohnungen an. Da für einen Teil der Wohnungen trotz bereits zurückgezahlter Fördermittel noch eine Belegungsbindung bestand, liegt die Zahl der verfügbaren Sozialwohnungen über der der GWZ.

5.2 Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognose

Zur Ermittlung des künftigen Wohnungsbedarfes ließ die Stadt Mainz eine kombinierte Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognose erstellen. Basierend auf den Ausgangsdaten der Großzählungen 1987 wurde ein Prognosezeitraum zwischen den Jahren 1988 bis 2005 gewählt. "Kombiniert" bedeutet, dass mittels einer Bevölkerungsprognose im engeren Sinn eine potentielle Bevölkerungszahl berechnet und in einem zweiten Schritt mit dem Wohnungsangebot abgeglichen wird. Damit können Angebots- und Nachfrageveränderungen berücksichtigt werden.

Die **Angebotsseite** wird über den Wohnungsbestand sowie Annahmen zum künftigen Wohnungsneubau in die Prognoserechnung einbezogen.

Die Entwicklung der **Nachfrageseite** wird über die Ausgangsbevölkerung, die natürliche Bevölkerungsentwicklung, das Wanderungsgeschehen sowie die Belegungsdichte berücksichtigt. Dabei bildet die Veränderung der Belegungsdichte die Bedarfsveränderung der ansässigen Mainzer Bevölkerung sowie demographische Entwicklungen ab, während das Wanderungsgeschehen den zusätzlichen Bedarf an Wohnungen bestimmt (vgl. Kap. 5. / 5.1).

Die künftige Entwicklung am Wohnungsmarkt wird dabei am stärksten durch die Parameter

- Wohnungsneubau
- Wanderungsgeschehen und
- Entwicklung der Belegungsdichte

bestimmt.

Für den Prognosezeitraum 1988 bis 2005 wurden diese - durch aktuelle Entwicklungen inzwischen teilweise überholte - Parameter wie folgt festgelegt:

Wohnungsneubau: 13.250 WE (davon 4.500 WE in rechtskräftigen B-Plänen und Baulücken sowie 4.570 WE durch die vollständige Realisierung des Wohnbauflächenplans, die restliche Zahl sind frei werdende US-Wohnungen und Studentenwohnheime).

Wanderungsgeschehen: Wanderungsgewinne in Höhe von rund 17.600 Personen. Das künftige Wanderungsgeschehen wurde an die vergangene Entwicklung und die Annahmen zur künftigen Arbeitsplatzentwicklung angelehnt. Die Wanderungen umfassen arbeitsplatzbedingte Zuwanderungen von deutschen und ausländischen Arbeitskräften und ihrer Angehörigen sowie Zuwanderungen von Aus- /Übersiedlern und Asylbewerbern. Hierbei sind auch Wanderungen zwischen dem Rhein-Main-Raum und Mainz, wie sie in den vergangenen Jahren zu verzeichnen waren, enthalten. Eine gesteigerte Nachfrage aus dem Rhein-Main-Gebiet, die sich aus dortigen Wanderungsgewinnen bei gleichzeitig engem Wohnungsmarkt ergibt, wurde hingegen nicht berücksichtigt. Hierzu lagen keine regionalen Prognosezahlen vor.

Zuwanderung von Asylbewerbern sind in der Prognose nur zum Teil, von Bürgerkriegsflüchtlingen überhaupt nicht enthalten. Beide Gruppen entziehen sich längerfristigen kleinräumigen Voraussagen, da ihr Wanderungsvolumen und ihr Verbleib (Zuteilungsquoten) politisch gesteuert werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Asylbewerber bei negativem Ausgang ihres Anerkennungsverfahrens, sowie Bürgerkriegsflüchtlinge nach Kriegsende, wieder in ihre Heimatländer zurückkehren.

Belegungsdichte: Es wurde eine weitere Abnahme der Belegungsdichte von 2,02 Pers./WE auf 1,90 Pers./WE unterstellt. Diese Abnahme spiegelt den weiteren Wohnflächenkonsum und die Haushaltsneugründungen wieder. Aus demographischen Gründen wurde die Abnahme gegenüber der Vergangenheit abgebremst.

Die Entwicklung der Belegungsdichte wird auch vom Wohnungsmarkt bestimmt. Frankfurt verzeichnet derzeit wieder eine leichte Zunahme der Belegungsdichte (Trendumkehr), da sich eine Ausweitung der Wohnfläche bzw. die Gründung neuer Haushalte beim derzeitigen Wohnungsmarkt nicht realisieren lässt. Für die künftige Entwicklung in Mainz gilt, dass die weitere Entwicklung der Belegungsdichte an den Wohnungsneubau gekoppelt sein wird: Wächst die Zahl der Wohnungen im angenommenen Umfang, wird sich auch die Belegungsdichte den obigen Werten nähern.

Als **Prognoseergebnis** stellt das Gutachten fest, dass der Neubau in angemessener Größe (entspricht einem Realzuwachs von über 9.000 WE, da auch WE durch Abriss, Umnutzung und Zusammenlegung verloren gehen) den Mainzer Bedarf voll abdeckt. Maßgeblich für die Bedarfsdeckung ist der Realisierungszeitraum des Wohnungsneubaus. Um den bereits aufgestauten Bedarf zu decken, ist eine schnelle Realisierung notwendig. Der Bedarf besteht vor allem im

Bereich des preiswerten, frei finanzierten Mietwohnungsbaus sowie des sozialen Wohnungsbaus.

Seit der Fertigstellung der Prognose im Sommer 1991 haben sich **Veränderungen** hinsichtlich des Potentials an neuen Wohnbauflächen ergeben: Ein Teil des in der Prognose eingestellten Wohnungsbaus kann nicht realisiert werden. Andererseits stehen durch den Abzug der amerikanischen Streitkräfte (angemietete Wohnungen, Housing-Areas), durch eine verstärkte Aktivierung des Bestandes, sei es durch Nachverdichtung von Siedlungen, durch die allgemeine Bestandsverdichtung und durch die Umnutzung von bislang gewerblich genutzten Arealen neue Potentiale an Wohnbauflächen und Wohnungen zur Verfügung.

Im gesamten Rhein-Main-Gebiet kann auch in den nächsten Jahren, trotz vielfältiger Anstrengungen beim Wohnungsbau, von einem engen Wohnungsmarkt ausgegangen werden. Da gleichzeitig ein Preisgefälle zwischen dem zentralen Rhein-Main-Gebiet und Mainz besteht, führt jede Verbesserung des Mainzer Wohnungsangebotes auch zu einer erhöhten Nachfrage aus der Region.

5.3 Bestandssicherung und -entwicklung

Die Sicherung und Entwicklung des Wohnungsbestandes erfordert ein abgestimmtes Instrumentarium, mit dem die verschiedenen kommunalen Handlungsmöglichkeiten, von der Wohnungsaufsicht und der Wohnungsbauförderung bis zur Bauleitplanung, integriert und konzentriert zusammenwirken. Dies wird dadurch erleichtert, dass Mainz vom Land als Gebiet mit erhöhtem Wohnbedarf anerkannt wurde. Ein weiterer Schritt hierzu war der Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 02.10.1990, mit dem festgestellt wurde, dass die Stadt Mainz ein Gebiet mit dringenden Wohnbedarf ist.

Bestandssicherung

Der Sicherung der Wohnungsversorgung dient als erste Stufe eines abgestuften Instrumentariums die Sicherung des Wohnungsbestandes. Dies geschieht durch

- die Verhinderung der Zweckentfremdung durch die konsequente Anwendung der Zweckentfremdungsverordnung seit dem 01.08.1993,
- die Beratung von Eigentümern und Mietern bei Sanierungs- und Stadtteilplanungen,
- die planungsrechtliche Sicherung von Wohnbauflächen,
- die Aufstellung von Bebauungsplänen in Mischgebieten, mit Begrenzung der möglichen gewerblichen Nutzungen.

Hierzu addieren sich die Bemühungen der stadtnahen Gesellschaften zur Schaffung von Wohnraum. Trotz dieser Bemühungen, und vor allem in Folge des Abrisses überalterter Wohnungen, ist mit einem jährlichen Verlust von ca. 230 Wohnungen auszugehen, dies sind ca. 0,25 % des Bestandes.

Bestandsentwicklung und -verdichtung

Unter dem Begriff der Bestandsentwicklung sind verschiedene Maßnahmen zusammengefasst. Insgesamt ist die Entwicklung des Bestandes mit großen Schwierigkeiten behaftet, ein verbessertes Instrumentarium wird aber in Zukunft hier neue Akzente setzen können. Vorwiegend stützt sich die Bestandsentwicklung auf die Beratung von Mietern und Eigentümern, aber auch Baugebote dürfen als ultima-ratio kein Tabu sein.

Die **Schließung von Baulücken**, d.h. die unbebauten Grundstücke im unbeplanten Innenbereich und in Bebauungsplänen, werden in Mainz durch die Baulückenberichte eingehend untersucht (vgl. Baulückenbericht 1992). Hierbei wurde ein Potential von 2.390 Wohnungen, davon 1.072 im Geschoss- und 1.318 im Ein- und Zweifamilienhausbau, erfasst. Davon werden nur **1.000** Wohnungen in die Bilanz eingestellt, da bereits viele Vorhaben realisiert sind und eine nicht unerhebliche Anzahl von Baulücken auch in absehbarer Zeit nicht bebaut werden.

Bei der **Umnutzung von Gebäuden** handelt es sich in der Regel um alte, bislang gewerblich oder landwirtschaftlich genutzte Einzelbauten zu Wohnzwecken. In Mainz sind dies vor allem Hintergebäude in den Gründerzeitquartieren sowie Scheunen und Seitengebäude von Hofreiten in den alten Ortskernen, z. B. in Ebersheim, Hechtsheim oder Drais. Scheunen sind, neben der Schaffung von Wohnraum, auch für die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt besonders wichtig.

Der **Dachgeschossausbau** bietet ein großes Potential, vor allem unter Dächern über 45 Grad Neigung. Durch Befreiungen und die Regelungen des BauGB-MaßnG lassen sich Schwierigkeiten (Stellplätze, Fahrstühle etc.) ausräumen.

Durch **Gebäudeerweiterungen**, durch Anbauten, die vorwiegend der Ausweitung der Wohnfläche von bestehenden Wohnungen dienen und durch Aufstockungen lassen sich zusätzliche Wohnungen realisieren.

Durch **Neubauten in "zweiter Reihe"**, z.B. in Gebieten mit tiefen Grundstücken, lassen sich Bauvorhaben durch eine Zufahrt über einen privaten Zuweg (Hammererschließung) oder durch eine neue (öffentliche) Anliegerstraße erschließen. Der Verlust an Grundstücksfläche, Störungen durch die Bebauung, Konflikte zwischen dort wohnenden Eigentümern und "Kapitalverwertern" lassen eine Konfliktdichte entstehen, die die Bedeutung dieses Potentials zur Baulandbeschaffung relativ gering ausfallen lässt.

Die **Bebauung von Innenflächen**, z.B. die von einem Kranz bebauter Grundstücke umschlossenen Blockinnenbereiche, die sich im Stadtgebiet an mehreren Stellen finden lassen (z.B. in Ebersheim, Drais, Finthen), können gleichfalls für den Wohnungsbau genutzt werden. Konflikte können sich dadurch ergeben, dass die Anwohner diese Flächen als "Ihre" Grünräume begreifen, jedoch bieten diese Flächen oft sehr gute, ruhige Wohnlagen.

Durch die **Verdichtung im Bestand**, z.B. durch Abriss eines bestehenden Gebäudes und Neubau eines Mehrfamilienhauses, entstehen zusätzliche Wohnungspotentiale.

Es wird angenommen, dass sich durch die vorgenannten Maßnahmenbereiche ca. **750** Wohnungen realisieren lassen.

Im Zuge der **Nachverdichtung von Siedlungen**, insbesondere den locker bebauten Siedlungen aus den fünfziger Jahren, bietet sich durch deren Zeilenstruktur ein nicht unerhebliches Potential für den Wohnungsneubau. Durch die Ergänzung lässt sich nicht nur Wohnraum schaffen, sondern es können dort auch Arbeitsplätze und Infrastruktureinrichtungen Platz finden. Durch die geschickte Anordnung von Baukörpern lässt sich das bislang oft als unbefriedigend empfundene Wohnumfeld stadträumlich fassen und gegenüber dem Lärm abschirmen. Die Nachverdichtung bestehender Siedlungen muss aber mit großer Sensibilität gehandhabt werden, da sie einen erheblichen Eingriff in das städtebauliche und soziale Gefüge verursacht. An diesem Planungsprozess sind die betroffenen Bewohner daher frühzeitig und intensiv zu beteiligen.

Eine Verknüpfung von baulichen Erweiterungen mit einer Verbesserung des Wohnumfeldes und der vorhandenen Bausubstanz wird die Akzeptanz der Nachverdichtungsmaßnahmen erhöhen. Städtebauliche Untersuchungen in mehreren Gebieten führten zu dem Ergebnis, dass in Mainz bei maximaler Ausschöpfung der Nachverdichtungsmöglichkeiten ein Potential von ca. 1600 Wohnungen besteht. Da zu erwarten ist, dass sich über die Hälfte dieser Wohnungen wegen verschiedener Restriktionen und Schwierigkeiten im weiteren Verfahren der Bauungs- bzw. Bauplanung nicht realisieren lassen, kann von einem realistischen Potential von ca. **610** Wohnungen ausgegangen werden.

Umstrukturierungsgebiete

Konversionsflächen: Durch den Abzug der US-Streitkräfte wurden insgesamt 308,2 ha Flächen frei, davon werden zwei größere Areale für den Wohnungsbau genutzt: Die Kathen-Kaserne (Lee Barracks) in Gonsenheim und das ehemalige Finthen Airfield (der neue Stadtteil Layenhof / Münchwald).

Auf dem Gelände der **Kathen-Kaserne** (ehemalige Lee Barracks, B-Plan-Verfahren "G 124") lassen sich in den nächsten Jahren ca. **1.500** Wohnungen realisieren.

Im Bereich der Werke Mombach ("M 96") bzw. Gonsenheim ("G 128") der **ehemaligen Panzerwerke (MIP / MIT)** sehen die Alternativen 3 b bzw. 1 des Rahmenplanes des Stadtplanungsamtes insgesamt ca. **250** neue Wohneinheiten vor. Hier sind bestehende Verkehrslärm- und Betriebslärmmmissionen durch geeignete Maßnahmen zu mindern.

Durch eine Bebauung des **Baseball-Platzes** der US-Amerikaner an der Karlsbader Straße ("G 127") lassen sich langfristig ca. **280** Wohneinheiten realisieren.

Die ehemals von der Bundeswehr genutzte **Artilleriekaserne** (ca. 90 WE) in Gonsenheim wird ebenfalls künftig wohnbaulich genutzt.

Der neue Stadtteil **Layenhof / Münchwald** (B-Plan-Verfahren "F 74") ist das ambitionierteste Projekt der Stadt Mainz, das seit Planung und Realisierung des Stadtteils Lerchenberg angegangen worden ist. Hier sollen langfristig ca. **4.800** Wohnungen für ca. 10.000 Einwohner entstehen, wovon mit ca. **3.200** WE rund 2/3 auf den Bereich der Stadt Mainz entfallen.

Im Flächennutzungsplan sind die bekannten und von den Trägern öffentlicher Belange mitgeteilten Flächen mit Anlagen nachrichtlich übernommen worden. Hinsichtlich der Einflugschneisen des Flugplatzes Finthen ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Ausweisung eines neuen Stadtteiles Layenhof / Münchwald im Bereich des ehemaligen Finthen Airfield keine Kennzeichnung der Einflugschneisen erfolgt. Die z. Z. noch bestehenden Einflugschneisen behalten bis zu einer späteren Einstellung des Flugverkehrs ihre Gültigkeit. Dies gilt ebenso für die z. Z. noch ausschließliche Nutzung des östlichen Teilbereichs des Flugplatzes Mainz - Finthen (ca. 40 ha) durch die US-Streitkräfte. Diese Nutzung genießt Bestandsschutz und ist bei den Planungen für den Layenhof zu berücksichtigen.

Der Bereich Layenhof / Münchwald, in dem z. Zt. noch der öffentliche Verkehrslandeplatz Mainz-Finthen betrieben wird, soll als neuer Stadtteil mit den entsprechenden Arbeitsstätten und Infrastruktureinrichtungen konzipiert werden, der an die Lebendigkeit der anderen Mainzer Stadtteile anknüpft. In Abstimmung mit dem Umland von Mainz wäre dort auch die Realisierung eines Messegeländes möglich. Ebenso soll der neue Stadtteil nach frauengerechten Kriterien geplant und gestaltet werden. Ein frauengerechter Stadtteil ist ein Stadtteil der kurzen Wege. Das (vorläufige) Konzept der stadtinternen Arbeitsgruppe Layenhof / Münchwald sah folgende Nutzungen vor:

Tab. 18: Layenhof / Münchwald: Flächennutzung, Restriktionen und Planungsvorgaben

Entwicklungsbereich Layenhof / Münchwald	246 ha
davon - landwirtschaftliche Fläche	66 ha
- Finthen Airfield	180 ha
davon - Verkehrsflächen	21 ha
- Gebäudeflächen	4 ha
davon - Wohnungen	1,3 ha
- gewerbeähnliche Nutzungen	2,1 ha
- Infrastruktur	1 ha
- Grünflächen	155 ha
davon Gehölze	6 ha
davon - Stadt Mainz	124 ha

- Gemeinde Wackernheim	54 ha
- Gemeinde Essenheim	2 ha
Planungsbereich = Entwicklungssatzung	246 ha
davon - Klimafreihalteflächen	85 ha
- zu erhaltende Biotope (Wäldchen)	6 ha
- verbleibende potentielle Baufläche	155 ha
davon für Umnutzung noch nicht freigegeben	5 ha
verbleibende Baufläche	150 ha
Planung (verbleibende potentielle Baufläche)	155 ha
Gewerbe	35 ha
davon Mediengewerbepark	10 ha
Wohnbaufläche (mit sozialer Infrastruktur)	97 ha (120 ha)
davon - Geschosswohnungsbau hoher Dichte (inkl. soz. Infrastruktur)	16 ha (22 ha)
- Geschosswohnungsbau mittlerer Dichte (inkl. soz. Infrastruktur)	26 ha (32 ha)
- Einfamilienhausbau geringer Dichte (inkl. soz. Infrastruktur)	57,5 ha (66 ha)
Infrastruktur (ohne Verkehrserschließung)	21,6 ha
davon - Einzelhandel	0,5 ha
- Kindergärten	1,2 ha
- Grundschule	1,7 ha
- Sekundarschule	1,8 ha
- Altenheim	0,8 ha
- Sportanlagen (inkl. Sporthallen)	2,0 ha
- Sondersportanlagen (Tennis, Baseball)	2,6 ha
- Stadtteilzentrum / Ortsverwaltung	1,0 ha
- Ortsfriedhof	5,5 ha
- Spielflächen	4,5 ha

Quelle: Stadtteil Layenhof / Münchwald, Zwischenbericht der Arbeitsgruppe - Februar 1994

Durch das Wettbewerbsergebnis und dessen Darstellung im FNP ist diese Tabelle z. T. überholt.

Der Wettbewerb beinhaltet andere Nutzungsaufteilungen, zu denen aber noch keine Entscheidungen getroffen wurden.

Derzeit werden die Möglichkeiten der Verlagerung bzw. Einhausung der Schießanlage sowie Finanzierungs- und Liegenschaftsfragen geprüft. Rahmenbedingungen sowie ein Bauprogramm wurden als Vorgaben für einen europaweiten städtebaulichen Ideenwettbewerb ausgearbeitet. Dieser wurde im Juni 1996 abgeschlossen. Das Ergebnis dieses Wettbewerbes ist im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Die Konversionsflächen sind allerdings mit einer Reihe von Restriktionen belastet. So wirken sich z. B. Altlasten hemmend auf eine zukünftige Bebauung aus. Hinzu kommt im Fall Layenhof/ Münchwald die Vielzahl der beteiligten Gebietskörperschaften, die koordiniert werden müssen. Zur Bewältigung der komplexen Planungsaufgaben werden weitere Überlegungen zum Management (z.B. Treuhänder, Stadtentwicklungsgesellschaften, privat-public-partnership) notwendig sein.

Im Zuge der Konversion gingen dem Wohnungsmarkt sukzessive ca. 2.159 Wohnungen zu. Diese lagen in den Housing Areas (1.059 Wohnungen, davon noch 280 frei) oder waren von Angehörigen der Streitkräfte frei angemietet worden (ca. 800, inzwischen alle wieder belegt).

Langfristiges Potential für den Wohnungsbau, wenn auch vorwiegend im oberen Preissegment, ist der **Zoll- und Binnenhafen** (mit Ausnahme der Nordmole). Durch den Rückgang des Umschlags in den Mainzer Häfen, übrigens auch eine teilweise Folge des Rückzugs der Amerikaner, und den unerfüllten Erwartungen durch den Rhein-Main-Donau-Kanal, können in Zukunft Flächenkapazitäten frei werden, zumal in großen Hafenbereichen Flächen ungenutzt bzw. untergenutzt sind. Weitere Flächen werden von hafenfremden Nutzungen blockiert.

Durch Konzentration von hafenspezifischen Nutzungen im Industriehafen kann die Versorgungsfunktion der Häfen für Stadt und Umland wahrgenommen werden und gleichzeitig ein Teil des Zoll- und Binnenhafens einer Mischnutzung mit hohem Wohnungsanteil zugeführt werden. Zu beachten hierbei sind allerdings die Belästigungen durch Gewerbelärm- und Hafenlärmimmissionen, die durch geeignete Maßnahmen zu mindern sind. Das Wohnungspotential beläuft sich gemäß den ersten Voruntersuchungen je nach Alternative auf 150 bis 900 Wohneinheiten.

Tab. 19: Konzeptalternativen für den Zoll- und Binnenhafen

	Konzeptalternativen	Wohnungspotential	Einwohner	Arbeitsplätze
1	Hafenpark	150	375	1400
2	Neustadt-Arrondierung	800	2000	2300
3/1	Hafenquartier-maximale Dichte	900	2250	3100
3/2	Hafenquartier - urbaner Ausgleich	800	2000	2000

Im Hafensbereich wirken aber die Widerstände seitens der Mieter, Pächter und Anlagenbetreiber ebenso negativ auf die Umsetzungsgeschwindigkeit wie mögliche Altlasten. Durch kommunales Grundeigentum erweitert sich allerdings die Planungskompetenz der Kommune über das Planungsrecht hinaus.

Beim Zoll- und Binnenhafen handelt es sich um eine langfristige Perspektive der Stadtentwicklung, eine Festlegung für ein Nutzungskonzept wurde in den städtischen Entscheidungsgremien bislang nicht getroffen. Die vorgesehene Umwidmung der Südmole des Zoll- und Binnenhafens in eine Wohn- und Gewerbenutzung widerspricht nicht dem Grundsatz einer konstruktiven Hafenpolitik, da in diesem Bereich eine hafenspezifische oder anderweitige gewerbliche Betätigung städtebaulich nicht zu befürworten ist. Die freigesetzten Flächen für höherwertige Nutzungen (u.a. "Wohnen am Wasser") eröffnen Möglichkeiten, die Stadt ans Wasser zu bringen, was positive Auswirkungen auf das Lebensgefühl, den Lebenswert und somit auch auf das Image von Mainz haben wird. Der südliche Bereich des Zoll- und Binnenhafens wird im FNP als gemischte Baufläche dargestellt, der übrige Bereich bleibt in der bisherigen Nutzung bestehen und wird als Sondergebiet "Hafen" ausgewiesen. In der gemischten Baufläche lassen sich schätzungsweise **250** Wohnungen realisieren.

Weitere Umstrukturierungen sind im Winterhafen, auf den Flächen von Stadtgärtnerei, MAG-Hotel / IBM-Gelände, Sonnenbrauerei, Landwirtschaftsschule, Verkehrsbetriebe Neustadt, sowie am Rodelberg und im Bereich der Albanstraße zu erwarten; bis zu **ca. 1.165** zusätzliche Wohnungen können hier geschaffen werden.

5.4 Konfliktbereiche Wohnen / Gewerbe

Im Stadtgebiet von Mainz grenzen folgende Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen unmittelbar aneinander:

Bretzenheim

- vorhandene Wohnbebauung Glühwürmchenweg bzw. Grillenweg (Bebauungsplangebiet "B 97" im Verfahren)/vorhandene Gewerbenutzung Hans-Böckler-Straße bzw. Marienborner Straße (Bebauungsplangebiet "B 118" - rechtsverbindlich);

Ebersheim

- geplante Wohnbebauung "An der Wiese" (Bebauungsplangebiet "E 51" - im Verfahren)/vorhandene Gewerbenutzung im Bereich der Senefelderstraße, Druckerei Hoffmann (Bebauungsplangebiet "E 46/I");

Gonsenheim

- vorhandene Wohnbebauung im Bereich "An der Krimm" bzw. "Weserstraße"/vorhandene Gewerbenutzung im Bereich "An der Krimm", TÜV bzw. Ordnungsamt (Bebauungsplangebiet "G70/I" rechtsverbindlich),

Hartenberg / Münchfeld

- vorhandene Wohnbebauung im Bereich Wallstraße bzw. Dr.-Martin-Luther-King-Siedlung (z.T. Bebauungsplangebiet "H 74" - im Verfahren)/vorhandene Gewerbenutzung nördlich bzw. östlich des Taubertsbergbades;
- vorhandene Wohnbebauung zwischen Wallstraße und Mombacher Straße/vorhandene Gewerbenutzung zwischen Wallstraße und Mombacher Straße, Post-Betriebshof (Bebauungsplangebiet "H 31" - rechtsverbindlich);
- vorhandene Wohnbebauung im Bereich Wallstraße bzw. Mombacher Straße (K 17) südöstlich des Hartenbergparks/vorhandene Gewerbenutzung im Bereich zwischen Wallstraße und Mombacher Straße (K 17);

Hechtsheim

- vorhandene und geplante Wohnbebauung südlich der Ortslage, im Bereich des alten Sportplatzes und südlich davon (VEP "He 107 S");

Laubenheim

- vorhandene Wohnbebauung zwischen L 431 - Parkstraße und Hans-Zöller-Straße im Süden der Ortslage (teilweise Bebauungsplangebiet "L 25" - rechtsverbindlich)/vorhandene Gewerbenutzung zwischen L 431 - Parkstraße und Hans-Zöller-Straße (Maschinenbaubetrieb);
- vorhandene Wohnbebauung zwischen L 431, Oppenheimer Straße und Kalkofenweg im Norden der Ortslage (Bebauungsplangebiet "L 36" - rechtsverbindlich)/vorhandene Gewerbenutzung im Bereich westlich der L 431 - Oppenheimer Straße, nördlich der vorgenannten Wohnbebauung;

Mombach

- vorhandene Wohnbebauung südlich der Straße "An der Plantage"/vorhandene Gewerbenutzung "An der Brunnenstube" nördlich der K 18 - Erzbergerstraße (Bebauungsplangebiet "M 95" - rechtsverbindlich);
- geplante Wohnbebauung im Bereich der Konversionsfläche MIP / MIT zwischen Turmstraße und K 16 - Hauptstraße (Bebauungsplangebiet "M 96" - im Verfahren)/vorhandene Gewerbenutzung zwischen K 16 - Hauptstraße und Turmstraße (Bebauungsplangebiet "M 96" - im Verfahren);
- vorhandene Wohnbebauung im Bereich K 16 - Hauptstraße, Liebigstraße und Wohlerstraße (Bebauungsplangebiet "M 41" - rechtsverbindlich)/vorhandene Gewerbenutzung im Bereich K 16 - Hauptstraße, Liebigstraße und Wohlerstraße (teilweise Bebauungsplangebiet "M 41" - rechtsverbindlich, teilweise DEGUSSA-Werke);

Oberstadt

- vorhandene Wohnbebauung südlich der Straße "Römerwall", Ecke Straße "Am Linsenberg"/vorhandene Gewerbenutzung nördlich der Straße "Römerwall", Ecke Straße "Am Linsenberg";

Weisenau

- vorhandene Wohnbebauung im Bereich westlich der Friedrich-Ebert-Straße/vorhandene Gewerbenutzung im Bereich westlich der Friedrich-Ebert-Straße zwischen K 8 - Heilig-Kreuz-Weg, Weberstraße und Jakob-Anstatt-Straße;
- vorhandene Wohnbebauung zwischen K 8 - Heilig-Kreuz-Weg, Bettelpfad und der Straße "Im Leimen"/vorhandene Gewerbenutzung westlich der K 7 - Göttelmannstraße zwischen K 8 - Heilig-Kreuz-Weg und Bettelpfad (Bebauungsplangebiet "W 78/I" - rechtsverbindlich);
- vorhandene Wohnbebauung im Bereich zwischen Alexander-Diehl-Straße und Bettelpfad (Bebauungsplangebiet "W 64" - rechtsverbindlich)/vorhandene Gewerbenutzung im Bereich zwischen K 7 - Göttelmannstraße, Bettelpfad und Alexander-Diehl-Straße (Bebauungsplangebiet "W 20" - rechtsverbindlich);
- vorhandene Wohnbebauung im Bereich der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße/vorhandene Gewerbenutzung westlich der L 431 - Wormser Straße;

Layenhof / Münchwald

- vorhandene Wohnbebauung im nördlichen Bereich des geplanten Stadtteils Layenhof/Münchwald, ehemals Finthen Airfield (Bebauungsplangebiet "F 74" - im Verfahren)/ geplante Gewerbenutzung im nördlichen Bereich des geplanten Stadtteils Layenhof/Münchwald, ehemals Finthen Airfield, gemäß dem städtebaulichen Ideenwettbewerb (Bebauungsplangebiet "F 74" - im Verfahren) sowie aufgrund von Bürgeranregungen im Verfahren.

5.5 Konfliktbereich Wohnen / Verkehr

Im Stadtgebiet von Mainz grenzen folgende Wohnbauflächen und immissionsintensive Verkehrsanlagen aneinander:

Altstadt

- geplante Wohnbaufläche "Winterhafen", erhebliche Vorbelastung durch Schienenverkehrslärm;

Gonsenheim

- geplante Wohnbebauung westlich MIT-Gonsenheim, Verkehrslärm durch Fahrzeugbetrieb / Schichtbetrieb;
- geplante Wohnbebauung im nördlichen Bereich der "Kathen-Kaserne" (Bebauungsplangebiet "G 124" - im Verfahren), Straßenverkehrslärm der Erzbergerstraße - Verschärfung bei Realisierung des Brückenbauwerkes (Bebauungsplangebiet "M 90" - rechtsverbindlich);

Marienborn

- geplante Wohnbaufläche "Hinter den Wiesen" (Bebauungsplangebiet "Ma 15" - im Verfahren), erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm sowie Lärmschutz im Konflikt mit Stadtklima;
- geplante Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten und Schule) im südlichen Bereich von Marienborn, Immissionsbelastungen durch Autobahnverkehr - A 60;

Neustadt

- geplante Wohnbebauung im Bereich der noch bestehenden Verkehrsbetriebe am Kaiser-Karl-Ring, Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm;

Oberstadt

- geplante Wohnbebauung im Bereich des ehemaligen MAG-Hotels, Straßenverkehrslärm entlang der Hechtsheimer Straße;
- geplante Wohnbebauung im Bereich westlich des Rodelberges, Verkehrslärmvorbelastung durch unmittelbare Nähe zur Pariser Straße;

Weisenau

- geplante Wohnbaufläche nördlich der Großbergsiedlung, erhebliche Straßenverkehrsvorbelastung durch den Mainzer-Ring - A 60 und die Max-Hufschmidt-Straße;
- geplante Fläche für den Gemeinbedarf (Schule und Sport) im Bereich nördlich der Großbergsiedlung, Immissionsbelastungen durch den Autobahnverkehr des Mainzer Ringes - A 60.

5.6 Konfliktbereiche Wohnen / Freizeit

Im Stadtgebiet von Mainz grenzen folgende Wohnbauflächen und Freizeitanlagen aneinander:

Altstadt

- geplante Wohnbebauung "Winterhafen", Freizeitlärm durch benachbarte Sportflächen;

Ebersheim

- vorhandene und geplante Wohnbebauung im westlichen Bereich von Ebersheim (Bebauungsplangebiet "E 49" - rechtsverbindlich), Lärmvorbelastung durch die bestehende Schießanlage;

Oberstadt

- geplante Wohnbebauung im Bereich der bestehenden Stadtgärtnerei, Freizeitlärm durch benachbarte Sportflächen;

Layenhof / Münchwald

- geplante Wohnbebauung mit Kindergarten im westlichen Bereich des projektierten neuen Stadtteiles Layenhof / Münchwald, Lärmvorbereitung durch die bestehende Schießanlage in Wackernheim.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind mögliche Immissionskonflikte in den vorgenannten Bereichen nicht lösbar, da hierin keine Gliederungen nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie nach den besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften der Bauflächen vorgenommen werden. Diese bleiben den verbindlichen Bauleitplänen vorbehalten, in denen gegebenenfalls Nutzungseinschränkungen zur Gewährleistung der Immissionsverträglichkeit festgesetzt werden können.

5.7 Stadterweiterung

Der Flächennutzungsplan weist in einigen Stadtteilen kleinere Arrondierungsflächen aus. Mit den Planungen für **Ebersheim**, die neun Baugebiete mit ca. **1795** Wohneinheiten für über 4.000 Einwohner vorsehen, wird eine Quantität von Arrondierungen erreicht, die in ihrer Qualität einer Stadterweiterung gleichkommt. Damit wird die Entwicklungsachse Hechtsheim-Ebersheim, in die sich auch der "Ökologische Wirtschaftspark Mainz-Süd" einbindet, soweit gestärkt, dass die Tragfähigkeit für eine leistungsfähige ÖPNV- Verbindung gegeben ist.

5.8 Zusammenfassung und Abwägung

Das Angebot an Wohnungen und die Potentiale im Bestand, sowie die Neuausweisungen am Stadtrand, ergeben die Zahl der Wohnungen für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2010:

Tab. 20: Wohnungspotentiale in Mainz, Stand November 1998

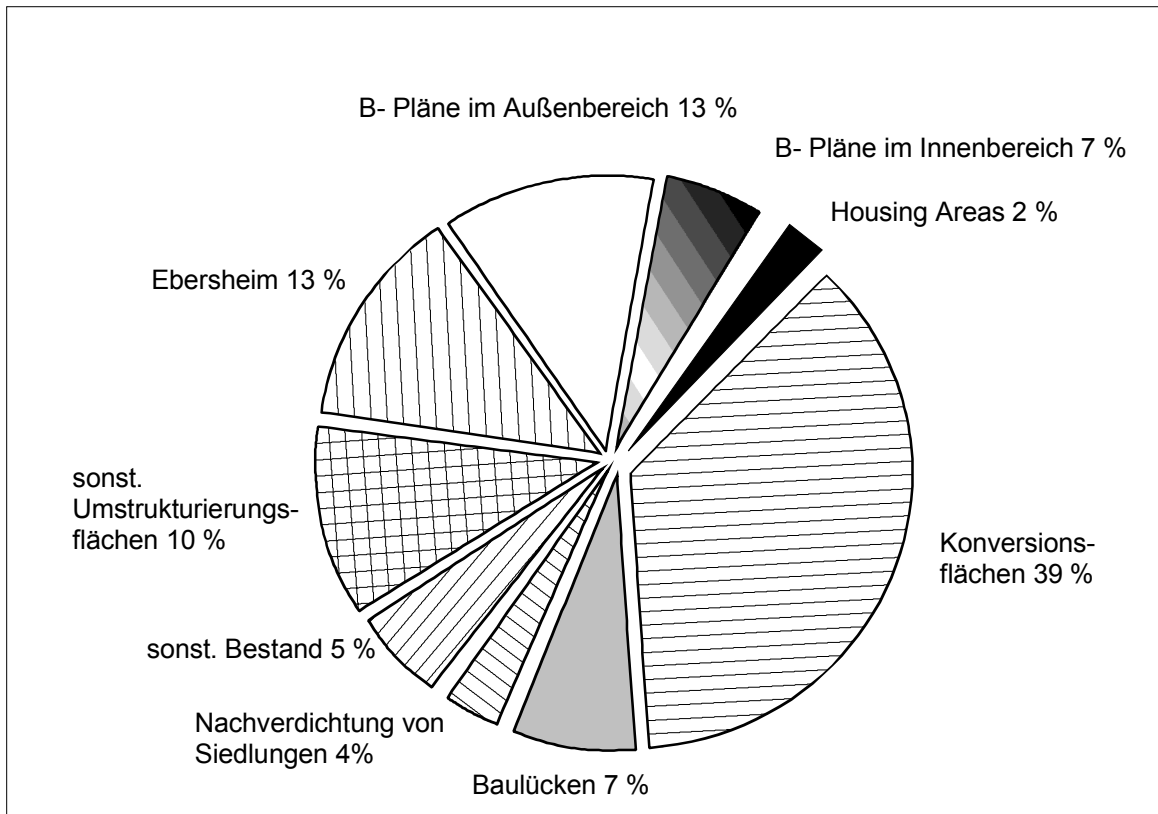
Kategorie/Potential	Wohnungen
Wohnungsbestand, lt. GWZ 1987 (incl. Wohnheime)	86.987
Wohnungszugänge 1987 bis 1996	6.314
Fortgeschriebener Bestand 1996 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, ohne Wohnungen in Wohnheimen; Quelle: Statist. Landesamt	93.301
Abgang 1996 - 2010 = 0,25 % p.a. = ca. 3,5 %	-3.265
Summe Baulücken minus 60 % Abschlag wegen Realisierungsschwierigkeiten sowie bereits verwirklichter Bebauung	1.000
Baulücken laut Baulückenbericht 1992	2.390
- in bestehenden Bebauungsplänen	1.884
- im § 34er-Bereich	506
Sonstige Bestandsentwicklung: Dachgeschossausbau, Umnutzung von Gebäuden, Aufstockung, Anbauten etc. geschätzt	750
Summe Nachverdichtung von Wohnsiedlungen, minus 60 % Abschlag	610
Nachverdichtungsgebiete (Auswahl) Summe:	1.525 (- 1.678)
- Westring, Mombach,	
- Sömmerringstraße, Neustadt,	
- Martin-Luther-King-Village, Hartenberg/Münchfeld - H 74	
- Lerchenberg-Ost	
- Südring, Bretzenheim,	
Summe Konversionsflächen	5.320
- F 74 - Stadtteil Layenhof / Münchwald (nur Mainzer Anteil)	3.200
- G 124 - Kathen-Kaserne (ehemalige Lee Barracks), Gonsenheim	1.500
- G 127 - Westlich der Karlsbader Straße (Baseballplatz), Gonsenheim	280
- G 128 - Ehemalige Panzerwerke, Gonsenheim	200
- M 96 - Ehemalige Panzerwerke, Mombach	50
- G 126 - Modellvorhaben Ökologisches Bauen Kurt-Schumacher-Straße (Artilleriekaserne), Gonsenheim	90
Summe Housing-Areas	280
- H 74 - Dr.-Martin-Luther-King-Siedlung (Bestand und Neubau)	260
- F 76 - Am Weisel, Finthen	20

Summe sonstige Umstrukturierungsflächen	1325
- Zoll- und Binnenhafen	250
- Winterhafen A 252	180
- Stadtgärtnerei, Oberstadt, laut Gutachten AG 5	80
- MAG-Hotel / IBM-Gelände, Hechtsheimer Straße	200
- Westerweiterung Rodelberg	30
- Sonnenbrauerei, Hartenberg / Münchfeld	250
- Landwirtschaftsschule, Hartenberg/Münchfeld	70
- Verkehrsbetriebe Neustadt	200
- Albanstraße	65
Summe Ebersheim, verschiedene Bebauungspläne im Verfahren bzw. neuere rechtsverbindliche Bebauungspläne*	1.795
- E 31 - In den hundert Morgen	745
- E 42/I* - Kleingewann	20
- E 46/I - Zwischen den Straßen "In den Teilern" und "Harxheimer Weg"	180
- E 49* - Westlich der Peter-Hoffmann-Straße	50
- E 50* - Hinter der Wiese	95
- E 51 - An der Wiese	180
- E 53 - Ebersheim Nord-West	375
- E 56 S* - Östlich der Zornheimer Straße	65
- E 56 - Östlich der Zornheimer Straße	30
- E 57 - In der Steinkaute	55
Summe in Bebauungsplänen im Verfahren bzw. neuere rechtsv. Bebauungspläne*	2.730
Bebauungspläne im bisherigen Außenbereich	1.750
- B 131* - Ehemaliges Gelände der Feuerwache II in Mainz-Lerchenberg	25
- B 133 - Nördlich des Heckerpfades	20
- B 135* - Südlich der alten Feuerwache Lerchenberg	135
- B 138* - Zwischen Universitätscampus, Albert-Schweitzer-Str., Draiser Str. und K3	330
- D 25/I* - Hinter den Weiden	270
- F 72* - Am Mittelweg	200
- Finthen-West	220
- He 75* - Heuergrund - Teil I	250
- He 108 - Vorderer Heuergrund	50
- Ma 15 - Hinter den Wiesen (Teilfläche)	150
-Baugebiet "Am Feldwingert / An der Kirschhecke"	100
Bebauungspläne im bisherigen Innenbereich	980
- M 94* - An der Wieslücke	25
- F 79 S* - Alte Markthalle	95
- G 39 S* - Artilleriekaserne Gonsenheim	60
- D 22 - Westlich Forsthausstraße	20
- D 12 S* - Alter Sportplatz Drais	30
- N 72 - Baublock Nackstraße, Josefsstraße, Leibnizstraße und Kurfürstenstraße	20
- He 107 S* - Die Mühlgewann (VEP)	65
- He 110* - Am alten Wasserwerk	20
- N 77* - Baublock Wallaustraße, Neckarstr., Sömmerringstraße und Goethestraße	170
- W 92* - Großberg-Siedlung	125
- W 93 - Nördlich der Großbergsiedlung	350
Mögliche Neubauleistung (Bauland- und Bestandpotential)	13.530
Zuwachs 2010 gegenüber Ende 1996 (Marktzugang minus Abgang 1996 - 2010)	10.545
Zugang an Wohnungen 1996 bis 2010 (Marktzugang: mögliche Neubaulistung plus Summe Housing-Areas)	13810
Wohnungsbestand 2010 (Bestand 1996 - Abgang +Marktzugang)	103.846

Die in Klammern angegebenen Wohnungszahlen dienen nur der Information, nicht der weiteren Berechnung.

Die Bereiche Zoll- und Binnenhafen, Stadtgärtnerei Oberstadt, "W 93" - Nördlich der Großbergsiedlung, Verkehrsbetriebe Neustadt (Straßenbahndepot und Gelände der Stadtwerke) sowie ehemalige Panzerwerke Gonsenheim ("G 128") und Mombach ("M 96") sind mit z. T. erheblichen Immissionen (Industrie / Gewerbe / Hafen / Verkehr / Sport) belastet. Hierfür sind im weiteren Verfahren, z. B. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, vertiefende Untersuchungen und geeignete Maßnahmen zur Immissionsminderung erforderlich.

Abb. 4: Anteile am Wohnungspotential 1998 bis 2010



Bei einer vollständigen Realisierung o.g. Projekte könnten rechnerisch in Mainz bis zu 200.000 Menschen leben. Das wäre gegenüber 1997 (186.077 EW) ein Bevölkerungszuwachs von über 7 %. Aller Voraussicht nach wird aber das im FNP zur Verfügung stehende Volumen nur teilweise realisiert. Deshalb wird angenommen, dass mittelfristig die Einwohnerzahl in Mainz nur leicht ansteigt.

Abwägungsergebnis

Da verschiedene Planungen in ihrer Realisierung noch in die Zeit nach dem Zieljahr 2010 des FNP hineinreichen werden und auch andere, bislang nicht voraussehbare Hindernisse mit Sicherheit zu erwarten sind, wird die Zahl der zum Zieljahr gebauten Wohnungen geringer sein als das zur Verfügung stehende Wohnungspotential.

Die Prognosen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung unterscheiden sich, je nach Zeitpunkt der Erstellung und der zugrundegelegten Annahmen, z.T. erheblich, wie die folgende Übersicht zeigt:

Prognose	Prognostizierte Einwohnerzahl		
	2000	2005	2010
PROGNOS - mittlere Variante*	186.470	186.915	
Regionale Planungsgemeinschaft 1991 - 2006 **		190.000-196.500	
Statistisches Landesamt ***:			
Prognose 1991 - 2006	195.672	196.656	
Prognose 1992 - 2007	190.015	187.090	
Prognose 1993 - 2008	188.607	187.119	
Prognose 1995 - 2010	180.321	175.136	171.006
BfLR - Raumordnungsprognose 1991 - 2010 ****			191.000 - 202.000

* Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz; Basis: VZ 1987

** Bevölkerung mit Hauptwohnsitz; die Hochrechnung lehnt sich in ihrer oberen Variante an die Prognose 1991 - 2006 des Stat. Landesamtes an.

*** Jeweils Bevölkerung mit Hauptwohnsitz: Bei der Prognose 1991 - 2006 wurden die Implikationen der BfLR-Raumordnungsprognose berücksichtigt.

**** Umrechnung des Prognoseergebnisses der Raumordnungsregion Rheinhessen-Nahe auf die Stadt Mainz; Basis: Bevölkerung mit HW.

Deutlich erkennbar wird, dass die zu Beginn der neunziger Jahre erstellten Prognosen des Statistischen Landesamtes mittlerweile deutlich nach unten korrigiert wurden. Ging man in der 91er-Prognose, welche die Implikationen der BfLR-Prognose berücksichtigte, noch von einer Einwohnerzahl von ca. 196.650 für das Jahr 2005 aus, liegt die aktuellste Prognose für das gleiche Zieljahr um mehr als 21.000 Personen unter diesem Wert.

Zu Beginn der neunziger Jahre war die Einschätzung der künftigen Zuwanderungen, insbesondere aus dem Ausland, extrem schwierig (massiver Zustrom von Asylbewerbern und Bürgerkriegsflüchtlingen), die künftige Entwicklung dürfte z. T. überschätzt worden sein. Vor diesem Hintergrund ist auch die Prognose der BfLR zu werten.

Bislang spiegelt die PROGNOS-Berechnung, unter Maßgabe damaliger Ausgangsbedingungen (der politisch bedingte Zustrom von Asylbewerbern und Bürgerkriegsflüchtlingen war nicht prognostizierbar), die tatsächliche Entwicklung recht gut wieder. Das Einwohnermelderegister (polizeilich gemeldete Personen bzw. Bevölkerung mit Hauptwohnsitz) weist für das Jahresende 1997 für Mainz 186.077 Einwohner aus. Die Prognose errechnete für diesen Zeitpunkt 185.393 Einwohner.

6. Arbeitsstätten und gewerbliche Bauflächen

Die nachstehenden Ausführungen befassen sich mit Situation und Entwicklung der Wirtschaft in Mainz und erläutern die verschiedenen Planungen mit ihren räumlichen Ansprüchen.

Einleitung

Auf lange Sicht kann Mainz als Stadt in einem Verdichtungsraum nur dann erfolgreich sein, wenn sie ihren Bürgern annehmbare Wohn- und Arbeitsverhältnisse bietet und es gleichzeitig gelingt, die natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Luft sowie Natur und Landschaft zu erhalten. Somit ist es auch eines der wesentlichen Ziele der Flächennutzungsplanung, die Sicherung von Flächen für gewerbliche Nutzungen vorzubereiten.

Ein ausreichendes Angebot von Gewerbeflächen ist für die wirtschaftliche Entwicklung und erforderliche Umstrukturierung der Betriebe in der Stadt unverzichtbar. Vor allem die ortsansässigen (vorwiegend mittelständischen) Betriebe müssen ihren Bedürfnissen entsprechend Verlagerungs- und Ausdehnungsmöglichkeiten erhalten. Aber auch neue Betriebe sollen sich ansiedeln können, soweit dies mit den sonstigen städtebaulichen Zielen sowie mit den Belangen des Umweltschutzes vereinbar ist. Insbesondere sollen aussiedlungswillige Unternehmen unterstützt werden, die frauen- und familiengerechte Rahmenbedingungen erfüllen. Hierbei ist aber nicht zu verkennen, dass Mainz, wie alle Städte im Rhein-Main-Gebiet und den anderen Ballungsräumen der Republik, aufgrund der hohen spezifischen Standortkosten Schwierigkeiten haben wird, sein verarbeitendes Gewerbe im jetzigen Umfang zu erhalten. Die Tendenz zur Deindustrialisierung, wie sie die anhaltende Diskussion um den "Standort Deutschland" widerspiegelt, darf nicht auch noch durch Flächenengpässe für die ortsansässigen Betriebe beschleunigt werden. Insoweit nimmt die Flächenbereitstellung einen Teil des Kostendrucks von den Unternehmen und sichert damit ihren Fortbestand, die Arbeitsplätze und nicht zuletzt auch die kommunale Steuerkraft.

Planungsleitlinien

- Erhalt und Sicherung der Standortqualitäten für die Wirtschaft dienen als Querschnittsaufgabe der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Sicherung der kommunalen Steuerkraft.
- Vorrangiges Ziel der kommunalen Gewerbeflächenpolitik ist die Sicherung des Bestandes, insbesondere sollen die Industriegebiete nicht für anderweitige gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen. In vorhandenen Industrie- und Gewerbegebieten sollen die inneren Reserven vorrangig erschlossen werden.
- Um der dynamischen Wirtschaftsentwicklung im Mainzer Raum Rechnung zu tragen, wird eine ausreichende Wachstumsreserve, vorwiegend in konzentrierter Form im Gewerbegebiet in Hechtsheim sowie in der Baufläche des "Ökologischen Wirtschaftsparks Mainz-Süd" ausgewiesen.
- Vor der Inanspruchnahme der Wachstumsreserve soll vorrangig der Bestand entwickelt werden, wobei die Bindungen von betrieblichen Erweiterungsflächen zu berücksichtigen sind.
- Gemischte Nutzungen sind, wo dies städtebaulich verträglich ist, vorrangig zu fördern, wobei Nutzungsmischungen unterschiedlicher Anteile aus den örtlichen Gegebenheiten entwickelt werden sollen. Dabei kommt dem betriebsbezogenen Wohnungsbau eine verstärkte Bedeutung zu und ist planungsrechtlich zu fördern.
- In Kerngebieten soll ein möglicher Flächenzuwachs für Handel und Büros nur durch Neubau, nicht aber zu Lasten von Wohnnutzungen, möglich sein.
- Bei der Neubebauung von Konversionsflächen sind gewerbliche Belange (u.a. auch zur Abschirmung möglicher Wohnnutzungen gegenüber dem Straßenverkehr) angemessen zu berücksichtigen.

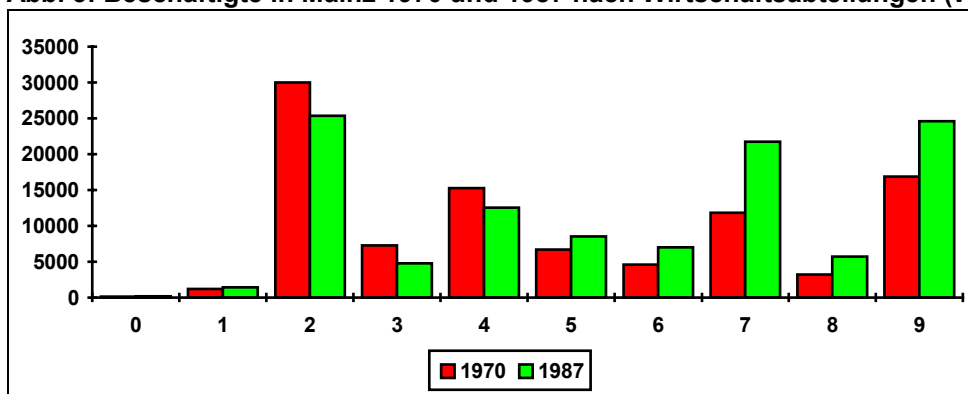
- Der Umweltverträglichkeit der gewerblichen Nutzungen wird durch Beachtung der Nutzungskonkurrenz zu stadtökologisch bedeutsamen Funktionsräumen Rechnung getragen. Flächensparenden Bauweisen und Nutzungsformen kommt in diesem Zusammenhang eine hohe Bedeutung zu.
- Ein Planungsziel ist die Schaffung von qualifizierten Ausbildungs- und Arbeitsplätzen für Frauen in zukunftsträchtigen Berufen. Formen der betrieblichen Kinderbetreuung sind zu fördern.
- Bei neuen Gewerbegebieten ist verstärkt auf städtebauliche Qualität und die Einbindung in die umgebende Landschaft zu achten; unattraktive Standorte sind gestalterisch aufzuwerten.

6.1 Wirtschaftsstruktur und -entwicklung

Mainz ist zugleich Westteil der Frankfurter Region und das östliche Zentrum von Rheinland-Pfalz. Hierdurch wird Mainz in seiner Standortqualität für Betriebe und Verwaltungen gekennzeichnet. Während (vor allem gewerbliche) Arbeitskräfte aus den Räumen Bingen und Bad Kreuznach nach Mainz kommen, pendeln andererseits Büroarbeitskräfte von Mainz nach Frankfurt aus. Die Wirtschaftskraft von Mainz ist bestimmend für die mögliche Ausstattung sämtlicher Infrastruktureinrichtungen im Stadtgebiet. Dies zeigt der Haushalt 1995 der Stadt Mainz auf, in dem allein ca. 194 Mio. DM der insgesamt 806 Mio. DM aus dem Gewerbesteueraufkommen und 134 Mio. DM aus dem Anteil der Lohn- und Einkommenssteuer stammen.

Der Industrieumsatz belief sich 1995 auf 6.079 Mrd. DM, wovon 2.589 Mrd. DM auf den Auslandsumsatz entfielen. Ab 1990 beschleunigte sich der Abbau von Industriearbeitsplätzen auch in Mainz. Im Jahre 1995 betrug in Mainz die Zahl der Industriebeschäftigten je 1.000 Einwohner 79 Personen. Im Jahre 1987 belief sich die Zahl der Arbeitsstätten in Mainz auf 5.748 Betriebe mit 111.821 Beschäftigten. Gegenüber der Statistik von 1970 bedeutet dies eine Abnahme an Arbeitsstätten um 464 und eine Zunahme der Beschäftigten um 14.704. Dabei hat sich insbesondere der Dienstleistungssektor von 60,2 % auf 71,6 % ausweiten können, während das produzierende Gewerbe (WA 1-3) seinen Anteil um etwa die gleiche Größenordnung reduzierte. Am 30.06.1996 betrug der Anteil der Beschäftigten des Dienstleistungssektors bereits 75,3 %, nur gemessen an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Rechnet man die Beamten, die in der Stadt tätig sind, hinzu, beträgt der Dienstleistungsanteil über 78 %.

Abb. 5: Beschäftigte in Mainz 1970 und 1987 nach Wirtschaftsabteilungen (WA)



Wirtschaftsabteilungen:

0 Land- und Forstwirtschaft
 1 Energie- und Wasserversorgung
 2 Verarbeitendes Gewerbe
 3 Baugewerbe
 4 Handel

5 Verkehr und Nachrichtenübermittlung
 6 Kredit und Versicherung
 7 Dienstleistungen von Unternehmen und freie Berufe
 8 Organisationen ohne Erwerbszweck
 9 Gebietskörperschaften und Sozialversicherung

Es gibt in Mainz keine Unternehmen oder Betriebe, die aufgrund ihrer Größe (z. B. über 5.000 Beschäftigte) den Charakter der örtlichen Wirtschaft prägen würden. Der Branchenmix ist relativ ausgeglichen.

Mainz hat als Teil des wirtschaftsdynamischen Rhein-Main-Gebietes sowie als Landeshaupt- und Universitätsstadt bisher immer überdurchschnittlich am allgemeinen Wirtschaftswachstum teilgenommen, was auch auf den günstigen Branchenmix zurückzuführen ist. Es ist wahrscheinlich, dass sich dieser Trend auch künftig fortsetzt und mindestens das bundesweit prognostizierte Beschäftigungswachstum erreicht werden kann. Für Mainz, anlog zur nationalen Entwicklung gerechnet (und somit mit Unsicherheiten behaftet), beträgt die obere Wachstumsvariante der PROGNOSE / IAB-Projektion + 7,4 %. Dies bedeutet einen Zuwachs von 1987 bis zum Jahr 2010 um ca. 9.100, von 1989 bis 2000 um ca. 5.200 Beschäftigte.

Produzierendes Gewerbe

Das Produzierende Gewerbe hat in den vergangenen 20 Jahren weiter an Bedeutung verloren. So wurden 1987 nur noch 923 Arbeitsstätten in diesem Wirtschaftsbereich gezählt, 378 weniger als 1970. Auch die Beschäftigung nahm im Produzierenden Gewerbe im gleichen Zeitraum ab und zwar von 38.498 auf 31.458 Personen (- 18,1 %). Diese Verschiebungen erfolgten im wesentlichen zugunsten des Tertiärsektors "Dienstleistungen", wobei Produktionsverlagerungen zwischen den einzelnen Branchen und Funktionsverlagerungen aus den Unternehmen des Produzierenden Gewerbes eine nicht unbedeutende Rolle spielen.

In den einzelnen Wirtschaftsabteilungen des Produzierenden Gewerbes stellen sich die Veränderungen von 1970 bis 1987 unterschiedlich dar. Während z.B. die Energie- und Wasserversorgung noch einen Anstieg bei den Beschäftigten um + 18,3 % von 1.184 auf 1.401 Personen verzeichnen konnte, war das Baugewerbe stark rückläufig. Der Beschäftigungsabbau betrug hier 34,4 % von 7.300 auf 4.787 Personen.

Das Verarbeitende Gewerbe hat in Mainz nach wie vor die meisten Beschäftigten des sekundären Sektors, auch wenn hier in der Vergangenheit die höchste Zahl an Arbeitsplätzen verloren ging. Von ehemals 30.014 Beschäftigten im Jahre 1970 verblieben 1987 noch 25.360 (- 4.654 bzw. - 15,5 %). Zwar lag der Beschäftigungsanteil 1987 immer noch bei 22,7 % der Gesamtbeschäftigung, innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes herrscht jedoch die allgemeine Tendenz des mehr oder weniger starken Abbaus an Arbeitsstätten und Beschäftigten vor. Hiervon ausgenommen sind lediglich die Sparten Stahl-, Maschinen- und Fahrzeugbau.

Die Stadt Mainz ist das dominierende Beschäftigungszentrum des Produzierenden Gewerbes in der Region mit 44,0 % der rheinhessischen Arbeitsplätze. Da auch zukünftig mit Umstrukturierungen, Arbeitsplatzverlusten und weiterer Flächennachfrage zu rechnen ist, muss dieser Entwicklung durch gezielte Maßnahmen entgegengesteuert werden, wozu auch die Ausweisung ausreichender Flächen für gewerbliche Nutzungen im Flächennutzungsplan gehört.

Aufgrund der zentralen Lage in Mitteleuropa und des sich weiter verstärkenden Osthandels sind die wirtschaftlichen Perspektiven von Mainz generell als sehr günstig zu bezeichnen.

Tertiärbereich

Der vor allem für die Oberzentren und Ballungsgebiete charakteristische Trend zum Tertiär- oder Dienstleistungssektor ist auch in Mainz sehr stark ausgeprägt. Während 1970 "nur" 58.474 Personen bzw. 60,8 % im Dienstleistungsbereich Beschäftigung fanden, waren es 1987 bereits 80.096 bzw. 71,6 %. Dieser Wirtschaftssektor setzt sich aus den Abteilungen

- Handel
 - Verkehr und Nachrichtenübermittlung,
 - Kredit und Versicherung,
 - Dienstleistungen von Unternehmen und freie Berufen,
 - Organisationen ohne Erwerbszweck sowie
 - Gebietskörperschaften und Sozialversicherung
- zusammen.

Der Dienstleistungsbereich gab in den letzten 10 bis 15 Jahren die wesentlichen Beschäftigungsimpulse in Mainz. Generell ist davon auszugehen, dass dieser Trend auch in Zukunft weiter anhält. Der hiervon ausgehende Entwicklungsdruck lässt sich nur durch eine gesteuerte

Standortauswahl und ein ausreichendes Flächenangebot in geordnete Bahnen lenken. Zwar wird auch künftig ein großer Teil des Flächenbedarfs für den Tertiärsektor innerhalb von Gebieten mit gemischten Nutzungen, insbesondere in der Innenstadt, gedeckt werden, der darüber hinausgehende Bedarf ist dort auf Dauer jedoch nicht zu befriedigen. Daher müssen Flächen für Büronutzungen und Verwaltungseinrichtungen in speziellen Tertiär-Gewerbe-Gebieten vorgesehen werden. Dies kann sowohl durch die Ausweisung von Sondergebieten mit der entsprechenden Zweckbestimmung oder in besonders definierten Gewerbegebieten erfolgen.

Ein wesentlicher Grund für die weiter anhaltende Tertiärisierung der Wirtschaft ist die fortschreitende, auf Effizienzsteigerung gerichtete, wissenschaftlich gestützte Reorganisation der Wirtschaft, vor allem des Produzierenden Gewerbes. Durch umfassende Informationsgewinnung und -verarbeitung können betriebsinterne und -externe Entscheidungen zielgenauer abgesichert werden, was auch zu einem großen Beratungs- und Fortbildungsbedarf sowie zu steigendem Fremdbezug von unternehmensbezogenen Dienstleistungen durch spezialisierte Anbieter, sogenannte "sekundäre Dienstleistungen", führt.

Gleichwohl darf in diesem Zusammenhang nicht übersehen werden, dass die ökonomische Basis der Tertiärisierung immer noch ein wirtschaftlich starker gewerblich-industrieller Kernbereich ist, der eben diese hochwertigen, produktionsorientierten Dienstleistungen nachfragt. Industrie und Gewerbe sind die wichtigste Säule der regionalen Wirtschaftsstruktur und es ist nicht erkennbar, wie die Dienstleistungen diese Rolle übernehmen können. Überregional bzw. international nachgefragte Dienstleistungen als Basis für eine sich selbst tragende Nachfrage nach nachgeordneten Dienstleistungen sind zwar eher in Frankfurt (vorwiegend Finanzdienstleistungen) konzentriert und in Mainz relativ selten anzutreffen, sie erzeugen aber weder genug Nachfrage nach anderen Dienstleistungen, noch ist die dort erzielte Einkommenssumme hoch genug für den Erhalt der primären Dienstleistungen.

Der europäische Binnenmarkt und die laufende technische Innovation erzeugt bei vielen Unternehmen zusätzlichen Beratungsbedarf. Die als Sekundäre Dienstleistungen bezeichneten planenden, dispositiven und kontrollierenden Tätigkeiten, sowie die entsprechenden Beratungsleistungen, sind technisch und organisatorisch nicht mehr an den Produktionsstandort im Sinne des Betriebes bzw. des Werkes etc. gebunden, und insofern frei in der Standortwahl. Tatsächlich verlagern sich diese Dienstleistungen aber im wesentlichen nicht über größere räumliche Entfernungen vom Niederlassungsort der jeweiligen Abnehmer oder Auftraggeber. Aufgrund der "Fühlungsvorteile" besteht weiterhin ein örtlicher, zumindest aber ein regionaler Zusammenhang zwischen Produzierendem Gewerbe und produktionsorientierten, sekundären Dienstleistungen.

Die Rationalisierungseffekte durch die Kommunikationstechniken sind noch nicht in vollem Umfang eingetroffen, für die nächsten Jahre aber verstärkt zu erwarten. Insgesamt kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Ausrichtung des Tertiärsektors auf die Ballungskerne und Innenstädte auch in Zukunft anhält. Anbieter von Dienstleistungen werden sich in Nachfragenähe, also bevorzugt im Bereich der europäischen Zentren, zu denen auch das Rhein-Main-Gebiet gehört, niederlassen. Dabei ist sicherlich Mainz besonders aufgrund der guten Zentralität, bei noch erträglicher Kostenbelastung, als "Ausweichstandort" von Frankfurt sehr interessant.

6.2 Bedarf an Gewerbeflächen

Mitte bis Ende letzten Jahrzehnts war in Mainz eine Verknappung des Angebots an Gewerbeflächen festzustellen. Da die Stadt Mainz die erforderliche Flächenvorsorge für die gewerbliche Entwicklung zu treffen hat, wurde im Vorgriff auf den Flächennutzungsplan bereits im Jahre 1989 bzw. 1990 (Fortschreibung) ein Gewerbeflächenplan (GFP) erstellt. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des GFP wurde eine Bedarfsermittlung für Gewerbeflächen auf der Basis einer ex-post-Analyse vorgenommen. Durch Luftbilddauswertung wurde eine tatsächliche erstmalige Bebauung von etwa 6 ha Freifläche jährlich festgestellt und aufgrund verschiedener Faktoren angenommen, dass sich der zukünftige Bedarf ebenfalls auf ca. 6 ha Nettobauland pro Jahr belaufen wird. Von diesem Bedarf können ca. 30 % durch Ausschöpfung von Flächenreserven auf bestehenden gewerblichen Bauflächen gedeckt werden, ca. 70 % sind durch neu im Flächennutzungsplan darzustellende Flächen zu befriedigen. Im GFP wurde für die 12 Jahre von

1989 bis 2000 der Flächenbedarf auf 72 ha prognostiziert. Damit würde sich der o.g. Verbrauchswert von 6 ha pro Jahr auch zukünftig fortsetzen. Gegenüber dem GFP haben sich die Gewerbeflächen im FNP erweitert, allerdings ist der Planungszeitraum des FNP auch 10 Jahre länger. Von 1995 bis 2010 müssen also für diese 15 Jahre 90 ha Nettobaulandbedarf veranschlagt werden, was brutto ca. 125 ha gewerblicher Baufläche entspricht, die als Minimum im FNP dargestellt werden müssen. Diese am Minimum orientierte Darstellung ist jedoch nicht akzeptabel aus folgenden Gründen:

- Reserve wg. Unwägbarkeiten im weiteren Planverfahren inkl. überhöhter Preisforderungen,
- Leerstandsreserve für Umzüge und Flächenrecycling,
- Leerstandsreserve zur Preisdämpfung,
- Dispositionsmasse, um bei Ansiedlungsvorhaben die richtige Fläche anbieten zu können.

6.3 Flächenreserven und neue Gewerbeflächen

Ohne die Gewerbeflächenreserven im nach Bauplanungsrecht "unbeplanten Innenbereich" und ohne die Nachverdichtungsmöglichkeiten auf bestehenden Gewerbeflächen zu berücksichtigen ergibt sich für das Stadtgebiet Mainz umgerechnet auf Netto-Bauflächen zum gegenwärtigen Stand folgende Reservekapazität:

Tab.21: Umfang der Gewerbeflächenreserven in Bebauungsplangebiet, Stand Mai '98

Gebiet	Unbebaute Fläche (ha)	davon vergeben (betriebl.Reserve)(ha)	verfügbare Fläche (ha)*
Kurzfristig			
B 126 Schleifweg, Bretzenheim	11,7	5,1	6,6
D 25 Hinter den Weiden, Drais	0,9	0,6	0,3
G 88 Am Hemel, Gonsenheim	0,8	0,8	---
He 105 Erweiterung Gewerbegebiet Hechtsheim	19,8	5,0	14,8
He 109 Gewerbegebiet Hechtsheim	5,1	4,0	1,1
I 15 Ingelheimer Aue	0,8	0,8	---
I 16 Ingelheimer Aue	1,5	1,5	---
I 33 Ingelheimer Aue	6,7	6,0	0,7
I 37 Verlängerte Industriestraße	6,0	1,0	5,0
I 39 Am Mombacher Kreisel	3,7	1,8	1,9
M 95 Brunnenstube	0,4	---	0,4
Summe kurzfristig	57,4	26,6	30,8
Mittelfristig			
E 52 Linsenbergr, Ebersheim	2,0	---	2,0
H 72 DB - Mombacher Straße**	12,2	10,0	2,2
M 94 An der Wieslücke, Mombach	2,5	1,5	1,0
An der Wieslücke - Erweiterung	2,8	---	2,8
Summe mittelfristig	19,5	11,5	8,0
Langfristig			
He 103 Ökopark, Hechtsheim	64,0	---	64,0
F 74 Layenhof / Münchwald	30,0	---	30,0 ***
M 96 MIP/MIT - Mombach	10,0	6,7	3,3
G 128 MIP/MIT - Gonsenheim	16,5	16,5	---
Summe langfristig	120,5	23,2	97,3
Summe Stadtgebiet Mainz	197,4	61,3	136,1

* Verfügbar: weder verkauft, noch mit Option versehen; alle Angaben netto (d.h. ohne Erschließungsflächen).

** Aufgrund von Bedenken der DB nicht im FNP dargestellt.

*** Einschließlich Gewerbeanteil in Gemischten Bauflächen (M).

6.4 Bedarf an Büroflächen und Sondergebiete

Einen Schwerpunkt innerhalb der Arbeitsstätten nehmen die Büroarbeitsplätze ein, die sich quer durch alle Wirtschaftsabteilungen und Branchen verteilen. In einer Untersuchung der Stadt Mainz zum Büroflächenbedarf wurde auf disaggregierter Basis der PROGNOSE/IAB-Projektion für die Bundesrepublik (Wachstumsvariante) eine Zunahme der Gesamt-Bürobeschäftigten in Mainz bis zum Jahre 2000 um 6.650 auf 57.300 errechnet. Dies sind + 13,1 % gegenüber 1989 bzw. + 1,2 % pro Jahr. Der Anteil der Bürobeschäftigten an den Gesamt-Beschäftigten steigt damit von 40,5 % auf 44 % an. Hierin enthalten sind auch Dienstleistungen, die wohngebietsorientiert sind. Ihr Anteil wird auf etwa 1/4 geschätzt und ist für den Flächenbedarf weniger relevant. Somit verbleiben noch rund 5.000 zusätzliche Arbeitsplätze mit Bürotätigkeiten.

Die ermittelte Zunahme der Bürotätigkeiten vollzieht sich, wie bereits angedeutet, vor allem bei den "sekundären Dienstleistungen", die nicht direkt an den Produktionsstandort gebunden sind. Ein großer Teil der Beschäftigtenzunahme wird tendenziell auf die Innenstadt zielen, was vor allem für publikumsorientierte Tätigkeiten gilt. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind jedoch begrenzt, da eine merkbare Steigerung der Beschäftigtenzahl dort zwangsläufig zu Lasten der Wohnnutzung gehen müsste, was städtebaulich nicht vertretbar ist. Auch in den Ortskernen der Stadtteile, die ebenfalls solche Arbeitsplätze aufweisen, ist eine weitere Verdichtung in der Regel nicht wünschenswert. Daher sollte die zu erwartende Zunahme an Beschäftigten im tertiären Sektor außerhalb der Innenstadt und der Ortskerne aufgefangen werden.

Unter der Berücksichtigung der vorgenannten grundsätzlichen Zielvorstellungen sollen etwa 65 % bis 75 % der 5.000 neuen Büroarbeitsplätze, d.h. etwa 3.700, in Tertiärgebieten vorgesehen werden. Der Neubedarf durch den Beschäftigtenzuwachs beträgt demnach rund 85.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF), bezogen auf einen Flächenbedarf von etwa 23 m² BGF pro Beschäftigten im Jahr 1989. Hinzu kommen der Ausweitungsbedarf und der besondere Bedarf für Betriebsansiedlungen von jeweils rund 60.000 m² BGF sowie eine Leerstandsreserve von rund 15.000 m² BGF. Der Gesamtbedarf an Büroflächen beträgt somit bis zum Jahr 2000 ca. 220.000 m² BGF, dies sind etwa + 19 % des Büroflächenbestandes von 1989 bzw. + 1,7 % jährliche Zunahme. Aus diesem Berechnungsansatz ergibt sich ein Bedarf von ca. 20,0 bis 35,0 ha Bauland, je nach erreichbarer Dichte.

Tab. 22: Umfang der Sondergebietsreserven für tertiäre Nutzungen, Stand April '98

Fläche	Darstellung	netto
Kisselberg (G112)	SO-Tertiäre Einrichtungen	9,4 ha
Birnbaumsgewann (Ma 30)	SO-Tertiäre Einrichtungen	9,0 ha
Westlich der Universität (B 132)	SO-Tertiäre Einrichtungen (ohne Uni)	7,0 ha
Emy-Roeder-Str./südl. Stadtgärtnerei	SO-Tertiäre Einrichtungen	1,1 ha
Westlich Hechtsheimer Straße	SO-Öffentliche Verwaltungen und Tertiäre Einrichtungen	17,6 ha
Nördl. Großbergsiedl. u. nördl. A 60	SO-Tertiäre Einrichtungen	4,9 ha
Gutenberg-Center (B 127)	SO-Dienstleistungen	4,4 ha
Lerchenberg (B 135)	SO-Dienstleistungen	1,0 ha
Summe Stadtgebiet Mainz		54,4 ha

Zusammen mit den auch in gewerblichen und in gemischten Bauflächen zulässigen Büronutzungen ist eine ausreichende Darstellung von Bauflächen für tertiäre Nutzungen erfolgt, die auch langfristige Perspektiven eröffnet.

Für die Stadtwerke Mainz sieht der FNP auf dem Gelände der ehemaligen Panzerwerke in Gonsenheim die Zusammenlegung sämtlicher Betriebsteile auf einer Fläche von ca. 14 ha vor. Die Flächen werden gegenüber den alten Standorten erheblich ausgeweitet, um den größeren Fahrzeugpark unterzubringen, der durch eine Ausweitung des ÖNPV notwendig wird. Dadurch können die bisherigen Standorte in der Neustadt sowie in Weisenau aufgegeben und von kommerziellen (tertiären) wie kulturellen Einrichtungen genutzt werden.

Der Medienmarkt und hier im besonderen das Segment Fernsehen befindet sich im Umbruch. Mit der Einführung des dualen Rundfunksystems hat sich ein grundlegender Wandel innerhalb dieser Branche vollzogen.

Auf dieser Ausgangslage aufbauend und mit dem Bewusstsein, den Heimatstandort Mainz hinsichtlich seiner Attraktivität und Wirtschaftskraft zu stärken, hat sich das Zweite Deutsche Fernsehen mit alternativen Nutzungskonzepten für sein bislang landwirtschaftlich verpachtetes Erweiterungsgelände nördlich des heutigen Sendezentrums beschäftigt. Neben diesem Bekenntnis zum Standort "Lerchenberg" möchte das ZDF mit einem "Medienpark" zu einer langfristigen Attraktivierung und Weiterentwicklung des Medienstandortes Mainz beitragen.

Basierend auf dem bereits hohen Zuschauerzuspruch bei vor Ort produzierten Sendungen sollen weitere attraktive ZDF-Sendungen aus der technisch vorgegebenen Begrenzung des Mediums Fernsehen heraustreten und in einer dreidimensionalen Erlebniswelt thematisiert werden. Ziel ist es, in einer räumlichen Verbindung zum ZDF eine neue Welt des Fernsehens zu schaffen.

Dementsprechend sieht der neue Flächennutzungsplan für den Bereich des ZDF-Areals am Lerchenberg im nordwestlichen Grundstücksbereich ein Sondergebiet "Medienpark" vor, das unmittelbar an das als Sondergebiet "ZDF" dargestellte ZDF Sendezentrum angrenzt.

6.5 Distribution und Logistik

Die Einbindung der Stadt Mainz in die nationalen und internationalen Märkte nimmt zu. Diese Entwicklung führt zu einem wachsenden Transportvolumen, woraus sich Zielkonflikte, vor allem zwischen dem LKW-Verkehr und umweltpolitischen Belangen, ergeben. Das Wirtschaftswachstum gilt als maßgebliche Determinante für die Entwicklung des Güterverkehrs, wobei sich aber Wirtschaftswachstum und Güterproduktion entkoppelt haben und sich somit Transportaufkommen und Güterverkehrsleistung unterproportional erhöhen. Für Mainz liegen hinsichtlich des künftigen Transportaufkommens zwar keine aktuellen Prognosedaten vor, gemäß einer älteren PROGNOSE/BVU-Untersuchung soll sich dieses jedoch von 13 Mio. t 1985 auf gut 16 Mio. t im Jahr 2010 und somit um 23 % steigern.

Im Rahmen einer integrierten Verkehrsgestaltung soll vorzugsweise der kombinierte Transportablauf Straße / Schiene / Wasserstraße gefördert werden, um attraktive Alternativen zum Gütertransport auf der Straße zu schaffen. Hierzu gehören Güterverkehrs- und -verteilzentren.

Es wird nicht nur zu einem entsprechenden Mehr an Verkehrsbelastung kommen, sondern auch ein zusätzlicher Flächenbedarf des Sektors Spedition, Güterverkehr und Lagerei entstehen. Hier werden nur geringe Beschäftigungseffekte, bezogen auf den Flächenverbrauch (durchschnittlich 10 bis 20 Beschäftigte je ha), erzielt. Viele Anzeichen sprechen dafür, dass der Anstieg des Güterverkehrsaufkommens an der logistischen Schnittstelle Rhein-Main-Gebiet überproportional sein dürfte. Für das Rhein-Main-Gebiet, einschließlich der Stadt Mainz und dem Landkreis Mainz-Bingen, ermittelte DORNIER einen zusätzlichen Flächenbedarf von 180 bis 200 ha.

Die zukünftige Entwicklung von Distribution und Logistik im Rhein-Main-Gebiet muss sich im Rahmen einer regional koordinierten Flächen- und Ansiedlungspolitik vollziehen. Als ein Ansatzpunkt hierzu wird der Aufbau von Güterverkehrszentren (GVZ) und City-Logistik-Konzepten angestrebt. Für die Rhein-Main-Region sind an den Standorten Raunheim-Kelsterbach (Caltex-Gelände) und Frankfurt-Osthafen Planungen angelaufen. Der Aufbau eines GVZ ist in Hessen in Planung, evtl. an mehreren Teilstandorten. Im Flächennutzungsplan der Stadt Mainz sind daher keine entsprechenden Darstellungen für den Transportsektor aufgenommen worden. Die Mainzer Verkehrsunternehmen müssen eine gezielte Kooperation mit den hessischen GVZ-Standorten suchen.

City-Logistik

Die steigende Preise für Geschäftsflächen zwingen den Einzelhandel dazu, Lagerkapazitäten aus dem Innenstadtbereich an den Cityrand zu verlegen. Dies verursacht aber verstärkten Lieferverkehr. Die Erarbeitung eines City-Logistik-Konzeptes wird angestrebt (vgl. Kap. 7.1). Als Standort ist der bestehende Güterbahnhof im Bereich Mombacher Straße denkbar. Eine Standortentscheidung wird nach dem Vorliegen einer entsprechenden Konzeption getroffen.

Hafennutzung

Das Potential des Mainzer Zoll- und Binnenhafens, vor allem hinsichtlich der noch freien und erweiterbaren Kapazität im Containerumschlag, könnte bei einer Zusammenarbeit der Hafenspediteure mit den hessischen Güterverkehrszentren wesentlich besser genutzt werden. Es ist nicht zwingend notwendig, alle in Frage kommenden logistischen Anlagen auch räumlich zu konzentrieren. Ausreichend ist, die vorhandenen Anlagen organisatorisch und betriebstechnisch sinnvoll miteinander zu verknüpfen und ggf. um weitere Komponenten zu ergänzen. Die Containerumschlagskapazität und die Ro/Ro-Kapazität können weiter gesteigert werden, verbunden mit einem geringeren Flächenbedarf, wenn die Hafenanlagen auf diese zukunftssträchtigen Transportbereiche hin modernisiert und kompaktiert werden. Zur Sicherung der Hafenfunktionen in Mainz wird, neben der Nordmole des Zoll- und Binnenhafens, auch der Bereich des Industriehafens nördlich der Rheinallee nicht mehr - wie im FNP 1976 - als Industriegebiet, sondern als Sondergebiet "Hafen" dargestellt.

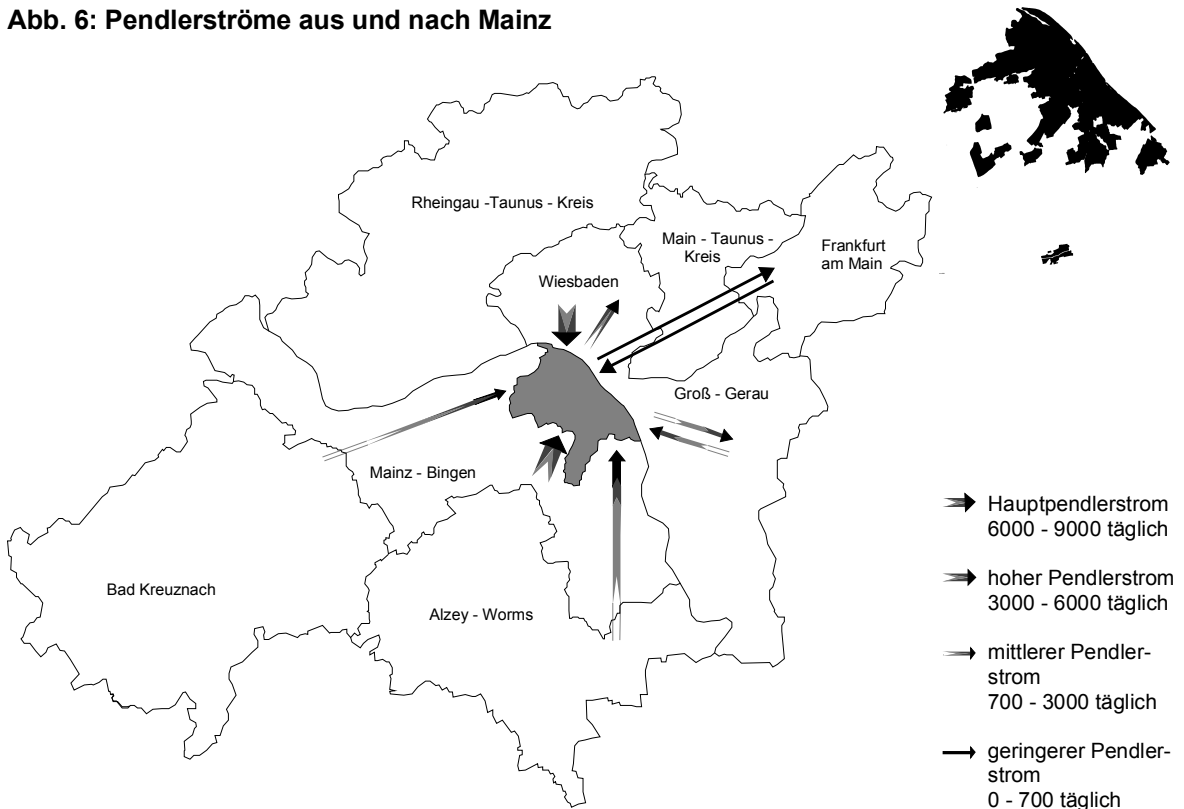
6.6 Einzugsbereiche der Arbeitsstätten

Die Sogwirkung des Mainzer Arbeitsplatzangebotes reicht im Norden bis Bonn und Gießen, im Osten bis Aschaffenburg, im Süden bis an die südlichsten Landkreise von Rheinland-Pfalz und im Westen bis Trier.

Die Entscheidung eines Berufstätigen für einen bestimmten Arbeitsplatz außerhalb seines Wohnortes hat vielfältige Ursachen. Die Beschäftigungsmöglichkeiten, die Wohnungssituation und die Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort spielen hier eine sehr wesentliche Rolle. Dabei ist die Orientierung zu einem bestimmten Arbeitsmarktzentrum unter Beibehaltung des Wohnstandortes um so größer, je näher der Arbeitsplatz liegt und je geringer die Beschäftigungsmöglichkeiten am Wohnort sowie im näheren Umkreis sind. Die Möglichkeit, sich für einen bestimmten Arbeitsplatz entscheiden zu können, trifft auf den überwiegenden Anteil der Frauen nicht zu. Sie sind in der Regel auf wohnungsnaher Arbeitsplätze angewiesen.

Am Stichtag der Volkszählung 1987 waren 47 % der Mainzer Arbeitsplätze von Einpendlern besetzt. 1970 waren es noch 33 %. Von den Berufseinpendlern nach Mainz wohnten 70 % in Rheinland-Pfalz und 30 % in Hessen. Diese Aufteilung hat sich seit 1970 nur unwesentlich verändert. Mit 23.360 (rd. 44 %) von insgesamt 53.092 Berufseinpendlern kam der überwiegende Teil aus dem Landkreis Mainz-Bingen (1970 = 14.281). Aus den unmittelbar angrenzenden Umlandgemeinden arbeiteten jeweils mehr als 40 %, aus einigen südlichen Gemeinden wie Klein-Winternheim, Ober-Olm, Essenheim, Zornheim, Gau-Bischofsheim und Harxheim sogar mehr als 50 % der Erwerbstätigen in Mainz.

Abb. 6: Pendlerströme aus und nach Mainz



Mit 7.535 (14,2 %) Berufseinpendlern stellte der Landkreis Alzey-Worms den zweitgrößten Einpendleranteil, das ist gegenüber 1970 eine Zunahme um 42 %. Die Mehrzahl der Einpendler aus dem Landkreis Alzey-Worms kam aus den nördlichen Gemeinden Partenheim, Saulheim, Udenheim und Wörrstadt, wo jeweils über 40 % der Erwerbstätigen in Mainz beschäftigt waren.

Die Zahl der Berufseinpendler aus Wiesbaden betrug im Jahr 1987 6.715 (12,7 %), was eine Erhöhung um 37 % im Vergleich zu 1970 bedeutete. Hiervon wohnten 44 % in Amöneburg, Kastel und Kostheim, den ehemaligen Stadtteilen von Mainz.

Würde man die 2.947 Berufseinpendler aus den AKK-Gemeinden zu den innergemeindlichen Pendlern von Mainz hinzuaddieren, verringerte sich der Anteil Wiesbadens auf nur noch 7,1 %. In Hessen wiesen darüber hinaus nur noch die Erwerbstätigen in Hochheim, Ginsheim-Gustavsburg und Bischofsheim eine stärkere Orientierung nach Mainz auf. Aus dem Landkreis Groß-Gerau pendelten insgesamt 3.592 (6,8 %) Erwerbstätige ein, gefolgt vom Landkreis Bad Kreuznach (2.575 Einpendler bzw. 4,9 %), dem Rheingau-Taunus-Kreis (1.752 Einpendler bzw. 3,3 %) und dem Main-Taunus-Kreis (1.343 Einpendler bzw. 2,5 %).

Aus allen anderen Landkreisen und kreisfreien Städten des Einzugsgebietes von Mainz kamen nur noch weniger als 1.000 Berufseinpendler. Erwähnt sei noch die Stadt Worms, die zum Gebiet des "Määnzer Märkche" gehört und unter den Landkreisen und kreisfreien Städten mit geringem Aufkommen mit 577 Pendlern nach Mainz im Jahr 1987 herausragte, was einer Verdoppelung seit 1970 gleichkam. Aus den Städten Frankfurt und Rüsselsheim kamen 1987 mit 551 bzw. 644 ebenfalls noch relativ viele Einpendler.

Die meisten Berufseinpendler von Mainz arbeiteten 1987 in der Altstadt-Nord (11.238 bzw. 21,2 %) sowie in der Neustadt-Nord (6.432 bzw. 12,1 %). Weitere bedeutende innerstädtische Einpendlerziele waren Gonsenheim (4.756), Oberstadt-West / Zahlbach / Univiertel (4.139), Weisenau (3.863) und die Neustadt-Süd (3.600).

Legt man das Verhältnis der Einpendler aus bestimmten Herkunftsorten zu je 1.000 Beschäftigten in Mainz zugrunde, so lässt sich hieraus die Abhängigkeit des Umlandes vom Mainzer Arbeitsmarkt verdeutlichen. So waren von 1.000 Arbeitsplätzen in Mainz im Jahr 1987 209 von Erwerbstätigen aus dem Landkreis Mainz-Bingen besetzt. Aus dieser Zahl resultiert, welche gravierenden Auswirkungen Schwankungen auf dem Mainzer Arbeitsmarkt für den Einzugsbereich auslösen und in welcher Abhängigkeit der wirtschaftliche Verflechtungsbereich zu Mainz steht. Diese Situation wird sich in einem überschaubaren Zeitraum nicht wesentlich ändern, sondern eher noch verstärken, so dass die Stadt Mainz aus diesem Grund auch weiterhin aktive Flächenvorsorge zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe betreiben muss.

Ergänzend zur Volkszählung 1987 liegen für den Zeitraum 1993/1994 neue statistische Ergebnisse bezüglich der Pendlerströme vor. Allerdings sind hierbei lediglich die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erfasst, so dass ein quantifizierter Vergleich mit den Pendlerergebnissen der Volkszählung von 1987 nicht möglich ist. Bestenfalls können aus den nachfolgenden Zahlen tendenzielle Aussagen abgeleitet werden.

Am 30.06.1996 gab es in Mainz 94.759 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, wovon 36.648 in Mainz wohnten. Die Anzahl der Einpendler belief sich somit auf 55.111 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Dagegen pendelten von den 61.652 in Mainz ansässigen sozialversicherungspflichtigen Erwerbstätigen 22.004 aus.

Von den insgesamt 55.111 Einpendlern waren 35.541 (65 %) aus Rheinland-Pfalz und 15.889 (29 %) aus Hessen. Aus dem Landkreis Mainz-Bingen kamen mit 21.342 (39 %) die meisten Einpendler nach Mainz. Die 21.342 Auspendler aus Mainz dagegen orientierten sich, wie auch schon 1987, überwiegend nach Hessen (16.249 bzw. 76 %), wobei Wiesbaden mit 5.817 (27 %) und Frankfurt mit 4.195 (20 %) die wichtigsten Zielorte waren.

6.7 Fremdenverkehr, Gastronomie und Kongresswesen

Der Fremdenverkehr in Rheinhessen stützt sich im wesentlichen auf den Städtetourismus in Mainz und Worms sowie auf den Weintourismus, für den insbesondere der Bereich der östlichen Rheinfrost (Nierstein/Oppenheim) von Bedeutung ist. Aber auch die mittleren und kleineren Städte und Gemeinden Rheinhessens verfügen über entwicklungsfähige Fremdenverkehrsstrukturen. In Teilgebieten kommt es dabei zu einer Überschneidung mit dem Wochenendtourismus, der hauptsächlich aus dem Oberzentrum gespeist wird.

Die touristische Attraktivität von Mainz basiert im westlichen auf der historischen Tradition der Stadt mit ihren Kulturdenkmälern und auf den Elementen Rhein, Wein und Fastnacht als regional-typische Attraktionen. Hauptziele des Städtetourismus sind der Dom, die Chagallfenster in der Stephanskirche, das Kurfürstliche Schloss und die südliche Altstadt. Die barocken Kirchen St. Peter, St. Ignaz und die Augustinerkirche, sowie die Barockpaläste am Schillerplatz und in der Schillerstraße sind Anziehungspunkte. Mainz besitzt darüber hinaus für Tagungen und Kongresse einen Standortvorteil aufgrund seiner günstigen Lage am Rhein und der optimalen Verkehrsverbindungen.

Derzeit sind in Mainz rund 4.500 Betten in 39 Beherbergungsbetrieben vorhanden. Durch das neue Hotel in der Augustusstraße (Dorint) und den Bau des City-Hilton in der Münsterstraße wird die Bettenzahl um 600 - 800 steigen. Hinzu kommen weitere Hotels am Winterhafen (Hayett) und südlich von Laubenheim.

Zur Förderung des Tourismus erscheinen folgende Maßnahmen notwendig:

- Erweiterung der Tagungs- und Hotelkapazität in der mittleren Preislage
- Pauschalangebote für den Kurzzeit- und Wochenendtourismus (Kongresszentrum, Altstadt, Kunst und Kultur, Rhein und Wein, Fastnacht)
- Verbesserung der Möglichkeiten für Ausflüge und Besichtigungen im Umland (Rheingau, Taunus, Rheinhessen, Bergstraße-Odenwald)
- Gestalterische Aufwertung des gesamten Rheinuferes sowie des Zoll- und Winterhafens

- Erhaltung und Pflege der innerstädtischen Kulturdenkmäler, Fortführung der Altstadtsanierung, stärkere Beachtung ästhetischer Aspekte bei der Innenstadtgestaltung,
- Ausbau des Angebotes "Sport für Gäste".

6.8 Lagerstätten

Im Mainzer Stadtgebiet sind vor allem die hochwertigen Kalksteine und Mergel, die als Rohstoffbasis für die Heidelberger Zementwerke AG in Weisenau dienen, von besonderer Bedeutung. Dabei liegen die Vorkommen zum Teil im Landschaftsschutzgebiet "Rheinhesisches Rheingebiet" und sind größtenteils Bestandteil des regionalen Grünzuges. Der Abbaubereich wird, wie im FNP 1976, als Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen mit Randsignatur dargestellt. Darüber hinaus wird die Abbaufäche, entsprechend dem Landschaftsplan und in Hinblick auf die teilweise angelaufene Rekultivierung, als vorhandene bzw. geplante Grünfläche im FNP dargestellt.

Wegen des notwendigen Sprengschutzabstandes (300 m) entfällt vorläufig die im bisherigen FNP nur unter Auflagen genehmigte Wohnbaufläche "An dem Großberg (He 100)" in Hechtsheim von 13,25 ha. Der Sprengschutzabstand ist auch in den Bebauungsplangebieten "W 68" bzw. "W 92" einzuhalten.

Die Heidelberger Zementwerke AG beabsichtigen, den Steinbruch Mainz-Weisenau nach Süden zu erweitern. Hierzu wurde ein Raumordnungsverfahren mit positiven Abschlussbescheid durchgeführt. Da das Genehmigungsverfahren für dieses Vorhaben noch aussteht und somit die einzelnen Nutzungen flächenmäßig nicht exakt abgeklärt sind, erfolgt zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Darstellung im Flächennutzungsplan. Die jetzige Darstellung in dem geplanten Bereich als "Fläche für die Landwirtschaft" bedeutet aber für das projektierte Abbaugbiet südlich der "K13" keine Ausschlusswirkung im Sinne des § 35 Abs.3 BauGB.

Abwägungsergebnis

Gemessen an den bislang in Mainz bebauten Gewerbe- und Tertiärflächen, sowie an den prognostizierten Bedarfen, ist die Ausweisung von Bauland für Arbeitsstätten ausreichend und beinhaltet noch eine gewisse Reserve. Diese Reserve - sie mag aktuell, z.B. vor dem Hintergrund bestehender Leerstände, überdimensioniert erscheinen - ist aber aus zweierlei Gründen notwendig: Erstens erfordert das Flächenrecycling im Zuge des Strukturwandels einen gewissen Zeitraum, der mit 10 Jahren nicht zu kurz angesetzt scheint. In dieser Zeit müssen aber an anderer Stelle im Stadtgebiet Ersatzarbeitsplätze entstehen und somit neue Flächen überplant und bereitgestellt werden. Zum zweiten darf die aktuelle Konjunkturlage nicht darüber hinwegtäuschen, dass mit wiedereinsetzender Prosperität die Nachfrage nach baureifen Flächen ansteigen wird. Dafür stellt der Flächennutzungsplan attraktive Flächen bereit.

7. Versorgung und Infrastruktur

Die Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen der privaten und öffentlichen Infrastruktur, letztere getrennt nach sozialer, sportlicher und technischer Infrastruktur, wird in diesem Kapitel erläutert.

Einleitung

Infrastrukturelle Einrichtungen werden in diesem Erläuterungsbericht vorwiegend unter zentrenbildenden Aspekten betrachtet. Das Angebot, vor allem im Bereich der sozialen Infrastruktur, wird sich den Veränderungen in der Sozial- und Altersstruktur sowie der räumlichen Verteilung der Bevölkerung anpassen. Dies übersteigt aber die Bearbeitungstiefe, die Darstellungsmöglichkeiten und die Steuerungskompetenz des Flächennutzungsplanes. Zu den einzelnen sektoralen Themen der sozialen und technischen Infrastruktur liegen eine Fülle von Gutachten vor bzw. sind in Bearbeitung (vgl. Anhang). Nachfolgende Erläuterungen können folglich nur kurze Hinweise sein, die den FNP verständlicher machen sollen.

Gegenüber dem FNP von 1976 sind keine größeren Veränderungen der Flächendispositionen im Infrastrukturbereich, mit Ausnahme der Zurücknahme von Schulerweiterungsflächen in Mom bach und Laubenheim sowie der Universitätserweiterung in Bretzenheim, zugunsten des Freiraumes vorgenommen worden.

Planungsleitlinien

- Die oberzentrale Funktion der Innenstadt und die Stadtteil- und Quartierszentren in ihrer Funktion als wohnortnahe Versorgung sollen als polyzentrales Strukturmodell erhalten und gegenüber dem nicht integrierten Einzelhandel gestärkt werden. Neue Wohngebiete orientieren sich an diesem Angebot und sichern dieses als "Mantelbevölkerung".
- Im neuen Stadtteil Layenhof / Münchwald sind die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Kindergärten, Alteneinrichtungen, Sportanlagen, Friedhof, Bürgerhaus usw.), sowie die entsprechenden Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, bereitzustellen bzw. planerisch zu sichern.
- Historische Park- und Gartenanlagen müssen in angemessener Umgebung erhalten und ihr natürlicher Wandel originalgetreu gelenkt werden. Als Kulturdenkmäler sind die Werke der Gartenbaukunst im Sinne der Charta von Venedig unter Schutz zu stellen. Bauliche und rekonstruierende Eingriffe bedürfen einer vorhergehenden gründlichen Untersuchung.
- Die soziale und technische Infrastruktur soll bedarfsgerecht, wohnortnah und bei den neuen Baugebieten auch zeitnah bereitgestellt werden. Insbesondere die technische Infrastruktur muss sich den verstärkten Anforderungen des Umweltschutzes stellen.
- Die Nutzung und Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser vor Ort hat (unter der Berücksichtigung der ingenieurgeologischen Bedingungen) Priorität vor der Ableitung. In allen neuen Baugebieten soll das Oberflächenwasser möglichst vor Ort versickert und nur in Ausnahmefällen über ein Trennsystem entwässert werden.

7.1 Einzelhandel und Zentrenkonzept

Nach einer Zählung von 1991 gibt es in der Stadt Mainz knapp 1.450 Ladengeschäfte mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 252.000 qm. Deren Umsatzvolumen betrug etwa 2,2 Mrd. DM (Hochrechnung für 1990), wobei nach Einschätzung des Einzelhandels 40-50% des Umsatzes auf Kaufkraftzuflüsse des Umlandes entfallen.

Mainz weist eine historisch gewachsene Zentrenstruktur auf. Unterschiedliche Versorgungsfunktionen, Betriebsstrukturen und Standorte haben hieraus ein gestuftes System der Versorgung mit Einzelhandelseinrichtungen (Zentrenhierarchie) entstehen lassen.

Das **Stadtzentrum** besitzt oberzentrale Funktionen für Mainz und das rheinhessische Umland. Hier konzentrieren sich ca. 50% der Ladengeschäfte und der Flächen. Es dominieren Waren des mittel- und langfristigen Bedarfes (vor allem Textilien und Schuhe).

In Gonsenheim (Breite Straße) und in der Neustadt (Boppstraße, Kaiser-Wilhelm-Ring) sowie auch in Teilen der Ortslage von Bretzenheim und Mombach (Hauptstraße) haben sich **Stadtteilzentren** mit einem Einzugsbereich von jeweils ca. 20.000 EW herausgebildet.

In der Hierarchie darunter angesiedelt sind die **Quartierszentren**, die in den Ortsteilen die wohnungsnaher Versorgung im Einzugsbereich von ca. 3.000 bis 10.000 EW übernehmen. Das Angebot ist auf die Versorgung mit Waren des kurz-/mittelfristigen Bedarfs ausgerichtet. In den Stadtteilzentren (z.B. Gonsenheim) kann auch der mittel-/langfristige Bedarf partiell abgedeckt werden.

Hinsichtlich der quantitativen Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs (vgl. Tab. 25) ergeben sich zwischen den Stadtteilen große Unterschiede: Am besten versorgt sind die größeren Stadtteile Bretzenheim, Mombach, Weisenau, Finthen, Hechtsheim, Neustadt und Gonsenheim, deren Bevölkerungszahl ein ausreichendes Einzelhandelsangebot tragen kann. Mehrheitlich weisen diese Stadtteile auch eine Konzentration der Versorgungseinrichtungen im Ortskern auf. Die beschriebene gute Ausgangsposition dürfte im Falle von Bretzenheim und Mombach maßgeblich dazu beitragen, dass die Versorgung der Bevölkerung auch ohne Berücksichtigung der nichtintegrierten Großmärkte als gut zu bewerten ist. Am schlechtesten versorgt sind die Stadtteile Marienborn und Drais, was zum einen auf die niedrigen EW-Zahlen, zum anderen auf die Nähe zu nichtintegrierten Märkten zurückzuführen ist, die Kundenströme abziehen und zur Ausdünnung des eigenen Einzelhandelsangebotes führen.

Tab.23: Ergebnisse der Einzelhandelskartierung 1991/92

Lebensmittel-Einzelhandel				Versorgung mit Waren kurzfr. Bedarf ¹			Versorgung Einzelhandel gesamt		
Stadtteil	Zahl der Läden	qm Ver-kaufsfl.	qm Ver-kaufsfl./ 1000 EW	Zahl der Läden	qm Ver-kaufsfl.	qm Ver-kaufsfl./ 1000 EW	Zahl der Läden	qm Ver-kaufsfl.	qm Ver-kaufsfl./ 1000 EW
Altstadt	145	10.170	588	194	15.000	867	800	131.030	7.575
Neustadt ²	56	5.270	189	95	8.150	290	156 (154)	15.180 (11.260)	544 (404)
Oberstadt	26	1.870	93	34	2.770	137	49	3.120	155
Hartenberg - Münchfeld ²	9 (8)	1.820 (1.470)	146 (118)	13 (12)	2.230 (1.880)	179 (151)	22 (18)	6.860 (2.550)	550 (205)
Mombach ²	25 (23)	4.360 (2.690)	340 (210)	38 (36)	5.820 (3.800)	454 (296)	65 (58)	20.600 (4.940)	1.606 (385)
Gonsenheim ²	27 (26)	2.840 (2.210)	167 (130)	41 (40)	4.200 (3.180)	246 (186)	86 (85)	7.580 (5.920)	444 (347)
Finthen ²	20 (18)	2.920 (1.670)	230 (131)	25 (23)	4.080 (2.230)	320 (175)	43 (41)	4.830 (2.980)	379 (234)
Bretzenheim ²	23 (22)	7.250 (2.750)	446 (169)	33 (32)	8.450 (3.520)	520 (216)	50 (49)	23.510 (4.510)	1.446 (277)
Marienborn	7	310	83	9	390	104	14	690	185
Lerchenberg	8	950	1.500	12	1.280	203	15	1.380	218
Drais	2	70	28	3	85	37	7	1.150	494
Hechtsheim ²	20 (17)	3.160 (1.520)	236 (113)	28 (25)	4.020 (2.130)	300 (159)	58 (42)	19.060 (3.080)	1.421 (229)
Ebersheim m. Edeka / o. Edeka	7 (6)	850 (600)	192 (136)	10 (9)	1.215 (915)	275 (207)	16 (15)	1.470 (1.170)	331 (263)
Weisenau ²	14 (13)	2.820 (1.770)	275 (172)	19 (18)	3.280 (2.060)	319 (200)	39 (33)	12.870 (5.570)	1.252 (542)
Laubenheim	9	960	116	13	1.270	153	28 (25)	2.860 (1.650)	350 (200)
Stadt Mainz gesamt	398	45.620	246	567	62.240	336	1.448	252.190	1.360

Hinweis zu "Zahl der Läden":

Filialen wurden als separate Ladengeschäfte gezählt. Eigenständige Einheiten in Warenhäusern (Franchisingbetriebe, z.B. in der Markthalle des Kaufhofes) wurden ebenfalls jeweils als eigenständige Ladengeschäfte gezählt. Die Ergebnisse sind nur begrenzt mit der HGZ 1985 und der AZ 1987 vergleichbar. Die Verkaufsflächen wurden anhand einer Begehung geschätzt.

¹ Lebensmittel, Tabak/Zeitungen, Apotheken, Drogeriewaren.

² Die Zahlen in Klammern geben die Situation ohne nicht integrierte Verbraucher- und Fachmärkte wieder.

In den historisch gewachsenen Quartierszentren sind die Einzelhandelsgeschäfte oft zerstreut angelegt, was lange Wege für die Verbraucherinnen und Verbraucher verursacht. Gestalterische Mängel kennzeichnen die Quartierszentren in den Neubaugebieten.

Ohne Rücksicht auf die örtlichen Gegebenheiten hat sich der großflächige, sogenannte **nicht-integrierte Einzelhandel** entwickelt. Bislang sind an drei Standorten - in Bretzenheim, Weisenau und Mombach - große Verbrauchermärkte entstanden. Auf sie entfällt derzeit ungefähr ein Viertel des Einzelhandelsumsatzes von Mainz.

Der Einzelhandel war in der Vergangenheit von folgenden Entwicklungen geprägt:

- Sowohl bei den Betrieben als auch bei den Flächen haben Konzentrationsprozesse stattgefunden. Dem Ladensterben kleiner und mittlerer Betriebe und der Ausdünnung des traditionellen Fachhandels steht eine Ausweitung von Großbetrieben in Form von Filialen und Kettenbetrieben gegenüber. Hierdurch besteht die Gefahr des Bedeutungsverlustes (Banalisierung des Angebotes, Textilisierung).
- Die Orientierung des Einzelhandels an der Autokundin bzw. am Autokunden nimmt zu. Dabei werden von neuen Vertriebsformen Standorte an der Peripherie der Städte bevorzugt. Vorrangiger Standortfaktor waren für diese meist flächenintensiven Einzelhandelsbetriebe die niedrigen Bodenpreise. Deshalb wurden Standorte in Gewerbegebieten bevorzugt. Weitere Kennzeichen dieser Vertriebsformen sind die geringen Investitionskosten und die meist ebenerdig angeordneten Parkmöglichkeiten.
- Der Strukturwandel im Einzelhandel hat immer umfangreichere Marktgrößen entstehen lassen, die jeweils unterhalb der Obergrenzen des § 11 Abs. 3 BauNVO der Jahre 1968, 1977 und 1986 lagen. Die tendenzielle Zunahme der Verkaufsflächen gilt aufgrund des Kostenfaktors nicht für alle Lagen und Betriebsformen. In den 1a-Lagen der Stadtzentren sind auch gegenteilige Entwicklungen (Miniaturisierung) zu verzeichnen.
- Die Einzelhandelsentwicklung in der Vergangenheit war durch das Aufkommen neuer Angebotsformen (z.B. des Verbrauchermarktes) geprägt. Der Handel reagierte damit auch auf Verhaltensänderungen der Verbraucherinnen und Verbraucher. Während in den Zentrenlagen der "Erlebniskauf" zugenommen hat und Konsum zur Freizeitbeschäftigung wird, decken die nichtintegrierten Märkte den schnellen und rationellen "Versorgungseinkauf" ab.
- Die Nachfrage durch den Einzelhandel an Gewerbeflächen hat zu einer Preissteigerung in diesem Grundstücksmarktsegment geführt und bedingt eine Verdrängung des produzierenden Gewerbes und des Handwerks.

Der Mainzer Einzelhandel hat aber seine hohen Umsätze, bezogen auf die Verkaufsfläche (Produktivität), steigern können; er bleibt ein stabiler und wichtiger Wirtschaftsfaktor, wenn auch die Zahl der Beschäftigten gesunken ist.

Auch die zukünftige Entwicklung im Einzelhandel wird vor dem Hintergrund steigender Einkommen, EW und Haushaltszahlen geprägt von einer

- weiteren Konzentration und einem verschärften Wettbewerb,
- weiteren Polarisierung der Nachfrage auf das obere und vor allem untere Preissegment (Erlebnis- und Versorgungskauf),
- steigenden Vielfalt des Warenangebots,
- fortschreitenden Spezialisierung und Individualisierung,
- weiteren, wenn auch gebremsten Ausbreitung der Betriebsform des Verbrauchermarktes,
- Zunahme weiterer Fachmärkte in Stadtrandlagen, oft im Zusammenhang mit Verbrauchermärkten. In den Citys werden zunehmend neue Einkaufspassagen entstehen.

Problematisch für die Stadtplanung und Stadtentwicklung ist vor allem die Ausweitung des großflächigen Einzelhandels durch

- den übermäßigen Flächenverbrauch und den erzeugten Pkw-Verkehr,
- die Benachteiligung unmobiler Bevölkerungsteile (z.B. Alte und Behinderte),

- die Verödung der Stadtteil- und Quartierszentren, da vor allem Verbrauchermärkte zur Ausdünnung des Einzelhandelsangebotes und in der Folge zur Unterauslastung, zentrenbezogenen Infrastruktur führen,
- die Beeinträchtigung der historisch gewachsenen Zentren als Bereiche sozialer Interaktion. Vor allem Fachmärkte mit cityrelevanten Sortimenten im Außenbereich ziehen Kundenströme aus dem Stadtzentrum ab.

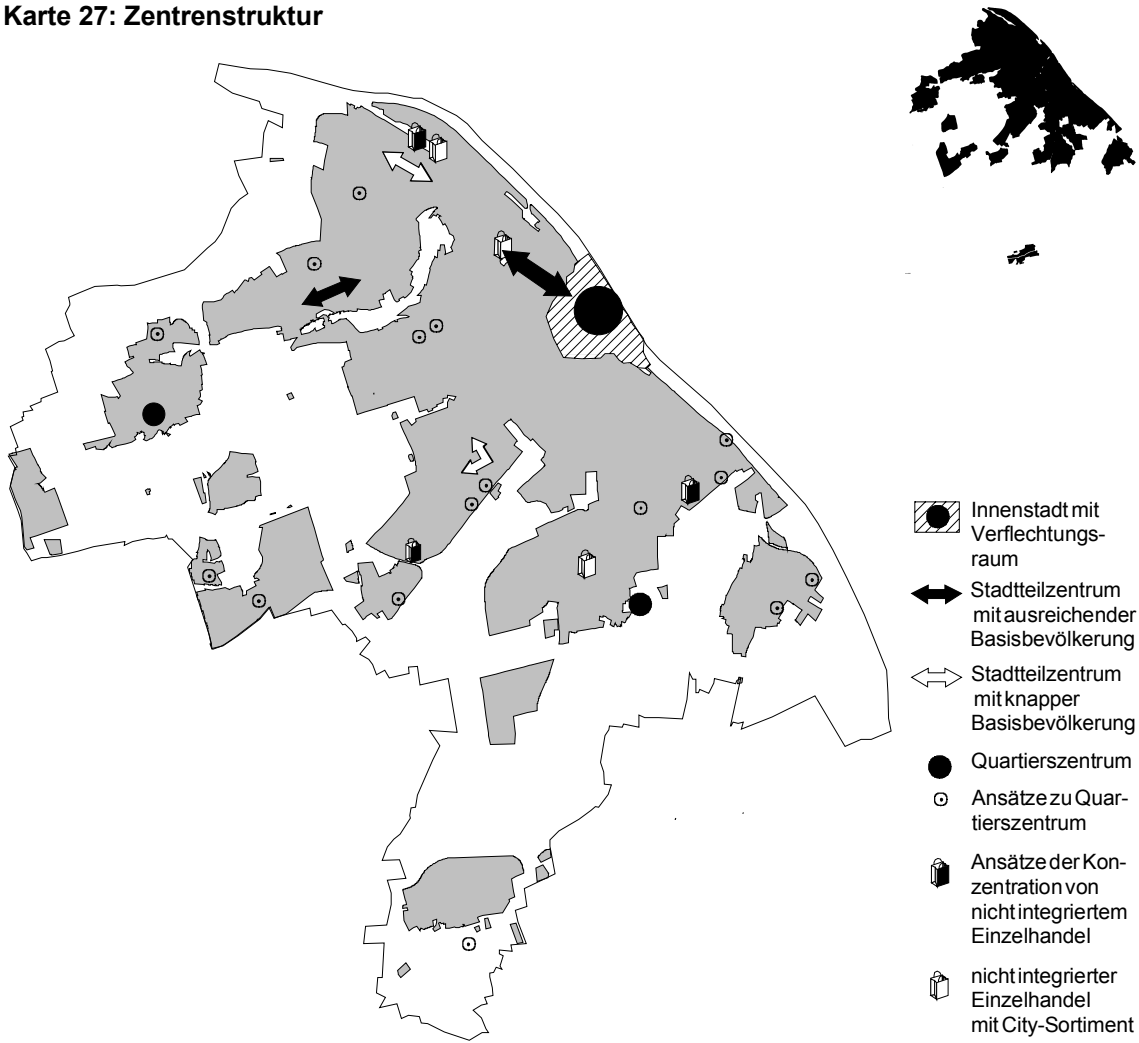
Aus den Rahmenbedingungen, Trends und örtlichen Gegebenheiten ergibt sich für den Einzelhandel und die Zentrenbildung folgendes Konzept:

- Aufwertung der Innenstadt durch Reduzierung des Autoverkehrs bei gleichzeitiger Attraktivierung des ÖPNV, Ausbau der Einrichtungen für den ruhenden Verkehr am Rande der Innenstadt, mäßige Ausweitung der Fußgängerzonen und gestalterische Aufwertung in diesen Bereichen.
- Stärkung der Stadtteil- und Quartierszentren durch Maßnahmen der verbindlichen Bauleitplanung und durch die Erstellung von Stadtteilkonzepten. Hierbei ist die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sicherzustellen bzw. zu verbessern. Vorrangig ist die räumliche Konzentration sowie die Differenzierung des Angebotes zu fördern.
- Beseitigung städtebaulicher Missstände (Verkehrsanbindung und städtebaulich-architektonische Gestaltung) sowie Begrenzung des nicht integrierten Einzelhandelsangebotes durch Schutz der bestehenden Gewerbegebiete und planungsrechtliche Festsetzung in neuen Gewerbegebieten.

Eine Verdichtung bzw. Ausweitung der Verkaufsflächen, vor allem mit zentrenrelevanten Sortimenten in den bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren, wird nicht angestrebt.

Der Flächennutzungsplan verzichtet in der Plandarstellung auf eine gesonderte Ausweisung der Zentren. Als Sondergebiete "Einkaufszentrum" bzw. "Einzelhandel" sind sechs Flächen dargestellt: Das "Rheinalleezentrum" (Mombach), das "Gutenberg-Center" in Bretzenheim ("B 127"), das Gelände des bestehenden Marktes im Bereich Weberstraße / Max-Hufschmidt-Straße sowie geplante Flächen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "W 75", im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Versorgungszentrum Martin - Luther - Park (VEP H 76)" und südlich von Laubenheim (VEP L 61 S). Daneben bestehen noch zwei kleine Sondergebiete für "Läden" in Finthen (Katzenberg) sowie für "Nahversorgung und Wohnen" in Drais ("D25 / I"). Sondergebiete für Baumärkte sind in der Rheinallee (Bebauungsplan "I 42"), Bereich Ecke Rheinallee / Zwerchallee sowie im Bebauungsplan "B 126" (Bau- und Gartenmarkt) ausgewiesen. Weitere Flächenangebote für großflächige Einzelhandelsbetriebe enthält der Flächennutzungsplan nicht.

Karte 27: Zentrenstruktur



7.2 Soziale Infrastruktur

Kindergärten und Kindertagesstätten

Am 01.10.1997 standen für 5.915 Kinder im Alter von zweieinhalb bis sechs Jahren (ohne Kinder von Asylbewerbern und Bürgerkriegsflüchtlingen, die keinen gesetzlichen Anspruch auf einen Kindergartenplatz haben) insgesamt 5.430 Betreuungsplätze in 217 Kindergartengruppen und bei Elterninitiativen zur Verfügung. Dies entspricht einem Versorgungsgrad von 91,8 %. Durch das Inkrafttreten des bundesweiten Rechtsanspruches auf einen Kindergartenplatz und der damit verbundenen Ablösung der Stichtagsregelung durch eine Geburtstagsregelung, hat sich die Anzahl der anspruchsberechtigten Kinder seit dem Jahr 1996 um einen halben Jahrgang erhöht. Dadurch hat die Stadt Mainz weitere Kindergartenplätze zur Verfügung zu stellen, um den Rechtsanspruch auch einlösen zu können. Genauere Zahlen sind mit der Vorlage der neuen Kindertagesstättenbedarfspläne zu erwarten.

Die Stadt Mainz hat mit der Fortschreibung des Kindertagesstättenbedarfsplanes (alle zwei Jahre) ein Instrument, um flexibel auf die jeweiligen Nachfrageschwankungen reagieren zu können. Da die Einrichtungen von ihrer Fläche her relativ klein sind, ihr Einzugsbereich lokal begrenzt ist und neue Kindertagesstätten vor allem durch die neuen Baugebiete und den neuen Stadtteil Layenhof / Münchwald notwendig werden, sind entsprechende Gemeinbedarfsflächen erst im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) bereitzustellen.

Tab. 24: Kindertagesstätten und Elterninitiativen (Stand 1997/98)

Stadtteil	Einrichtung	Straße	
Altstadt-Nord	Kath. Kindergarten St. Emmeran	Welschnonnengasse 8	Teilzeitkindergarten
	Ev. Kindergarten Altmünstergemeinde	Münsterstraße 25	Teilzeitkindergarten
	Städt. Kindertagesstätte am Haus der Jugend	Zeughausgasse 5	Teilzeitkindergarten Ganzzeitkindergarten Kinderhort
	Elterninitiative "Kinderwiese" e. V.	Adolf-Kolping-Straße 15	Ganzzeitkindergarten Kinderkrippe
Altstadt-Süd	Kath. Kindergarten St. Ignaz	Templergasse 1	Teilzeitkindergarten
	Kath. Kindergarten St. Willigis	Stefanstraße 9	Teilzeitkindergarten
	Kath. Kindergarten St. Rochus	Rochusstraße 9	Teilzeitkindergarten Ganzzeitkindergarten
	Elterninitiative "Kinderhaus Mainz" e. V.	Dagobertstraße 14	Teilzeitkindergarten Ganzzeitkindergarten Kinderkrippe Kinderhort
	Elterninitiative Krabbelstube "Rappelkiste" e. V.	Dagobertstraße 1	Teilzeitkindergarten Kinderkrippe
	Bretzenheim	Kath. Kindergarten St. Georg	An der Kirchenpforte 16
Kath. Kindergarten St. Bernhard		Gürtlerstraße 60	Teilzeitkindergarten Ganzzeitkindergarten Kinderhort
Städt. Kindergarten		Mühlweg 52	Teilzeitkindergarten Ganzzeitkindergarten Kinderhort
Städt. Kindergarten Bretzenheim-Süd		Südring 29	Teilzeitkindergarten Ganzzeitkindergarten Kinderhort
Städt. Kindergarten		Holunderweg 2	Teilzeitkindergarten
Integrativer Kindergarten der Therapeutischen Tagesstätte des Vereins zur Förderung Körperbehinderter e. V.		Alber-Stöhr-Straße 49	Ganzzeitkindergarten
Elterninitiative "Spielkiste" e.V.		An der Kirchenpforte 5	Teilzeitkindergarten Ganzzeitkindergarten
Elterninitiative "In d. alten Ziegelei" e.V.		Pariser Landstraße 5	Teilzeitkindergarten Ganzzeitkindergarten Kinderhort
Elterninitiative "Pumuckl"		Holunderweg 1	Teilzeitkindergarten
Drais		Kath. Kindergarten Maria Königin	Universitätsstraße 5
	Kinder-Initiative Drais "KID" e. V.	Daniel-Brendel-Straße 35	Ganzzeitkindergarten Kinderhort
Ebersheim	Kath. Kindergarten St. Laurentius	Großgewann 2	Teilzeitkindergarten
	Städt. Kindergarten Grünberger Straße	Grünberger Straße 101	Teilzeitkindergarten Ganzzeitkindergarten Kinderhort

	Elterninitiative "Kleine Strolche" e. V.	Dresdner Straße 46	Teilzeitkindergarten Ganzzeitkindergarten
Finthen	Kath. Kindergarten St. Martin	Am Kirchborn 2	Teilzeitkindergarten
	Städt. Kindergarten	Aubachstraße 18	Teilzeitkindergarten Ganzzeitkindergarten Kinderhort
	Städt. Kindergarten Römerquelle	Pliniusweg 4	Teilzeitkindergarten Ganzzeitkindergarten Kinderhort
	Privater Kindergarten des Waldorf-Schulvereins e.V.	Merkurweg 2	Teilzeitkindergarten
	Elterninitiative "Sonnenkäfer" e. V.	Lambertstraße 16	Ganzzeitkindergarten Kinderkrippe
Layenhof	Elterninitiative "Glühwürmchen" e. V.	Am Finther Wald	Ganzzeitkindergarten
Gonsenheim	Kath. Kindergarten St. Canisius	An den Regen	Teilzeitkindergarten Ganzzeitkindergarten Kinderhort
	Kath. Kindergarten St. Stephan	Pfarrer-Grimm-Straße 1	Teilzeitkindergarten
	Ev. Kindergarten	Graf-Stauffenberg-Straße 34	Teilzeitkindergarten
	Städt. Kindergarten	Am Großen Sand 31 d	Teilzeitkindergarten Ganzzeitkindergarten
	Städt. Kindergarten Maler-Becker-Schule	Schulstraße 7	Teilzeitkindergarten Ganzzeitkindergarten Kinderhort
	Elterninitiative "Hexenkessel" e. V.	Elsa-Brandström-Straße 53	Teilzeitkindergarten Ganzzeitkindergarten Kinderhort
	Elterninitiative "Sandflöhe"	Canisiusstraße 98	Ganzzeitkindergarten Kinderhort Kinderkrippe
	Elterninitiative "Burg Unibunt"	Canisiusstraße 27 - 31	Ganzzeitkindergarten Kinderkrippe
Hartenberg / Münchfeld	Ev. Kindergarten Auferstehungs-gemeinde	Am Fort Gonsenheim 151	Teilzeitkindergarten Ganzzeitkindergarten
	Ev. Kindergarten Emmausgemeinde	Im Münchfeld 2	Teilzeitkindergarten
	Kath. Kindergarten St. Johannes-Evan-gelist	Franz-Werfel-Straße 66	Teilzeitkindergarten Ganzzeitkindergarten
	Kath. Kindergarten Rabanus Maurus	Am Judensand 33	Teilzeitkindergarten
	Kinderkrippe in der Kath. Hochschulge-meinde (KHG) St. Albertus	Saarstraße 20	Kinderkrippe
	Elterninitiative Kindergruppe "Regen-bogen" e. V.	Watfordstraße 30 (vorübergeh. Unterbringung, evtl. Verlegung in Gebäude der Peter-Jordan-Schule)	Teilzeitkindergarten Kinderkrippe
	Integrativer Kindergarten im Kinderneu- rologischen Zentrum des Landes Rheinland-Pfalz	Hartmühlenweg 4	Teilzeitkindergarten
Hechtsheim	Kath. Kindergarten St. Pankratius	Ringstraße 27	Teilzeitkindergarten
	Kath. Kindergarteninitiative St. Franziska	An den Frankengräbern 4	Teilzeitkindergarten Ganzzeitkindergarten
	Kath. Kindergarteninitiative	Lion-Feuchtwanger-Straße 40	Teilzeitkindergarten
	Ev. Kindergarten	Lion-Feuchtwanger-Straße 14	Teilzeitkindergarten
	Städt. Kindergarten	Am Zagrebplatz 1	Teilzeitkindergarten Ganzzeitkindergarten Kinderhort
	Städt. Kindergarten Frankenhöhe	An den Frankengräbern 2	Teilzeitkindergarten Ganzzeitkindergarten
Laubenheim	Kath. Kindergarten	Möhnstraße 16	Teilzeitkindergarten
	Städt. Kindergarten	Rüsselsheimer Allee 10	Teilzeitkindergarten Ganzzeitkindergarten
	Städt. Kindergarten Riedweg I	Riedweg 6	Teilzeitkindergarten
	Städt. Kindertagesstätte Laubenheim- Riedweg II	Riedweg 4	Teilzeitkindergarten Ganzzeitkindergarten Kinderhort
Lerchenberg	Kath. Kindergarten St. Franziskus	Rubensallee 1	Teilzeitkindergarten
	Ev. Kindergarten	Hebbelstraße 56	Teilzeitkindergarten
	Städt. Kindergarten Lerchenberg I	Hindemithstraße 1 - 5	Teilzeitkindergarten Ganzzeitkindergarten Kinderhort
	Städt. Kindergarten Lerchenberg II (vorwiegend für Bedienstete des ZDF)	Regerstraße 25	Ganzzeitkindergarten Kinderhort

	Sonderkindergarten	Hindemithstraße	Ganzeitkindergarten Kinderhort
Marienborn	Kath. Kindergarten St. Stephan	Mercatorstraße 16	Teilzeitkindergarten
	Städt. Kindergarten (Provisorium - soll aufgelöst und in der Ruhestraße ein neuer Kindergarten errichtet werden)	Gottfried-Schwalbach-Straße 12	Teilzeitkindergarten
Mombach	Ev. Kindergarten	Pestalozziplatz 4	Teilzeitkindergarten
	Kath. Kindergarten Herz-Jesu	Maletenstraße 1	Teilzeitkindergarten
	Städt. Kindergarten Mombach-West I	Pfarrer-Bechtolsheimer-Weg 2	Teilzeitkindergarten Ganzeitkindergarten
	Städt. Kindergarten Mombach-West II	Pfarrer-Bechtolsheimer-Weg 2	Teilzeitkindergarten Ganzeitkindergarten Kinderkrippe Kinderhort
Neustadt-Nord	Ev. Kindergarten Paulusgemeinde	Goethestraße 9	Teilzeitkindergarten Ganzeitkindergarten Kinderhort
	Kath. Kindergarten Liebfrauen	Franz-Liszt-Straße 1	Teilzeitkindergarten Ganzeitkindergarten
	Städt. Kindergarten Goetheplatz	Raupelsweg 2	Teilzeitkindergarten Ganzeitkindergarten
	Städt. Kindergarten	Zwerchallee 20	Teilzeitkindergarten Ganzeitkindergarten Kinderhort
	Städt. Kindergarten Neustadtzentrum	Goethestraße 7	Teilzeitkindergarten Ganzeitkindergarten Kinderhort
	Städt. Kindergarten	Kreyßigstraße 10	Teilzeitkindergarten Ganzeitkindergarten
Neustadt-Süd	Ev. Kindergarten Christuskirche	Gartenfeldstraße 13 - 15	Teilzeitkindergarten
	Kath. Kindergarten St. Bonifaz	Gartenfeldstraße 2	Teilzeitkindergarten
	Kath. Kindergarten St. Josef	Josefstraße 51	Teilzeitkindergarten
	Städt. Kindergarten	Kurfürstenstraße 32 (wird ersetzt durch die geplante Einrichtung am Emausweg)	Teilzeitkindergarten Ganzeitkindergarten Kinderhort
	Städt. Kindergarten	Feldbergplatz 4	Teilzeitkindergarten Ganzeitkindergarten
	Städt. Kindergarten	Forsterstraße 39 - 41	Teilzeitkindergarten Ganzeitkindergarten Kinderhort
	Städt. Kinderkrippe	Gabelbergerstraße 2	Kinderkrippe
	Elterninitiative "Wundertüte" e. V.	Goethestraße 38	Teilzeitkindergarten Ganzeitkindergarten Kinderkrippe
Oberstadt/ Zahlbach	Ev. Kindergarten Luthergemeinde	Friedrich-Naumann-Straße 22	Teilzeitkindergarten
	Ev. Kindergarten Melanchthongemeinde	Beuthener Straße 39	Teilzeitkindergarten
	Kath. Kindergarten Heilig Kreuz	Weichselstraße 58	Teilzeitkindergarten Ganzeitkindergarten
	Kath. Kindergarten St. Alban	Am Fort Elisabeth 1 - 3	Teilzeitkindergarten Ganzeitkindergarten Kinderhort Kinderkrippe
	Städt. Kindergarten Berliner Viertel	Berliner Straße 53	Teilzeitkindergarten Ganzeitkindergarten
	Städt. Kindergarten Zahlbach (für Bedienstete der Uni-Kliniken)	Bretzenheimer Straße 1	Ganzeitkindergarten Kinderkrippe Kinderhort
	Städt. Kindergarten in der Universität (für Studenten und Bedienstete der Universität)	Jakob-Welder-Weg	Teilzeitkindergarten Ganzeitkindergarten Kinderkrippe
	Städt. Kinderhort	Freiligrathstraße 25	Kinderhort
	Städt. Kinderkrippe	Gleiwitzerstraße 2	Kinderkrippe
	Elterninitiative "Posselmann" e.V.	Universität / Dahlheimer Weg	Ganzeitkindergarten Kinderkrippe
	Elterninitiative "Villa Nees"	Am Pulverturm	Ganzeitkindergarten
Weisenau	Kath. Kindergarten St. Elisabeth	Christianstraße 56	Teilzeitkindergarten
	Kath. Kindergarten St. Mariä Königin	Jakob-Sieben-Straße 34	Teilzeitkindergarten
	Ev. Kindergarten	Paul-Gerhardt-Weg	Teilzeitkindergarten Ganzeitkindergarten
	Städt. Kinderhort Weisenau	Friedrich-Ebert-Schule	Kinderhort

Sondereinrichtungen	Förderkindergarten d. Lebenshilfe e.V. für geistig behinderte Kinder	Am Judensand 67	Ganzzeitkindergarten
	Therapeutische Tagesstätte für körperbehinderte Kinder des Vereins zur Förderung Körperbehinderter e. V., Bretzenheim	Albert-Stoher-Straße 49	Teilzeitkindergarten Ganzzeitkindergarten
	Städt. Sonderkindergarten für hör- und sprachgestörte Kinder, Lerchenberg	Hindemithstraße 1 - 5 (in der Kita Lerchenberg I)	Ganzzeitkindergarten
	Integrativer Montessori-Kindergarten des Kinderneurologischen Zentrums	Hartmühlenweg 4	Teilzeitkindergarten

Tab. 25: Versorgung mit Einrichtungen zur Kinderbetreuung (Stand 1997/98)

Stadtteil	Versorgungsgrad in %	Maßnahmen	Zeitpunkt
Altstadt	120,5	Vollversorgung mittelfristig gesichert	-----
Neustadt	98,9	Einrichtung am Emausweg (zweiguppig) mit 40 Hortplätzen vorgesehen	mittelfristig
Oberstadt	96,4	Neueröffnung Kiga St. Alban	1996
Hartenberg/Münchfeld	87,1	Neubau Kiga (fünfgruppig in der Dr.-Martin-Luther-King-Siedlung beschlossen) Eröffnung eines Kinderhauses mit 100 altersgemischten Plätzen in der ehem. Housing-Area (ca. 25 Plätze hiervon für den örtlichen Bedarf) vorgesehen Einrichtung von weiteren ein bis zwei Standorten für sechs bis sieben neue Kindergartengruppen erforderlich	1997 1997 mittelfristig
Mombach	70,5	Neubau Kiga (viergruppig) im ehem. Schulhaus an der Hauptstraße vorgesehen	1997
Gonsenheim	82,2	Einrichtung (fünfgruppig) vorgesehen (ehem. Lee Barracks)	1999
Finthen	91,0	Erweiterung des Waldorf-Kindergartens vorgesehen	1998
Bretzenheim	103,0	Einrichtung (viergruppig) im B 126 vorgesehen	mittelfristig
Marienborn	71,4	Neubau Kiga (viergruppig) vorgesehen	kurzfristig
Lerchenberg	88,9	Erweiterung des städt. Kindergartens Lerchenberg II (ZDF-Kindergarten) um eine Gruppe	1997
Drais	112,9	Einrichtung im D 25 (zweiguppig) vorgesehen	1999
Hechtsheim	82,3	Einrichtung im He 75 (viergruppig) vorgesehen Neubau Kiga (zwei- bis dreigruppig) erforderlich	1997 mittelfristig
Ebersheim	100,0	Einrichtung im E 31 (fünfgruppig) vorgesehen Einrichtung im E 53 (fünfgruppig) vorgesehen	mittelfristig langfristig
Weisenau	91,1	Erweiterung einer bestehenden Einrichtung (ein- bis zweigruppig)	2000
Laubenheim	98,0	Vollversorgung mittelfristig gesichert	----
Layenhof / Münchwald	z. Z. Versorgung durch die Elterninitiative "Glühwürmchen" e. V. abgedeckt	Neubau entsprechend der Einwohnerzahl (einschließlich Wackernheimer Anteil) - bei 6.000 EW 12 Gruppen in 3-4 Einrichtungen - bei 8.000 EW 16 Gruppen in 4-5 Einrichtungen - bei 10.000 EW 20 Gruppen in 5-6 Einrichtungen	langfristig

Jugendeinrichtungen

Jugendzentren:

Das Kinder- und Jugendhilfegesetz verpflichtet die Jugendämter die zur Förderung der Entwicklung der Jugend erforderlichen Angebote der Jugendarbeit zur Verfügung zu stellen, sofern dies nicht in ausreichender Form von Verbänden, Gruppen und Jugendinitiativen oder anderen Trägern der Jugendarbeit geleistet wird. Geschlechtsspezifische Unterschiede sind zu berücksichtigen, damit umfassende Betreuungs- und Freizeitmöglichkeiten sichergestellt sind.

In Mainz gibt es 10 Jugendzentren in kommunaler Trägerschaft sowie 4 Jugendeinrichtungen, die von unterschiedlichen Trägern geführt werden. Hier bestehen Kooperationsverträge, die die offene Jugendarbeit für die entsprechenden Stadtteile auf Jahre hinaus sichern. Zu den Angeboten der offenen Jugendarbeit gehören - neben Spiel, Geselligkeit und Sport - die außerschulische Jugendbildung mit allgemeiner politischer, sozialer, kultureller sowie technischer Bildung.

Tab. 26: Jugendzentren und Jugendräume

Jugendzentren	
Haus der Jugend	Mitternacht 8, 55116 Mainz
Jugendzentrum Bretzenheim	Am Ostergraben 8, 55128 Mainz
Jugendzentrum Ebersheim	Schulrat-Spang-Straße 4, 55129 Mainz
Jugendzentrum Finthen	Poststraße 69, 55126 Mainz
Jugendzentrum Gonsenheim	Mainzer Straße 2, 55124 Mainz
Jugendzentrum Hechtsheim	Am Heuergrund 6, 55129 Mainz
Jugendzentrum Laubenheim	Oppenheimer Straße 19, 55130 Mainz
Jugend- und Begegnungsstätte "Haus Haifa"	Zeystraße 5, 55120 Mainz
Neustadtzentrum	Goethestraße 7, 55118 Mainz
Jugendzentrum Weisenau	Mönchstraße 17, 55130 Mainz
Jugendräume	
Ev. Thomasgemeinde	Berliner Straße 37 - 37 b, 55131 Mainz
Ev. Gemeindezentrum Marienborn	Mercatorstraße,
Jugendbegegnungsstätte der AWO	Am Judensand 69, 55122 Mainz
Jugendcafé des Internationalen Bundes	Hebbelstraße 2, 55127 Mainz

Sonstige Jugendeinrichtungen:

- Städtisches Kinderheim, Gleiwitzer Straße 5
Das städtische Kinderheim ist eine Übergangseinrichtung zur Wahrnehmung der Aufgaben des Jugendschutzes und für Notaufnahmen aus dem Bereich der Stadt Mainz. Die Aufnahmekapazität beträgt 16 Plätze.
- Wohn-, Freizeit- und Bildungsstätte für jugendliche Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, Holzstraße 19
Die Wohnstätte beinhaltet 12 Plätze der Jugendhilfe, verknüpft mit Angeboten der Schul- und Jugendsozialarbeit.
- Jugend- und Drogenberatung "Brücke", Münsterstraße 31
Die Jugend- und Drogenberatung bietet ein Beratungsangebot bei allgemeinen Lebensproblemen, Hilfen bei legalem und illegalem Drogenkonsum und Angebote für betroffene Angehörige sowie interessierte Gruppen und Schulklassen im Sinne der Suchtprävention.
- Kontaktladen für Drogenabhängige "Brücke II / Café Balance", Augustusstraße 29 a
Der Kontaktladen bietet ein niederschwelliges, konsumbegleitendes Angebot durch Möglichkeiten der Übernachtung, Essenseinnahme, medizinischer Versorgung usw. an.
- Jugendherberge, Am Fort Weisenau.

Sportstätten

Der Mainzer Bevölkerung steht ein Sportangebot für fast alle Sportarten zur Verfügung. Der Sport, sei es der vereinsgebundene oder der sogenannte "Jedermann-Sport", wird in Zukunft durch vermehrte Freizeit und durch die gesellschaftlich höhere Bewertung von "Fitness" in seiner Bedeutung steigen. Im FNP werden die Inhalte des Sportstättenleitplanes integriert. Der Sportstättenleitplan enthält dezidierte Aussagen zu diesem Themenkomplex.

Der Flächennutzungsplan stellt Sportstätten als "Flächen für Sport- und Spielanlagen" (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) bzw. als Teil von "Gemeinbedarfsflächen" mit Symbol dar. Darüber hinaus befinden sich verschiedene öffentliche, vereinsgebundene und gewerblich betriebene Einrichtungen als nach BauNVO zulässige Nutzungen in anders dargestellten Bauflächen. Größere Einrichtungen werden hierin i.d.R. mit Symbol dargestellt.

In Mainz sind gemäß der **Fortschreibung des Sportstättenleitplanes** vom 01.10.1994 derzeit an öffentlich zugänglichen Sporteinrichtungen 26.290 m² Hallenfläche und 321.650 m² Sportplatzfläche vorhanden. Daraus ergibt sich gemäß EW-Stand am 31.07.1994 von 188.926 EW rein rechnerisch bei einem, wenn auch großzügig bemessenen, Planungsrichtwert der inzwischen außer Kraft gesetzten Sportstättenplanungsverordnung von 0,15 m² je EW Hallenfläche und 3,0 m² je EW Sportplatznutzfläche, ein Defizit von derzeit 2.049 m² bei den Hallen- und 245.128 m² bei den Sportplatzflächen. Die Versorgung im Stadtgebiet ist unterschiedlich, die Defizite sind insbesondere auf die Innenstadt konzentriert.

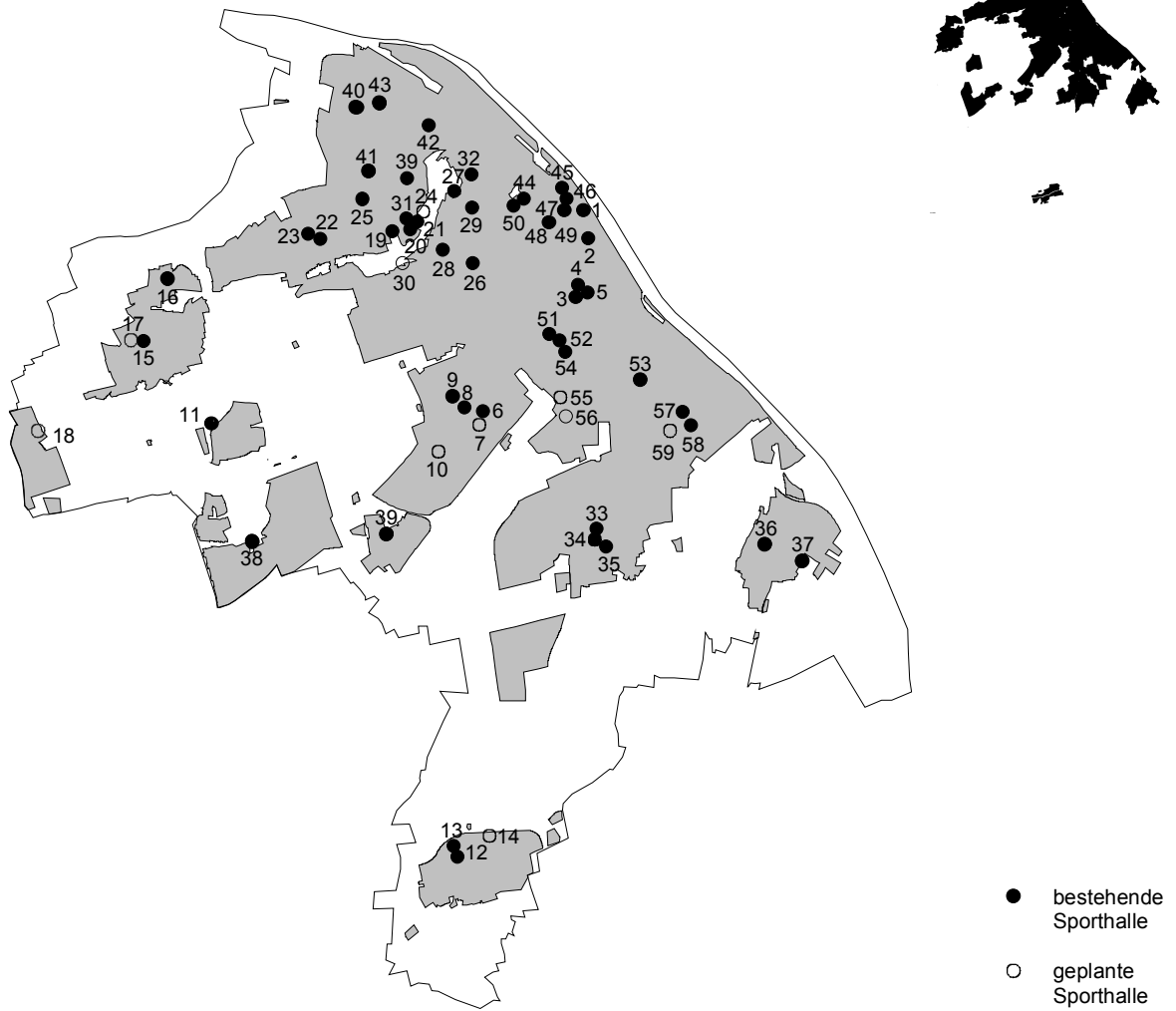
Tab. 27: Bestehende und geplante Turn- und Sporthallen, Stand April '98

Altstadt	1	Sporthalle Gymnasium am Kurfürstlichen Schloss
	2	Turnhalle Realschule Mainz I (Anne-Frank-Schule)
	3	Turnhalle Grundschule Mainz-Altstadt (Eisgrubschule)
	4	Turnhalle Maria-Ward-Schule (priv. Gymnasium u. Realschule)
	5	Sporthalle Bischöfliches Willigis-Gymnasium (privat)
Bretzenheim	6	Sporthalle Integrierte Gesamtschule Mainz I (Josef-Rudolf-Schule)
	7	Sporthalle Integrierte Gesamtschule Mainz I geplant
	8	Turnhalle Grundschule Mainz-Bretzenheim
	9	Turnhalle TSG Bretzenheim
Drais	10	Turnhalle geplant (geplante Grundschule Bretzenheim-Süd)
	11	Sporthalle (Bebauungsplan "D24")
Ebersheim	12	Turnhalle Grundschule "Im Feldgarten" Mainz-Ebersheim
	13	Töngeshalle
Finthen	14	Sporthalle geplant (geplante Grundschule)
	15	Sporthalle Grund- und Hauptschule Mainz-Finthen
	16	Turnhalle Freie Waldorfschule Mainz e.V.
Layenhof / Münchwald	17	Sporthalle geplant (Schulreservfläche)
	18	2 Sporthallen geplant (Bebauungsplan "F74")
Gonsenheim	19	Turnhalle Grund- und Hauptschule Mainz-Nord I (Gleisbergschule)
	20	Sporthalle Realschule Mainz II (Kanonikus-Kir-Schule)
	21	Sporthalle Gymnasium Mainz-Gonsenheim
	22	Turnhalle Turngemeinde
	23	Turnhalle Turngesellschaft
	24	Sporthalle Fachhochschule Rheinland-Pfalz II geplant
	25	Sporthalle Lee Barracks
Hartenberg/Münchfeld	26	Sporthalle TSV Schott Mainz
	27	Großsporthalle der Bezirkssportanlage Mitte geplant
	28	Turnhalle Grundschule Hartenbergschule
	29	Sporthalle Kath. Jugendwerk (Ketteler-Kolleg/Abendgymnasium)
	30	Sporthalle Hans-Böckler-Berufsbildungszentrum geplant
	31	Sporthalle Grundschule Münchfeldschule
	32	Sporthalle der Schule im Dr.-Martin-Luther-King-Park
	33	Turnhalle Grund- und Hauptschule Mainz-Hechtsheim
Hechtsheim	34	Turnhalle TV Hechtsheim
	35	Sporthalle Schulzentrum Mainz-Hechtsheim
	36	Turnhalle Grundschule Mainz-Laubenheim
Laubenheim	37	Sporthalle im Sportzentrum
	38	2 Sporthallen im Carl-Zuckmayer-Schulzentrum
Marienborn	39	Turnhalle Grundschule Mainz-Marienborn
Mombach	40	Sporthalle Grund- und Hauptschule Mainz-Mombach-West
	41	Sporthalle "Am Großen Sand"
	42	Sporthalle TSG Eintracht Mombach
	43	Turnhalle TV Mombach
Neustadt	44	Sporthalle Hauptschule Mainz-Neustadt I (Goetheschule)
	45	Turnhalle Grundschule Feldbergschule
	46	Turnhalle Frauenlob-Gymnasium
	47	Turnhalle Rabanus-Maurus-Gymnasium
	48	Turnhalle Grundschule Leibnizschule
	49	Turnhalle Hauptschule Mainz-Neustadt II (Schillerschule)
Oberstadt	50	Turnhalle der Grundschule Goetheschule
	51	Turnhalle Gutenberg-Gymnasium
	52	2 Turnhallen der Grund- u. Hauptschule Ludwig-Schwamb-Schule
	53	Turnhalle Grundschule Berliner Schule
	54	Sporthalle Theresianum (privates Gymnasium)
	55	Sporthalle Schulzentrum Philippschanze geplant
	56	Sporthalle Schulzentrum Berliner Viertel geplant
Weisenau	57	Sporthalle Hauptschule Mainz-Süd (Friedrich-Ebert-Schule)
	58	Turnhalle Martinusschule (private Grundschule)
	59	Sporthalle 27 x 45 m südwestlich der bestehenden Sportplätze geplant

Hinweis: Die Sporthallen der Universität sowie die privat und gewerblich geführten Sporthallen und -einrichtungen (z.B. Tennishallen, Reithallen, etc.) sind nicht erfasst

An weiteren Übungsräumen, die als nutzbar bewertet werden können, sind im Gebiet "Innenstadt" 9 Räume mit 1.650 qm Nutzfläche, in Gonsenheim $\frac{3}{4}$ Räume mit 552 / 732 qm Nutzfläche (4. Raum in der Turnhalle Maler-Becker-Schule), ein weiterer Übungsraum in der Gymnastikhalle der Grund- und Hauptschule Hechtsheim (168 qm), zwei Gymnastikräume (288 qm) in Laubenheim sowie zwei Räume mit 385 qm Nutzfläche in Mombach vorhanden.

Karte 28: Sporthallen - Bestand und Planung

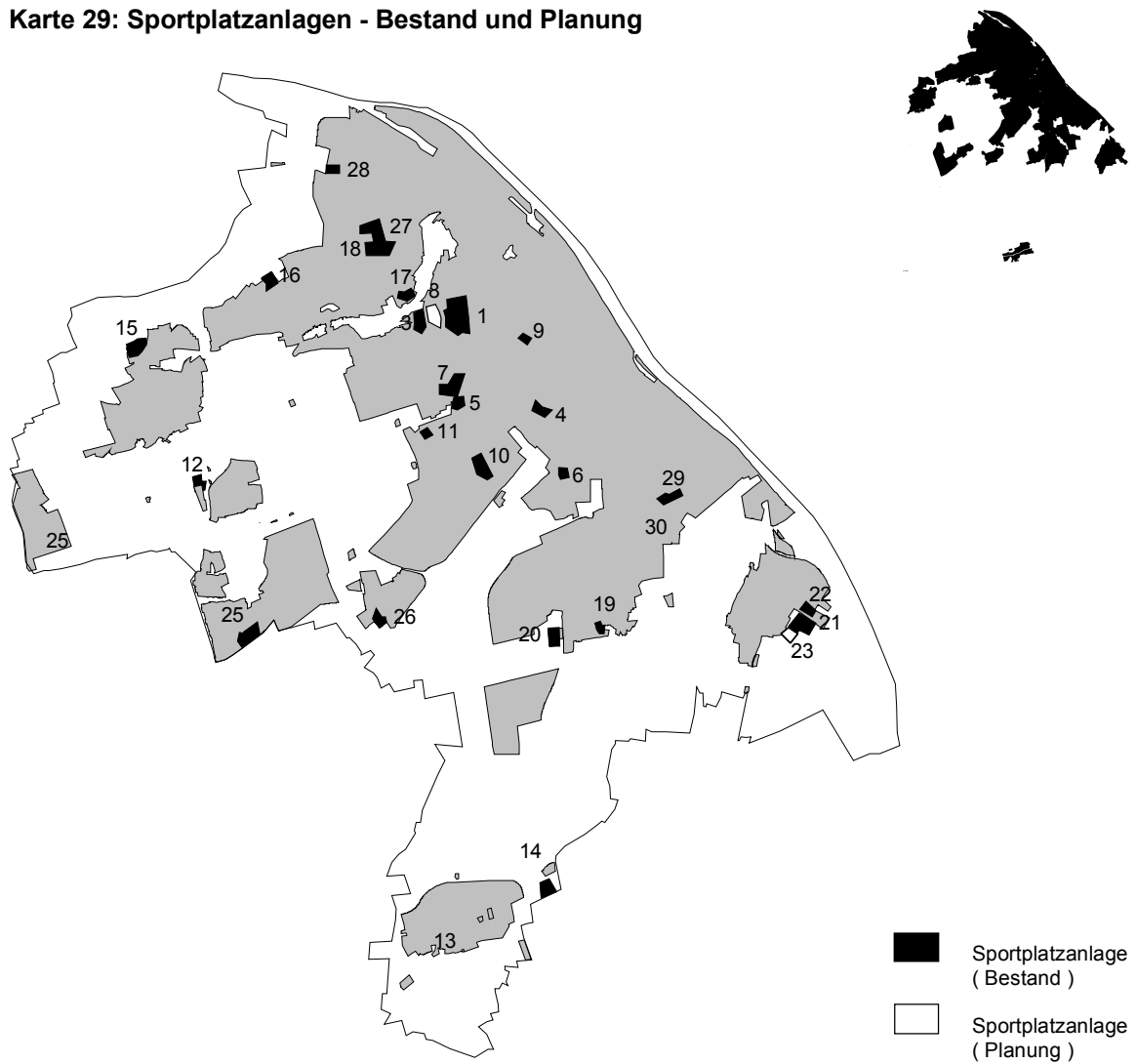


Tab. 28: Bestehende und geplante Sportplatzanlagen, Stand April '98

Innenstadt*)	1	Bezirkssportanlage Mitte - Kampfbahn Typ B (Stadion) und 3 Spielfelder
	2	Sportanlage Hartenbergschule - Spielfeld und Leichtathletikanlage
	3	Sportanlage Kath. Jugendwerk - Kampfbahn Typ C und Kleinspielfeld (Abendgymn.)
	4	Sportanlage Pariser-/Schillstraße - Kampfbahn Typ C und Kleinspielfeld
	5	Sportanlage Albert-Schweitzer-Straße - Spielfeld, Leichtathletikanlage und Kleinspielfelder
	6	Sportanlage Berliner Schule - Spielfeld
	7	Sportanlage Universität - Kampfbahn Typ B
	8	Bezirkssportanlage Mitte - geplante Kampfbahn Typ B und 1 Spielfeld
	9	Sportanlage Augustusstraße - geplantes Spielfeld nach Grundsanierung
Bretzenheim	10	Bezirkssportanlage - Bretzenheim - Kampfbahn Typ B, 2 Spielfelder, 4 Kleinspielfelder u. Gymnastikwiese
	11	Sportanlage Martin-Kirchner-Straße - Spielfeld
Drais	12	Sportanlage "Am Pfädchen" (D24) - Kampfbahn Typ D, Kleinspielfeld u. 5 Tennisplätze
Ebersheim	13	Sportanlage Zornheimer Straße - Spielfeld (soll aufgegeben werden)
	14	Sportanlage "Linsenberg" (E 59) - Kampfbahn Typ D, Kleinspielfeld u. 4 Tennisplätze
Finthen	15	Bezirkssportanlage Finthen - Kampfbahn Typ D,- Spielfeld und Leichtathletikanlage, Kleinspielfelder und Gymnastikrasen; Erweiterung um Kampfbahn Typ B geplant
Gonsenheim	16	Sportanlage Kapellenstraße - Kampfbahn Typ D und Kleinspielfeld
	17	Sportanlage Kanonikus-Kir-Schule - Spielfeld, Kleinspielfeld und Leichtathletikanlage
	18	Sportanlage TSV Schott Mainz - Kampfbahn Typ B und 2 Spielfelder
Hechtsheim	19	Sportanlage Heuerstraße - Spielfeld (wird aufgegeben)
	20	Bezirkssportanlage Hechtsheim (He 112) - Kampfbahn Typ C, Großspielfeld, Kleinspielfeld und 3 Tennisplätze
Laubenheim	21	Bezirkssportanl. Laubenh. - Kampfbahn Typ B und Kleinspielfeld, mit Erweiterungsfläche
	22	2 Vereinssportplätze (nicht wettkampfgerecht)
	23	Geplante Erweiterung des Sportzentrums
Layenhof / Münchwald	24	Sportanlage Layenhof / Münchwald geplant (F 74) - Kampfbahn Typ B, Spielfeld, 4 Tennisplätze und Baseballplatz
Lerchenberg	25	Bezirkssportanlage Lerchenberg - Kampfbahn Typ C, Kleinspielfeld und Gymnastikwiese
Marienborn	26	Sportanlage - Spielfeld, Leichtathletikanlage und Gymnastikwiese
Mombach	27	Bezirkssportanlage - Kampfbahn Typ B, 2 Spielfelder, Übungsleichtathletikanlage, Gymnastikwiese, u. Kleinspielfeld
	28	Sportanlage Grund- und Hauptschule - Spielfeld
Weisenau	29	Bezirkssportanlage Weisenau - 2 Spielfelder
	30	Errichtung eines Kleinspielfeldes (50 x 70 m) als Sandrasen südwestlich der bestehenden Sportplätze
	31	Geplante Sportanlagen in der Schulreservefläche "Am Großberg"

Hinweis: Die privat und gewerblich geführten Sportanlagen (z.B. Tennisplätze, Reitsportanlagen etc.) sind in der Aufstellung nicht erfasst.
Die Universitätssportanlage ist nicht öffentlich nutzbar und daher lediglich als Bestand anzusehen.
*) Innenstadt = Altstadt, Neustadt, Oberstadt und Hartenberg / Münchfeld

Karte 29: Sportplatzanlagen - Bestand und Planung



An **Badeanstalten** stehen "Am Taubertsberg" (Hartenberg-Münchfeld) und "Am Großen Sand" (Mombach) zwei kombinierte Hallen-/Freibadanlagen zur Verfügung. In Wiesbaden ist darüber hinaus auf der Maarau eine weiteres Freibad und an der Waldhofstraße das Hallenbad Kastel/Kostheim für die Mainzer Bevölkerung verkehrsgünstig zu erreichen. Freie Badegewässer sind im Stadtgebiet oder in unmittelbarer Stadtnähe nicht vorhanden. Für die Zukunft ist geplant, das Hallenbad des Taubertsbergbades am jetzigen Standort neu zu bauen. Die Freibäder werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Freibad" dargestellt.

In Mainz sind zwei **Campingplätze** am Rhein in Mombach und in Laubenheim vorhanden, eine Darstellung im Flächennutzungsplan jedoch entfällt aus wasserwirtschaftlichen Gründen.

Spielplätze

Die Bedeutung von Spielplätzen für kindliche Aneignungshandlungen im Freiraum ist unstrittig, die quantitative und qualitative Verbesserung der Versorgungssituation mit dem Anspruch der "kindergerechten Stadt" ist ein kommunalpolitisch hochrangiges Ziel.

Nach dem Sportförderungsgesetz und dem Spielplatzprogramm Rheinland-Pfalz (Planung, Bau, Ausstattung und Förderung öffentlicher Spielplätze und Freizeitanlagen v. 29.05.1973) werden für die einzelnen Altersgruppen folgende Spielflächen benötigt:

	netto	brutto
bis 6 Jahre	0,5 qm	0,75 qm pro EW
alle Altersstufen	1 qm	1,50 qm pro EW

		2,25 qm pro EW

Hieraus ergibt sich ein Gesamtbedarf von 42,3 Hektar. Die vorhandenen 18,2 Hektar decken den Bedarf nur zu 43 %.

Tabelle 29: Spielplätze in Mainz

Stadtbezirke	Zahl der			Spielflächen				
	Spielplätze	Kinder unter 18 J.	Einwohner	SOLL m ²	IST m ²	Defizit m ²	Versorgungsgrad	m ² / Kind
15 Altstadt	6	1.890	17.117	38.513	3.418	-35.095	9 %	1,8
151 Stefansberg	2	542	3.489	7.850	1.518	-6.332	19 %	2,8
152 Kapuzinerstraße	2	279	2.343	5.272	1.070	-4.202	20 %	3,8
153 Tempplerstraße		120	1.542	3.469	---	-3.469	0 %	---
154 Kronberger Hof		206	2.081	4.682	---	-4.682	0 %	---
155 Deutschhausplatz		204	2.253	5.069	---	-5.069	0 %	---
156 Schlossviertel	1	117	1.056	2.376	450	-1.926	19 %	3,8
157 Schießgarten		109	1.080	2.430	---	-2.430	0 %	---
158 Gärtnergasse		108	1.326	2.983	---	-2.983	0 %	---
159 Altmünsterviertel	1	205	1.947	4.381	380	-4.001	9 %	1,9
16 Neustadt	13	4.142	28.227	63.511	15.877	-47.634	25 %	3,8
161 Feldbergplatz	2	210	1.769	3.980	7.035	3.055	177 %	33,5
162 Frauenlobplatz	3	556	4.414	9.931	773	-9.158	8 %	1,4
163 Gartenfeld	3	941	8.175	18.394	2.845	-15.549	15 %	3,0
164 Goetheplatz	2	883	5.218	11.741	2.525	-9.215	22 %	2,9
165 Barbarossaring	1	855	4.368	9.828	800	-9.028	8 %	0,9
166 Am Depot		273	1.321	2.972	---	-2.972	0 %	---
167 Walastr.-Mitte		223	2.010	4.522	---	-4.522	0 %	---
168 Ingelheimer Aue	2	201	952	2.142	1.899	-243	89 %	9,4
24 Oberstadt	16	2.724	22.186	49.919	21.533	-28.386	43 %	7,9
241 Volkspark	1	384	3.291	7.405	4.754	-2.651	64 %	12,4
242 Goldgrube	8	426	4.061	9.137	10.585	1.448	116 %	24,8
243 Berliner Viertel	1	649	5.256	11.826	3.700	-8.126	31 %	5,7
244 Klinikviertel	3	455	3.554	7.996	1.081	-6.915	14 %	2,4
245 Philippschanze	2	593	3.560	8.010	1.397	-6.613	17 %	2,4
246 Zahlbach	1	108	918	2.065	16	-2.049	1 %	0,1
247 Universität		109	1.546	3.478	---	-3.478	0 %	---
25 Hartenberg / Münchfeld	9	1.741	13.521	30.422	13.766	-16.646	45 %	7,9
251 Hartenberg	3	564	4.858	10.931	3.129	-7.801	29 %	5,5
252 Münchfeld	5	731	5.823	13.102	6.710	-6.392	51 %	9,2
253 Taubertsberg		103	702	1.580	---	-1.580	0 %	---
254 Mombacher Str.	1	343	2.138	4.810	3.937	-874	82 %	11,5
31 Mombach	11	2.190	13.659	30.733	13.495	-17.238	44 %	6,2
311 Alt-Mombach	1	579	3.791	8.530	2.384	-6.146	28 %	4,1
312 Industrieviertel	1	181	1.036	2.331	3.500	1.169	150 %	19,3
313 Im Suder	5	557	3.780	8.505	5.809	-2.696	68 %	10,4
314 Westring/Hemel	4	873	5.052	11.367	1.802	-9.565	16 %	2,1

41 Gonsenheim	14	3.166	19.313	43.454	13.997	29.457	32%	4,4
411 Alt-Gonsenheim	2	415	2.979	6.703	1.055	-5.648	16 %	2,5
412 Am Alten Friedhof	1	441	2.705	6.086	329	-5.757	5 %	0,7
413 Gleisb./Bruchsp.	4	956	5.699	12.823	3.515	-9.308	27 %	3,7
415 Lennebergviertel	3	480	3.535	7.954	845	-7.109	11 %	1,8
416 Am Wildpark	4	874	4.395	9.889	8.253	-1.636	83 %	9,4
42 Finthen	17	2.614	13.981	31.457	15.524	-15.933	49 %	5,9
421 Alt-Finthen	1	214	1.511	3.400	481	-2.919	14 %	2,2
422 Finthen-Nord	3	880	4.592	10.332	8.663	-1.669	84 %	9,8
423 Finthen-Ost	8	820	4.295	9.664	3.905	-5.759	40 %	4,
424 Finthen-West	5	700	3.583	8.062	2.475	-5.587	31 %	3,5
51 Bretzenheim	19	2.924	17.736	39.906	22.279	-17.627	56 %	7,6
511 Alt-Bretzenheim	3	650	4.976	11.196	7.907	-3.289	71 %	12,2
512 Mumbächerstr.	1	211	1.629	3.665	2.200	-1.465	60 %	10,4
513 Südring	6	1.000	5.240	11.790	7.507	-4.283	64 %	7,5
514 Lanzelhohl	1	508	3.707	8.341	1.250	-7.091	15 %	2,5
516 In der Frecht	8	555	2.184	4.914	3.415	-1.499	69 %	6,2
52 Marienborn	5	562	3.890	8.752	4.748	-4.004	54 %	8,4
521 Marienborn-Süd	2	192	1.348	3.033	1.152	-1.881	38 %	6,0
522 Marienborn-Nord	3	370	2.542	5.719	3.596	-2.124	63 %	9,7
53 Lerchenberg	5	1.156	6.936	15.606	13.790	-1.816	88 %	11,9
531 Lerchenberg-Süd	3	181	1.755	3.949	11.722	7.773	297 %	64,8
532 Lerchenberg-Nord		169	1.701	3.827	---	-3.827	0 %	---
533 Lerchenberg-Mitte / ZDF	2	806	3.480	7.830	2.068	-5.762	26 %	2,6
54 Draï	4	370	2.451	5.515	8.684	3.169	157 %	23,5
61 Hechtsheim	16	2.952	15.080	33.930	9.819	-24.111	29 %	3,3
611 Alt-Hechtsheim	4	438	2.498	5.620	2.075	-3.545	37 %	4,7
614 Gewerbegebiet		200	948	2.133	---	-2.133	0 %	---
616 Hechenb. / Hechtsh. Höhe	7	1.261	6.299	14.173	3.729	-10.444	26 %	3,0
618 Mühdreieck	5	1.053	5.335	12.004	4.015	-7.989	33 %	3,8
62 Ebersheim	7	1.100	4.807	10.816	4.012	-6.804	37 %	3,6
621 Alt-Ebersheim	2	258	1.272	2.862	300	-2.562	10 %	1,2
622 Nieder-Olmer-Str.	1	243	1.186	2.668	811	-1.857	30 %	3,3
623 Dresdner Straße	4	599	2.349	5.285	2.901	-2.384	55 %	4,8
71 Weisenau	5	1.520	10.564	23.769	10.248	-13.521	43 %	6,7
711 Alt-Weisenau	1	534	3.771	8.485	1.264	-7.221	15 %	2,4
712 Römerberg	3	357	2.459	5.533	7.134	1.601	129 %	20,0
713 Großberg / Weberstr.	1	385	2.596	5.841	1.850	-3.991	32 %	4,8
714 Viktorstift		244	1.738	3.910	---	-3.910	0 %	---
72 Laubenheim	9	1.633	8.855	19.924	10.631	-9.293	53 %	6,5
721 Alt-Laubenheim	5	637	3.926	8.833	6.661	-2.173	75 %	10,5
722 Laubenheim-Ost	4	996	4.929	11.090	3.970	-7.120	36 %	4,0

Die Spielflächenberechnung erfolgte ohne die Spielplätze Klarastraße, Sömmeringplatz und Bahnunterführung / Am JUZ Laubenheim.

Weiterhin fehlen in der Berechnung die Flächen der Spielplätze Luisenstraße und Rüsselsheimer Allee.

Quelle: EWOS, 12 - Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stand 31.12.1996

Spielflächendatei, 67 - Amt für Grünanlagen und Naherholung, Stand Februar 1996

Berechnungen des 50 - Sozialamtes, Arbeitsgruppe Sozialplanung

Die Verteilung der Spielflächen über das Stadtgebiet ist jedoch sehr unterschiedlich. Die höchste Unterversorgung ist in der Innenstadt anzutreffen, während andere Stadtteile, wie z.B. Draï und Lerchenberg, sehr gute Versorgungsgrade erreichen.

Bei den mit Spielflächen unterversorgten Bezirken handelt es sich zum großen Teil um dieselben Gebiete, die im Fachplan "Spielen in der Stadt" als Gebiete mit schlechter Freiraumqualität eingestuft worden waren, so dass sich hier die Probleme kumulieren.

Maßnahmen der Stadt, die auf eine Verbesserung der Spielplatzsituation hinwirken, werden deshalb auf die Innenstadtbezirke mit ihrem hohen Anteil an Altbausubstanz konzentriert. Neben der Verbesserung des Bestandes - dies ist Sache der Fachplanung - greifen hier als flankierende Maßnahmen: Die Öffnung beispielbarer Schulhöfe, die Zurückdrängung des Parkens und die Verbesserung von Aneignungsmöglichkeiten im Straßenraum, die Hofbegrünung und Schaffung von betreuten Einrichtungen in den Innenstadtbereichen. Zur Verbesserung der Spielbarkeit der bestehenden Spielplätze hat die Stadt Mainz im Jahre 1990 ein Spielplatzsanierungsprogramm in Angriff genommen. Entsprechend der Prioritätenliste die ersten Maßnahmen schon abgeschlossen worden.

Bürgerhäuser und Gemeinweseneinrichtungen

In Mainz ist angestrebt, in jedem Stadtteil ein Gemeinschaftshaus oder eine ähnliche Einrichtung zu unterhalten.

Derzeit bestehen in Mainz folgende Einrichtungen:

- | | |
|--------------------------------------|------------------------|
| - Drais | Vereinsräume |
| - Bürgerhaus Ebersheim (Töngeshalle) | Schulrat-Spang-Straße |
| - Bürgerhaus Finthen | Am Obstmarkt |
| - Bürgerhaus Hechtsheim | Im Heuergund |
| - Laubenheim | Mainzer Hof |
| - Bürgerhaus Lerchenberg | Hebbelstraße |
| - Bürger-Kulturhaus Weisenau | Friedrich-Ebert-Straße |

Im Zuge der Planungen für den Stadtteil Layenhof / Münchwald wird eine Fläche für ein Stadtteilzentrum vorgehalten, wo auch der Ortsbeirat und die Ortsverwaltung beheimatet sein soll.

Neben den vorgenannten Gemeinschaftshäusern gibt es in einigen Siedlungsgebieten Einrichtungen, die dazu dienen sollen, soziale Benachteiligungen zu kompensieren und vielfältige Beratungs- und Hilfsangebote zu machen. Teilweise sind diese Einrichtungen in Wohnhäusern integriert, meist durch Umwidmung einer Wohnung für diesen Zweck. Es hat sich jedoch für die Arbeit als günstig herausgestellt, wenn die Einrichtungen in Gebäuden untergebracht sind, die nicht der Wohnnutzung dienen und wenn sie über eine eigene Freifläche verfügen.

Derzeit bestehen folgende derartige Gemeinweseneinrichtungen:

- Katzenberg, Nelkenweg 2
- Alte Allee, Alte Allee 12
- Nachbarschaftstreff Laubenheim, Rüsselsheimer Allee 44
- Neustadttreff, Feldbergstraße 32
- Hartenberg / Münchfeld, Am Judensand 71
- Regenbogentreff Lerchenberg, Gustav-Mahler-Straße 7

Eine weitere Gemeinweseneinrichtung soll im Wildparkgebiet entstehen. Ebenfalls geplant ist die Einrichtung eines soziokulturellen Zentrums in der alten Dragonerkaserne am Rheingauwall.

Einrichtungen für alleinstehende Wohnungslose

Für alleinstehende männliche Wohnungslose stehen in Mainz drei Heime, die Schlafplätze anbieten, zur Verfügung:

- Heinrich-Egli-Haus, Hartenberg-Münchfeld, Fritz-Kohl-Straße 14
- Thaddäusheim, Oberstadt, An der Goldgrube 13
- Pfarrer-Landvogt-Hilfe, Altstadt, Dagobertstraße 20 a

Für weibliche Wohnungslose besteht der "Wendepunkt", ein Projekt des Diakonischen Werkes.

Einrichtungen der Altenhilfe

Die Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung sind von einem starken Anwachsen der älteren Bevölkerungsgruppen geprägt. Waren bei der Volkszählung 1970 noch 7.137 EW (4,1 % der Gesamt-EW) 75 Jahre und älter, so stieg ihre Zahl bis zum Jahre 1987 um 4.994 (Steigerung von 70 %) auf 12.131 (7 % der Gesamt-EW) an.

Der Anstieg der Älteren, als auch ihres Anteils an der Gesamtbevölkerung, wird sich nach der Bevölkerungsprognose fortsetzen. Die Zahl der 60-jährigen und Älteren wird bis zum Jahr 2005 von 34.543 auf 41.401 (+ 19,9 %) steigen. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung steigt von 20 % (1987) auf 22,2 % (2005). Die Anzahl der 75-jährigen und Älteren steigt von 12.131 (1987) auf 13.254 (2005). Dies entspricht einer Steigerung um 9,3 %. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung stagniert bei 7 %. Unter den älteren Menschen sind besonders viele Frauen, unter den 75-jährigen 80 %.

Die stationäre und teilstationäre Versorgung von älteren Hilfs- und Pflegebedürftigen in Mainz erfolgt in Alten-, Altenwohn- und Altenpflegeheimen. Frauen bevorzugen im Alter Altenwohnheime, die ihnen ein eigenständiges Leben ermöglichen, alte Männer bevorzugen eher Altenheime, um versorgt zu sein. Die bestehenden und im Bau befindlichen Einrichtungen dieser Art sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tab. 30: Alten-, Altenwohn- und Altenpflegeheime in Mainz (Bestand und im Bau)

Stadtteil	Einrichtung	Zahl der Plätze
Altstadt	Mainzer Altersheim	265
	Bruder-Konrad-Stift	174
	St. Maria-Hilf-Stift	42
Neustadt	Martinsstift	91
	Bihildis	75
	St. Josefstift	60
Oberstadt	Franz-Stein-Haus	135
	Weifert-Janzen-Haus	
	Alten- und Pflegeheim der AW	
Hartenberg / Münchfeld	Pflegeheim des ASB	101
Mombach	Alten- und Pflegeheim der AW	160
Gonsenheim	Altenheim der Aliceschwesternschaft	62
Drais	Altenzentrum Maria Königin	117
Hechtsheim	Seniorenresidenz DSK	343
Weisenau	Haus am Römerberg	

Quelle: Bedarfsplanung für die stationäre und teilstationäre Altenhilfe (Stand 01.07.1996)

Die Versorgung von Hilfs- und Pflegebedürftigen zu Hause wird von den Mobilien Diensten sichergestellt. Es gibt verschiedene Arten von Mobilien Diensten:

- Sozialstationen,
- Mobile soziale Dienste (oder auch häusliche Alten- und Krankenpflege bzw. Haus- und Familienpflegehilfen genannt),
- "Essen auf Rädern",
- Mobile Krankengymnastik,
- Individuelle Schwerstbehindertenbetreuung,
- Familientlastende Dienste und
- Fahrdienste für Behinderte.

Einen Überblick über die Mobilen Dienste in Mainz und ihre Stationierungsorte gibt die nachfolgende Tabelle.

Tab. 31: Mobile soziale Dienste in Mainz

Stadtteil	Mobiler Dienst
Altstadt	Sozialstation des DRK Häusliche Alten- und Krankenpflege des DRK Katholische Sozialstation am Dom Mobiler sozialer Dienst des MHD "Essen auf Rädern" des DRK "Essen auf Rädern" des MHD
Neustadt	Evangelische Sozialstation Haus- und Familienpflegehilfe der Ev. Sozialstation MSD für Behinderte des Commit-Clubs Individuelle Schwerstbehindertenbetreuung des Commit-Clubs
Hartenberg/Münchfeld	Familienentlastende Dienste der Lebenshilfe
Mombach	Katholische Sozialstation Heilig Geist MSD der Caritas
Bretzenheim	MSD der JUH Fahrdienst für Behinderte der JUH "Essen auf Rädern" der JUH
Lerchenberg	Sozialstation des ASB
Weisenau	Sozialstation des DPWV Häusliche Alten- und Familienpflege des DPWV Mobile Krankengymnastik des DPWV "Essen auf Rädern" des DPWV

Quelle: Stadt Mainz, Mobile Dienste, Neuorganisation und bedarfsorientiertes Angebot, Kurzfassung Endbericht und Vertrag

Aufgrund der vorläufigen Pflegeplatzbedarfsplanung vom 07.03.1989 und ihrer Fortschreibung sind in Mainz weitere Plätze in Pflegeheimen und Pflegeplätze, kombiniert mit altengerechten Wohnungen im Rahmen des Konzeptes "Betreutes Wohnen", notwendig. Einen Überblick über die vorgesehenen Einrichtungen, die Zahl der Plätze, den notwendigen Flächenbedarf und die vorgesehenen Stadtteile zeigt die nachstehende Tabelle.

Tab. 32: Betreutes Wohnen und Pflegeheime in Mainz (geplant und Vorhalteflächen)

Stadtteil	Einrichtung	Zahl der Plätze	davon Zahl der Dauerpflegeplätze	Flächenbedarf in qm
Bretzenheim	Teilstandort dezentralisiertes Pflegeheim und Betreutes Wohnen	74	20	3.100 qm
Marienborn	Teilstandort dezentralisiertes Pflegeheim und Betreutes Wohnen	50	20	2.600 qm
Ebersheim	Teilstandort dezentralisiertes Pflegeheim und Betreutes Wohnen	74	20	3.100 qm
Laubenheim	Teilstandort dezentralisiertes Pflegeheim und Betreutes Wohnen	62	20	2.900 qm
Layenhof / Münchwald	Integriertes Wohnprojekt (132 Plätze und 40 Personen-Familienwohnen)	132	20	7.900 qm
Summe		392	100	19.600 qm

7.3 Schulen und Hochschulen

Schulen

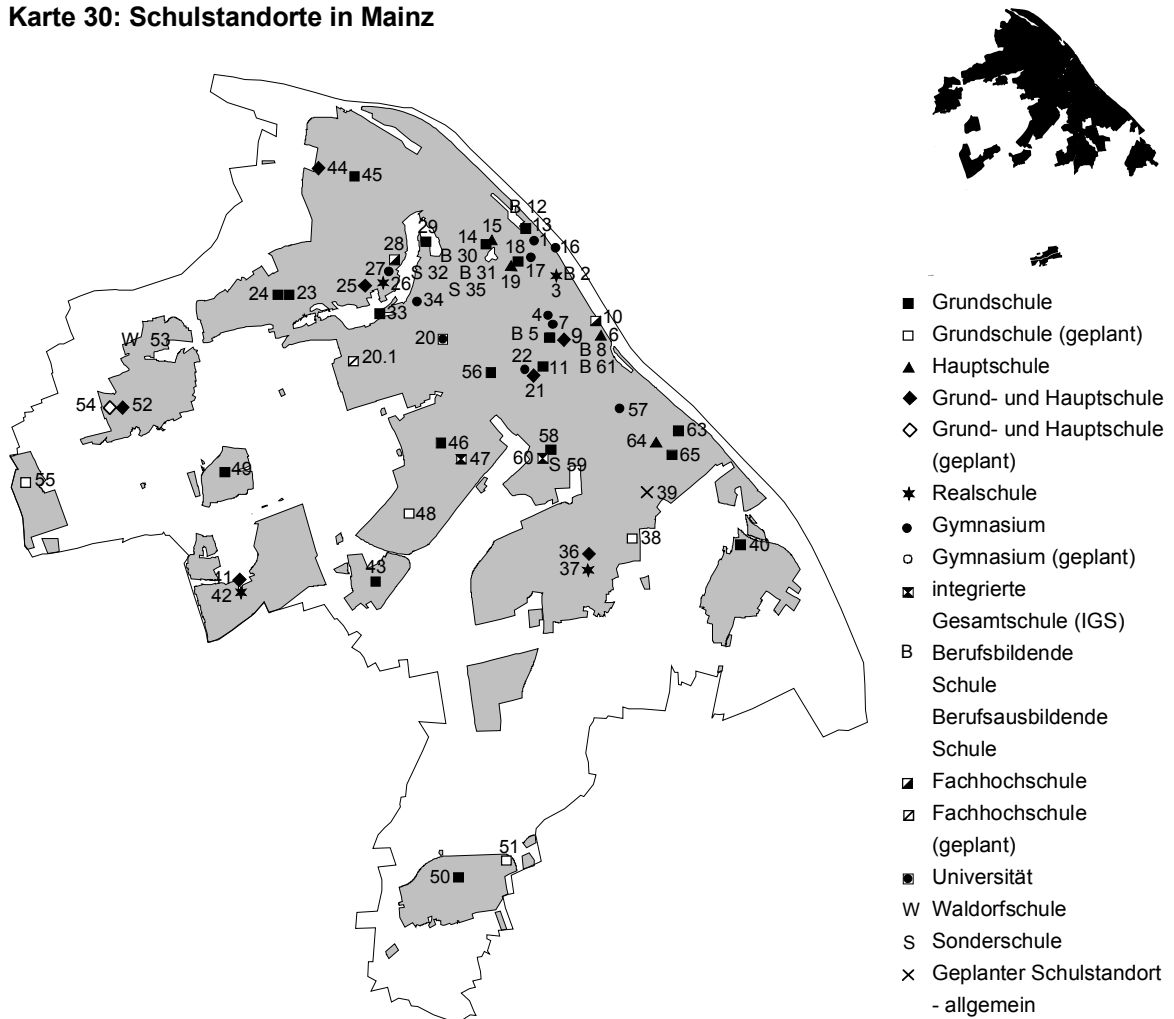
Der Flächennutzungsplan integriert mit seinen Darstellungen die Aussagen des Schulentwicklungsplanes. Da dieser jedoch erst im Mai 1999 abgeschlossen wurde, sind definitive Aussagen zur schulischen Infrastruktur im FNP nur eingeschränkt enthalten.

Für die Schulversorgung stehen folgende Einrichtungen zur Verfügung:

Tab. 33: Schulen in Mainz

Schulart	Anzahl
Grundschulen	16
Verbundene Grund- und Hauptschulen	6
Hauptschulen	3
Sonderschulen für Lern-, Geistig- und Sprachbehinderte (1 Sonderschule für Körperbehinderte in Nieder-Olm)	3
Realschulen	4
Gymnasien	5
Integrierte Gesamtschulen	1
Berufsbildende Schulen	4
Schulen in freier Trägerschaft	12

Karte 30: Schulstandorte in Mainz



Tab. 34: Bestehende und geplante Schulen, einschl. Hochschulen (Stand Juni 1997)

Stadtbezirk	Lfd. Nr.	Bezeichnung
Innenstadt	1	Gymnasium am Kurfürstlichen Schloss
	2	Berufsbildende Schule II (Karmeliter Schule)
	3	Realschule (Anne Frank-Schule)
	4	Gymnasium für Mädchen (Maria-Ward-Schule)
	5	Priv. Berufsbildende Schule (Wilhelm-Emanuel v. Ketteler-Schule)
	6	Neutorschule - zur besonderen Verwendung
	7	Gymnasium mit Realschule (Bischöfl. Willigis-Gymnasium)
	8	Berufsbildende Schule IV (Gustav-Stresemann-Wirtschaftsschule)
	9	Grund- und Hauptschule (Martinus-Schule), in Trägerschaft des Bistums Mainz
	10	Fachhochschule, Abtfg. I
	11	Grundschule (Eisgrubschule)
	12	Berufsbildende Schule II (Feldbergschule), Hauswirtschaft und Sozialpädagogik
	13	Grundschule Feldbergschule
	14	Grundschule Goetheschule
	15	Hauptschule Mainz-Neustadt I (Goetheschule)
	16	Frauenlobgymnasium
	17	Rhabanus-Maurus-Gymnasium
	18	Grundschule (Leibnizschule)
	19	Hauptschule Neustadt II (Schillerschule)
	20	Universität (Johannes-Gutenberg-Universität)
	20.1	Fachhochschule geplant
	Gonsenheim	21
22		Gymnasium (Gutenberggymnasium)
23		Grundschule (Maler-Becker-Schule)
24		Grundschule (Martinus-Schule), in Trägerschaft des Bistums Mainz
25		Grund- und Hauptschule "Am Gleisberg"(Hauptschule Nord I - Gleisbergschule)
26		Realschule (Kanonikus-Kir-Schule)
27		Gymnasium, An Schneiders Mühle
28		Fachhochschule, Abtfg. II (An der Bruchspitze)
Hartenberg	29	Grundschule (Hartenbergschule), Verlagerung in Dr.-M.-L.-K.-Park vorgesehen
	30	Berufsbildende Schule I (Hans-Böckler-Berufsbildungszentrum)
	31	Berufsbildende Schule III (Hans-Böckler-Berufsbildungszentrum)
	32	Sonderschule für Geistigbeh. (Peter-Jordan-Schule), Planungsalternative Hartenbergsch.
	33	Grundschule (Münchfeldschule)
	34	Abend-Gymnasium (Ketteler Kolleg)
	35	Sonderschule für Sprachbehinderte
Hechtsheim	36	Grund- und Hauptschule (Theodor-Heuss-Schule)
	37	Realschule (Fritz-Straßmann-Schule)
	38	Grundschule geplant (He 33 - Frankenhöhe)
	39	Schulstandort geplant (Schulvorbehaltsfläche nördlich der Großbergsiedlung)
Laubenheim	40	Grundschule
Lerchenberg	41	Grund- und Hauptschule (Carl-Zuckmayer-Schulzentrum)
	42	Realschule IV (Carl-Zuckmayer-Schulzentrum)
Marienborn	43	Grundschule
Mombach	44	Grund- und Hauptschule Mombach
	45	Grundschule (Pestalozzischule)
Bretzenheim	46	Grundschule (Heinrich-Mumbächer-Schule)
	47	Integrierte Gesamtschule (IGS)
	48	Grundschule geplant (B 126)
Drais	49	Grundschule-Erweiterung geplant
Ebersheim	50	Grundschule "Im Feldgarten"
	51	Grundschule geplant (E 31)
Finthen	52	Grund- und Hauptschule (die Hauptschüler bes. das C.-Zuckmayer-Schulz. Lerchenberg)
	53	Freie Waldorfschule
	54	Schulstandort - geplant (Finthen-West)
Layenhof / Mü.	55	Grundschule geplant (z. Z. Versorgung durch die Grundschule Finthen)
Zahlbach	56	Grundschule, An den Römersteinen
Oberstadt	57	Gymnasium (Theresianum)
	58	Grundschule (Berliner Schule)
	59	Sonderschule für Lernbehinderte (Windmühlenschule)
	60	Integrierte Gesamtschule (IGS-Dependance)
	61	Berufsbildende Schule IV (Gustav-Stresemann-Wirtschaftsschule)
	62	Grundschule Martinusschule in Trägerschaft des Bistums Mainz - geplant
Weisenau	63	Grundschule (Schillerschule)
	64	Hauptschule Mainz-Süd (Friedrich-Ebert-Schule)
	65	Grundschule Martinusschule, in Trägerschaft des Bistums Mainz

Die Entwicklung des Schulwesens wird zukünftig geprägt sein von

- einem Anstieg der Schülerinnen und Schüler bis über das Jahr 2000 hinaus,
- dem Trend zur Ganztagschule mit dementsprechendem Raumbedarf,
- der Erweiterung von Stundentafeln und der Schaffung möglicher neuer Schulformen.

Die Grundschulversorgung wird in den jeweiligen Grundschulbezirken der Stadtteile wohnortnah sichergestellt. Für die weiterführenden Schulen sind größere Einzugsbereiche festgelegt.

Mombach: Die beiden Grundschulstandorte und die Hauptschule bleiben bestehen. Gegenüber dem Flächennutzungsplan von 1976 wird die Schulerweiterungsfläche westlich der vorhandenen Hauptschule zugunsten des Naturschutzes erheblich reduziert.

Gonsenheim: Wegen der neuen Wohnbebauung auf der Fläche der Kathen-Kaserne (Lee-Barracks) sind evtl. bauliche Erweiterungen an den bestehenden Grundschulstandorten notwendig, allerdings ohne flächennutzungsplanrelevante Flächendispositionen. Durch die Verlagerung der Fachhochschule II (eine Entscheidung über den Standort steht noch aus) ist eine schulische Nachfolgenutzung des bestehenden Standortes an der Bruchspitze möglich, allerdings vorrangig im Sekundarbereich.

Hartenberg/Münchfeld: Bedingt durch das neue Wohngebiet "Dr.-Martin-Luther-King-Park" mussten die Schulbezirke der Grundschule Münchfeldschule und Hartenbergschule neu geschnitten werden. Darüber hinaus wird die Grundschule Hartenberg in die ehemalige "amerikanische Schule" im Dr.-Martin-Luther-King-Park verlagert. Dies wird voraussichtlich zum Schuljahr 1998/99 vollzogen. Im gleichen Gebäude hat inzwischen die Sonderschule für Sprachbehinderte (Astrid-Lindgren-Schule) ihr endgültiges Domizil gefunden. Das jetzige Gebäude der Hartenbergschule soll künftig von der Sonderschule für Geistigbehinderte (Peter-Jordan-Schule) und den benachbarten Berufsbildenden Schulen genutzt werden. Das derzeitige Gebäude der Peter-Jordan-Schule in der Ludwigsburger Straße wird nach Auszug der Schule Kindergarten-zwecken dienen.

Bretzenheim: Für den Stadtteil Bretzenheim wird eine 2. Grundschule an der Marienborner Straße - Bereich "Gartengewann", errichtet, da die Ausbaumöglichkeiten bei der Heinrich-Mumbächer-Schule in der Essenheimer Straßen erschöpft sind.

Finthen: Die Grundschulversorgung ist durch die beiden bestehenden Standorte Layenhofstraße und Lambertstraße sichergestellt. In Ermangelung ausreichender Räume ist die nach wie vor mit der Grundschule verbundene Hauptschule gegenwärtig in das Carl-Zuckmayer-Schulzentrum Mainz-Lerchenberg ausgelagert. Die künftige Unterbringung der Hauptschüler hat sich an der weiteren Entwicklung in diesem Stadtbereich zu orientieren, wobei auch mit entscheidend sein wird, welche Lösungen für den Sekundarbereich im neuen Stadtteil Layenhof/Münchwald herzuführen sein werden. Für den Grundschulbereich wird zur Zeit der Bedarf dieses neuen Stadtteils in Finthen mit abgedeckt, bis im Stadtteil selbst eine eigenständige Grundschule entsteht. Die im Flächennutzungsplan 1976 dargestellte Schulerweiterungsfläche im Westen von Finthen bleibt erhalten.

Layenhof / Münchwald: Bei einer Bevölkerung von ca. 10.000 EW sind zwei eigenständige Grundschulen in möglichst zentraler Lage im neuen Stadtteil erforderlich. Zur Zeit erfolgt die Versorgung durch die Grundschule Finthen. Für die weiterführenden Schulen ist eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden ebenso vorzunehmen, wie die Gesamtversorgung im Raum Finthen/Lerchenberg zu berücksichtigen ist.

Marienborn: Aufgrund des langfristig geplanten Wohnbaugebietes "Ma 15" für ca. 1.450 EW und der geplanten Wohnbaufläche westlich der Ortslage ist gegebenenfalls bei einer späteren Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes eine zusätzliche Bedarfsanalyse zu erstellen.

Lerchenberg: Die Versorgung ist durch das Carl-Zuckmayer-Schulzentrum abgedeckt, im Sekundarbereich werden auch Schülerinnen und Schüler aus Drais und Marienborn hier unterrichtet. Eine ggf. notwendige bauliche und flächenbezogene Erweiterung im Zuge einer Neuordnung der Hauptschulversorgung für die Stadtteile Finthen, Layenhof/Münchwald, Lerchenberg, Drais und Marienborn, sowie die mögliche Errichtung eines weiteren Gymnasiums, ist vorrangig auf der bestehenden Schulfläche zu prüfen, da eine Ausweitung der Bebauung in die Draiser Senke zu massiven Konflikten mit dem Natur- und Klimaschutz führt.

Drais: Die bestehende Grundschule im Stadtteil Drais hat nur eine begrenzte Kapazität von 6 Klassen. Durch das erwartete Anwachsen auf durchgehend zwei Grundschulzüge (8 Klassen) müssen die räumlichen Kapazitäten erweitert werden. Zur Zeit wird planerisch untersucht, inwieweit durch entsprechende Umbaumaßnahmen im Gebäude der benachbarten Ortsverwaltung die Raumkapazität und somit die schulischen Nutzungsmöglichkeiten erweitert werden können. Die Planungen hierfür sind abgeschlossen und die vorgesehene Erweiterung von zwei Klassenräumen in den Räumen der Ortsverwaltung kann kurzfristig in Angriff genommen werden.

Hechtsheim: Neben den beiden bestehenden Standorten in der Ortslage von Hechtsheim, mit den evtl. notwendigen baulichen Erweiterungen an der Theodor-Heuss-Schule, wird am geplanten Grundschulstandort auf der Frankenhöhe festgehalten.

Ebersheim: Mögliche bauliche Erweiterungen nach Verbrauch der bestehenden Kapazitäten der Grundschule in Ebersheim über die durchgehende Dreizügigkeit hinaus sind je nach Fortschritt der Wohnbebauung im Baugebiet "E 31" vorgesehen und durch Symbol dargestellt.

Weisenau: In Weisenau sind weder größere Baumaßnahmen erforderlich, noch besteht ein Bedarf an zusätzlichen Schulen. Die Schulreservefläche am Großberg wird als schulische Entwicklungsfläche planerisch gesichert, um vor allen im südlichen Stadtgebiet evtl. nicht anderweitig zu deckenden Bedarfen im Sekundarbereich nachkommen zu können.

Laubenheim: Die im FNP 1976 dargestellte Schulvorbehaltsfläche im Osten von Laubenheim entfällt, da der voraussichtliche Bedarf über die erweiterte Grundschule abgedeckt werden kann und auch noch weitere Ausbaumöglichkeiten vorhanden sind.

Alt- und Neustadt/Oberstadt/Grüngürtel: Die im bislang gültigen Flächennutzungsplan von 1976 dargestellten Schulstandorte werden sämtlich unverändert im Flächennutzungsplan dargestellt. Darüber hinaus wurde am Standort der Berliner Schule durch Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen eine 3-zügige IGS-Dependance der IGS-Bretzenheim untergebracht.

Alle für schulische Zwecke geeignete und freiwerdende Gebäude sollten künftig jeweils darauf untersucht werden, ob sie für eine schulische Weiterverwendung geeignet sind.

Hochschulen

Die Zahl der eingeschriebenen Studierenden an den fünf Mainzer Hochschulen - 1996 waren es ca. 32.500 - wird sich in Zukunft reduzieren, weil schwächer besetzte Jahrgänge ins studierfähige Alter hineinwachsen. Dieser bundesweite Trend wird sich voraussichtlich auch auf die Zahl der in Mainz wohnhaften Studierenden auswirken.

Die Johannes-Gutenberg-Universität mit ihren derzeit ca. 28.000 Studierenden (1996) umfasst die Standorte Campus und Universitätsklinik. Der Campus wird innerhalb seiner jetzigen Struktur weiterentwickelt, die technische und räumliche Ausstattung verbessert. Die bislang als Erweiterungsfläche im FNP 1976 vorgesehene SO-Fläche zwischen Saarstraße (L 419), K 3, Bahnlinie und Dalheimer Weg wird um die Fläche des bestehenden Wasserschutzgebiets (29,3 ha, Neuausweisung Landwirtschaft - entsprechend der Realnutzung) reduziert, dennoch stehen noch gut 34 ha für die bauliche Ausweitung der Universität zur Verfügung. Nach den bisherigen Planungen der Universität werden diese Areale erst nach dem Jahr 2000 benötigt. Nach dem vorliegenden Strukturkonzept für die Universität können auf diesen Flächen neben den Instituten auch studentischer Wohnraum und universitätsnahe Produktions- und Forschungseinrichtungen Platz finden.

Die Fachhochschule Rheinland-Pfalz ist mit 2 Abteilungen in Mainz ansässig: Am Standort Holzstraße (Altstadt) und an der Bruchspitze in Gonsenheim. Hier studierten im Jahre 1996 insgesamt ca. 4.000 Personen. Geplant ist die räumliche Konzentration auf eine Fläche im Bereich des geplanten Universitätserweiterungsgeländes an der Saarstraße. Die alten Standorte bleiben als Flächen für den Gemeinbedarf erhalten.

Die beiden anderen Hochschulen in Mainz, die Erziehungswissenschaftliche Hochschule Rheinland-Pfalz sowie die Teilanstalt Mainz der Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Rheinland-Pfalz, werden im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem entsprechenden Symbol für "Schule" dargestellt.

7.4 Kultureller Rahmen

Im Flächennutzungsplan werden die wichtigsten Kultureinrichtungen mit Symbolen dargestellt. Dem gegenüber müssen kulturpolitische Konzeptionen u.ä. wegen des nur unzureichenden Detaillierungsgrads eines Flächennutzungsplanes außer acht bleiben, ohne deswegen die Bedeutung zu unterschätzen, die Kultur besitzt

- für die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Stadt,
- für die Freizeitgestaltung,
- für das Stadtimage ("weicher" Standortfaktor).

Zu den maßgeblichen Aufgaben der Mainzer Kulturpolitik gehört in Zukunft die Erhaltung des bauhistorischen Erbes, auch in den Ortskernen, durch Maßnahmen der Denkmalpflege, durch Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen sowie durch Stadtteilplanungen. Dabei sollen besonders Frauen im Kulturbetrieb gefördert werden. Darüber hinaus müssen die im Stadtzentrum gelegenen und überregional wirkenden Kultureinrichtungen in ihrer Existenz gesichert werden. Dies bedeutet die Förderung sowohl der Museen, Bibliotheken und des Theaters, als auch der freien Initiativen. Das Römerschiffmuseum sowie die Erweiterung des Staatstheaters durch das Kleine Haus führen zu einer Steigerung der kulturellen Attraktivität von Mainz.

Die Stadtteilzentren werden durch die öffentlichen Einrichtungen ein auf die örtlichen Bedürfnisse zugeschnittenes, wohnortnahes Kulturprogramm bieten bzw. solche Veranstaltungen ermöglichen können. Für den neuen Stadtteil Layenhof / Münchwald soll eine eigenes, multifunktionales Stadtteilzentrum entstehen.

Denkmalpflege

Nach § 5 Abs. 4 BauGB übernimmt der Flächennutzungsplan nachrichtlich die "nach Landesrecht denkmalgeschützten Mehrheiten von baulichen Anlagen" (Denkmalzonen). Zu diesen Denkmalzonen gehören:

- Bauliche Gesamtanlagen (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 DSchPflG)
- Kennzeichnende Straßen-, Platz- und Ortsbilder (§ 5 Abs. 1 Nr. 2 DSchPflG)
- Kennzeichnende Ortsgrundrisse (§ 5 Abs. 1 Nr. 3 DSchPflG)
- Historische Park- und Gartenanlagen (§ 5 Abs. 1 Nr. 4 DSchPflG)

Baudenkmalpflege:

Trotz der Kriegszerstörungen besitzt Mainz aufgrund seiner langen Geschichte eine Vielzahl von Kulturdenkmälern aus den verschiedensten Epochen. In der Innenstadt blieben allerdings nur einige zusammenhängende Gebiete mit Denkmalwert erhalten. Dazu gehört insbesondere die südliche Altstadt. Aber auch in der Neustadt sowie in den Kernen der Stadtteile existieren noch in erheblichem Umfang historische Bauzeugnisse. Regionale und überregionale Bedeutung besitzen die meisten Sakralbauten, während Gebäudeensembles in erster Linie die lokale Baugeschichte dokumentieren.

In der nördlichen Altstadt kam es nach dem 2. Weltkrieg vielfach zu einer Überformung der historischen Stadtstrukturen, während in der südlichen Altstadt und in den Stadtteilkernen die Straßengrundrisse weitgehend erhalten geblieben sind.

Bei der Beurteilung von städtebaulich relevanten Planungen und Maßnahmen ist auch darauf zu achten, ob sie den Zeugnis- und Gestaltwert von Kulturdenkmälern beeinflussen. In Einzelfällen kann es unerlässlich sein, zur Gewährleistung einer dem Bedeutungsgehalt des Kulturdenkmals innewohnenden Dominanz im Stadt- und Landschaftsbild bei der städtebaulichen Entwicklung in der näheren oder, falls Kulturdenkmäler mit Fernwirkung betroffen sind, in der weiteren Umgebung eine besondere Rücksichtnahme zu fordern. Ein auf Fernwirkung hin errichtetes Kulturdenkmal oder eine Parkanlage mit einer kennzeichnenden Grünrahmung darf nicht durch Neubauten optisch dominiert werden. Dieser Zielsetzung dienen sowohl das Eingriffsminimierungsgebot des § 2 Abs. 3 DSchPflG, die "Generalklausel" in § 5 Abs. 2 LBauO und die denkmalrechtlich Genehmigungspflicht gemäß § 13 Abs. 2 DSchPflG in der Umgebung von Kulturdenkmälern. Von grundlegender städtebaulicher Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Forderung des § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB, wonach Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen haben.

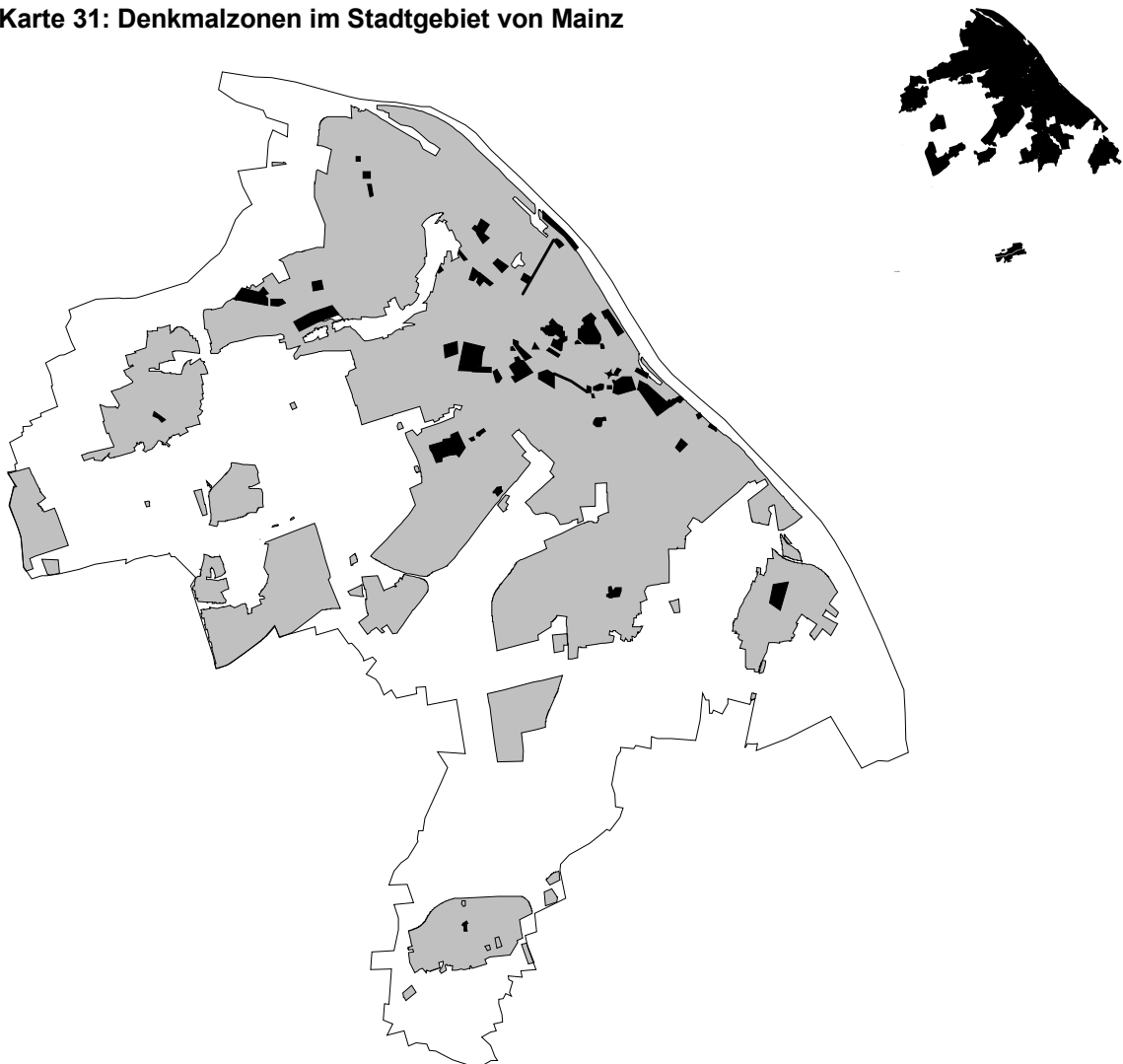
Tab. 35: Denkmalzonen im Stadtgebiet von Mainz

Stadtbezirk	Objekt
Mainz-Innenstadt	Altes Gaswerk
	Am Judensand 57 - 69 (Patrone)
	Am Römerlager
	Am Rosengarten
	An der Favorite / Kartaus
	Auf der Steig
	Baentschstraße
	Bismarkplatz
	Ebersheimer Weg
	Emmerich-Josef-Straße
	Feldbergplatz
	Festungsanlage Zitadelle
	Fichteplatz
	Fischergasse / Rotekopfgasse
	Fort Josef
	Fort Weisenau
	Gartenfeldplatz
	Görzstiftung
	Jägerstraße
	Jakobsbergstraße
	Königl. Conservenfabrik, Mombacher Str. 87 - 93
	Krankenhaus
	Neumannstraße
	Obere Zahlbacher Straße
	Peter-Cornelius-Platz
	Rheinufer zwischen Am Rathaus und Am Zollhafen
	Ritterstraße
	Südöstliche Altstadt
	Thomannstraße / Hechtsheimer Straße
	Trajanstraße
	Uferstraße / Fischtorplatz
	Untere Gaustraße
	Weißlilien-gasse / Willigisstraße
Kästrich 9 - 47	
Mainz-Bretzenheim	Alte Ziegelei Bretzenheim
	Am Mühlbach
	Ehemalige Flakkaserne / Johannes Gutenberg - Universität
	Bretzenheimer Mühle, Mühlweg 42
	Historischer Dorfkern Bretzenheim
Mainz - Drais	Ober - Olmer - Straße / Lerchenbergstraße
	Seminarstraße
Mainz-Ebersheim	Laurentiusstraße
	Töngeshof
Mainz-Finthen	Bierothstraße
	Poststraße 33 - 37

Mainz-Gonsenheim	Breite Straße 5 - 11
	Breite Straße / Wilhelm-Raabe-Straße
	Friedrich - Ebert Platz
	Friedrichstraße 3 - 21 / Heidesheimer Straße 45 - 47
	Heidesheimer Straße 53 - 65
	Historischer Dorfkern Gonsenheim
	Lennebergplatz / Theodor-Körner-Straße
	Kurt-Schumacher-Straße
	Gerhart-Hauptmann-Straße
	Kapellenstraße / Lennebergstraße
Mainz-Hechtsheim	Am Kartäuserhof / Grauelstraße
	Am Kartäuserhof 13
Mainz-Laubenheim	Historischer Dorfkern Laubenheim
Mainz-Marienborn	Historischer Dorfkern Marienborn
Mainz-Mombach	Am Mahnes
	Am Suderbrunnen / Emrichruhstraße
	Hauptstraße 156 / 156 A
	Ehemalige Waggonfabrik Gebrüder Gastell
Mainz-Weisenau	Wormser Straße 15
	Unterdorf Weisenau

Aus darstellungstechnischen Gründen, und insbesondere im Hinblick auf die Lesbarkeit des Planwerkes, werden die Denkmalzonen in einer gesonderten Karte eingetragen, wobei keine Unterscheidung in die einzelnen Zonentypen erfolgt. Die nachstehende Karte kennzeichnet die Denkmalzonen.

Karte 31: Denkmalzonen im Stadtgebiet von Mainz



Gartendenkmalpflege:

Nach § 5 Abs. 5 DSchPflG handelt es sich bei Park- und Gartenanlagen um Werke der Gartenbaukunst, deren Lage sowie architektonische und pflanzliche Gestaltung von der Funktion der Anlage als Lebensraum und Selbstdarstellung früherer Gesellschaften und der von ihnen getragenen Kultur Zeugnis geben.

Überregional bedeutsame Beispiele der Gartenbaukunst, zu denen in erster Linie die barocke Anlage der Favorite am Rhein südlich der Altstadt gehörte, sind bereits im 18. Jahrhundert zerstört oder aufgegeben worden. Innerstädtisch wären hier außerdem der frühere Garten westlich des Kurfürstlichen Schlosses und neben dem Schönborner Hof zu nennen.

Jüngere Beispiele der Gartenbaukunst sind insbesondere der "Boulevard" (heute Kaiserstraße) als städtebauliches Werk des späten 19. Jahrhunderts. In die Zeit nach dem Ersten Weltkrieg fällt die endgültige Gestaltung der Wallanlagen als südwestlicher Grünring oberhalb der Altstadt. Bereits im frühen 19. Jahrhundert entstand auf einem Teil des Areals der früheren Favorite der Stadtpark. Zu den gärtnerisch gestalteten Anlagen mit Zeugniswert gehören auch die im 19. Jahrhundert angelegten Friedhöfe. Eine Besonderheit stellt der alte Jüdische Friedhof an der Mombacher Straße dar, der als "Denkmalfriedhof" zu definieren ist.

Das grundlegende Ziel der Erhaltung von Kulturdenkmälern erfordert im Bereich der Gartendenkmalpflege eine andere Vorgehensweise als bei Bauwerken. Die Gartendenkmalpflege macht Eingriffe in den historischen Bestand (Bäume, Gehölze etc.) unverzichtbar, da sich dieser im Laufe der Jahre verändert und sich so immer weiter von dem ursprünglichen Gestaltungsziel entfernt. Dies erfordert beispielsweise Parkpflegewerke, die u.a. die rechtzeitige Pflanzung von Ersatzbäumen, das Zurückschneiden von Hecken oder das Wiederherstellen von Sichtachsen zum Inhalt haben.

Voraussetzung für Parkpflegewerke ist die Erfassung und Erforschung der Gartendenkmäler und hierbei insbesondere der ursprünglichen Gestaltungsziele und der zeitgebundenen Veränderungen. Im Einzelfall können auch gartenarchäologische Forschungsgrabungen notwendig werden. Mit der wissenschaftlichen Analyse "Die Kaiserstraße in Mainz. Entstehungs- und Entwicklungsgeschichte einer gründerzeitlichen Prachtstraße als Voraussetzung für die Formulierung zukünftiger Entwicklungsziele aus gartendenkmal-pflegerischer Sicht" und der darauf aufbauenden Broschüre wurde ein Anfang gemacht. Weitere Parkmonographien und Parkpflegekonzepte sind zum Erhalt der historischen Grünanlagen unverzichtbar.

Tab. 36: Denkmalzonen im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 4 DSchPflG (historische Park- und Gartenanlagen)

Stadtbezirk	Objekt
Mainz-Innenstadt	Kaiserstraße
	Römerwall / Drususwall / Salvatorstraße
	Hauptfriedhof
	Alter Judenfriedhof
	Jüdischer Friedhof
Stadtpark	
Mainz-Weisenau	Alter Friedhof

Für den Zeugniswert von Baudenkmalern sowie von historischen Park- und Gartenanlagen ist die Umgebung und ihre Einbettung in die Landschaft von ausschlaggebender Bedeutung. Dies hat zur Konsequenz, dass bei Neubaumaßnahmen und der Neuausweisung von Baugebieten auch darauf geachtet werden muss, welche optischen Auswirkungen sich auf diese Kulturdenkmäler ergeben. Im einzelnen können zur Erhaltung des Zeugniswerts Restriktionen notwendig sein. Aus diesem Grund sieht das Denkmalschutz- und -pflegegesetz eine denkmal-schutzrechtliche Genehmigungsbedürftigkeit für Maßnahmen in der Umgebung von Kulturdenkmälern vor.

7.5 Technische Infrastruktur

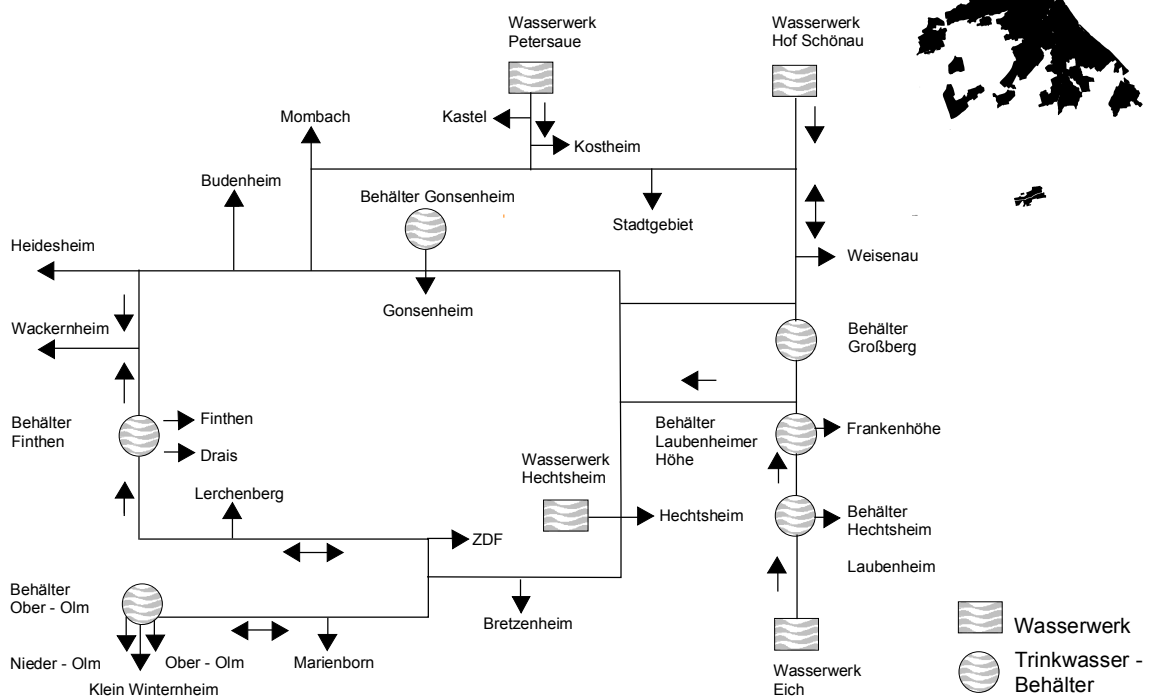
Trinkwasser

Die öffentliche Versorgung mit Trinkwasser wird in Mainz durch die Stadtwerke Mainz AG, sowie den Versorgungsverband "Wasserversorgung Rheinhessen GmbH, Bodenheim /Guntersblum" in den Stadtteilen Ebersheim und Laubenheim, sichergestellt. Für die Wassergewinnung werden die Wasserwerke Eich (9,3 Mio. cbm Jahresförderung), Petersaue (4,3 Mio. cbm) und Hof Schönau (7,2 Mio. cbm) genutzt. Darüber hinaus stehen zur Abdeckung des Spitzenbedarfs noch weitere Brunnen sowie für Extremfälle 16 Notbrunnen zur Verfügung.

Die Verteilung des Trinkwassers erfolgt über ein Ringnetz mit zwischengeschalteten Hochbehältern, das eine Gesamtlänge (Stand 1996) von 827 km (153 km Transport- und 674 km Versorgungsleitungen) umfasst.

Der heutige Trinkwasserverbrauch beträgt 142 l je EW und Tag, die Tendenz ist fallend. Mit Ausnahme einer neuen Transportleitung für den neuen Stadtteil Layenhof / Münchwald sind keine größeren Ausbauinvestitionen geplant. Eine Satzung über den Anschluss- und Benutzungszwang für Trink- und Brauchwasser besteht.

Karte 32: Trinkwasserversorgungsnetz für das Stadtgebiet



Abwasserbeseitigung

Das Stadtgebiet von Mainz umfasst eine Fläche von insgesamt 9.775 ha. Nach den Erhebungen des Generalentwässerungsplans (GEP) per Stand Dezember 1993 sind 3.610 ha an die Entwässerung angeschlossen. 1.925 ha sind davon versiegelt und somit abflussrelevant. Es ergibt sich somit eine mittlere Versiegelung der angeschlossenen Flächen von rd. 53 %.

3.041 ha (84 %) der angeschlossenen Flächen entwässern im Mischverfahren und 569 ha (16 %) im Trennverfahren. Bei den Gebieten mit Trennsystem handelt es sich im wesentlichen um die Stadtteile Mainz-Laubenheim, Mainz-Lerchenberg und Teile des Gewerbegebietes Mainz-Hechtsheim.

Im GEP berücksichtigt sind Neubaugebiete per Stand Dezember 1993 mit einer Gesamtfläche von 418 ha, wovon 315 ha (75 %) für das Trennverfahren vorgesehen sind. Nach einem Stadtratsbeschluss sollen alle Neubaugebiete im Trennverfahren entwässern, sofern die Gegebenheiten es zulassen.

Das Entwässerungsnetz besteht aus ca. 15.000 Haltungen und ca. 18.000 Schächten. Die Gesamtlänge beträgt rd. 570 km. In den Hauptsammlern integriert sind 41 Mischwasserentlastungen, wovon 38 als Regenüberläufe und 3 als Regenüberlaufbecken ausgebildet sind, die bei Regenwetter in die Vorfluter einleiten dürfen. Weiterhin sind 21 Regenrückhaltebecken angeordnet, welche die Abflussspitze aus der Kanalisation zwischenspeichern und nach Abklingen des Regenereignisses das Abwasser wieder ins Netz zurückführen. Insgesamt steht ein Volumen von 41.000 cbm zur Verfügung. Eine Gefährdung des Grundwassers durch undichte Kanäle kommt in Mainz nicht vor. 29 Wohngrundstücke sind nicht am Kanal angeschlossen und werden mobil entsorgt. 706 Indirekteinleiter (269 Ölabscheider, 106 Fettabscheider, 79 Zahnarztpraxen, 252 Gewerbe / Industrie) sind im Abwasserkataster als relevant erfasst. Elf industrielle und gewerbliche Betriebe haben die Erlaubnis, Niederschlagswasser, Kühl- und Filterrückspülwässer sowie gereinigte Produktionsabwässer in den Gonsbach bzw. Rhein direkt einzuleiten. Die Reinigungsleitung des Zentralklärwerkes ist für rd. 330.000 EW-Werte (Klärwerkskapazität) ausgelegt. Zur Zeit sind etwa 250.000 EW-Werte angeschlossen.

In einer **Sanierungsaufforderung** wurde 1983 die Stadt Mainz von der Oberen Wasserbehörde verpflichtet, spätestens bis zum Jahre 2005 die **Sanierung** ihrer Abwasseranlagen in der Zielsetzung des Abwasserabgabengesetzes (verschärfter Gewässerschutz) zu realisieren. Bei Nichterfüllung droht eine Abwassergebühr von mehreren Millionen DM. Art und Umfang der Maßnahme mussten in einem Generalentwässerungsplan (GEP) festgestellt werden, wobei das Sanierungskonzept nach erfolgter Analyse des Bestandes zu entwickeln war. 1991 wurde der GEP nach 10-jähriger Bearbeitungszeit fristgerecht der Oberen Wasserbehörde zur Zustimmung vorgelegt.

Die bauliche Umsetzung des Sanierungskonzeptes erfolgt im "Kanalsanierungsprogramm 2005", das 1988 aufgelegt wurde und abschnittsweise in der Reihenfolge Gonsbachachse (fertiggestellt 1995), Wildgrabenachse (bis 2000) und Rheinachse (bis 2005) realisiert wird. Im Einzugsbereich der Gonsbachachse wurden die Sanierungsmaßnahmen mit der Inbetriebnahme des neuen Hauptsammlers zwischen Gonsenheim, Mombach und Klärwerk im Dezember 1995 fristgerecht zum Abschluss gebracht. Der integrierte Neubau des Staukanals "An der Bruchspitze" sowie die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens Lungenberg und die Errichtung des Regenüberlaufbeckens auf dem Klärwerk mit 14.100 m³ waren weitere Maßnahmen der Gesamtkonzeption. Mit der Inbetriebnahme des neuen Hauptsammlers und der neuen Einleitungsstellen in den Gonsbach konnte der Gewässerschutz deutlich verbessert werden.

Zur Zeit laufen die Vorbereitungen zur Sanierung der Wildgrabenachse. Durch den Einsatz der sogenannten Schwall- und Kaskadentechnik ist es möglich, den bestehenden Kanalstauraum als Rückhalteraum zu nutzen und gleichzeitig, entsprechend den Zielsetzungen des Landeswassergesetzes, für Niederschlagswasser im Wildgraben Retentionsräume zu schaffen, in denen das Wasser teilweise verdunsten und versickern kann. Unter Ausnutzung des vorhandenen Kanalvolumens in den Netzen von Hechtsheim und Marienborn sowie einer mehrteiligen Staukaskade zwischen Hechtsheim und Zahlbach im neuen Wildgrabenseitenkanal leiten künftig nur noch drei Entlastungsanlagen (W01.0, W03.0, W06.0) Regenwasser in den Marienborner Graben und den Wildgraben ein. Die bestehenden Regenüberläufe W0200 (Kurmainz-Kaserne), W0400 (Studentenwohnheim) und W0500 (Rodelberg) im Wildgraben werden geschlossen. Die Regenüberläufe Margraf-Fischer-Siedlung (W0100), Marienborn (W0300) und Schaftriebweg (W0600) werden lediglich in ihrem Standort verändert.

Die Maßnahmen dieses Sanierungskonzeptes im Wildgraben berühren unmittelbar auch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, die im Zuge des Ausbaus der A 60 von der Straßenverwaltung Rheinland-Pfalz im Wildgraben durchgeführt werden sollen. Hier erfolgte eine enge Abstimmung mit der Straßenverwaltung zu einem Gesamtkonzept mit 4 Regenrückhalteanlagen, eingebettet in landespflegerische Ausgleichsflächen.

Das "rechnerische" Leistungsvermögen des Kanalbestandes ist nach heutigen Bemessungsgrundsätzen in vielen Bereichen des Netzes erschöpft. Weiterhin genügen 20 von 41 vorhandenen Mischwasserentlastungen nicht mehr den Anforderungen an den Gewässerschutz und müssen saniert werden.

Wegen der hydraulischen Belastung der Hauptsammler und wegen der erhöhten Anforderungen an die Mischwasserentlastungen zum Schutze der Gewässer ("mehr Abwasser muss im Klärwerk gereinigt werden") kann die Sanierung der vorhandenen Mischkanalisation nur durch den Bau weiterer Becken sichergestellt werden. Eine Verstärkung der Hauptsammler in den stark belasteten Verkehrsadern der Stadt sollt nach Möglichkeit vermieden werden.

Nach den Berechnungen des GEP muss das Volumen der bestehenden Überlaufbecken und Rückhaltebecken von derzeit zusammen rd. 41.000 cbm durch den Bau neuer Becken um 99.000 cbm vergrößert werden. Das erforderliche Volumen wird zur Zeit durch eine Schmutzfrachtberechnung und durch ein hydrodynamisches Kanalnetz-Berechnungsverfahren optimiert. Erste Ergebnisse deuten bereits erhebliche Einsparmöglichkeiten an. Auch die Aktualisierung der Basisdaten und die Einsparungen beim Wasserverbrauch durch Gewerbe und Haushalte werden zu weiteren Reduzierungen führen.

Die Bereitstellung von mehr Beckenvolumen reicht jedoch allein nicht aus. Eine Sanierung kann insbesondere in den Hauptentwässerungsachsen nur herbeigeführt werden, wenn die hydraulisch stark belasteten Abschnitte durch den Neubau paralleler Kanäle in den weniger verkehrsreichen Seitenstraßen verstärkt werden. Insgesamt sind rd. 28 km neuer Bypassleitungen vorgesehen.

Die hydraulische Sanierung bedingt im Wechselspiel auch eine Sanierung der Mischwasserentlastungen. Die Schließung bestehender Einleitestellen und die Schaffung neuer Mischwasserentlastungen führt hier zu einer Neuordnung des Entwässerungssystems. 17 von 41 bestehenden Einleitestellen sollen nach dem GEP bis zur Sanierungsfrist im Jahr 2005 geschlossen werden. 8 Mischwasserentlastungen werden an ihrem Standort verändert, aber unter den bestehenden Einleitestellen weiter betrieben. Eine Mischwasserentlastung wurde bereits neu eingerichtet (G12.0 am Regenrückhaltebecken Lungenberg).

Das vorgesehene Konzept zur Sanierung der Mainzer Stadtentwässerung ist im Generalentwässerungsplan dokumentiert, der jedoch ständig fortgeschrieben wird. Zur Verbesserung der Schmutzfrachteinleitung in Gonsbach, Wildgraben und Rhein sind folgende markante Sanierungsmaßnahmen zusammengestellt:

- Vorflutkanal Gonsenheim-Mombach (Inbetriebnahme 1995)
- Verbindungssammler Hechtsheim - Zahlbach und Kanalnetzsteuerung im Wildgrabental
- Bypass Wallaustraße / Rheinallee
- Staukanal Wormser Straße mit Neubau des Pumpwerkes am Regenüberlauf R03.0
- Überlaufbecken Klärwerk (30.000 m³; davon 14.100 m³ fertiggestellt)
- Hydraulische Rückhaltebecken und Überlaufbecken (99.000 m³).

Nach Anschluss der im GEP vorgesehenen Neubaugebiete von zusammen rd. 418 ha hat das Klärwerk noch eine Leistungsreserve von rd. 50.000 Einwohnerwerten. Zur Einhaltung der vom Gesetzgeber geforderten Stickstoff- und Phosphatelimination wird die Anlage gegenwärtig mit einer weiteren Reinigungsstufe aufgerüstet.

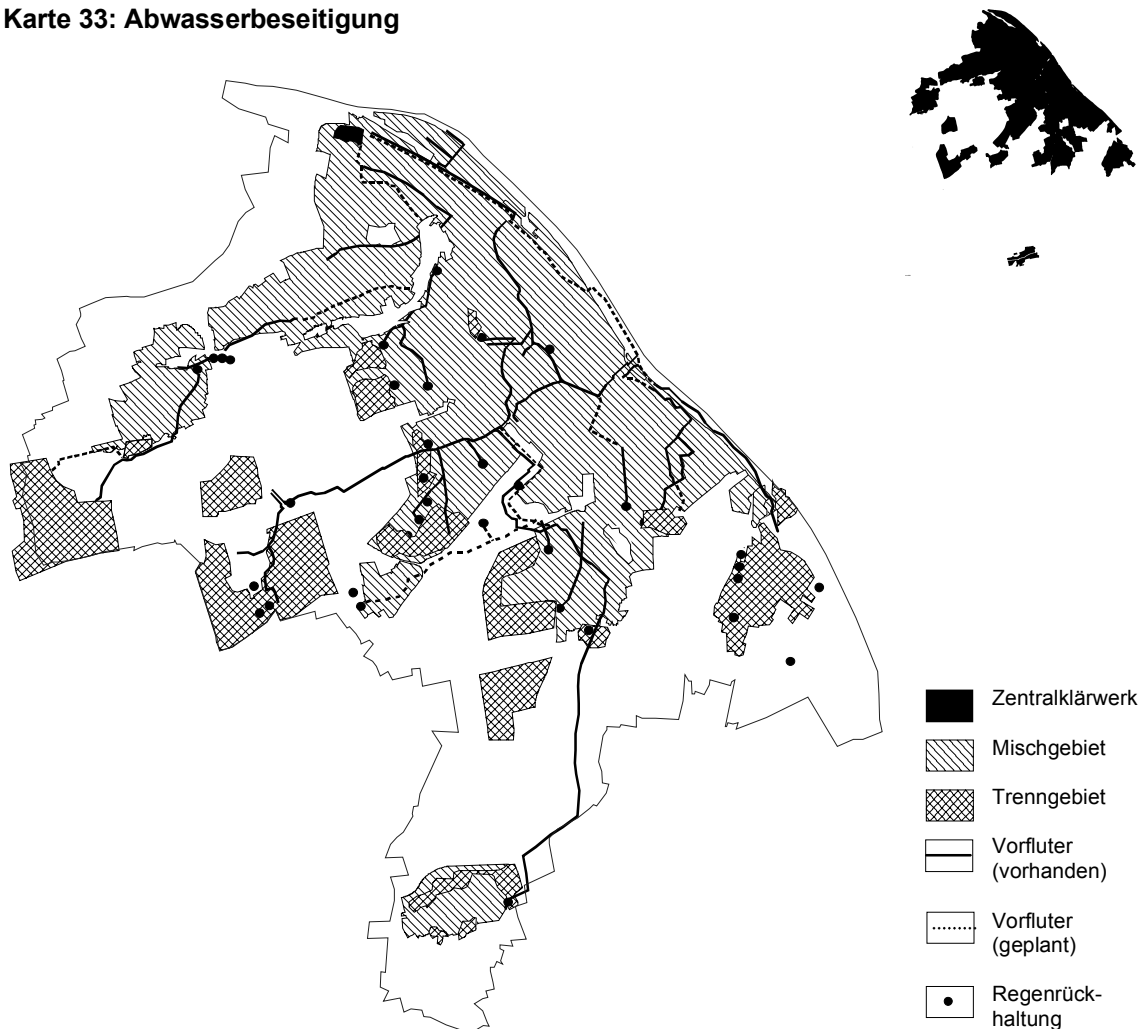
Auch **in Zukunft** müssen die Basisdaten der GEP regelmäßig überprüft und aktualisiert werden. Dies geschieht bei komplexen Einzugsgebieten in der Hauptsache durch eine weitergehende Überprüfung des Abflussverhaltens und durch eine Kalibrierung des Abflusses auf der Basis von Messungen im Netz, wozu in der Zwischenzeit zahlreiche Messstellen eingerichtet worden sind.

Wie die Messungen im Klärwerk zeigen, ist in den letzten Jahren insbesondere ein deutlicher Rückgang des Schmutzwasseraufkommens festzustellen, was sich auch mit den Verbrauchsmengen der Stadtwerke Mainz deckt. Der sparsame Wasserverbrauch der privaten Haushalte, und nicht zuletzt die Wassersparmaßnahmen der Industrie, werden bei Anhalten dieser Entwicklung eine Korrektur des Ansatzes für die Schmutzfrachtberechnung nach sich ziehen und damit eine Verbesserung des Gewässerschutzes bewirken.

Die Entwässerung der im GEP vorgesehenen Erweiterungsgebiete wird zur Zeit überprüft und einer Detailplanung unterzogen, wobei nach Möglichkeit das Regenwasser nicht mehr in die Kanalisation eingeleitet, sondern z.B. über ein Rigolensystem wieder dem Grundwasser zugeführt werden soll. Aber auch für die bebauten Bereiche wird die Abflussvermeidung von Regenwasser in der Kanalisation in absehbarer Zeit vermehrt in den Mittelpunkt rücken, um ökologisch sinnvoll und finanziell noch machbare Konzepte erstellen zu können. Folgt man konsequent der Zielsetzung einer "Abflussvermeidung von Regenwasser" in der Kanalisation, ist zumindest der Anschluss von Neubaugebieten über das Maß der im GEP berücksichtigten Größe von insgesamt rd. 418 ha weitgehend unproblematisch.

Die Kläranlage und die Regenrückhaltebecken werden als Flächen für Abwasserbeseitigung bzw. Abwasseranlagen dargestellt, die Regenrückhaltebecken jedoch, je nach Größe, auch nur durch Zeichen ohne Flächendarstellung. Zugunsten einer besseren Lesbarkeit des FNP und wegen der Überlagerung mit anderen Darstellungen, werden die Hauptabwasserleitungen nicht dargestellt. Die Lage dieser Leitungen kann jedoch der nachstehenden Karte entnommen werden, in der auch die anderen wesentlichen Elemente der Abwasserbeseitigungssysteme abgebildet sind.

Karte 33: Abwasserbeseitigung



Energieversorgung

Die Versorgung mit leitungsgebundener Energie (Strom, Gas, Fern- und Nahwärme) wird von 6 Unternehmen, den Kraftwerken Mainz Wiesbaden AG (KMW), dem Elektrizitätswerk Rheinhessen AG Worms (EWR), dem Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerk (RWE), der Heizkraftwerk GmbH Mainz (HKW), den Stadtwerken Mainz AG (SWM) und der Favorit GmbH, sichergestellt.

Die **Stromversorgung** der Stadt wird von den Stadtwerken Mainz betrieben. Ab 1994 wurden auch in den Stadtteilen Drais, Ebersheim und Marienborn die bislang von dem Elektrizitätswerk Rheinhessen AG Worms (EWR) betriebenen Netze von den Stadtwerken Mainz übernommen. Am Industriehafen steht das Kraftwerk der KMW (Steinkohle 300 MW, Erdgas (Heizöl) 334 MW) für die lokale Versorgung zur Verfügung. Sein Standort ist sowohl hinsichtlich einer baulichen Erweiterung als auch bezüglich eines weiteren Ausbaus des Fernwärmenetzes gesichert und dargestellt. Hier werden 88 % (1990) des in Mainz benötigten Stromes erzeugt. Der Restbedarf und die Reservebereitstellung wird von den RWE (1990 ca. 95 %) und der Heizkraftwerk GmbH Mainz (1990 ca. 5%) bezogen. Außerdem ist Mainz an das europäische und bundesdeutsche Verbundnetz angeschlossen.

Ein besonderes Problem ist die gestalterische Einbindung von Freileitungen in die Landschaft, die durch Pflanzung hergestellt werden soll. Die Zerschneidungswirkung wird durch das Bündelungsprinzip, z. B. entlang von Verkehrsstrassen und die Umgehung von besonders sensiblen Landschaftsbereichen, reduziert.

Der FNP stellt das Kraftwerk im Industriegebiet sowie die bestehenden Umspannwerke als Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität / Gas / Fernwärme) dar. Die Hoch- und Mittelspannungsfreileitungen sind ebenfalls eingetragen.

Die Hochspannungsfreileitungen (110- bzw. 110/220-KV) haben einen Schutzstreifen vor 25 m und die Mittelspannungsfreileitungen (20-KV) von 10 m beiderseits der Leitungsmitte. In dem Schutzstreifen dürfen Bäume und Sträucher, die die Leitungen gefährden können, nicht gepflanzt oder belassen werden. Baulichkeiten dürfen unter und über den Leitungsseilen nur ausgeführt werden, wenn sie unter Berücksichtigung der Ausschwingung den durch technische Richtlinien und Bestimmungen vorgeschriebenen Abstand haben. Auch dürfen sonstige leitungsgefährdende Verrichtungen innerhalb des Schutzstreifens nicht vorgenommen werden.

Gasversorgung: Das von der Ruhrgas AG und der Gasunion GmbH bezogene Erdgas aus den beiden großen Nord-Süd Gasleitungen parallel zur Rheinschiene wird von den Stadtwerken Mainz im Stadtgebiet weiterverteilt. Darüber hinaus werden auch das Heizwerk und das Heizkraftwerk der HKW mit Erdgas beliefert. In 10 Gasbezugsstationen wird aus dem Fernleitungsnetz das Gas übernommen, in das Hochdrucknetz der SWM eingespeist und an 14 Abgabestationen weitergeleitet.

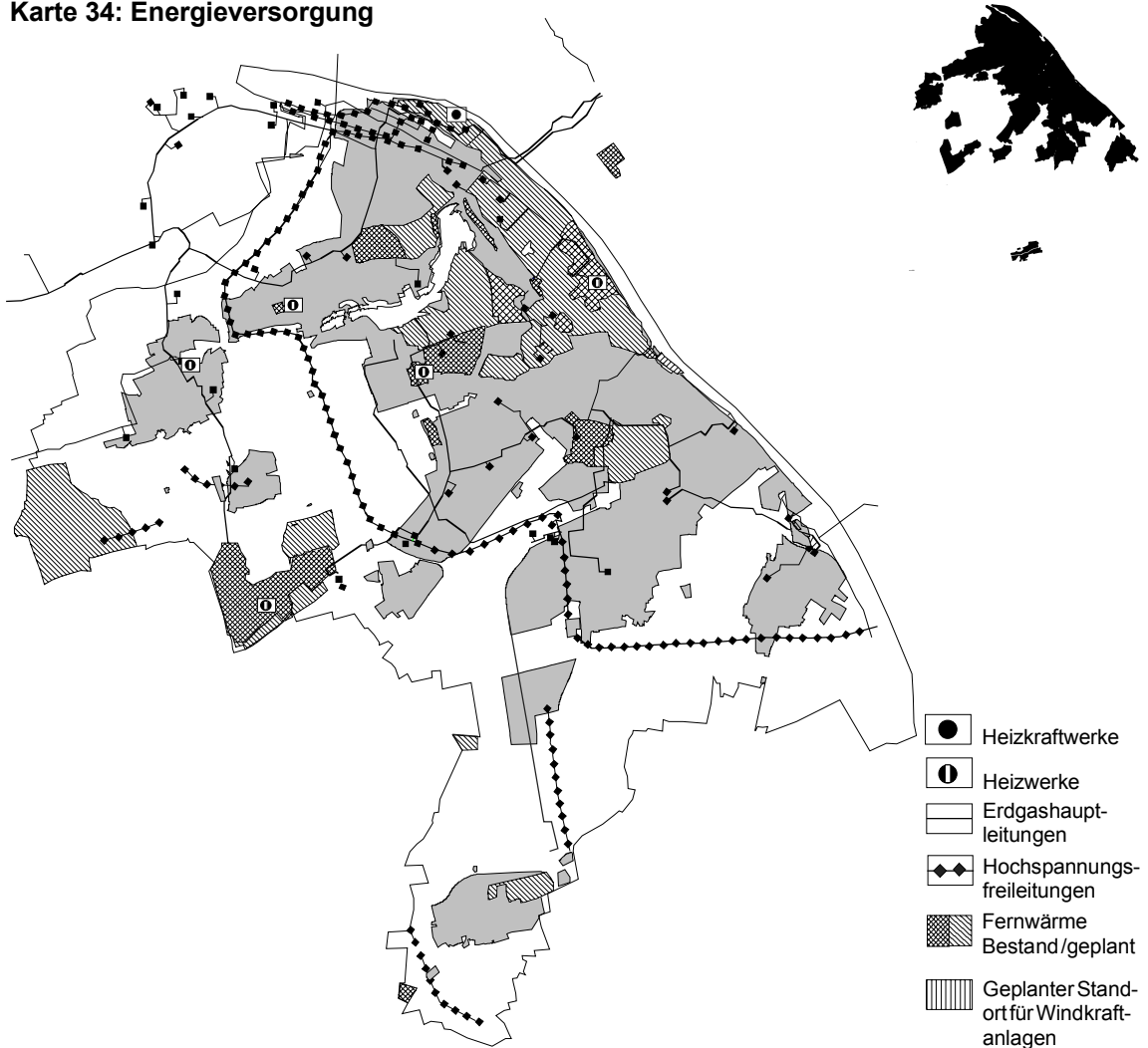
Bei der in den nächsten Jahren geplanten Ausweitung des Gasnetzes wird auf eine Bündelung der Leitungen und die parallele Führung zu Verkehrswegen geachtet. Die Versorgung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gebiete mit Erdgas ist grundsätzlich sichergestellt.

Die im Stadtgebiet vorhandenen und geplanten Gasleitungen, einschließlich der für 1996 projektierten Gashochdruckleitung Mainz-Ingelheim, werden im Hinblick auf die Lesbarkeit des Planwerkes nicht im FNP dargestellt, sondern nur in der Karte 34, ab einer Nennweite von 200 mm.

Seit 1961 wird die **Fernwärmeversorgung** von der Heizkraftwerk GmbH Mainz betrieben. Sie unterhält, neben dem Heizwerk Bauerngasse, das Heizkraftwerk Schörhof. Darüber hinaus wird aus dem Kraftwerk 1 der KMW Dampf und Fernwärme aus dem Block 3 ausgekoppelt. In den letzten Jahren wurde der Ausbau der Fernwärme forciert. Insbesondere wurden größere Abnehmer aus Industrie und Gewerbe sowie öffentliche Gebäude an die Fernwärme angeschlossen.

Neben zwei kleineren **Nahwärme**gebieten in Finthen und Gonsenheim, die als Heizwerk mit Gas betrieben werden, sind insbesondere die zwei Nahwärmenetze der Favorit GmbH zu nennen. Im Stadtteil Lerchenberg wird ein Heiznetz betrieben, an dem auch das ZDF angeschlossen ist. Das Heizwerk wird mit Erdgas betrieben. In der Berliner Siedlung besteht ebenfalls ein von der Favorit GmbH betriebenes Heiznetz auf Erdgasbasis. Die Standorte der Wärmeerzeugung und Versorgungsgebiete sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.

Karte 34: Energieversorgung



Im Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energieformen im Mainzer Stadtgebiet haben Untersuchungen zu den Windverhältnissen ergeben, dass in den Kuppen- und Kammlagen der höhergelegenen Außenbereiche mittlere Windgeschwindigkeiten von 3,5 m/s und darüber auftreten können, bezogen auf 10 m über Grund. Begünstigt sind einzelne exponierte Hochlagen, insbesondere durch freie Anströmungsverhältnisse und Beschleunigungseffekte an den Westhängen infolge der ausgeräumten Landschaft sowie durch die vergleichsweise geringen Tageschwankungen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen auf den Höhenzügen süd- und nordwestlich von Ebersheim sind, bezogen auf ihr Windenergiepotential, als besonders günstig zu beurteilen, auch im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung bei **Windenergieanlagen**. Diese Flächen kommen aufgrund ihrer Größe und der Windverhältnisse jedoch nicht für Windparks in Betracht, al-

so für Flächen mit mehr als 5 großen bis sehr großen Anlagen als Vorrangbereiche im Sinne der Regionalplanung. Es handelt sich vielmehr um Standorte, an denen in der Regel nicht mehr als 3 Anlagen errichtet werden können. Durch die Ausweisung dieser Standorte im Flächennutzungsplan scheidet das übrige Stadtgebiet für die Nutzung der Windenergie aus.

Feuerwehr

Die Berufsfeuerwehr Mainz mit 2 Feuerwachen und die 11 Freiwilligen Feuerwehren (teilweise auch die 10 Werks- und Betriebsfeuerwehren) sichern den Brandschutz- und Hilfeleistungsdienst in Mainz. Im Stadtgebiet, einschließlich Layenhof / Münchwald, wird der Ersteinsatz für den Brandschutz in der Regel durch die Berufsfeuerwehr, im Stadtteil Ebersheim durch die Freiwillige Feuerwehr (aufgrund der großen Entfernung trifft dort die Berufsfeuerwehr mit geringer Verzögerung ein), sichergestellt. Der Flächennutzungsplan stellt die Standorte der Feuerwachen und die Gerätehäuser, je nach Größe mit Symbol oder als Gemeinbedarfsfläche, dar. Gegenüber dem FNP 1976 ist der Standort Lerchenberg durch den Neubau der Feuerwache II in Bretzenheim entfallen. Außerdem ist im neuen FNP eine zusätzliche Feuerwache für das südliche Stadtgebiet im geplanten Ökologischen Wirtschaftspark Mainz-Süd ausgewiesen. Weitere Neustandorte für Feuerwehrgerätehäuser sind in den Stadtteilen Mainz-Ebersheim und in Mainz-Laubenheim vorgesehen.

Telekommunikation

Vom Umsetzer Ober-Olm aus schneiden 5 Richtfunkstrecken der Deutschen Bundespost / Telekom das Stadtgebiet (westlich und östlich von Finthen, über den Lerchenberg und das Gonsbachtal, über Marienborn, Bretzenheim, Oberstadt und Weisenau sowie zwischen Hechtsheim und Ebersheim). Außerdem bestehen 2 Funkfelder im Stadtgebiet, die sich von der Hauptpost am Münsterplatz nach Nordwesten (Wiesbaden) und Nordosten (Kastel) erstrecken. Darüber hinaus verläuft die Richtfunktrasse des ZDF vom Lerchenberg quer durch die Stadt in Richtung Frankfurt. Die Richtfunktrassen werden als nachrichtliche Übernahme im FNP übernommen, den Plandarstellungen sind die entsprechenden Bauhöhenbeschränkungen zu entnehmen.

Die Richtfunkstrecke der Deutschen Bahn AG vom Lerchenberg bis zum Hauptbahnhof ist mit den entsprechenden Bauhöhen im FNP nachrichtlich übernommen. Dies sind keine Bauhöhenbeschränkungen, sondern Hinweise darauf, dass bei einem Überschreiten der angegebenen Höhen die Deutsche Bahn AG, Geschäftsbereich Netz, Regionalbereich Saarbrücken, hiervon zu unterrichten ist, damit entsprechende Umbauarbeiten vorgenommen werden können. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen müssen in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen werden.

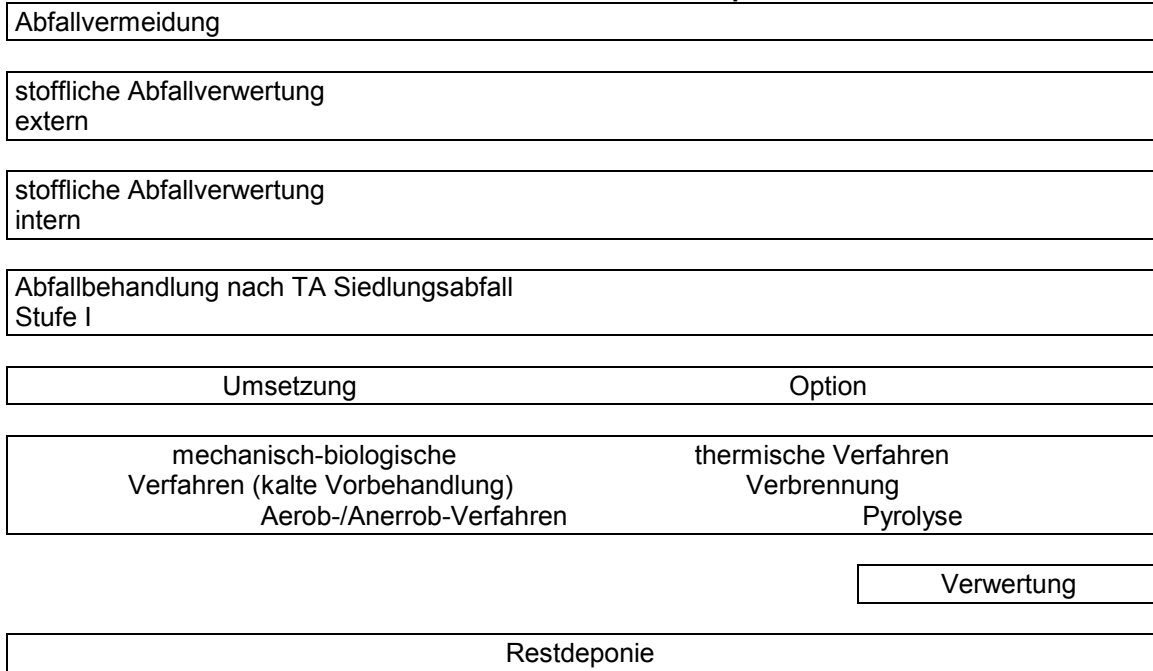
Abfallwirtschaft

Durch die in den vergangenen Jahren erfolgte Neuordnung des Abfallrechts und dessen zügig betriebenen Vollzugs kann inzwischen die Umstellung auf eine umweltgerechte Abfallwirtschaft im Land Rheinland-Pfalz in ihrer wichtigen grundlegenden Phase als abgeschlossen gelten.

Mit dem am 10.09.1993 beschlossenen integrierten Abfallwirtschaftskonzept und dessen Fortschreibung am 01.07.1998 hat sich die Stadt Mainz einer Konzeption verpflichtet, die auf die Komponenten Vermeidung, Verwertung von Abfall und Beseitigung einer möglichst geringen Restmüllmenge setzt.

Die Abfallvermeidung wird durch verschiedene städtische Aktivitäten (Öffentlichkeitsarbeit, Umweltberatung, Umweltinformationszentrum, Beschaffung, Eigenkompostierung usw.) sowie die Umsetzung bundesgesetzlicher und landesrechtlicher Regelungen unterstützt. Diese Maßnahmen sind im FNP jedoch nicht darstellungsrelevant.

Abb. 7: Vereinfachte Struktur des Abfallwirtschaftskonzeptes



Die Abfallverwertung setzt eine möglichst vollständige Erfassung und Separierung der einzelnen Abfallfraktionen voraus. Hierzu wird das Holsystem ausgebaut sowie eine Aufbereitungsanlage für Bauschutt auf dem Gelände der Deponie Budenheim errichtet. Für die Verwertung des Grünschnitts und Bioabfalls wurde die Mitbenutzung des Humuswerks Essenheim vertraglich vereinbart.

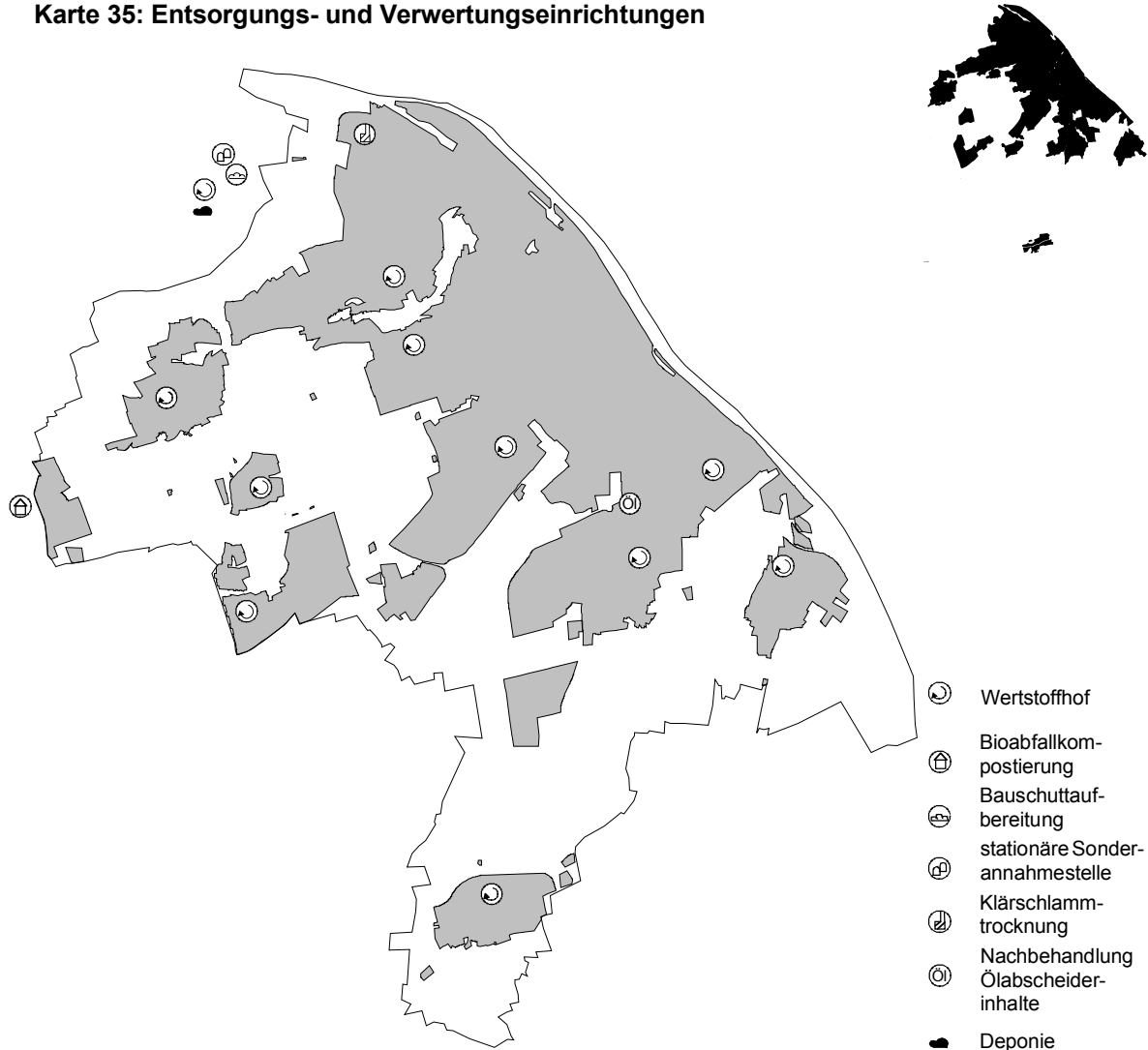
Von den bestehenden Anlagen für die Verwertung und Beseitigung von Abfällen werden die Wertstoffhöfe wegen ihrer geringen Größe nicht im FNP dargestellt.

Die Stadt Mainz betreibt für die Ablagerung des Abfälle zur Beseitigung die Deponie im Entsorgungszentrum in Budenheim, deren Abschnitt IV bis voraussichtlich 2003/2004 verfüllt sein wird.

Als weitergehende Beseitigungsoption besteht nach den heutigen gesetzlichen Vorgaben die Notwendigkeit der Mineralisierung der verbleibenden Restabfälle. Nach der Fortschreibung des integrierten Abfallwirtschaftskonzeptes sollen die nicht vermeidbaren und nicht verwertbaren Abfälle aus dem Gebiet der Stadt Mainz voraussichtlich ab dem Jahr 2003 gemeinsam mit den Abfällen aus dem Landkreis Mainz-Bingen in einem Müllheizkraftwerk auf der Ingelheimer Aue thermisch behandelt werden. Die Errichtung und der Betrieb sollen durch die Kraftwerke Mainz-Wiesbaden erfolgen.

Um auch mittelfristig die Beseitigung von Inertabfällen zu gewährleisten, beabsichtigt die Stadt Mainz den bereits planfestgestellten Abschnitt IIIa bis zum Jahr 2003/2004 mit Abfällen ohne nennenswerten organischen Anteil parallel zum Abschnitt IV zu verfüllen. Anschließend sollen im Abschnitt IIIa nur noch geringe Mengen Inertabfälle abgelagert werden.

Karte 35: Entsorgungs- und Verwertungseinrichtungen



Altlasten

Altlasten im Sinne des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes (LAbfWAG) sind Altablagerungen und Altstandorte, soweit von ihnen Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere für die menschliche Gesundheit, ausgehen. Als Altlasten werden demnach all jene Flächen bezeichnet, die nachgewiesenermaßen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und tatsächlich ein Gefährdungspotential für Umwelt und Gesundheit aufweisen.

Die Flächen, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sollen nach § 5 (3) 3 BauGB im FNP gekennzeichnet werden.

Mit der im BauGB gewählten Formulierung sind jedoch über den im LAbfWAG definierten Altlastenbegriff hinaus auch sonstige Bodenverunreinigungen, die z. B. aus Transportunfällen oder betrieblichen Schadensfällen und Leitungsleckagen (defekte Kanalnetze) stammen, kennzeichnungspflichtig.

Auf der Grundlage der 1986 durchgeführten Erhebung von Altablagerungen und teilweise auch von Altstandorten für das Stadtgebiet wurde nach Auswertung der vorliegenden Erkenntnisse eine Prioritätenliste aufgestellt und die Verdachtsflächen mit den höchsten vermuteten Gefährdungspotentialen einer Altlastenerkundung unterzogen.

Von den 87 bekannten Altablagerungen wurden vorrangig 32 Flächen überprüft. Bei der Vielzahl von Altstandorten, derzeit sind 1015 Standorte, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bekannt, erfolgte die Erkundung im Zuge geplanter Umnutzungen oder bei Baumaßnahmen in diesen Bereichen.

Die Ergebnisse dieser Erkundungen und der bekannten Schadensfälle bilden die Grundlage für die Entscheidung, die festgestellten Altlasten und sonstigen Bodenverunreinigungen im FNP zu kennzeichnen.

Tab. 37: Altlasten und sonstige Bodenverunreinigungen in für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, Stand August 1997

Bezeichnung	Stadtteil
ehem. Deponie "Hechtsheimer Str."	Hechtsheim/Oberstadt
ehem. Deponie "Laubenheim"	Laubenheim
Auffüllung "Hauptstr./Holzhof"	Mombach
Auffüllung "Hauptstr./Hintere Kiesäcker"	Mombach
Ablagerung "Karcher Weg"	Oberstadt
altes Gaswerk "Ingelheimer Aue"	Industriegebiet
altes Gaswerk "Am Winterhafen"	Altstadt
altes Gaswerk "Am Hemel"	Gonsenheim
ehem. MIP/MIT, Werk Gonsenheim	Gonsenheim
ehem. MIP/MIT, Werk Mombach	Mombach
ehem. Schweinemästerei	Mombach
ehem. Finthen Airfield	Finthen
ehem. Betriebsgelände KKS	Mombach
ehem. Tanklager Zoll- u. Binnenhafen	Industriegebiet
Tanklager Industriebahnhof	Industriegebiet
DB-Betriebswerk Hbf.	Innenstadt
Schadensfall Liebigstr./Wöhlerstr.	Mombach
Schrottplatz, Am Winterhafen	Altstadt

Da innerhalb des Zeitraumes für das Aufstellungsverfahren des FNP nicht alle Altablagerungen und Altstandorte untersucht und bewertet werden können, wurden vorsorglich auch die nach der Erfassungsbewertung durch das Land angegebenen Altlastenverdachtsflächen sowie solche in nicht für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen gekennzeichnet.

Abwägungsergebnis

Die in Mainz vorhandene Infrastrukturausstattung hat, trotz gewisser Defizite in einigen Bereichen und der aktuellen Finanzierungsprobleme, ein sehr hohes Niveau erreicht, das durch die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Maßnahmen weiter verbessert werden kann.

Die Flächen wurden so disponiert, dass - je nach Art der Einrichtung - eine gute Erreichbarkeit oder eine hohe Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen gewährleistet ist.

8. Verkehr

Vorbemerkung: Methodische Gesichtspunkte

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung werden in erster Linie flächenrelevante Aussagen getroffen und die Flächen für den überörtlichen Verkehr sowie die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Darüber hinausgehende Gesichtspunkte der Verkehrsentwicklungsplanung liegen noch nicht vor. Über die Aussagen des FNP hinaus wird die weiterführende "Verkehrsentwicklungsplanung" u.a. auch Ausbautetappen beschreiben.

Zu bestimmten Planungsvorhaben der Stadt Mainz sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine präzisen Angaben zur Flächennutzung möglich, da notwendige Variantenuntersuchungen bzw. Machbarkeitsstudien noch ausstehen (z. B. Layenhof / Münchwald).

Die Innenstadt stellt aus verschiedenen Gesichtspunkten heraus einen Sonderfall dar, dessen genaue Beschreibung die Darstellungstiefe des FNP übersteigt, insbesondere in Bezug auf den Maßstab sowie auf verkehrsorganisatorische Maßnahmen und Wirkungen. Da die Innenstadt aus Sicht der Flächennutzung eine relativ stabile und kleinmaßstäbliche Einheit darstellt, deren Funktionieren in hohem Maße von organisatorischen Maßnahmen und deren Verflechtungen abhängt, ist eine über den FNP hinausgehende "Konzeption Innenstadt" erforderlich. Wichtig für die Flächennutzung der Innenstadt ist die verkehrsplanerische Zielstellung der Minimierung von Durchgangsverkehr und Hauptverkehrsstraßen-Anteil. Ohne eine entsprechende fundierte Konzeption sind diesbezüglich Aussagen, die dann im FNP in Form des Straßenhauptnetzes ihren Niederschlag finden können, nicht möglich.

Flächen für den ruhenden Verkehr werden nur dargestellt, wenn sie eine überörtliche Bedeutung haben. Hier handelt es sich im wesentlichen um Park+Ride-Anlagen am Stadtrand oder auch in der Nähe der Innenstadt. Für die Anlagen der Innenstadt, die teilweise ebenfalls dieser Kategorie zugeordnet werden können, gilt der obige Hinweis auf die zu erarbeitende gesonderte Konzeption der City.

Flächenrelevanz des Verkehrs

Der Verkehr als wesentliche Grundlage und Voraussetzung für eine funktionierende Stadt wird zunehmend zu einem Flächenproblem und somit zu einem besonders wichtigen Faktor im Rahmen der Flächennutzungsplanung. Die Gründe liegen insbesondere im Trend der weiteren Motorisierung, in tradierten Angeboten und Verhaltensweisen sowie in Technologien, die den Güterverkehr auf der Straße priorisieren. Aus der Verantwortung für eine ökonomische Verwendung der Ressource Fläche leitet sich die Aufgabe ab, diese Gründe abzubauen.

Ursachen für die Flächenrelevanz des Verkehrs sind

- seine eigenen Flächenansprüche für Verkehrswege und -anlagen,
- die notwendigen Abstandsflächen zwischen Verkehrswegen/-anlagen und anderen Funktionen,
- der Zusammenhang zwischen räumlicher Funktionsverteilung und Funktionsdichte mit daraus resultierenden Verkehrsaufkommen, -leistungen und -flächen, indem ungünstige Nutzungsverteilungen zu höheren Verkehrsleistungen und damit auch höheren Anforderungen an die Verkehrssysteme führen; diese Anforderungen bilden Vorgaben für den Verkehr, die sich seiner Beeinflussung im nachhinein weitestgehend entziehen.

Nicht nur aus der Flächenrelevanz des Verkehrs lassen sich folgende Planungsleitlinien ableiten, die in ihrer Summe eine stadt-, umwelt- und sozialverträgliche Abwicklung des Verkehrs unterstützen:

Planungsleitlinien

- Verkehrswege sollen minimiert werden (Stadt der kurzen Wege). Dies wird unterstützt durch eine Flächennutzung, die möglichst kurze Wege zwischen den Funktionen zur Folge hat. Dies kann zu geringeren Verkehrsleistungen führen und zu einem umweltfreundlichen Modalsplit beitragen (z. B. durch Verdichtungen im Stadtzentrum / in den Stadtteilzentren, durch intensive funktionelle Nutzungen zentrumsnaher Flächen sowie Funktionsmischungen in allen Stadtbereichen). Dabei ist die Nutzung bestehender Erschließungspotentiale zu fördern.
- Die Verkehrsmittel des Umweltverbundes (Fußgängerinnen und Fußgänger, Radfahrerinnen und Radfahrer, ÖPNV) sind zu fördern wegen ihres - gegenüber dem motorisierten individuellen Verkehr - geringeren eigenen Flächenverbrauchs, wegen der geringeren Abstandsflächen mit den Haupteffekten einer besseren Integration, Kommunikation und Umweltqualität sowie einer höheren Dichte der städtischen Funktionen. Daneben ist die Förderung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes auch eine frauenpolitische Maßnahme. Frauen sind Hauptnutzerinnen dieser Verkehrsmittel. Dabei wird "motorisierte Mobilität" auf umweltfreundliche Verkehrsarten verlagert.
- Der Flächenanspruch für den Straßenneubau ist zu minimieren. Dies gilt sowohl für das Straßennetz der Stadt als auch für die innere Straßenerschließung durch autoverkehrsarme Gestaltung neuer Wohn- oder Gewerbegebiete.
- Durch das Umwidmen flächenintensiver und umweltbelastender zugunsten flächensparmer, umweltverträglicher Verkehrsmittel und die intensivere Nutzung von Brachland in verkehrsgünstiger Lage, unter Beachtung ökologischer und verkehrlicher Belastungsgrenzen, sollen planerische Spielräume gewonnen werden.
- Flächenaufwendiger Verkehr soll in Stadtbereiche geringer Funktionsdichte und störender (insbes. Durchgangs-) Verkehr aus sensiblen Zonen in weniger sensible Bereiche verlagert werden (z. B. Verlagerung vermeidbaren LKW-Durchgangsverkehrs von innerstädtischen Straßen auf die A 60).
- Große Fahrzeuge sollen vor sensiblen, kleinräumigen Bereichen abgefangen und die Ware auf kleinere Transporter umgeladen werden. Diese Möglichkeit ist Bestandteil der zunehmend an Bedeutung gewinnenden City-Logistik, die auf der Grundlage eines Netzes entsprechender Terminals (nicht gleichzusetzen mit den wesentlich größeren und kaum im kompakt bebauten Stadtgebiet einzuordnenden Güterverkehrszentren) die Warenverteilung optimieren.
- Störender Zielverkehr soll am Rande der Zielgebiete abgefangen werden, u.a. mit dem Effekt der Möglichkeit einer flächensparenden Ausbildung der verkehrlichen Infrastruktur innerhalb der Zielgebiete durch Auffangparkplätze für Pendler an den Bahnhöfen der Zubringerstrecken, Auffangparkplätze für Pendler am Stadtrand (P+R), Auffangparkplätze für Pendler ggf. auch in Nähe der Innenstadt und die entsprechende Gestaltung neuer Wohngebiete
- Der Parkraum zentraler und zentrumsnaher Flächen in der Stadt und den Stadtteilen sowie für spezielle verkehr-intensive Einrichtungen (z. B. Universität) soll bewirtschaftet werden.
- Rechtliche Regelungen, wie das Ausschöpfen der Möglichkeiten von Bauordnung, Stellplatzsatzung und Mietverträgen, flankieren das Konzept.

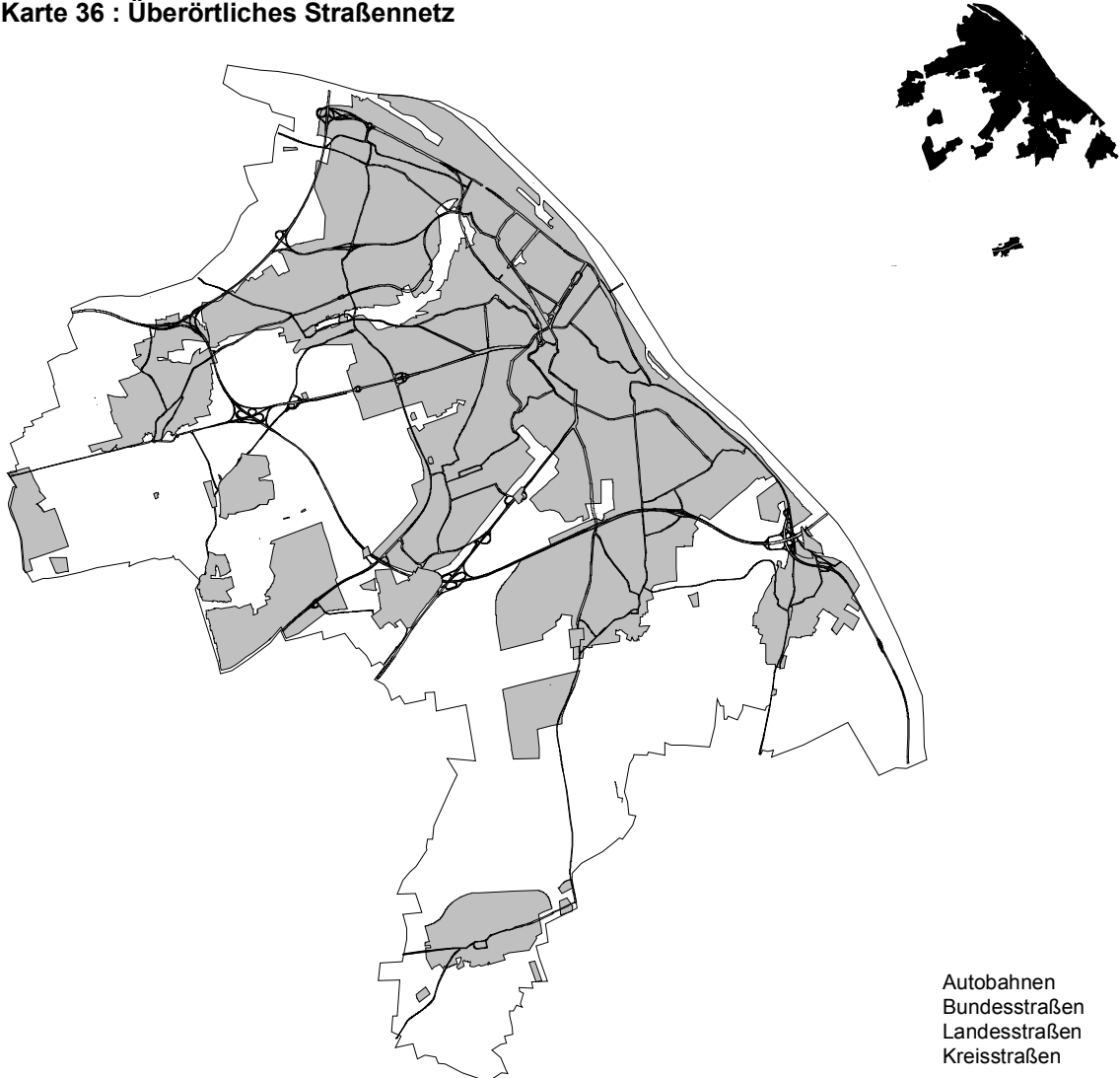
8.1 Planungsansätze und Konzeption

Die Umsetzung der flächenrelevanten Planungsprinzipien ergibt für die Stadt Mainz das im folgenden knapp beschriebene Bild:

Straßenneubau

Das Straßennetz der Stadt Mainz wird in verschiedenen Bereichen erweitert. Dies wird erst nach genauer Prüfung, inwieweit das vorhandene Straßennetz die zu erwartenden Verkehrsbelastungen aufnehmen bzw. nicht aufnehmen kann, realisiert werden.

Karte 36 : Überörtliches Straßennetz



Daraus ergeben sich in Mainz Erweiterungen für den Straßenanschluss des geplanten neuen Stadtteils Layenhof / Münchwald, (Südumgehung und Wertumgehung Finthen), die Erschließung und Anbindung der Erweiterung des Gewerbegebietes Hechtsheim, einschließlich des Ökologischen Wirtschaftsparks Mainz-Süd durch die Schaffung eines neuen Autobahnan schlusses "Hechtsheim-West" im Zuge einer Westumgehung von Mainz-Hechtsheim sowie die für die verkehrliche Anbindung der Neubaugebiete notwendige Ortsumgehung von Ebersheim. Ebenso ist eine Verlängerung der Industriestraße zwischen Kreuzstraße und Hauptstraße zur Entlastung des Mombacher Ortskerns sowie eine Verbindung zwischen Hechtsheimer Straße und Geschwister-Scholl-Straße (Henkackerweg) mit Anbindung Hechenberg / Schinnergraben im Flächennutzungsplan dargestellt.

Darüber hinaus ist im Flächennutzungsplan eine weitere Rheinbrücke im Bereich nördlich des Zoll- und Binnenhafens oberstrom der Kaiserbrücke mit Fortführung zur Rheinallee/Hattenbergstraße, dargestellt. Diese Brücke soll für den Straßenverkehr Stadtverbindungsfunktionen übernehmen, insbesondere zur Entlastung der Theodor-Heuss-Brücke.

Neubaumaßnahmen können im Ausnahmefall unter folgenden Bedingungen geprüft werden:

- Es werden hochsensible Bereiche spürbar entlastet.
- Es ergeben sich funktionelle Vorteile für den Umweltverbund.
- Der Flächengewinn für den Umweltverbund ist vergleichbar mit dem zusätzlichen Flächenaufwand für den MIV.

So kann auf die Westumgehung Finthen mit dem geplanten A 60 Autobahnanschluss "Römerquelle", in Anbetracht der ungünstigen bzw. praktisch nicht vorhandenen Straßenverkehrsanbindung des Gebietes "Sertoriusring-Römerquelle" mit ihren Belastungen durch den Durchgangsverkehr (insbesondere für die Waldthausenstraße und den Ortskern), aus städtebaulichen und verkehrsplanerischen Gründen nicht verzichtet werden.

Die geplante Südumgehung von Finthen resultiert vor allem aus der Notwendigkeit der äußeren Erschließung des vorgesehenen neuen Stadtteils Layenhof / Münchwald, da der hierdurch zu erwartende Verkehr von der Kurmainz- bzw. Flugplatzstraße innerhalb der Ortslage Finthen nicht mehr aufgenommen werden kann. Da die Untersuchungen für eine konkrete Trassenführung noch nicht abgeschlossen sind, wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt von einer Darstellung im Flächennutzungsplan abgesehen.

Als Vermerk werden die Planungen des Landes für den Ausbau der Autobahn A 60 zwischen dem Mainzer Kreuz und der Weisenauer Brücke übernommen. Diese sehen eine Verbreiterung auf sechs Spuren und einen Umbau der Anschlussstellen Hechtsheim, Großberg und Weisenau sowie die Überdeckung im Hechtsheimer Bereich vor. Die Stadt Mainz wird bei den zuständigen Stellen des Landes und des Bundes auf einen zeitnahen sechsspurigen Ausbau des "Mainzer Rings" auf voller Länge hinwirken.

Der Ausbau des Mainzer Rings (A 60) ist einer der Grundvoraussetzungen für die weitere Stadtentwicklung von Mainz. Insbesondere die wirtschaftliche Weiterentwicklung ist von einer verbesserten verkehrsmäßigen Anbindung abhängig, da diese insbesondere bei Entscheidungen über Neuansiedlungen von Unternehmen zu den wichtigsten Standortfaktoren gehört. Die notwendige Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbeflächen erfordert daher den schnellstmöglichen sechsspurigen Ausbau des gesamten Mainzer Rings zwischen den Anschlussstellen Heidesheim und Weisenau. Darüber hinaus muss, in Abstimmung mit dem Land Hessen, im Rahmen der anstehenden Sanierung, auch ein sechsspuriger Ausbau der Weisenauer Brücke erfolgen.

Nachdem die im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe von 1986 ausgewiesene Verbindungsstraße zwischen Klein-Winternheim und Lerchenberg nicht mehr über Flächen der Stadt geführt werden soll, hat sie ihre unmittelbare Relevanz für den Mainzer FNP verloren. Für den Stadtteil Mainz-Lerchenberg ist sie jedoch weiterhin von erheblicher Bedeutung. Daher muss ein Anschluss dieser Verbindung im Bereich der Brucknerstraße gegebenenfalls so erfolgen, dass dort zusätzlicher Durchgangsverkehr verhindert wird. Die geplante Trassenführung der K 51-neu ist im Flächennutzungsplan nachrichtlich gekennzeichnet.

Schiienenverkehr

Die Eisenbahnstrecken bilden das Grundgerüst des ÖV-Netzes. Die Stadt Mainz ist an die international und national bedeutsame zweigleisige Hauptstrecke "Rheintalbahn" angebunden. Diese ist in den Zeiten der Nachfragespitzen bis zur Grenze ihrer Leistungsfähigkeit ausgelastet. Mainz ist IC- und IR-Haltepunkt für alle wichtigen Nord-Süd-Verbindungen. Durch die geplante Neubaustrecke Köln-Rhein/Main erfolgt darüber hinaus der Anschluss an das ICE-Netz. Hierfür sind im Bereich des Hauptbahnhofs Mainz im Zuge der Ausbaustreckenplanung Mainz-Mannheim mehrere Maßnahmen (Überwerfungsbauwerk Mainz-Nord und Verlängerung der Bahnsteigunterführung bis zur Mombacher Straße), sowie der Bau eines zusätzlichen 2-gleisigen Tunnels zwischen Mainz Hbf und Mainz-Süd vorgesehen.

Langfristig ist beabsichtigt, die Strecken Mainz-Bingen und Mainz-Süd- Nackenheim 3-gleisig auszubauen, um auf der Rheintalachse neue Kapazitäten, insbesondere für den Regional- und Güterverkehr, zu schaffen. Ebenfalls zu verbessern ist die Regionalverbindung Mainz-Bad Kreuznach.

Die Einbindung der Stadt Mainz in den Regionalverkehr erfolgt über die Nebenstrecke Mainz-Alzey. Im Rahmen einer Neukonzeption dieser Strecke bestehen Überlegungen, die Station Mainz-Marienborn aufrechtzuerhalten bzw. aufzuwerten. Die schienengleichen Bahnübergänge Nr. 27 (Mainzer Straße / An der Allee), Nr. 39 (Hartmühlenweg / An der Bruchspitze) und Nr. 36 (Am Hemel / Mainz-Gonsenheim) im Zuge dieser Strecke sind zu beseitigen und durch Über- bzw. Unterführungen zu ersetzen.

Entwicklungachsen und ÖPNV

Die planerische Beachtung und bauliche Umsetzung von Entwicklungachsen, wie sie in Mainz verfolgt wird, bietet gute Voraussetzungen für den effizienten Einsatz des ÖPNV. Der Ausbau von Entwicklungachsen korrespondiert demzufolge mit dem Beschluss des Stadtrates vom 13.05.1993 über den Ausbau des Mainzer ÖPNV-Netzes.

Im Sinne der Verkehrsminimierung gilt zunächst das Prinzip der weitestmöglichen Funktionsanlagerung an die zentraler gelegenen Abschnitte der Entwicklungachsen, d.h. bei alleiniger Betrachtung des Stadtgebietes ist eine zentrumsferne Funktionsanlagerung an die Achsen nicht zielrelevant für die "Stadt der kurzen Wege".

Auf regionaler Ebene dagegen kann eine solche zentrumsferne Standortwahl (im Extremfall auch unmittelbar am Stadtrand) dann zielrelevant sein, wenn sie die stadtferne Ansiedlung von Pendler verhindert oder reduziert, d.h. es ziehen Pendler vom Umland (und nicht Zentrumsbewohner) an den Stadtrand.

Geplante bzw. erweiterte Entwicklungachsen, für die jeweils ÖPNV-Erschließung (Neueinrichtung oder Weiterführung) vorzusehen ist, sind die

- Achse nach Lerchenberg/ Ortseingang, über Bretzenheim und Marienborn,
- Achse nach Ebersheim, über Hechtsheim / Rheinhessenstraße.

Darüber hinaus ist eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung des neuen Stadtteils Layenhof / Münchwald über die Saarstraße und Finthen erforderlich.

Im Bereich Ebersheim wird zunächst eine provisorische ÖPNV-Trasse im Zuge der L 425 / L 413 geschaffen, die später durch eine endgültige Linienführung durch das geplante Wohngebiet "E 31" abgelöst wird. Die Option der Weiterführung des ÖPNV über Ebersheim hinaus nach Zornheim wird planerisch offengehalten.

Für die abgestimmte zeitliche Einordnung der Ausbaumaßnahmen kommt der Erarbeitung eines entsprechenden Stufenplanes innerhalb eines Verkehrsentwicklungsplanes besondere Bedeutung zu. Im übrigen wird auf den ÖPNV-Liniennetzplan der Stadtwerke Mainz AG verwiesen, in dem die Omnibus- und Straßenbahnlinien innerhalb des Stadtgebietes enthalten sind.

Erweiterungen der Rad- und Fußgängersysteme

In der von der Stadt Mainz herausgegebenen Radwegekarte sowie in dem Faltblatt "Mainz setzt aufs Rad" sind die vorhandenen und geplanten Radwege im Stadtgebiet gekennzeichnet. Als wesentliche Netzergänzung soll darüber hinaus der Fuß- und Radweg entlang des Rheins in Verlängerung der Uferpromenade über die beiden Häfen hinaus, aber unter Berücksichtigung der Containerverladeeinrichtungen nördlich des Zoll- und Binnenhafens, weitergeführt und der Anschluss an Budenheim sichergestellt werden, um dem Radverkehr eine echte Alternative gegenüber der Rheinallee zu bieten.

Umwidmung von Flächen zugunsten des Umweltverbundes

Die Umwidmung führt ohne zusätzlichen Flächenanspruch zu Funktionsverbesserungen und weiteren Qualitätsgewinnen.

Die Reduzierung der traditionell hohen Flächenanteile des MIV zugunsten der Verkehrsarten des Umweltverbundes und des städtischen Grüns, wird durch die Umgestaltung von Straßen und Plätzen wie Bahnhofsvorplatz, Münsterplatz und der Fußgängerzone der Ludwigsstraße, sowie durch Verbesserung des ÖPNV-Netzes angestrebt. Diese Ziele stehen hier stellvertretend für Maßnahmen, die in der Folge permanent und im späteren Ergebnis möglichst flächendeckend, vor allem im Bereich der Innenstadt, anzustreben sind.

Da es sich in der Summe nicht um zusätzliche Flächenansprüche, sondern um veränderte Nutzungen handelt, sind hier, ohne die Anmeldung von Flächenforderungen, alle Möglichkeiten offengehalten. Diese gilt es in der bereits oben angesprochenen Verkehrskonzeption Innenstadt zu nutzen und auszuweisen.

Verlagerung von störendem und in bestimmten Bereichen nicht notwendigem Verkehr

Solche Maßnahmen sollen in erster Linie den Bereich der Innenstadt deutlich entlasten und somit Voraussetzungen für eine qualitativere Nutzung der Zentrumsflächen für Anwohner und Gäste schaffen. Hierzu werden Pendler-Auffangparkplätze am Stadtrand (P+R) geschaffen.

Folgende Standorte sind vorgesehen:

- Ebersheim / Rheinhessenstraße
- Mühlendreieck / Rheinhessenstraße / Straßenbahn (vorhanden)
- Saarstraße / DB-Strecke / Anschluss Finthen
- Autobahnanschluss Mombach.

Ergänzt wird das Angebot durch Auffangparkplätze in der Nähe der Innenstadt, z. B. an der Zwerchallee, unter der Hochstraße (ehem. Mercedesgelände). Diese Fläche bietet ohne Beeinträchtigung des unmittelbaren Innenstadtrandes Parkkapazitäten, die bei entsprechendem ÖPNV-Angebot die Innenstadt entlasten können.

Es ist vorgesehen, für Mainz ein City-Logistik-Konzept zu entwickeln (vgl. Kap. 6.). Hierzu wird die Einrichtung eines Terminals im Bereich des Güterbahnhofs als erster Baustein eines solchen Konzeptes vorgeschlagen.

9. *Verzeichnis der verwendeten Quellen und Gutachten*

AG Landschaftsökologie und Landschaftsplanung, Geographisches Institut Universität Mainz
Klimaökologischer Begleitplan Mainz,
Mainz, Oktober 1992

Arbeitskreis Mainzer Bibliothekare (Hg.)
Bibliotheken in Mainz
Mainz, 1984

Architektenkammer Rheinland-Pfalz
Stadtentwicklung - im Einklang mit Natur und Landschaft
Mainz, September 1992

Albert Speer und Partner GmbH, ASP&P
Zielvorstellungen für die Gestaltung des engeren Verdichtungsraumes Rhein-Main bis zum Jahr
2000 und Handlungsstrategien zur Umsetzung
Frankfurt am Main, März 1990

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Rheinhesisches Rheingebiet" vom 17.03.1977
Staatsanzeiger Nr. 12/1977, S. 227-229

Björnsen Beratende Ingenieure
Erweiterung der Mülldeponie Budenheim, Deponieabschnitt V und VI -
Umweltverträglichkeitsstudie
Koblenz, 1992

Deutscher Wetterdienst - DWD
Klimauntersuchung für die Region Rheinhessen-Nahe
Offenbach, 1991

ebök/ifeu
Energiekonzept für die Stadt Mainz - Endbericht
Teilkonzept Bauleitplanung
Heidelberg, Tübingen, 1993

Empirica-Gesellschaft für Struktur- und Stadtforschung mbH
Wohnungsmarktanalyse Rheinland-Pfalz
Bonn, Januar 1995

Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz, INGUT
Integriertes Abfallwirtschaftskonzept Stadt Mainz
Mainz, Riedstadt, September 1993

Frauenfreundliche Gemeinde-, Stadt- und Gewerbeplanung
- am Beispiel der Planung zum neuen Stadtteil Mainz-Layenhof
Gutachten im Auftrag der Stadt Mainz, 1994

Gesellschaft für Landeskultur GmbH
Landwirtschaftliche Fachplanung für das Gebiet der Stadt Mainz -Vorl. Endbericht
Koblenz, August 1992

GEOTECHNIK
Gutachten zur Bodenkontamination Layenhof
Frühjahr 1993

Geotop
Klimauntersuchung westlicher Freiraum Mainz
1992

Hamburg-Consult
 Die Weiterentwicklung des ÖPNV- Systems in der Landeshauptstadt Mainz
 Hamburg, Juli 1991

ifeu- Institut für Energie- und Umweltforschung
 Grundsatzuntersuchung zur weitergehenden Abfallwirtschaft im Großraum Mainz-Wiesbaden
 unter besonderer Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit
 Heidelberg, 1991

Land Rheinland-Pfalz, Ministerium für Umwelt (Hg.)
 Luftreinhalteplan Mainz - Budenheim - 1. Fortschreibung 1987- 1995
 Mainz, Oktober 1993

Land Rheinland-Pfalz, Staatskanzlei, Oberste Landesplanungsbehörde (Hg.)
 Landesentwicklungsprogramm 1980
 Mainz, März 1980

Land Rheinland-Pfalz, Staatskanzlei, Oberste Landesplanungsbehörde (Hg.)
 Landesentwicklungsprogramm III, Entwurf zur Beteiligung bzw. Anhörung nach § 11LPiG
 Mainz, September 1993

Land Rheinland-Pfalz, Ministerium für Landwirtschaft und Verkehr (Hg.)
 Landesverkehrsprogramm '90
 Mainz, 1990

Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz
 Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz, Bd. 2.1
 Stadt Mainz, Stadterweiterungen des 19. und 20. Jahrhunderts
 Düsseldorf, 1986

Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz
 Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz, Bd. 2.2
 Stadt Mainz, Altstadt
 Düsseldorf, 1988

L.A.U.B. GmbH
 Airfield Finthen: Ökologische Ersteinschätzung
 Kaiserslautern, Mai 1993

L.A.U.B. GmbH
 Umweltverträglichkeitsstudie Umgehungsstraße L 413 / Park-und-Ride-Anlage
 Mainz-Ebersheim
 Kaiserslautern, April 1993

L.A.U.B. GmbH
 Umweltverträglichkeitsstudie Layenhof-Münchwald
 Kaiserslautern, 1993

Lütke-Daldrup, Freie Planungsgruppe Berlin
 Untersuchung von Reserveflächen für Wohnen in ausgewählten Modellgebieten im Bereich des
 Umlandverbandes Frankfurt
 Frankfurt am Main, März 1989

Planungsbüro Grebe
 Landschaftsplan Mainz
 Nürnberg, April 1993

Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (Hg.)
 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (genehmigt 30.09.1986)
 Mainz, September 1986

Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Stadt Mainz (Hg.)
Konzeption der Park-und Ride-Anlagen in der Stadt Mainz und im Landkreis Mainz-Bingen
Mainz, Februar 1991

Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (Hg.)
Klimauntersuchung Region Rheinhessen-Nahe
Mainz, 1992

Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (Hg.)
Park-und-Ride-Konzept für Rheinhessen
Mainz, April 1993

PROGNOS AG
Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsbedarf der
Stadt Mainz bis zum Jahre 2005 -Endbericht
Basel, o.J. (1992)

PROGNOS AG
Einkaufsstandort Mainz, Einzelhandels-Strukturgutachten
Basel, Februar 1992

Projektgruppe BILDUNG und REGION
Schulentwicklungsplan Stadt Mainz
Bad Godesberg, Januar 1995

Richter, Gerhard
Handbuch Stadtgrün
München 1981

Staatsbauamt Mainz-Süd
Johannes-Gutenberg-Universität, Zielplanung 2002
Mainz, Juni 1989

Stadt Mainz (Hg.)
Spielen in der Stadt, Band 1 - Bewertung der Beispielbarkeit städtischer Freiräume in Mainz
Hannover, November 1993

Stadt Mainz (Hg.)
Flächenbedarf für den tertiären Wirtschaftssektor in Mainz
Mainz, August 1990

Stadt Mainz (Hg.)
Umweltbericht 1989, Teil Gewässerschutz
Mainz, Dezember 1989

Stadt Mainz (Hg.)
Umweltbericht 1987, Teil Bodenschutz
Mainz, Dezember 1987

Stadt Mainz (Hg.)
Kindgerechte Stadt
Mainz, September 1989

Stadt Mainz (Hg.)
Kindertagesstättenbedarfsplan der Stadt Mainz 1995/96 Mainz, März 1997

Stadt Mainz (Hg.)
Rahmenkonzept zur Senkung der Luftbelastung durch Verkehr
Mainz, Februar 1992

Stadt Mainz (Hg.)
Baulückenbericht 1992
Mainz, April 1992

Stadt Mainz (Hg.)
Mainzer Pendlerzahlen 1987
Mainz, Mai 1991

Stadt Mainz (Hg.)
Ergebnisse der Volks- und Berufszählung 1987
Mainz, Mai 1991

Stadt Mainz (Hg.)
Ergebnisse der Arbeitsstättenzählung 1987
Mainz, September 1991

Stadt Mainz (Hg.)
Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 1987
Mainz, Mai 1991

Stadt Mainz (Hg.)
Gewerbeflächenplan mit Forschreibung
Mainz, Mai 1989 bzw. November 1990

Stadt Mainz (Hg.)
Wohnbauflächenplan
Mainz, November 1990

Stadt Mainz (Hg.)
Zukünftige Verkehrsstrategie der Stadt Mainz
Mainz, November 1989

Stadt Mainz (Hg.)
Nutzung und Akzeptanz der fußgängerprägten Mainzer Innenstadt durch Passanten und Radfahrer
Mainz, April 1994

Stadt Mainz (Hg.)
Rahmenplan ehemalige Panzerwerke (MIP/MIT)
Mainz, März 1995

Teichmann, H.
Wohnbauflächenreserven im Innenbereich
unveröffentlichtes Manuskript, März 1991

Töpfer Planung + Beratung
Endbericht zum Gewerbeabfallkataster für die Stadt Mainz
Aschaffenburg, 1992

L.A.U.B. GmbH
Gewässerpflegepläne für die Fließgewässer III. Ordnung im Stadtgebiet von Mainz
Kaiserslautern, März 1994

Mediastadt
Stadtlandschaft Mainz
Darmstadt, September 1993

Mediastadt
Städtebauliches Gutachten Zoll- und Binnenhafen
Darmstadt 1992

10. **Grundbegriffe der Flächennutzungsplanung**

Altlasten:

Abfall- oder Schadstoffablagerungen, verursacht durch Produktionsverfahren, unsachgemäße Lagerung oder Immissionen; meist mit Boden - und Grundwasserverunreinigungen verbunden (Industrie- und Gewerbestandorte, Gaswerksgelände, Mülldeponie etc.).

Arrondierung:

Abrundung, Zusammenhang von Flächen; nachträgliche oder zusätzliche Bebauung im Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsbereichen.

Außenbereich

Außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder von Bebauungsplänen gelegenen Flächen (§ 35 BauGB).

Bauleitplanung:

Im Baugesetzbuch (BauGB) geregeltes Verfahren in der Planungshoheit der Gemeinden zur vorausschauenden Ordnung der städtebaulichen Entwicklung durch Regelungen zur baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke. Es wird unterschieden zwischen den vorbereitenden Bauleitplänen (Flächennutzungsplan) und den verbindlichen Bauleitplänen (Bebauungsplan).

Biotop:

Lebensraum einer bestimmten Tier- oder Pflanzengesellschaft (Biozönose) von einheitlicher, gegenüber seiner Umgebung abgegrenzten Beschaffenheit (z. B. Teich, Feldgehölz).

Brachfläche:

Fläche, die nicht mehr ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung (z. B. Industrie, Bahngelände, Acker) entsprechend genutzt ist, sondern über einen längeren Zeitraum sich selbst überlassen wurde.

Bruttogeschossfläche (BGF):

Summe der Grundflächen aller Geschosse eines Gebäudes, einschließlich von Nebenräumen, Wänden usw.

Flächennutzungsplan:

F-Plan oder FNP genannt; vorbereitender, für die Behörden verbindlicher Plan, der die Art der Flächennutzung für das gesamte Gemeindegebiet regelt.

Flächenrecycling:

Wiederverwendung von brachgefallenen Grundstücken, insbesondere von aufgegebenen Industriestandorten; häufig ist eine Sanierung von Altlasten erforderlich.

Flächenrichtwert:

Maßzahl für den Bedarf an Gemeinbedarfs- und Freiflächen je Einwohner; z. T. in Fachgesetzen und -verordnungen geregelt.

Fachplanung:

Aufstellung von Plänen zur Durchführung fachbezogener Aufgaben (z. B. Bau von Verkehrswegen) auf der Grundlage besonderer gesetzlicher Vorschriften. Gleichbedeutend mit sektoraler Planung; Gegenteil von Querschnitts- bzw. integrierter Planung.

Gemeinbedarfsfläche:

Flächen für Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen. Man unterscheidet zwischen übergeordneten Gemeinbedarfseinrichtungen (Hochschulen, Krankenhäuser, Verwaltungen etc.), Einrichtungen des wohnungsbezogenen Gemeinbedarfs (Kindergärten und -tagesstätten, Grundschulen etc.) sowie Einrichtungen mit besonderer Zweckbestimmung (z. B. Messegelände). Gemeinbedarfsflächen werden als Gemeinbedarfs- oder als Sonderbauflächen bzw. -gebiete dargestellt bzw. festgesetzt.

Geschossflächenzahl (GFZ):

Maß der baulichen Dichte; Summe der Geschossfläche aller Gebäude auf einem Grundstück im Verhältnis zur Grundstücksfläche.

Grundflächenzahl (GRZ):

Maß für die Überbaubarkeit eines Grundstückes; Verhältnis der bebauten Fläche eines Grundstückes zur Gesamtfläche.

Güterverkehrszentrum (GVZ):

Großflächiger Gebäudekomplex, in dem Güter von verschiedenen Verkehrsträgern (Straße, Schiene, Wasser, Luft) zwischengelagert und verteilt werden.

Immissionen:

Einwirkungen auf einen Ort oder ein Grundstück durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Strahlen, Wärme und andere Emissionen.

Individualverkehr (IV):

Alle einzeln oder mit privaten Fahrzeugen durchgeführten Ortsveränderungen. Der Verkehr mit Kraftfahrzeugen wird als motorisierter Individualverkehr (MIV) bezeichnet (vgl. ÖPNV).

Infrastruktur:

Gesamtheit der Anlagen, Einrichtungen und Gegebenheiten für die Daseinsvorsorge der Bevölkerung und die wirtschaftliche Entwicklung eines Gebietes (z.B. für Verkehr, Kommunikation, Ver- und Entsorgung, soziale Dienste, Gesundheitswesen, Sport und Erholung).

Innenbereich:

Gesamtheit der im räumlichen Zusammenhang bebauten Teile eines Stadtgebietes (§ 34 BauGB).

Integrierte Planung:

Querschnittsplanung; fachübergreifende, alle im Plangebiet raumwirksamen Vorhaben; Entwicklungen und Aspekte einbeziehende Planung (z. B. Regionalplanung, Bauleitplanung); Gegenteil von Fachplanung bzw. sektoraler Planung.

Konversion:

Umwidmung ehemals militärischer Ressourcen für zivile Zwecke; Überplanung und Umnutzung ehemals militärischer Liegenschaften.

Kulturlandschaft:

Durch menschlichen Einfluss gestaltetes, strukturiertes und reguliertes einheitliches Wirkungsgelände zwischen Lebensgemeinschaften (Biozöosen) und Umweltbedingungen; vor allem die durch die traditionelle Landwirtschaft geprägte Landschaft.

Landschaftsplan:

In Rheinland-Pfalz: Landespflegerischer (Fach-) Beitrag gemäß § 17 Landespflegegesetz (LPfG), dessen Aussagen zur Umsetzung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und der örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen im Rahmen der Abwägung in den Flächennutzungsplan integriert werden.

Nutzungsmischung:

Mischung von Wohn- und Gewerbenutzung, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen usw. innerhalb einer begrenzten Raumeinheit.

ÖPNV:

Öffentlicher Personennahverkehr (S-Bahn, Straßenbahn, Busse und Taxen).

Polyzentrale Gliederung:

Ausrichtung einer Stadt oder eines Ballungsraumes auf mehrere Stadt- und Stadtteilzentren unterschiedlicher Ausstattung und Bedeutung; Gegensatz zu monozentraler Gliederung, der Ausrichtung einer Stadt auf ein einziges Zentrum.

Radialstruktur:

Strahlenförmige, von einem Mittelpunkt oder Kern ausgehende bzw. auf einen Mittelpunkt bezogene Verkehrs- oder Siedlungsstruktur.

Raumordnungsverfahren:

Förmliches Verfahren der Prüfung eines raumbedeutsamen Vorhabens auf seine Übereinstimmung mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und zur Abstimmung mit raumbedeutsamen Vorhaben anderer Planungsträger.

Regionalplanung:

Die Bundesländer können für Teilräume des Landes eine Regionalplanung vorsehen. Regionalpläne stellen auf der Grundlage der Landesplanung die Ziele für die Entwicklung des jeweiligen Planungsgebietes (Region: räumlich, wirtschaftlich und strukturell zusammenhängendes Gebiet) sowie alle raumbedeutsamen Planungen in diesem Gebiet dar. Mainz ist Teilgebiet der Region Rheinhessen-Nahe.

Regionale Planungsgemeinschaft:

In Rheinland-Pfalz nach § 15 LPIG Zusammenschluss der kreisfreien Städte und Landkreise, die jeweils ihren Regionalen Raumordnungsplan unter Beteiligung verschiedener Behörden aufstellen.

RoRo-Verkehr:

Roll on- roll off; "Huckepack-Verkehr", Verladung von PKW und LKW bzw. Trailern auf Schiffe oder Spezialwaggons der Eisenbahn.

Sanierung:

Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung des bestehenden, als problematisch empfundenen Zustandes mit dem Ziel, gesunde Wohn-, Arbeits- und Umweltbedingungen zu schaffen. Beispiele sind die Stadtsanierung zur Verbesserung der Wohnverhältnisse in Altbaugebieten sowie die Altlastensanierung zur Vermeidung der Verunreinigung von Böden und Grundwasser durch Schadstoffe.

Schutzgebiete:

Flächen, für die aus Gründen des Natur-, Landschafts- und Wasserschutzes bestimmte Nutzungseinschränkungen und / oder Entwicklungsmaßnahmen gesetzlich vorgeschrieben sind.

Segregation:

Räumliche Trennung; insbesondere durch Konzentration von Angehörigen unterschiedlicher sozialer Schichten in verschiedenen Stadtteilen.

Siedlungsstruktur:

Gefüge der unterschiedlichen Flächennutzungen, Verkehrswege, Grünräume und Gestaltungselemente einer Siedlung.

Sozialräumliche Gliederung:

Struktur von im Zuge der Stadtentwicklung entstandenen Gebieten, die sich durch das Vorherrschen bestimmter sozialer Schichten sowie bestimmter Bauformen und Nutzungen unterscheiden (z.B. Villenvororte, Arbeitsviertel, Großwohnsiedlungen).

Suburbanisierung:

Wachstumsprozess eines Ballungsraumes, der gekennzeichnet ist durch eine starke Entwicklung der Umlandgemeinden, die zur ausgedehnten Wohnvorstädten heranwachsen, jedoch weiterhin von der Kernstadt abhängig sind; dies führt in der Regel zur Zersiedlung und erzeugt hohes Verkehrsaufkommen.

Tertiärer Sektor:

Bezeichnung für denjenigen Wirtschaftssektor, dem die staatlichen und privaten Dienstleistungen zugerechnet werden.

Wanderungen:

Zu- und Fortzüge von Personen mit Bezug auf ein bestimmtes Gebiet. Aus der Differenz aus Zu- und Fortzügen ergibt sich eine positive oder negative Wanderungsbilanz.

Wirtschaftlicher Strukturwandel:

Entwicklung, bei der sich die jeweilige Bedeutung der unterschiedlichen Wirtschaftssektoren hinsichtlich Wirtschaftsleistung und Beschäftigung erheblich verschiebt.

Wirtschaftssektor:

Teilbereich der Wirtschaft; die Landwirtschaft wird als primärer, die industrielle Produktion (verarbeitendes Gewerbe) als sekundärer und der Dienstleistungsbereich als tertiärer Sektor bezeichnet.

Zentrenstruktur:

In Mainz ist die gewachsene polyzentrale Struktur durch unterschiedlich geprägte, über das gesamte Stadtgebiet verteilte Versorgungs- und Dienstleistungszentren gekennzeichnet.

Zersiedlung:

Prozess des Ausufers der Siedlungsflächen und der übermäßigen Inanspruchnahme der freien Landschaft durch konzeptionslose, meist gering verdichtete Siedlungsflächenerweiterungen in den Randbereichen von Verdichtungsräumen.

Mainz, den 16.8.99



Norbert Schüler
Bürgermeister