

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

nicht öffentlich		Drucksache Nr. 0272/2024
Amt/Aktenzeichen 12.1/12 11 59 2	Datum 29.01.2024	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 06.02.2024

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Marienborn	Anhörung	27.02.2024	N
Ortsbeirat Mainz-Ebersheim	Anhörung	27.02.2024	N
Ortsbeirat Mainz-Finthen	Anhörung	27.02.2024	N
Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim	Anhörung	27.02.2024	N
Ortsbeirat Mainz-Lerchenberg	Anhörung	27.02.2024	N
Haupt- und Personalausschuss	Vorberatung	27.02.2024	N
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	27.02.2024	N
Ausschuss für Umwelt, Grün und Energie	Vorberatung	27.02.2024	N
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	27.02.2024	N
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	27.02.2024	N
Stadtrat	Entscheidung	06.03.2024	Ö

## Betreff:

Gutachten zur Ermittlung von längerfristigen Wohnbauflächenpotentialen im Außenbereich

Mainz, 31.01.2024

gez.

Manuela Matz  
Beigeordnete

Mainz, 21.02.2024

gez.

Nino Haase  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Das Gutachten zur Ermittlung von längerfristigen Wohnbauflächenpotentialen im Außenbereich der Stadt Mainz wird von den städtischen Gremien zur Kenntnis genommen.

Die o.g. städtischen Gremien empfehlen, der Stadtrat beschließt die Wohnbaupotentialflächen entsprechend der vorgeschlagenen Priorisierung (Priorität 1 und 2A) bezüglich ihrer Umsetzung vertieft zu prüfen und Vorschläge zu bodensichernden Maßnahmen zur Entscheidung vorzulegen.

## Sachverhalt

Die Stadt Mainz gehört als westliches Eingangstor zum Rhein-Main-Gebiet, als Landeshauptstadt sowie als bedeutender Hochschul- und Medienstandort zu den überdurchschnittlich wachsenden Städten im Bundesgebiet. In der vergangenen Dekade ist die Einwohnerzahl um knapp 20.000 auf nunmehr rund 226.000 Menschen gestiegen. Die Miet- und Kaufpreise für Immobilien haben, nicht zuletzt aufgrund der stark gestiegenen Grundstückspreise, in den vergangenen Jahren deutlich angezogen. Seit längerer Zeit findet sich die Stadt Mainz deswegen auf der Rangliste der deutschen Städte mit den teuersten Mietpreisen wieder. Insbesondere Haushalte mit niedrigem und mittlerem Budget haben Schwierigkeiten eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Bereits seit Jahren unternimmt die Landeshauptstadt Mainz große Anstrengungen, um den Wohnungsmarkt zu entspannen und weiteren Wohnraum zu schaffen. So wurden in der vergangenen Dekade insgesamt mehr als 10.000 neue Wohnungen fertiggestellt.

Kurz- und mittelfristig, d.h. etwa bis 2030 / 2035 steht in Mainz noch ein Potential für weiteren Wohnungsneubau in einer Größenordnung von rund 10.000 WE zur Verfügung. Dieses umfasst derzeit geplante sowie in der Realisierung befindliche Wohnbauflächen u.a. durch die bauliche Entwicklung von Konversionsflächen (z.B. Zollhafen, Heiligkreuzviertel, GfZ-Kaserne) sowie eine Vielzahl weiterer, aktuell bekannter, zumeist kleinerer Projekte. Damit folgt die Stadt Mainz dem gesetzlichen Auftrag gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll („Innen- vor Außenentwicklung“).

Um weitere Potentiale zur Wohnraumschaffung auszuloten, wurden parallel zwei Gutachten an das in diesem Bereich bundesweit tätige Planungsbüro „bercholdkrass space & options“ (Karlsruhe) vergeben:

Mit dem „Gutachten zur Ermittlung von Wohnungspotentialen im Innenbereich der Stadt Mainz“ wurden systematisch noch vorhandene Potentiale im Siedlungsbestand durch Baulückenschließung, Aufstockungen, Wiedernutzung evidenter Leerstände von Wohngebäuden sowie der Nutzung bereits versiegelter Flächen (z.B. un- oder untergenutzte Betriebs-/ Lagerflächen) erhoben, die für eine weitere Aktivierung von Wohnraum genutzt werden können. Im Ergebnis konnten rund 270 Objekte (Flächen resp. Wohngebäude) identifiziert werden, mit denen schätzungsweise weitere ca. 700 bis 900 Wohneinheiten geschaffen werden können.

**Mit Blick auf langfristige Entwicklungsoptionen wurden in einem zweiten „Gutachten zur Ermittlung von längerfristigen Wohnbauflächenpotentialen im Außenbereich“ mögliche Wohnbauflächenkulissen außerhalb des gewachsenen Siedlungsbestandes der Stadt Mainz untersucht.**

Gesucht wurden zusammenhängende Flächen mit einer Größe von mindestens 5 ha bzw. 250 WE (Orientierungswert: Quartiersgröße), die für Wohnungsneubau geeignet sind. Anhand der Analyse des Stadtgebietes wurden zunächst Rahmenbedingungen für die Auswahl der Untersuchungsräume abgeleitet. Der Grundgedanke ist, dass eine potentielle größere Entwicklung im Außenbereich die Mainzer Siedlungsstruktur (Siedlungsachsen gemäß dem Fünf-Fingerprinzip) sinnvoll fortschreiben und nachhaltig ergänzen können muss, d.h. Bereiche auszumachen, bei denen eine Bebauung des Außenbereiches mit positiven städtebaulichen Entwicklungen verknüpft werden kann (z.B. Stärkung vorhandener Quartiere / Ortsteile, Stadtreparatur, Anschluss an den schienengebundenen ÖPNV (SÖPNV) bzw. vorhandene oder geplante Infrastruktur).

In einem ersten Schritt wurden 11 Untersuchungsräume herausgefiltert und diese anhand eines umfangreichen Kriterienkatalogs betrachtet und bewertet (s. Karte Anlage 1). Der Kriterienkatalog umfasste zwei sachliche Teilbereiche: Zum einen Kriterien bzgl. vorhandener Restriktionen („Umwelt / Ökologie“ und „Äußere Einflüsse“), zum anderen städtebauliche Kriterien (Chancen und Potentiale einer Entwicklung). Für beide Teilbereiche erfolgte jeweils eine getrennte Bewertung. Da es in einigen Untersuchungsräumen Teilflächen mit ganz unterschiedlichen Rahmenbedingungen gibt, wurden in diesen Fällen die Teilflächen getrennt untersucht und bewertet. Für jeden Untersuchungsraum / Teilfläche wurde ein umfassender

„Flächensteckbrief“ erstellt, der für jedes Kriterium die relevanten Informationen, die jeweilige Bewertung sowie die Gesamteinstufung darlegt.

In einem zweiten Schritt wurde auf der Grundlage der o.g. Bewertungen die Fläche des jeweiligen Untersuchungsraumes räumlich weiter differenziert und sog. Potentialflächen ermittelt, d.h. es wurden jene (Teil-)Flächen abgegrenzt, die aus städtebaulicher Sicht am besten für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet sind und möglichst wenig Restriktionen aufweisen.

Abschließend erfolgte anhand aller vorhandenen Erkenntnisse für jeden Untersuchungsraum / Teilfläche eine Empfehlung zur grundsätzlichen Entwicklungsoption anhand der drei Kategorien „Entwicklung grundsätzlich denkbar“, „Entwicklung nicht prioritär“ und „Entwicklung wird nicht empfohlen“. Für die beiden erstgenannten Kategorien wurden zudem überschlägige Entwicklungsquantitäten (Erstabschätzung des möglichen WE-Volumens) ermittelt. Das tatsächlich realisierbare Entwicklungspotential kann allerdings erst im Zuge der weiteren Planungen ermittelt werden.

### **Priorität 1:**

Die **Kategorie „Entwicklung grundsätzlich denkbar“ („grüne“ Flächen)** umfasst jene drei Flächen, die sowohl bzgl. der Bewertung der Restriktionen („gut geeignet“) als auch der städtebaulichen Beurteilung („besitzt Potential“) als grundsätzlich geeignet eingestuft wurden und prioritär entwickelt werden könnten:

- Fläche 09 - Hechtsheim Süd, Teilfläche A (Potentialfläche: ca. 5 ha / ca. 165 - 295 WE)
- Fläche 10 - Ebersheim, Teilfläche A (Potentialfläche: ca. 18 ha / ca. 585 - 1.055 WE)
- Fläche 10 - Ebersheim, Teilfläche B (Potentialfläche: ca. 7,5 ha / ca. 245 - 440 WE)

Zusammen weist diese Kategorie damit ca. 30 ha Potentialfläche auf, hier könnten überschlägig - je nach Dichte der Bebauung - zwischen knapp 1.000 und knapp 1.800 WE entstehen.

### **Priorität 2:**

Die **Kategorie „Entwicklung nicht prioritär“ („gelbe“ Flächen)** umfasst Flächen, die bzgl. der Bewertung der Restriktionen als „eingeschränkt geeignet“ und bzgl. der städtebaulichen Beurteilung mit „besitzt eingeschränktes Potential“ eingestuft wurden. Es sind Flächen, die aufgrund der jeweiligen Rahmenbedingungen schwieriger umsetzbar sind als die o.g. „grünen“ Flächen. Diese Flächen wurden daher in einer möglichen Umsetzung als „nicht prioritär“ eingestuft. In dieser Kategorie finden sich sechs weitere (Teil-)Flächen:

- Fläche 04 - Finthen Ost
- Fläche 06 - Marienborn, Teilfläche A
- Fläche 07 - Lerchenberg Medienparkgelände
- Fläche 09 - Hechtsheim Süd, Teilfläche B
- Fläche 09 - Hechtsheim Süd, Teilfläche C
- Fläche 10 - Ebersheim, Teilfläche C

Die in der Kategorie „Entwicklung nicht prioritär“ eingestuften („gelben“) Flächen unterscheiden sich allerdings bezüglich ihrer möglichen Umsetzbarkeit, da jeweils unterschiedliche Faktoren hinter der Einordnung in diese Kategorie stehen: Die Einstufung kann sich zum einen auf eine zeitlich nachgeordnete Umsetzungsoption beziehen. Zum anderen können jedoch auch Sachgründe, wie die Schaffung bestimmter notwendiger Rahmenbedingungen oder die Lösung vorliegender Hemmnisse zu einer Einstufung in diese Kategorie führen.

Daher ist es sinnvoll für die o.g. „gelben“ Flächen eine weitere Abstufung bezüglich der Realisierungsmöglichkeiten vorzunehmen.

## **Priorität 2 A:**

Die „gelben“ Flächen in Hechtsheim (09-B und 09-C) sowie Ebersheim (10-C) befinden sich direkt angrenzend an jene „grünen“ Flächen, die zuerst umgesetzt werden könnten. Unter Beachtung der im Gutachten genannten Rahmenbedingungen können die o.g. „gelben“ Flächen vom Grundsatz her, wenn auch zeitlich nachgeordnet zu den „grünen“ Flächen entwickelt werden.

Die Einordnung der drei o.g. Flächen als „gelbe“ Flächen erfolgte, da diese aufgrund der Erhaltung des Siedlungszusammenhangs bzw. zur Schaffung einer ÖPNV-Verbindung nur im Zusammenhang mit den benachbarten „grünen“ Flächen zu entwickeln sind. Die Flächen 09-A bis 09-C (Hechtsheim) bzw. 10-A bis 10-C (Ebersheim) sind auch vor dem Hintergrund einer verkehrlichen Erschließung und der Schaffung von Infrastruktureinrichtungen jeweils als zusammengehörig zu denken. Die Flächen in Hechtsheim und Ebersheim sind also in ihrer jeweiligen Gesamtheit zu betrachten, auch wenn eine spätere mögliche bauliche Realisierung in Abschnitten sinnvoll ist. Zudem ist es mit Blick auf einen effizienten Einsatz der notwendigen finanziellen Aufwendungen sinnvoll, die Entwicklung von Wohnbauflächen zunächst auf die Entwicklung der beiden Bereiche Hechtsheim und Ebersheim zu konzentrieren.

Bei einer Umsetzung der o.g. Flächen der Priorität 2 A ergeben sich folgende Größenordnungen:

- Fläche 09 - Hechtsheim Süd, Teilfläche B (Potentialfläche: ca. 2 ha / ca. 65 - 115 WE)
- Fläche 09 - Hechtsheim Süd, Teilfläche C (Potentialfläche: ca. 6,5 ha / ca. 210 - 380 WE)
- Fläche 10 - Ebersheim, Teilfläche C (Potentialfläche: ca. 17,5 ha / ca. 570 - 1.025 WE)

Zusammen ergeben sich gemäß der Priorität 2 A damit weitere ca. 26 ha Potentialfläche, hier könnten überschlägig - je nach Dichte der Bebauung - zwischen ca. 850 und 1.500 WE entstehen.

Bei Umsetzung der o.g. Teilflächen gemäß der Prioritäten 1 und 2 A ergeben sich für die beiden Stadtteile Hechtsheim und Ebersheim insgesamt folgende Potentialflächen:

Stadtteil Hechtsheim: Fläche 09 gesamt:	Potentialfläche: ca. 13,5 ha / ca. 440 - 790 WE
Stadtteil Ebersheim: Fläche 10 gesamt:	Potentialfläche: ca. 43 ha / ca. 1.400 - 2.520 WE

**Auf Basis des Gutachtens stellen die o.g. Potentialflächen (Prioritäten 1 und 2 A) Flächenkulissen für eine mögliche Entwicklung dar. Sie müssen u.a. mit Blick auf die späteren konkreten Gebietsabgrenzungen weiter vertieft geprüft werden. Im Zuge solcher vertiefenden Untersuchungen kann sich (z.B. aufgrund von Umweltbelangen) eine Modifikation des Flächenzuschnitts ergeben. Die Abschätzung der Entwicklungsquantitäten entspricht einer ersten, überschlägigen Einschätzung von möglichen Wohneinheiten. Das tatsächlich realisierbare Entwicklungspotential kann erst im Zuge der weiteren Planungen ermittelt werden.**

## **Priorität 2 B:**

Die übrigen „gelben“ Flächen in Finthen (04-Finthen Ost), Marienborn (06-Marienborn, Teilfläche A) und Lerchenberg (07-Lerchenberg Medienparkgelände) weisen mehr Restriktionen und schwierigere Rahmenbedingungen als die o.g. „gelben“ Teilflächen in Hechtsheim und Ebersheim auf. Synergieeffekte mit angrenzenden „grünen“ Flächen ergeben sich hier nicht, eine Umsetzung als Wohnbaufläche ist von externen Faktoren abhängig (z.B. Finthen und Marienborn: Lärmproblematik der A 60; Lerchenberg: Verkaufsbereitschaft des Eigentümers). Daher sollten diese Flächen in einer nachrangigen Priorität verbleiben. Innerhalb dieser Gruppe ist aktuell keine Einschätzung möglich, welche der drei Flächen schneller oder leichter umsetzbar sein könnte.

Grundsätzlich sollten alle „gelben“ Flächen als langfristige Reserven für eine gegebenenfalls mögliche, spätere Wohnbauflächenentwicklung verbleiben. Eine bauliche Nutzung für andere Zwecke sollte daher nicht erfolgen.

Die **Kategorie „Entwicklung wird nicht empfohlen“** umfasst Flächen, die bzgl. ihrer Restriktionen als „nicht geeignet“ und bzgl. der städtebaulichen Beurteilung mit „kein Potential“ eingestuft wurden. Eine städtebauliche Entwicklung für Wohnungsbau sollte auch langfristig nicht weiterverfolgt werden. In dieser Kategorie finden sich die verbleibenden sieben Flächen:

- Fläche 01 - Mombach / Waggonfabrik
- Fläche 02 - Gonsenheim Am Hemel
- Fläche 03 - Finthen Nord
- Fläche 05 - Bretzenheim
- Fläche 06 - Marienborn, Teilfläche B
- Fläche 08 - Lerchenberg Nord-Ost
- Fläche 11 - Laubenheim Süd

**Insgesamt ergibt sich damit folgende Priorisierung der Wohnbaupotentialflächen:**

**Priorität 1:**

**09 - Hechtsheim Süd, Teilfläche A sowie 10 - Ebersheim, Teilflächen A und B**

**Priorität 2 A:**

**09 - Hechtsheim Süd, Teilflächen B und C sowie 10 - Ebersheim, Teilfläche C**

**Priorität 2 B:**

**04 - Finten Ost sowie 06 - Marienborn, Teilfläche A sowie 07 - Lerchenberg Medienparkgelände**  
**Die Flächen mit der Priorität 1 und 2A sollen bezüglich ihrer Umsetzung vertieft geprüft werden.**  
**Zudem sind Vorschläge zu bodensichernden Maßnahmen den städtischen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.**

Mit den Ergebnissen beider Gutachten liegen nunmehr Grundlagen vor, um die Wohnraumentwicklung der Stadt Mainz in einem gesamtstädtischen Kontext längerfristig und strategisch anzugehen.

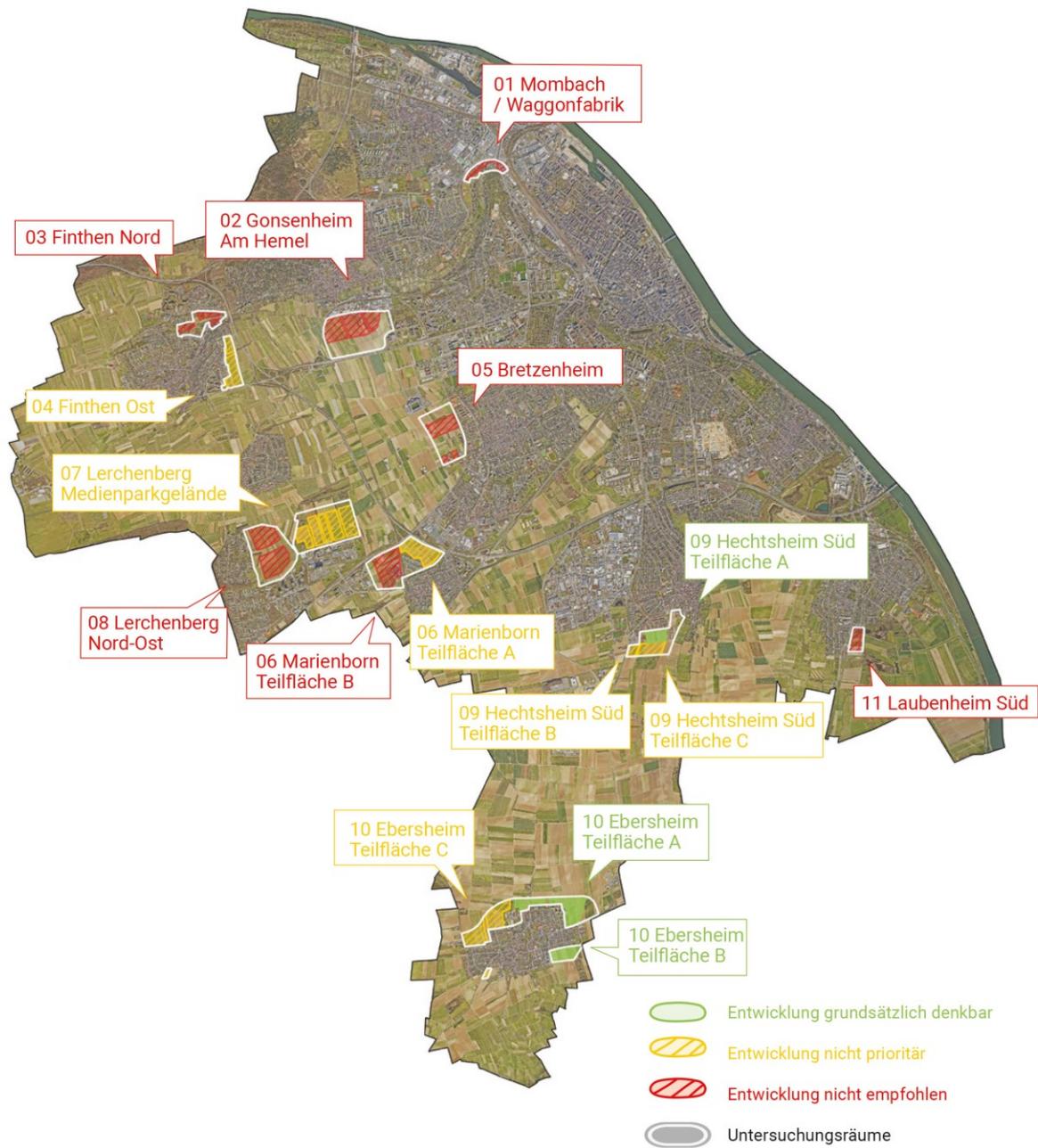
## **Finanzierung**

Für das „Außenpotentialgutachten“ belaufen sich die Kosten auf 83.676,04 Euro (brutto).

Das Gutachten wird im Rahmen des ExWoSt-Programms „Investitionsvorbereitende Maßnahmen von Gemeinden zur Stärkung des geförderten Mietwohnungsbaus“ zu 90% durch das Land Rheinland-Pfalz gefördert. Für die Stadt Mainz verbleibt ein Anteil von 10% am o.g. Bruttobetrag.

Die benötigten Haushaltsmittel sind im THH-12 eingeplant.

# Anlage1



**Überblick über Untersuchungsräume / Potentialflächen nach Bewertung**  
(Quelle: berchtoldkrass space&options 2023: Gutachten zur Ermittlung von längerfristigen Wohnbauflächenpotentialen im Außenbereich: S. 27)