



Gutachten zur Ermittlung von längerfristigen Wohnbauflächen- potentialen im Außenbereich

- Abschlussbericht

LANDESHAUPTSTADT MAINZ
Amt für Stadtforschung und
nachhaltige Stadtentwicklung

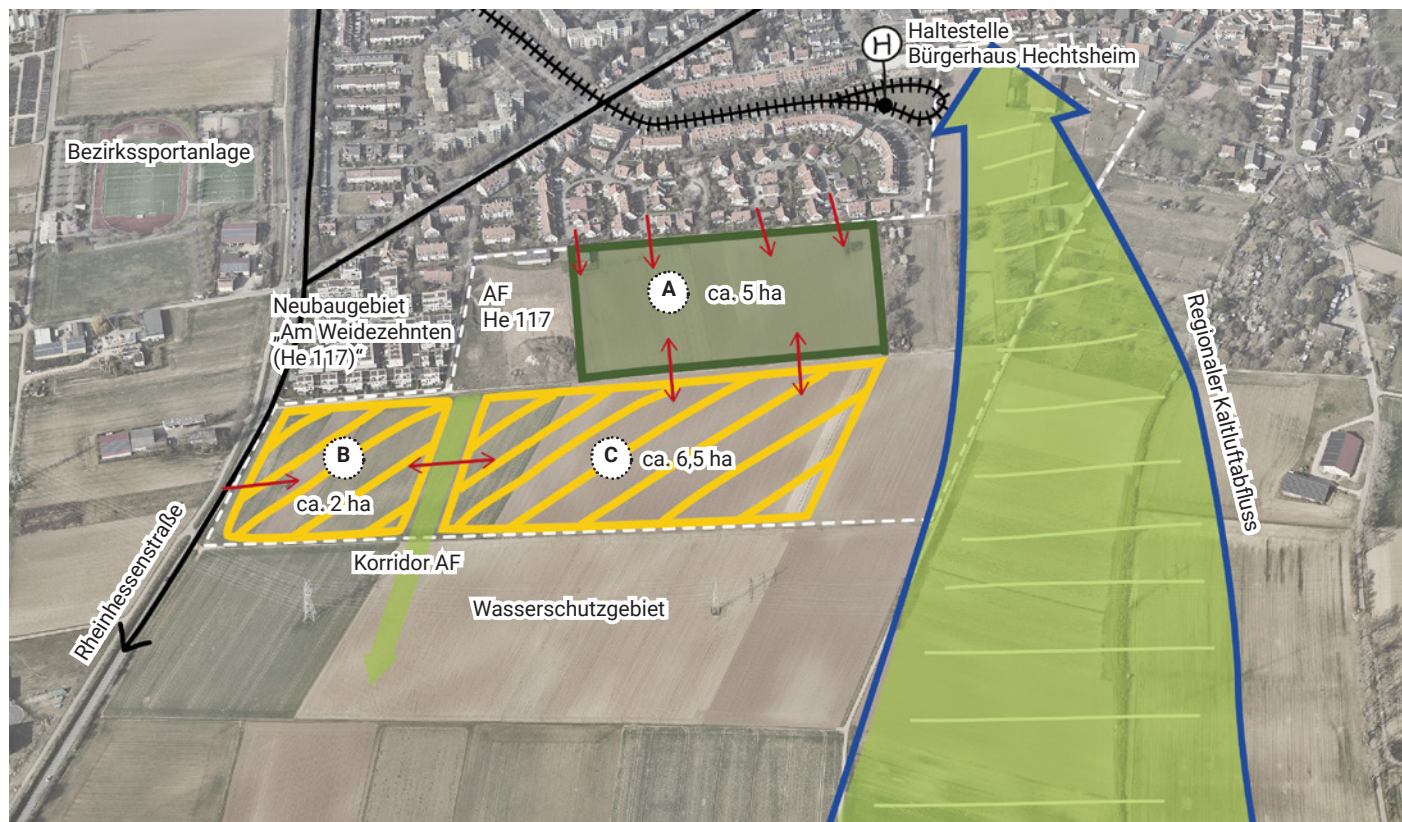
berchtoldkrass space&options
Raumplaner, Stadtplaner. Partnerschaft

Stand: März 2023

09 Hechtsheim Süd



Größe Untersuchungsraum: ca. 25 ha
 Größe Potentialfläche: ca. 13,5 ha
 Nutzung laut FNP: Landwirtschaft



- | | | | | | |
|--|---|--|---|--|---------------------------------------|
| | Untersuchungsraum | | Regionaler Kaltluftabfluss | | Straßenbahn |
| | Potentialfläche Entwicklung grundsätzlich denkbar | | Regionaler Kaltluftabfluss und Grünflächen / -zäsur / -verbindungen | | Geplante ÖPNV-Trasse FNP |
| | Potentialfläche Entwicklung nicht prioritär | | Lokaler Kaltluftabfluss | | Mögliche Erweiterung der Straßenbahn |
| | Potentialfläche Entwicklung wird nicht empfohlen | | S- oder Regionalbahn | | Mögliche Anbindung an bestehenden MIV |
| | Grünflächen / -zäsur / -verbindungen | | | | |

Abb. 44: Konzeptionelle Überlegungen zur möglichen Entwicklung

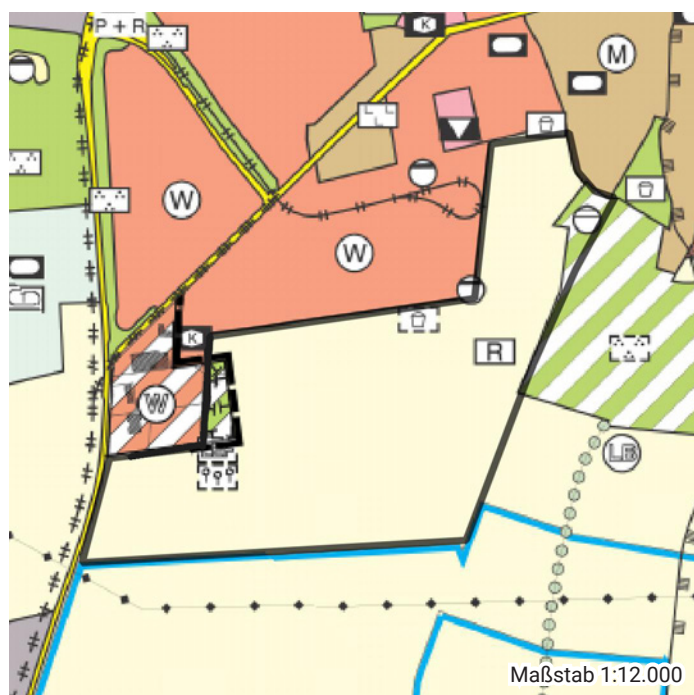


Abb. 45: Ausschnitt FNP (FNP-Änderung Ä32 manuell eingefügt)

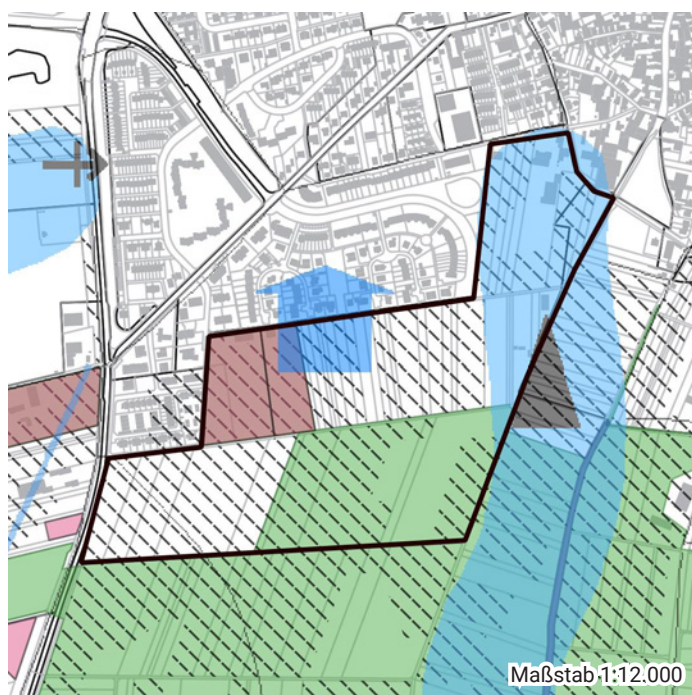


Abb. 46: Ausschnitt Analyseplan

Grundsätzliche Entwicklungsidee:

„Ergänzung und Stärkung der bestehenden Ortsstrukturen von Hechtsheim in Verbindung mit einer Fortführung des vorhandenen Straßenbahnanschlusses“

Einschränkungen durch vorhandene Restriktionen**Umwelt und Ökologie**

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Schutz des lokalen Klimas, Klimawandel, Anpassung an den Klimawandel	Es handelt sich um ein planungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet mit Siedlungsbezug. Die Planungsrelevanz angrenzender Kaltluftentstehungsgebiete ist zu prüfen. Im östlichen Teil befindet sich eine regionale Ventilationsbahn, die zwingend von Bebauung freizuhalten ist. Sie ist bereits beim Zuschnitt der Teilfläche A berücksichtigt worden. Die Sicherung der Kaltluftabflussfunktion muss gewährleistet sein, indem die Ventilationsbahn inklusive eines Puffers freigehalten wird. Sie wurde entsprechend bereits aus der Teilfläche A ausgespart. Zusätzlich besteht ein flächiger Kaltluftabfluss, die Bebauung ist entsprechend offen zu gestalten.	hemmend
Landschaftsschutz	-	-
Bodenschutz	Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist im gesamten Plangebiet sehr hoch. Für den Wasserhaushalt sind insbesondere das sehr hohe Nitratrückhaltevermögen und das sehr hohe Wasserspeichervermögen von Bedeutung. Auf dem Großteil der Fläche befinden sich zudem kultur- und naturhistorisch bedeutsame Böden. Die Bodenfunktionen entsprechend §2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG werden auf dem Gebiet in sehr hohem Maße erfüllt. Gemäß §1 BBodSchG ergibt sich daraus eine sehr hohe Schutzwürdigkeit der Böden.	hemmend
Gewässerschutz/ Wasserwirtschaft	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Der GW-Flurabstand liegt bei 20 bis 40 m unter der Geländeoberfläche. Die Böden sind zur Versickerung geeignet.	nicht hemmend
Artenschutz	Kernlebensraum des Feldhamsters zwischen Hechtsheim und Ebersheim ist bedeutendster Lebensraum in RLP und kann nicht uneingeschränkt verkleinert werden (Erfassung / Kartierung der Population notwendig). Bei Verlagerung in Richtung Westen bis zur vorhandenen Ausgleichsfläche (AF) zum He 117, sind die artenschutzfachlichen Belange gem. § 44 BNatschG bzgl. Offenlandarten und Höhlenbrütern abzuarbeiten.	hemmend
Biotopkomplex	-	-
RROP	sonstige Landwirtschaftsfläche	nicht hem- mend
Landschaftsplan	Erhalt und Sicherung von Halboffenland Biotopen	hemmend

Ausgleichsflächen	Zur Wahrung der Funktionalität der AF des „He 117“ ist diese zu arrondieren und wurde bereits aus der Teilfläche ausgespart. Zusätzlich ist eine ca. 15 bis 20 m breite Vernetzungslinie in den südlichen Freiraum in Form bspw. einer Baum- und Wiesenbepflanzung vorzusehen. Die dem „He 80“ zugeordnete AF in der Gemarkung Ebersheim, Flur 13, Nr. 61 (anteilig 5.000 m² von insges. 12.664 m²) kann als Kompensationsmaßnahme verwertet werden	nicht hem- mend
Sonstige Restriktionen	LEF-Fläche, siehe Ausgleichsflächen	nicht hem- mend

Äußere Einflüsse

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Störfall-/BImSchG-Betriebe	-	-
Hochwasser / Starkregen	-	-
Lärmschutz	-	-
Technische Infrastruktur	-	-
Altlasten	Die Prüfung der Fläche ergab keine Hinweise auf Altlastenverdacht, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen.	-

FAZIT ANHAND DER VORHANDENEN RESTRIKTIONEN

Teilfläche A besitzt keine Ausschlüsse. Mögliche Hemmnisse, wie z.B. die Auswirkungen einer Entwicklung der Fläche auf den Kernlebensraum des Feldhamsters sind zu prüfen. Aus diesen Gründen ist im Vergleich zu den Teilflächen B und C tendenziell mit geringen Restriktionen zu rechnen.



gut geeignet

Städtebauliche Beurteilung

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Eigentum	Die Potentialfläche ist im Besitz einer geringen Anzahl an Eigentümern, bei denen es sich überwiegend um Privatbesitz handelt. Die Parzellen sind groß.	fördernd
Erschließung SÖPNV	Die Teilfläche liegt fast vollständig im Einzugsbereich von 700m zur nächsten Straßenbahnhaltestelle (Bürgerhaus Hechtsheim) und damit neutral. Teilweise, jedoch weniger als die Hälfte, liegt sie auch im Einzugsbereich von 300m, weshalb die Bewertung bei neutral bleibt. Die Taktung (10 Minuten) und der Weg sind als gut bzw. ausreichend einzustufen, d.h. es erfolgt keine Herabstufung der Bewertung.	neutral
Erschließung MIV	Eine Anknüpfung an die bestehende Erschließung ist möglich.	fördernd
Nähe zu zentralen Versorgungsbereichen / Stadtteilzentren	Die Teilfläche liegt zu großen Teilen außerhalb des Einzugsbereiches von 700m zum nächsten Stadtteilzentrum (Hechtsheim). Die Potentialfläche ist deshalb als hemmend einzustufen.	hemmend
Siedlungsbezug	Ein Siedlungsbezug ist vorhanden: Die Fläche grenzt direkt an den bestehenden Siedlungskörper an und entspricht einer Arrondierung und einem Abschluss des Siedlungsrandes (bei ausschließlicher Entwicklung der Teilfläche A).	fördernd
Wechselwirkung mit der Umgebung	Bei alleiniger Entwicklung der Teilfläche A sind erstmal weder positiv noch negative Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten. Durch die Entwicklung aller drei Teilflächen könnten ggf. positive Auswirkungen durch den Ausbau des SÖPNV und die Ansiedlung von sozialer Infrastruktur für die bestehende Siedlung entstehen.	neutral
Bezug zu aktuellen Entwicklungen / Hinweise	Bestehendes Baurecht (BPlan He 80 (rechtskräftig seit 1991) - allerdings für Nutzung Bezirkssportanlage, die dann später auf westlicher Seite der Rheinhessenstraße realisiert wurde.	neutral

FAZIT ANHAND DER STÄDTEBAULICHEN BEURTEILUNG

Teilfläche A bietet aus städtebaulicher Sicht ein besonderes Potential. Eine städtebauliche Verknüpfung mit dem bestehenden Siedlungskörper ist gut möglich, die Erschließung ist wenig aufwändig. Eine Entwicklung der Teilfläche A wäre auch ohne die Teilflächen B und C und ohne einen Ausbau des SÖPNV möglich.

 *besitzt Potential*

ABSCHLIESSENDE EINSCHÄTZUNG

Alle drei Teilflächen stellen gute Potentiale, allerdings mit unterschiedlichen Voraussetzungen dar und sind entsprechend differenziert zu betrachten und zu entwickeln.

Die Entwicklung der Teilfläche A bietet mit der wenig aufwendigen Erschließung, der direkten Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur und den geringen Restriktionen ein besonderes Potential und sollte als erste der drei Teilflächen entwickelt werden.

Die Teilflächen B und C sind in Verbindung mit einem SÖPNV-Ausbau und der weiteren Prüfung von möglichen Einschränkungen zu entwickeln. Es ist ggf. mit einer Reduktion der entwickelbaren Flächen zu rechnen.

   *Entwicklung grundsätzlich denkbar*

Grundsätzliche Entwicklungsidee:

„Ergänzung und Stärkung der bestehenden Ortsstrukturen von Hechtsheim in Verbindung mit einer Fortführung des vorhandenen Straßenbahnanschlusses“

Einschränkungen durch vorhandene Restriktionen**Umwelt und Ökologie**

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Schutz des lokalen Klimas, Klimawandel, Anpassung an den Klimawandel	Es handelt sich um einen hochwertigen Klimafunktionsraum. Generell muss die Bedeutung der Teilfläche B als Kaltluftentstehungsgebiet näher untersucht werden.	nicht bestimmbar / weitere Prüfung notwendig
Landschaftsschutz	-	-
Bodenschutz	Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist im gesamten Plangebiet sehr hoch. Für den Wasserhaushalt sind insbesondere das sehr hohe Nitratrückhaltevermögen und das sehr hohe Wasserspeichervermögen von Bedeutung. Auf dem Großteil der Fläche befinden sich zudem kultur- und naturhistorisch bedeutsame Böden. Die Bodenfunktionen entsprechend §2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG werden auf dem Gebiet in sehr hohem Maße erfüllt. Gemäß §1 BBodSchG ergibt sich daraus eine sehr hohe Schutzwürdigkeit der Böden.	hemmend
Gewässerschutz/ Wasserwirtschaft	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Fläche grenzt im Süden an den nördlichen Rand des geplanten Wasserschutzgebietes Ebersheim/Hechtsheim an. Der GW-Flurabstand liegt bei 20 bis 40 m unter der Geländeoberfläche. Die Böden sind zur Versickerung geeignet.	nicht hemmend
Artenschutz	Kernlebensraum des Feldhamsters zwischen Hechtsheim und Ebersheim ist bedeutendster Lebensraum in RLP und kann nicht uneingeschränkt verkleinert werden (Erfassung / Kartierung der Population notwendig).	hemmend
Biotopkomplex	-	-
RROP	sonstige Landwirtschaftsfläche	nicht hemmend
Landschaftsplan	-	-
Ausgleichsfläche	Zur Wahrung der Funktionalität der AF des „He 117“ ist eine ca. 15 bis 20 m breite Vernetzungslinie in den südlichen Freiraum in Form bspw. einer Baum- und Wiesenbepflanzung vorzusehen. Die dem „He 80“ zugeordnete AF in der Gemarkung Ebersheim, Flur 13, Nr. 61 (anteilig 5.000 m ² von insges. 12.664 m ²) kann als Kompensationsmaßnahme verwertet werden	Ausschluss von Teilflächen (< 5 % randlich (Osten))
Sonstige Restriktionen	-	-

Äußere Einflüsse

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Störfall-/BlmSchG-Betriebe	-	-
Hochwasser / Starkregen	-	-
Lärmschutz	Emissionsbelastung durch Wirtschaftspark Rhein-Main. Den dort ansässigen Betrieben wurden sehr hohe Emissionskontingente zugewilligt, eine Einschränkung durch eine heranrückende Wohnbebauung ist faktisch nicht möglich. Aus diesem Grund müssen insbesondere für die Teilfläche B die planerische oder ggf. die reale Vorbelastung durch gewerbliche Lärmimmissionen ausgehend vom Gewerbegebiet Hechtsheim Süd (Bebauungsplan He 116, He 124) beachtet werden (vergl. Neubaugebiet "Am Weidezehnten (He 117)" und weiter geprüft werden.	hemmend
Technische Infrastruktur	Hochspannungsleitung grenzt Gebiet im Süden ab.	nicht hemmend
Altlasten	Die Prüfung der Fläche ergab keine Hinweise auf Altlastenverdacht, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen.	-

FAZIT ANHAND DER VORHANDENEN RESTRIKTIONEN

Die Entwicklung der Teilfläche B wird durch den Korridor zur Vernetzung der Ausgleichs-/ Biotopfläche begrenzt und ggf. aufgrund von Lärmschutzerfordernissen eingeschränkt. Hier ist eine weitere Prüfung notwendig. Zusätzlich sind insbesondere die Auswirkungen auf den Kernlebensraum des Feldhamsters einzuschätzen und das angrenzende Wasserschutzgebiet zu beachten. Aus diesen Gründen ist der Untersuchungsraum für eine Entwicklung nur eingeschränkt geeignet.

○ ● ○ *eingeschränkt geeignet*

Städtebauliche Beurteilung

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Eigentum	Die Potentialfläche ist im Besitz einer geringen Anzahl an Eigentümern, bei denen es sich ausschließlich um Privatbesitz handelt. Die Parzellen sind sehr groß.	neutral
Erschließung SÖPNV	Die Teilfläche liegt größtenteils im Einzugsbereich von 700m zur nächsten Straßenbahnhaltestelle (Bürgerhaus Hechtsheim). Die Taktung (10 Minuten) und der Weg sind als gut bzw. ausreichend einzustufen, d.h. es erfolgt keine Herabstufung der Bewertung und die gesamte Teilfläche bleibt bei einer neutralen Bewertung. Bei Umsetzung der bereits im FNP dargestellten ÖPNV-Trasse Hechtsheim - Ebersheim, ist eine Haltestelle in unmittelbarer Nähe möglich. Von ihr würde die Teilfläche B stark profitieren. Eine Entwicklung der Teilfläche ist nur im Zusammenhang mit der Umsetzung der ÖPNV-Trasse zu empfehlen. <i>->Die Teilfläche ist aktuell als neutral einzustufen, aber noch nicht abschließend bewertbar bzw. bei Realisierung der geplanten ÖPNV-Trasse als „fördernd“ einzustufen.</i>	neutral (ggf. fördernd)
Erschließung MIV	Eine Anknüpfung an die bestehende Erschließung ist möglich	fördernd
Nähe zu zentralen Versorgungsbereichen / Stadtteilzentren	Die Teilfläche liegt außerhalb des Einzugsbereiches zum nächsten Stadtteilzentrum (Hechtsheim). Die Potentialfläche ist deshalb als hemmend einzustufen.	hemmend
Siedlungsbezug	Ein Siedlungsbezug ist teilweise vorhanden: Bei Umsetzung aller drei Teilflächen ist ein neuer Siedlungsabschluss und direkter Siedlungsbezug gegeben. Bei Umsetzung ohne die Teilfläche C würde der, durch Teilfläche A erreichte Siedlungsabschluss, wieder aufgebrochen. Sollte nur die Teilfläche B entwickelt werden entspricht sie einem schmalen Siedlungsstreifen, der in die Landschaft hinein wächst und kaum einen Bezug zur bestehenden Siedlung aufweist. Insgesamt wird der Siedlungsbezug deshalb als neutral und bei Umsetzung der beiden anderen Teilflächen als fördernd eingestuft. Eine Entwicklung mit den beiden anderen Teilflächen empfohlen.	neutral (ggf. fördernd)
Wechselwirkung mit der Umgebung	Bei alleiniger Entwicklung der Teilfläche B sind erstmal weder positive noch negative Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten. Ggf. könnte die Entwicklung der Teilfläche B die Umsetzung der geplanten ÖPNV-Trasse unterstützen. Durch die Entwicklung aller drei Teilflächen könnten ggf. positive Auswirkungen durch den Ausbau des SÖPNV und die Ansiedlung von sozialer Infrastruktur für die bestehende Siedlung entstehen.	neutral
Bezug zu aktuellen Entwicklungen / Hinweise	Keine aktuellen Entwicklungen mit positiven oder negativen Auswirkungen auf eine Wohnbebauung.	neutral

FAZIT ANHAND DER STÄDTEBAULICHEN BEURTEILUNG

Aus städtebaulicher Sicht besitzt die Teilfläche B nur bei einer Erweiterung der Straßenbahn und im Kontext der Entwicklung der anderen beiden Teilflächen ein Potential. Eine alleinige Entwicklung der Teilfläche B entspricht einem schmalen Siedlungsstreifen, der in die Landschaft hinein wächst und kaum einen Bezug zur Siedlung aufweist.

☐ ☒ ☐ *besitzt eingeschränktes Potential*

ABSCHLIESSENDE EINSCHÄTZUNG

Alle drei Teilflächen stellen gute Potentiale, allerdings mit unterschiedlichen Voraussetzungen dar und sind entsprechend differenziert zu betrachten und zu entwickeln.

Auf der Teilfläche B sind die Einschränkungen für die Entwicklung (Lärmschutz, Korridor zur Vernetzung der Ausgleichs- / Biotopfläche, Auswirkungen auf den Kernlebensraum des Feldhamsters, angrenzendes Wasserschutzgebiet) weiter zu prüfen. Es ist ggf. mit einer Reduktion der entwickelbaren Flächen zu rechnen. Die Entwicklung der Teilflächen B und C ist in Verbindung mit einem SÖPNV-Ausbau umzusetzen und sollte erst nach Realisierung der Teilfläche A angegangen werden. Es wird vorgeschlagen die Teilflächen B und C nach Realisierung der Fläche A erneut zu prüfen.

☐ ☒ ☐ *Entwicklung nicht prioritär*

Grundsätzliche Entwicklungsidee:

„Ergänzung und Stärkung der bestehenden Ortsstrukturen von Hechtsheim in Verbindung mit einer Fortführung des vorhandenen Straßenbahnanschlusses“

Einschränkungen durch vorhandene Restriktionen**Umwelt und Ökologie**

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Schutz des lokalen Klimas, Klimawandel, Anpassung an den Klimawandel	Im Osten grenzt eine regionale Ventilationsbahn an. Sie ist bereits beim Zuschnitt der Teilfläche C berücksichtigt worden. Die Sicherung der Kaltluftabflussfunktion muss gewährleistet sein, indem die Ventilationsbahn inklusive eines Puffers freigehalten wird. Zusätzlich besteht ein flächiger Kaltluftabfluss, die Bebauung ist entsprechend offen zu gestalten. Die Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet muss näher untersucht werden, hochwertiger Klimafunktionsraum. Es wird vorgeschlagen, die Teilfläche C nach Realisierung der Teilfläche A erneut zu prüfen.	hemmend
Landschaftsschutz	-	-
Bodenschutz	Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist im gesamten Plangebiet sehr hoch. Für den Wasserhaushalt sind insbesondere das sehr hohe Nitratrückhaltevermögen und das sehr hohe Wasserspeichervermögen von Bedeutung. Auf dem Großteil der Fläche befinden sich zudem kultur- und naturhistorisch bedeutsame Böden. Die Bodenfunktionen entsprechend §2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG werden auf dem Gebiet in sehr hohem Maße erfüllt. Gemäß §1 BBodSchG ergibt sich daraus eine sehr hohe Schutzwürdigkeit der Böden.	hemmend
Gewässerschutz/ Wasserwirtschaft	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Fläche grenzt im Süden an den nördlichen Rand des geplanten Wasserschutzgebietes Ebersheim/Hechtsheim an. Der GW-Flurabstand liegt bei 20 bis 40 m unter der Geländeoberfläche. Die Böden sind zur Versickerung geeignet.	nicht hemmend
Artenschutz	Lebensraum des Feldhamster (Kernlebensraum zwischen Hechtsheim und Ebersheim ist bedeutendster Lebensraum in RLP und kann nicht uneingeschränkt verkleinert werden (Erfassung / Kartierung der Population notwendig)	hemmend
Biotopkomplex	-	-
RROP	sonstige Landwirtschaftsfläche	nicht hemmend
Landschaftsplan	Erhalt und Sicherung von Gehölzstrukturen und Erhalt und Sicherung von Offenland-Biotopen. Eine Bebauung steht diesen Zielen entgegen.	hemmend
Ausgleichsfläche	Zur Wahrung der Funktionalität ist eine ca. 15 bis 20 m breite Vernetzungslinie in den südlichen Freiraum in Form bspw. einer Baum- und Wiesenbepflanzung vorzusehen. Die dem „He 80“ zugeordnete AF in der Gemarkung Ebersheim, Flur 13, Nr. 61 (anteilig 5.000 m ² von insges. 12.664 m ²) kann als Kompensationsmaßnahme verwertet werden	Ausschluss von Teilflächen (< 5 % randlich (Osten))
Sonstige Restriktionen	-	-

Äußere Einflüsse

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Störfall-/BImSchG-Betriebe	-	-
Hochwasser / Starkregen	-	-
Lärmschutz	-	-
Technische Infrastruktur	Hochspannungsleitung grenzt Gebiet im Süden ab	nicht hemmend
Altlasten	Die Prüfung der Fläche ergab keine Hinweise auf Altlastenverdacht, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen.	-

FAZIT ANHAND DER VORHANDENEN RESTRIKTIONEN

Die Entwicklung der Teilfläche C wird durch einen angemessenen Korridor zur Vernetzung der Ausgleichs-/Biotopfläche und ggf. den Landschaftsplan begrenzt. Eine weitere Prüfung ist notwendig. Zusätzlich sind insbesondere die Auswirkungen auf den Kernlebensraum des Feldhamsters einzuschätzen und das angrenzende Wasserschutzgebiet zu beachten. Aus diesen Gründen ist der Untersuchungsraum für eine Entwicklung nur vorbehaltlich der weiteren Untersuchungsergebnisse geeignet.

 *eingeschränkt geeignet*

Städtebauliche Beurteilung

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Eigentum	Die Potentialfläche ist im Besitz einer geringen Anzahl an Eigentümern, bei denen es sich ausschließlich um Privatbesitz handelt. Die Parzellen sind sehr groß.	neutral
Erschließung SÖPNV	Die Teilfläche liegt vollständig im Einzugsbereich von 700m zur nächsten Straßenbahnhaltestelle (Bürgerhaus Hechtsheim) und ist damit als neutral einzustufen. Die Taktung (10 Minuten) und der Weg sind als gut bzw. ausreichend einzustufen, d.h. es erfolgt keine Herabstufung der Bewertung und die gesamte Teilfläche bleibt bei einer neutralen Bewertung. Von einer möglichen Erweiterung des SÖPNV (im Zuge der Trasse Hechtsheim - Ebersheim) könnte auch die Teilfläche C profitieren und läge dann im Einzugsbereich von teilweise 300m bzw. 700m von einer weiteren Straßenbahnhaltestelle. Die Entwicklung der Teilfläche ist nur im Zusammenhang mit einem Ausbau zu empfehlen. Planung und Prüfung sind noch durchzuführen, weshalb die Einschätzung der Teilfläche bei neutral bleibt und ggf. fördernd.	neutral (ggf. fördernd)
Erschließung MIV	Eine Anknüpfung an die bestehende Erschließung ist teilweise möglich, aber abhängig von Entwicklung der Flächen A und B.	neutral
Nähe zu zentralen Versorgungsbereichen / Stadtteilzentren	Die Teilfläche liegt zu großen Teilen außerhalb des Einzugsbereiches von 700m zum nächsten Stadtteilzentrum (Hechtsheim). Die Potentialfläche ist deshalb als hemmend einzustufen.	hemmend
Siedlungsbezug	Ein Siedlungsbezug ist teilweise vorhanden: Ein Abschluss des Siedlungsrandes und Siedlungsbezug ist nur bei Entwicklung aller drei Teilflächen möglich. Bei ausschließlicher Bebauung der Teilfläche C besteht kein direkter Siedlungsbezug. Die Entwicklung wird aus diesem Grund nur in Abhängigkeit der anderen beiden Teilflächen, insbesondere Teilfläche A, empfohlen. Insgesamt wird der Siedlungsbezug als neutral und bei Umsetzung der beiden anderen Teilflächen als fördernd eingestuft.	neutral (ggf. fördernd)
Wechselwirkung mit der Umgebung	Die alleinige Entwicklung der Teilfläche C wird nicht empfohlen. Durch die Entwicklung aller drei Teilflächen könnten ggf. positive Auswirkungen durch den Ausbau des SÖPNV und die Ansiedlung von sozialer Infrastruktur für die bestehende Siedlung entstehen.	neutral
Bezug zu aktuellen Entwicklungen / Hinweise	Keine aktuellen Entwicklungen mit positiven oder negativen Auswirkungen auf eine Wohnbebauung.	neutral

FAZIT ANHAND DER STÄDTEBAULICHEN BEURTEILUNG

Aus städtebaulicher Sicht besitzt die Teilfläche C nur bei Erweiterung der Straßenbahn und im Kontext der Entwicklung der anderen beiden Teilflächen ein Potential. Übergangsweise ist eine Anbindung an die bestehende Linie 53 (Endhalt Bürgerhaus Hechtsheim) ausreichend, da die Fläche komplett im 700m-Radius liegt. Um den Siedlungsbezug zu gewährleisten, sollte die Entwicklung der Teilfläche C zeitlich nach Realisierung der Teilfläche A erfolgen und zusammen mit der Teilfläche B umgesetzt werden.

○ ● ○ *besitzt eingeschränktes Potential*

ABSCHLIESSENDE EINSCHÄTZUNG

Alle drei Teilflächen stellen gute Potentiale, allerdings mit unterschiedlichen Voraussetzungen dar und sind entsprechend differenziert zu betrachten und zu entwickeln.

Auf der Teilfläche C sind die Einschränkungen für die Entwicklung (Lärmschutz, Korridor zur Vernetzung der Ausgleichs- / Biotopfläche, Auswirkungen auf den Kernlebensraum des Feldhamsters, angrenzendes Wasserschutzgebiet) weiter zu prüfen. Es ist ggf. mit einer Reduktion der entwickelbaren Flächen zu rechnen. Die Entwicklung der Teilflächen B und C ist in Verbindung mit einem SÖPNV-Ausbau umzusetzen und sollte erst nach Realisierung der Teilfläche A angegangen werden. Es wird vorgeschlagen die Teilflächen B und C nach Realisierung der Fläche A erneut zu prüfen.

   *Entwicklung nicht prioritär*

10 Ebersheim



Größe Untersuchungsraum: ca. 61 ha
 Größe Potentialfläche: ca. 44 ha
 Nutzung laut FNP: Wohnbaufläche (Planung)

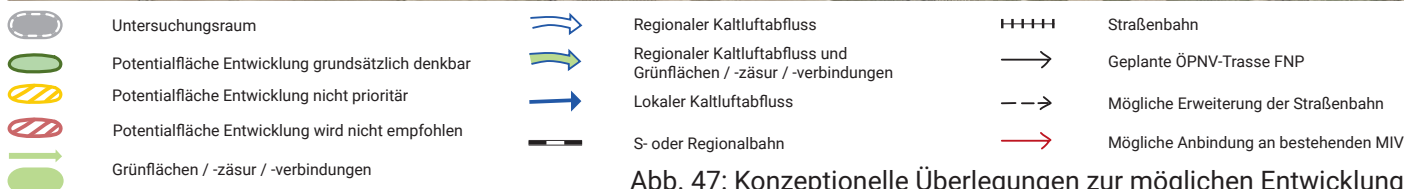


Abb. 47: Konzeptionelle Überlegungen zur möglichen Entwicklung

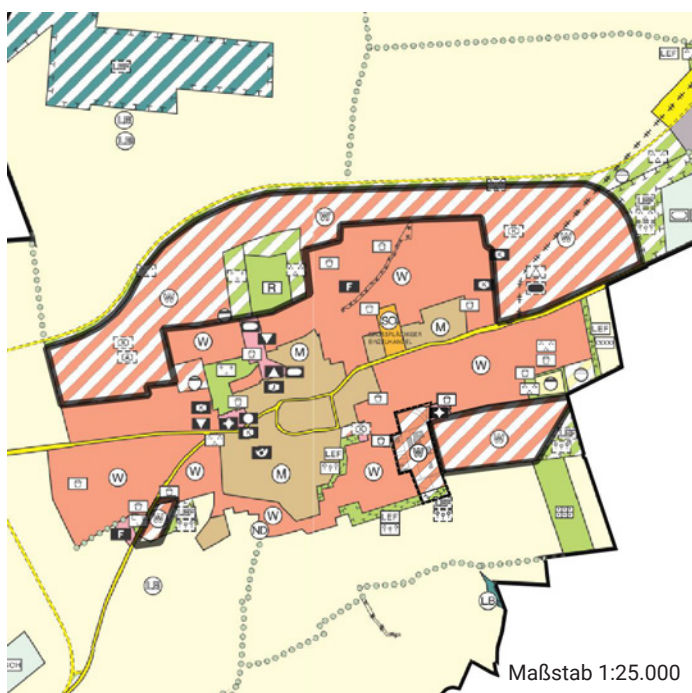


Abb. 48: Ausschnitt FNP (FNP-Änderung Ä43 manuell eingefügt)

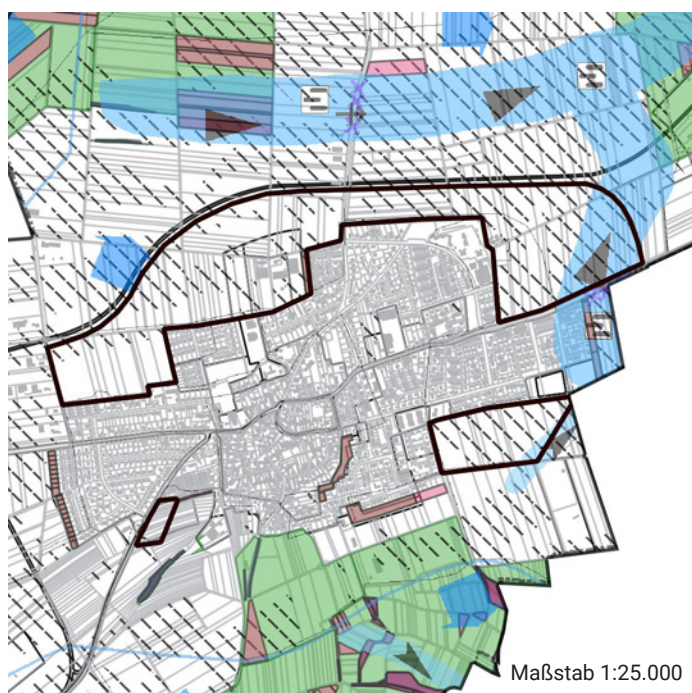


Abb. 49: Ausschnitt Analyseplan

Grundsätzliche Entwicklungsidee:

„Umfängliche Erweiterung und Aufwertung der bestehenden, stark durch Wohnen geprägten Ortsstruktur durch Entwicklung der im FNP dargestellten geplanten Wohnbauflächen im Zusammenhang mit einem Ausbau der ÖPNV-Trasse“

Einschränkungen durch vorhandene Restriktionen**Umwelt und Ökologie**

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Schutz des lokalen Klimas, Klimawandel, Anpassung an den Klimawandel	Es handelt sich um einen Klimafunktionsraum von hoher Wertigkeit. Der südöstliche Bereich der Teilfläche A liegt in einer Ventilationsbahn von regionaler Bedeutung und großer Ausgleichswirkung. Dieser Bereich ist von einer Bebauung freizuhalten und bereits aus der Teilfläche ausgespart. Eine angemessene Durchgrünung des Gebietes ist anzustreben.	nicht hemmend
Landschaftsschutz	-	-
Bodenschutz	Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist in der gesamten Teilfläche A hoch bis sehr hoch. Für den Wasserhaushalt ist das Gebiet insbesondere aufgrund des sehr hohen Nitratrückhaltevermögens von Bedeutung. Im nordöstlichen Bereich befinden sich kultur- und naturhistorisch bedeutsame Böden. Die Bodenfunktionen entsprechend §2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG werden auf dem Gebiet überwiegend in hohem Maße erfüllt. Gemäß §1 BBodSchG ergibt sich daraus eine hohe Schutzwürdigkeit der Böden.	hemmend
Gewässerschutz/ Wasserwirtschaft	Es bestehen grundsätzliche Bedenken. Die Teilfläche A liegt nach derzeitigem Sachstand vollständig im Bereich der Zone III des geplanten Wasserschutzgebiets Ebersheim/Hechtsheim. Der GW-Flurabstand liegt bei 40 bis 50 m unter der Geländeoberfläche. Die Böden sind zur Versickerung geeignet (mittleres Versickerungspotential). ->eine weitere Prüfung ist notwendig	hemmend

Artenschutz	Kernlebensraum des Hamsters (Kernlebensraum zwischen Hechtsheim und Ebersheim ist bedeutendster Lebensraum in RLP und kann nicht uneingeschränkt verkleinert werden). Es ist eine Erfassung und Kartierung der Population notwendig. Vertragsnaturschutzflächen und Flächen mit Projekten für Offenlandarten befinden sich z.T. unmittelbar außerhalb der Potentialflächen. Zusätzlich befinden sich einige zu erhaltende Flächen auf und in der Umgebung der Teilfläche A und C unter Vertragsnaturschutz bei der Stiftung Natur und Umwelt. Dabei handelt es sich um Feldhamsterschutzmaßnahmen die im Rahmen des BPBV-Projekts Feldhamsterland zum Schutz des vom Aussterben bedrohten Feldhamsters 2022 angelegt wurden. Die Luzerne- und Blühstreifen sowie -flächen werden für mehrere Jahre angelegt und gepflegt und i.d.R. kombiniert mit sog. hohen Stoppel/Ährenerte und/oder sog. Ernteverzichtsstreifen/Nacherntestreifen. Die Teilfläche A befindet sich im Geltungsbereich des Vogelzug- und Rastkorridors. Aus Gründen des Feldhamsterschutzes sowie des Vogelzug- und Rastkorridors sind Restriktionen nach § 44 BNatSchG zu erwarten. Unter Einbeziehung aller o. g. Vorgaben sowie der in diesem Raum vorhandenen, detailliert aufgeführten Grundstücke ist die Freihaltung eines zusammenhängenden Lebensraumes für den Feldhamster mit mindestens 600 ha erforderlich. Von dieser Restriktion profitieren die weiteren Offenlandarten (s. Vogelzug- und Rastkorridore) Die Kumulation verschiedener bzw. weiterer in den Landschaftsraum eingreifender Vorhaben ist zu beachten.	hemmend
Biotopkomplex	Ausgleichs- und Biotopflächen liegen außerhalb der Potentialflächen - (Flur 4 Nr. 76/1 und 76/4) und sind zu erhalten. Das Flurstück Flur 4 Nr. 76/1 ist zudem Bestandteil des Förderprogramms Offenlandarten	-
RROP	sonstige Landwirtschaftsfläche	nicht hemmend
Landschaftsplan	Zum Untersuchungsraum führt der Landschaftsplan der Stadt Mainz aus: <i>Konflikt: Wohnbebauung <-> Klima, Artenschutz</i> <i>Priorisierung: Verkleinerung der bisher geplanten Wohnbauflächen zur Offenhaltung der Landschaft (Klima- und Bodenschutz).</i> <i>Anpassung künftiger Wohnbebauung auf Bereiche außerhalb des Vogelzugkorridors und Hamsterareals.</i> Diese landespflegerische Vorgabe ist im Kontext mit den nachfolgenden Restriktionen zu bewältigen.	hemmend
Ausgleichsflächen	siehe Biotopsicherung	-
Sonstige Restriktionen	Fast vollständig Grabungsschutzgebiet	nicht hemmend

Äußere Einflüsse

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Störfall-/BlmSch-Betriebe	-	-
Hochwasser / Starkregen	-	-
Lärmschutz	Im nördlichen Bereich der Teilfläche A müssen die Immissionen durch bestehende Windkraftanlagen beachtet werden.	nicht hemmend
Technische Infrastruktur	-	-
Altlasten	Die Prüfung der Teilfläche A ergab keine Hinweise auf Altlastenverdacht, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen.	-

FAZIT ANHAND DER VORHANDENEN RESTRIKTIONEN

Für die Teilfläche A bestehen keine Ausschlussgründe. Jedoch sind zahlreiche Hemmnisse z.B. durch Artenschutz und Gewässerschutz vorhanden, die zur weiteren Reduktion der entwickelbaren Fläche führen können. Weitere Prüfungen, insbesondere im Bezug auf das geplante Wasserschutzgebiet Ebersheim / Hechtsheim, sind notwendig.



gut geeignet

Städtebauliche Beurteilung

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Eigentum	Die Potentialflächen sind im Besitz einer relativ geringen Anzahl an Eigentümern, bei denen es sich überwiegend um Privatbesitz handelt. Die Parzellen sind groß bis sehr große.	fördernd
Erschließung SÖPNV	Aktuell ist keine SÖPNV-Anbindung vorhanden, was zu einer Einstufung als hemmend führt. Eine Erweiterung des SÖPNV ist bereits im FNP dargestellt. Eine Straßenbahn-Anbindung würde eine Alternative zum Ausbau der Rheinhessenstraße darstellen, dem Verkehrskonzept Rheinhessen entsprechen und damit ein großes Potential für Ebersheim und die umliegenden Orte darstellen. Mit Zunahme der Einwohnerzahl steigt die Chance auf ein positives Nutzen-Kosten-Verhältnis. Eine schrittweise Entwicklung der ÖPNV-Trasse ist möglich: erst Bustrasse, bei zunehmender Bevölkerung dann eine Erweiterung des SÖPNV. Die Anbindung an den SÖPNV sollte die Grundlage für eine großflächige Wohnbauentwicklung sein und beides bedingt sich wechselseitig. Die Erschließung ist aktuell als hemmend einzustufen, aber noch nicht abschließend bewertbar bzw. bei Realisierung der geplanten ÖPNV-Trasse (Darstellung im FNP) als „fördernd“ einzustufen.	hemmend (ggf. fördernd)
Erschließung MIV	Eine Anknüpfung an die bestehende Erschließung ist möglich (z.B. Töngesstraße, Grünberger Straße oder Zum Schollberg). Hinweis: Bei großflächiger Wohnbauentwicklung aller drei Teilflächen ist die Schaffung einer neuen Verkehrsanbindung (IV: Umgehungsstraße am neuen nördlichen Ortsrand) notwendig. Die bestehende Infrastruktur ist nicht für ein solchermaßen steigendes Verkehrsaufkommen ausgelegt.	fördernd
Nähe zu zentralen Versorgungsbereichen / Stadtteilzentren	Die Teilfläche liegt nahezu vollständig innerhalb des Einzugsbereiches von 500m zum nächsten Nahversorgungszentrum (Ebersheim), mit guten Wegeverbindungen.	fördernd
Siedlungsbezug	Ein Siedlungsbezug ist vorhanden: Es handelt sich um eine Anknüpfung an die vorhandene Siedlung. Teilweise ergeben sich schmale Teilbereiche. Es ist auf eine gute Verknüpfung neuer Quartiere und des bestehenden Siedlungskörpers von Ebersheim zu achten. Gleichzeitig bietet die Lage der Teilfläche A die Chance kurzer Wege und einer guten Anbindung zum bestehenden Ortsgefüge und der Landschaft.	fördernd
Wechselwirkung mit der Umgebung	Insbesondere die Entwicklung aller drei Teilflächen stellt eine großflächige Wohnbauentwicklung mit entsprechendem Einwohnerzuwachs dar und bietet die Chance für eine städtebauliche Weiterentwicklung von Ebersheim (Infrastruktur, „Neue Mitte“). Sie sollte entsprechend nicht isoliert vollzogen, sondern in ein übergeordnetes Stadtteilentwicklungskonzept / Rahmenplanung für Ebersheim eingebettet werden. Bei städtebaulicher Weiterentwicklung der Teilfläche A wäre auch die Schaffung eines neuen Ortseingangs möglich.	fördernd

Bezug zu aktuellen
Entwicklungen / Hinweise

Die Wohnbauflächen in Ebersheim mit erheblichem Potential an Wohneinheiten sind bereits im FNP 2000 dargestellt. Aufgrund umfangreicher Potentiale im Innenbereich, v.a. Konversionsflächen, wurden diese bislang nicht umgesetzt.

fördernd

Eine Straßenbahn-Anbindung von Ebersheim – wie im FNP 2000 bereits dargestellt – würde eine Alternative zum Ausbau der Rheinhessenstraße darstellen, dem Verkehrskonzept Rheinhessen entsprechen und damit ein großes Potential für Ebersheim und die umliegenden Orte darstellen. Eine deutliche Erhöhung der Einwohnerzahl von Ebersheim würde zudem zu einer Verbesserung des Nutzen-Kosten-Verhältnisses führen.

FAZIT ANHAND DER STÄDTEBAULICHEN BEURTEILUNG

Aus städtebaulicher Sicht bietet die Teilfläche A das Potential einer gut abgestimmten Entwicklung von Siedlung und ÖV. Weitere begünstigende Faktoren sind die Direktanbindung des MIV, die Nähe zum nächsten Nahversorgungszentrum, der Anschluss an die bestehende Siedlung und der Möglichkeit den Ortseingang nezugestalten). Im Vergleich mit den anderen Teilflächen in Ebersheim sollte diese prioritär entwickelt werden. Die Verlängerung der ÖPNV-Trasse (oder schrittweise Entwicklung mit einer vergleichbaren Bustrasse) stellt aus städtebaulicher Sicht dabei die zwingende Voraussetzung für eine Entwicklung der Teilfläche A dar und erfordert auch eine entsprechende Dichte.

 *besitzt Potential*

ABSCHLIESSENDE EINSCHÄTZUNG

Die drei Teilflächen bieten die Chance für großflächige Wohnbauentwicklungen und eine Weiterentwicklung des gesamten Stadtteils. Um die Entwicklung der Teilflächen in die Entwicklung des gesamten Stadtteils einzubetten, sollte der Umsetzung der Flächen ein integriertes Stadtteilentwicklungskonzept vorausgehen. Dabei würde insbesondere durch eine Erweiterung der Straßenbahn sowie die Ansiedlung weiterer Nutzungen (z.B. Gastronomie) und Infrastruktur ganz Ebersheim profitieren. Zusätzlich sollte die Verlängerung der ÖPNV-Trasse eine zwingende Voraussetzung für die Entwicklung aller drei Teilflächen sein und eine Weiterführung der bisherigen-Trasse durch Ebersheim zur Anbindung der Teilfläche C geprüft werden. Eine schrittweise Entwicklung mit einer Bustrasse ist möglich. In Abhängigkeit der Infrastruktur / Verkehrsanbindung ist eine abschnittsweise Entwicklung von Teilbereichen möglich.

Die Teilfläche A bietet mit der Direktanbindung des MIV über die Töngesstraße, der direkten Lage an der geplanten ÖPNV-Trasse und der Möglichkeit den Ortseingang neu zu gestalten ein besonderes Potential. Sie sollte prioritär umgesetzt und zuerst - im besten Fall zusammen mit der Teilfläche B - entwickelt werden. Dabei ist die ÖPNV-Trasse von Beginn an mit einzuplanen, auch wenn zunächst eine schrittweise Entwicklung mit einer Bustrasse erfolgt. Noch offene Fragestellungen können zu einer Reduktion der entwickelbaren Fläche führen. Weitere Prüfungen, insbesondere in Bezug auf das geplante Wasserschutzgebiet Ebersheim / Hechtsheim sind notwendig.

 *Entwicklung grundsätzlich denkbar*

Grundsätzliche Entwicklungsidee:

„Umfängliche Erweiterung und Aufwertung der bestehenden, stark durch Wohnen geprägten Ortsstruktur durch Entwicklung der im FNP dargestellten geplanten Wohnbauflächen im Zusammenhang mit einem Ausbau der ÖPNV-Trasse“

Einschränkungen durch vorhandene Restriktionen**Umwelt und Ökologie**

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Schutz des lokalen Klimas, Klimawandel, Anpassung an den Klimawandel	Es handelt sich um einen Klimafunktionsraum von hoher Wertigkeit. Die gesamte Teilfläche B grenzt im Osten unmittelbar an eine Kaltluftabfluss- und Ventilationsbahn von lokaler Bedeutung. Eine angemessene Durchgrünung des Gebietes ist anzustreben.	nicht hemmend
Landschaftsschutz	-	-
Bodenschutz	Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist in der gesamten Teilfläche B überwiegend sehr hoch. Für den Wasserhaushalt ist das Gebiet insbesondere aufgrund des sehr hohen Nitratrückhaltevermögens von Bedeutung. Auf einem Großteil der Fläche befinden sich kultur- und naturhistorisch bedeutsame Böden. Die Bodenfunktionen entsprechend § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG werden auf dem Gebiet überwiegend in sehr hohem Maße erfüllt. Gemäß §1 BBodSchG ergibt sich daraus eine sehr hohe Schutzwürdigkeit der Böden.	hemmend
Gewässerschutz/ Wasserwirtschaft	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Der GW-Flurabstand liegt bei 30 bis 40 m unter der Geländeoberfläche. Die Böden sind für eine breitflächige Versickerung geeignet (schlechtes Versickerungspotential).	nicht hemmend
Artenschutz	siehe Teilfläche A	hemmend
Biotopkomplex	siehe Teilfläche A	-
RROP	sonstige Landwirtschaftsfläche	nicht hemmend
Landschaftsplan	-	-
Ausgleichsflächen	siehe Biotopsicherung Teilfläche A	-
Sonstige Restriktionen	.	.

Äußere Einflüsse

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Störfall-/BlmSch-Betriebe	-	-
Hochwasser / Starkregen	Es besteht eine hohe Starkregengefährdung. Näheres hierzu wird derzeit im Auftrag des Wirtschaftsbetriebs Mainz AöR untersucht. Erforderliche Maßnahmen zur Bewirtschaftung des Regenwassers in funktionaler Einheit mit der Herstellung der erforderlichen natur- und artenschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen i. V. mit der Einbindung des Quartiers in die umgebende Landschaft werden zu einer Reduzierung der entwickelbaren Wohnbaufläche führen	hemmend
Lärmschutz	-	-
Technische Infrastruktur	-	-
Altlasten	Die Prüfung der Teilfläche B ergab keine Hinweise auf Altlastenverdacht, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen.	-

FAZIT ANHAND DER VORHANDENEN RESTRIKTIONEN

Für die Teilfläche B bestehen keine Ausschlüsse und nur teilweise Hemmnisse, die ggf. zur Reduktion der entwickelbaren Fläche führen (z. B. Starkregen und Einbindung in die Landschaft).

 *gut geeignet*

Städtebauliche Beurteilung

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Eigentum	Die Potentialfläche ist im Besitz einer geringen Anzahl an Eigentümern, bei denen es sich ausschließlich um Privatbesitz handelt. Die Parzellen sind sehr groß.	neutral
Erschließung SÖPNV	Aktuell ist keine SÖPNV-Anbindung vorhanden, was zu einer Einstufung als hemmend führt. Eine Erweiterung des SÖPNV ist bereits im FNP dargestellt. Eine Straßenbahn-Anbindung würde eine Alternative zum Ausbau der Rheinhessenstraße darstellen, dem Verkehrskonzept Rheinhessen entsprechen und damit ein großes Potential für Ebersheim und die umliegenden Orte darstellen. Mit Zunahme der Einwohnerzahl steigt die Chance auf ein positives Nutzen-Kosten-Verhältnis. Eine schrittweise Entwicklung der ÖPNV-Trasse ist möglich: erst Bustrasse, bei zunehmender Bevölkerung dann eine Erweiterung des SÖPNV. Die Anbindung an den SÖPNV sollte die Grundlage für eine großflächige Wohnbauentwicklung sein und beides bedingt sich wechselseitig. Die Erschließung ist aktuell als hemmend einzustufen, aber noch nicht abschließend bewertbar bzw. bei Realisierung der geplanten Straßenbahn-Trasse (Darstellung im FNP) als „fördernd“ einzustufen.	hemmend (ggf. fördernd)
Erschließung MIV	Eine Anknüpfung an die bestehende Erschließung ist möglich (über Neubaugebiet An d. Wiese im Osten und Senefelder Straße im Westen).	fördernd
Nähe zu zentralen Versorgungsbereichen / Stadtteilzentren	Die Teilfläche liegt nahezu vollständig innerhalb des Einzugsbereiches von 500m zum nächsten Nahversorgungszentrum (Ebersheim), mit guten Wegeverbindungen. Gleichzeitig liegt das Stadtteilzentrum Ebersheim innerhalb eines Einzugsbereiches von 700m.	fördernd
Siedlungsbezug	Ein Siedlungsbezug ist vorhanden: Es handelt sich um eine Anknüpfung an die vorhandene Siedlung. Gleichzeitig bietet die Lage der Teilfläche B die Chance kurzer Wege und einer guten Anbindung zum bestehenden Ortsgefüge und der Landschaft.	fördernd
Wechselwirkung mit der Umgebung	Insbesondere die Entwicklung aller drei Teilflächen stellt eine großflächige Wohnbauentwicklung mit entsprechendem Einwohnerzuwachs dar und bietet die Chance für eine städtebauliche Weiterentwicklung von Ebersheim (Infrastruktur, „Neue Mitte“). Sie sollte entsprechend nicht isoliert vollzogen, sondern in ein übergeordnetes Stadtteilentwicklungskonzept / Rahmenplanung für Ebersheim gesamt eingebettet werden.	fördernd
Bezug zu aktuellen Entwicklungen / Hinweise	Die Wohnbauflächen in Ebersheim mit erheblichem Potential an Wohneinheiten sind bereits im FNP 2000 dargestellt. Aufgrund umfangreicher Potentiale im Innenbereich, v.a. Konversionsflächen, wurden diese bislang nicht umgesetzt. Eine Straßenbahn-Anbindung von Ebersheim – wie im FNP 2000 bereits dargestellt – würde eine Alternative zum Ausbau der Rheinhessenstraße darstellen, dem Verkehrskonzept Rheinhessen entsprechen und damit ein großes Potential für Ebersheim und die umliegenden Orte darstellen. Eine deutliche Erhöhung von Ebersheim würde zudem zu einer Verbesserung des Nutzen-Kosten-Verhältnisses führen.	fördernd

FAZIT ANHAND DER STÄDTEBAULICHEN BEURTEILUNG

Aus städtebaulicher Sicht bietet die Teilfläche B aufgrund der Lage zur geplanten ÖPNV-Trasse, der guten Anbindung an den MIV, der Nähe zum nächsten Nahversorgungszentrum, der Einbindung in die Siedlung ein gutes Potential. Aufgrund der Größe und direkten Nähe zur ÖPNV-Trasse ist eine Entwicklung der Teilfläche A zeitlich der Teilfläche B vorzuziehen. Im besten Falle werden beide Flächen zusammen mit dem Ausbau des SÖPNV entwickelt.

 *besitzt Potential*

ABSCHLIESSENDE EINSCHÄTZUNG

Die drei Teilflächen bieten die Chance für großflächige Wohnbauentwicklungen und eine Weiterentwicklung des gesamten Stadtteils. Um die Entwicklung der Teilflächen in die Entwicklung des gesamten Stadtteils einzubetten, sollte der Umsetzung der Flächen ein integriertes Stadtteilentwicklungskonzept vorausgehen. Dabei würde insbesondere durch eine Erweiterung der Straßenbahn sowie die Ansiedlung weiterer Nutzungen (z.B. Gastronomie) und Infrastruktur ganz Ebersheim profitieren. Zusätzlich sollte die Verlängerung der ÖPNV-Trasse eine zwingende Voraussetzung für die Entwicklung aller drei Teilflächen sein und eine Weiterführung der bisherigen-Trasse durch Ebersheim zur Anbindung der Teilfläche C geprüft werden. Eine schrittweise Entwicklung mit einer Bustrasse ist möglich. In Abhängigkeit der Infrastruktur / Verkehrsanbindung ist eine abschnittsweise Entwicklung von Teilbereichen möglich.

Die Teilfläche B bietet mit der guten Anbindung an den SÖPNV und den MIV, der Nähe zu Versorgungsmöglichkeiten und dem vorhandenen Siedlungsbezug ein gutes Entwicklungspotential. Sie kann mit der Teilfläche A oder eigenständig entwickelt werden. Noch offene Fragestellungen, wie z.B. Starkregen und die Einbindung in die Landschaft, können zu einer Reduktion der entwickelbaren Fläche führen.

 *Entwicklung grundsätzlich denkbar*

Grundsätzliche Entwicklungsidee:

„Umfängliche Erweiterung und Aufwertung der bestehenden, stark durch Wohnen geprägten Ortsstruktur durch Entwicklung der im FNP dargestellten geplanten Wohnbauflächen im Zusammenhang mit einem Ausbau der ÖPNV-Trasse“

Einschränkungen durch vorhandene Restriktionen**Umwelt und Ökologie**

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Schutz des lokalen Klimas, Klimawandel, Anpassung an den Klimawandel	Es handelt sich um einen Klimafunktionsraum von hoher Wertigkeit. Nördlicher und mittlerer Bereich der Teilfläche C: Die Fläche nördlich des „Reiterweg“ liegt in einem Bereich mit flächenhaftem Kaltluftabfluss und mittelbarem Siedlungsbezug. Eine angemessene Durchgrünung des Gebietes ist anzustreben	hemmend
Landschaftsschutz	-	-
Bodenschutz	Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist in der gesamten Teilfläche C hoch bis sehr hoch. Für den Wasserhaushalt ist das Gebiet insbesondere aufgrund des sehr hohen Nitratrückhaltevermögens von Bedeutung. Im nordöstlichen Bereich befinden sich kultur- und naturhistorisch bedeutsame Böden. Die Bodenfunktionen entsprechend §2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG werden auf dem Gebiet überwiegend in hohem Maße erfüllt. Gemäß §1 BBodSchG ergibt sich daraus eine hohe Schutzwürdigkeit der Böden.	hemmend
Gewässerschutz/ Wasserwirtschaft	Nördlicher Bereich der Teilfläche C: Es bestehen grundsätzliche Bedenken. Der nördliche Bereich der Teilfläche liegt nach derzeitigem Sachstand im Bereich der Zone III des geplanten Wasserschutzgebiets Ebersheim/ Hechtsheim. Dies betrifft ungefähr die nördlichen 10% der gesamten Teilfläche C. Der GW-Flurabstand liegt bei 40 bis 50 m unter der Geländeoberfläche. Die Böden sind zur Versickerung geeignet (mittleres Versickerungspotential). ->eine weitere Prüfung ist notwendig	hemmend
Artenschutz	siehe Teilfläche A	hemmend
Biotopkomplex	siehe Teilfläche A	-
RROP	sonstige Landwirtschaftsfläche	nicht hemmend
Landschaftsplan	Zum Untersuchungsraum führt der Landschaftsplan der Stadt Mainz aus: <i>Konflikt: Wohnbebauung <-> Klima, Artenschutz</i> <i>Priorisierung: Verkleinerung der bisher geplanten Wohnbauflächen zur Offenhaltung der Landschaft (Klima- und Bodenschutz).</i> <i>Anpassung künftiger Wohnbebauung auf Bereiche außerhalb des Vogelzugkorridors und Hamsterareals.</i> Diese landespflegerische Vorgabe ist im Kontext mit den nachfolgenden Restriktionen zu bewältigen.	hemmend
Ausgleichsflächen	siehe Biotopsicherung Teilfläche A	-
Sonstige Restriktionen	-	-

Äußere Einflüsse

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Störfall-/BlmSch-Betriebe	-	-
Hochwasser / Starkregen	-	-
Lärmschutz	Im nördlichen Bereich der Teilfläche C müssen die Immissionen durch bestehende Windkraftanlagen beachtet werden.	nicht hemmend
Technische Infrastruktur	-	-
Altlasten	Die Prüfung der Teilfläche C ergab keine Hinweise auf Altlastenverdacht, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen.	-

FAZIT ANHAND DER VORHANDENEN RESTRIKTIONEN

Für die Teilfläche C bestehen keine Ausschlüsse. Jedoch sind insbesondere Hemmnisse durch das geplante Wasserschutzgebiet Ebersheim / Hechtsheim (betrifft v.a. die nördlichen 10 % der Teilfläche), das Klima, Artenschutz und den Landschaftsplan zu berücksichtigen, die zur Reduktion der entwickelbaren Fläche führen können und eine weitere Prüfung notwendig machen.

 *eingeschränkt geeignet*

Städtebauliche Beurteilung

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Eigentum	Die Potentialflächen sind im Besitz einer relativ geringen Anzahl an Eigentümern, bei denen es sich überwiegend um Privatbesitz handelt. Die Parzellen sind mittel bis sehr groß.	fördernd
Erschließung SÖPNV	Aktuell ist keine SÖPNV-Anbindung vorhanden, was zu einer Einstufung als hemmend führt. Eine Erweiterung des SÖPNV ist bereits im FNP dargestellt. Jedoch würde, bei jetziger Trassenführung bis Töngesstraße Kreuzung Grünberger Straße, die Teilfläche C deutlich außerhalb eines Einzugsbereiches von 700m liegen und nicht profitieren. Aus diesem Grund ist die Teilfläche als hemmend einzustufen. Eine Weiterführung der Trasse ist, auch im Hinblick auf gesamt Ebersheim zu prüfen. Generell stellt eine Straßenbahn-Anbindung eine Alternative zum Ausbau der Rheinhessenstraße dar, dem Verkehrskonzept Rheinhessen entsprechen und damit ein großes Potential für Ebersheim und die umliegenden Orte darstellen. Mit Zunahme der Einwohnerzahl steigt die Chance auf ein positives Nutzen-Kosten-Verhältnis. Eine schrittweise Entwicklung der ÖPNV-Trasse ist möglich: erst Bustrasse, bei zunehmender Bevölkerung dann eine Erweiterung des SÖPNV. Die Anbindung an den SÖPNV sollte die Grundlage für eine großflächige Wohnbauentwicklung sein und beides bedingt sich wechselseitig.	hemmend
Erschließung MIV	Eine Anknüpfung an die bestehende Erschließung ist teilweise möglich. Hinweis: Bei großflächiger Wohnbauentwicklung aller drei Teilflächen ist die Schaffung einer neuen Verkehrsanbindung (IV: Umgehungsstraße am neuen nördlichen Ortsrand) notwendig. Die bestehende Infrastruktur ist nicht für ein solchermaßen steigendes Verkehrsaufkommen ausgelegt, das gilt insbesondere für Teilfläche C.	neutral
Nähe zu zentralen Versorgungsbereichen / Stadtteilzentren	Mehr als die Hälfte der Teilfläche liegt innerhalb des Einzugsbereiches von 500m bzw. zum nächsten Stadtteilzentrum (Ebersheim) bzw. zum nächsten Nahversorgungszentrum (Ebersheim) und komplett im Einzugsbereich von 700m, mit guten Wegeverbindungen.	fördernd
Siedlungsbezug	Ein Siedlungsbezug ist vorhanden: Es handelt sich um eine Anknüpfung an die vorhandene Siedlung.	fördernd
Wechselwirkung mit der Umgebung	Insbesondere die Entwicklung aller drei Teilflächen stellt eine großflächige Wohnbauentwicklung mit entsprechendem Einwohnerzuwachs dar und bietet die Chance für eine städtebauliche Weiterentwicklung von Ebersheim (Infrastruktur, „Neue Mitte“). Sie sollte entsprechend nicht isoliert vollzogen, sondern in ein übergeordnetes Stadtteilentwicklungskonzept / Rahmenplanung für Ebersheim gesamt eingebettet werden.	fördernd
Bezug aktuelle Entwicklungen / Hinweise	Die Wohnbauflächen in Ebersheim mit erheblichem Potential an Wohneinheiten sind bereits im FNP 2000 dargestellt. Aufgrund umfangreicher Potentiale im Innenbereich, v.a. Konversionsflächen, wurden diese bislang nicht umgesetzt. Eine Straßenbahn-Anbindung von Ebersheim – wie im FNP 2000 bereits dargestellt – würde eine Alternative zum Ausbau der Rheinhessenstraße darstellen, dem Verkehrskonzept Rheinhessen entsprechen und damit ein großes Potential für Ebersheim und die umliegenden Orte darstellen. Eine deutliche Erhöhung von Ebersheim würde zudem zu einer Verbesserung des Nutzen-Kosten-Verhältnisses führen.	fördernd

FAZIT ANHAND DER STÄDTEBAULICHEN BEURTEILUNG

Die Teilfläche C bietet aus städtebaulicher Sicht ähnliche Potentiale wie die Teilflächen A und B. Ein entscheidender Unterschied ist jedoch die größere Entfernung zu einer zukünftigen ÖPNV-Trasse. Eine Weiterführung der geplanten ÖPNV-Trasse ist zu prüfen. Zusätzlich ist die Anbindung des MIV nur teilweise möglich und eine Umsetzung gemeinsam mit der neuen Umgehungsstraße empfohlen. Entsprechend ist die Teilfläche C als letzte Teilfläche zu entwickeln.

☐ ☒ ☐ *besitzt eingeschränktes Potential*

ABSCHLIESSENDE EINSCHÄTZUNG

Die drei Teilflächen bieten die Chance für großflächige Wohnbauentwicklungen und eine Weiterentwicklung des gesamten Stadtteils. Um die Entwicklung der Teilflächen in die Entwicklung des gesamten Stadtteils einzubetten, sollte der Umsetzung der Flächen ein integriertes Stadtteilentwicklungskonzept vorausgehen. Dabei würde insbesondere durch eine Erweiterung der Straßenbahn sowie die Ansiedlung weiterer Nutzungen (z.B. Gastronomie) und Infrastruktur ganz Ebersheim profitieren. Zusätzlich sollte die Verlängerung der ÖPNV-Trasse eine zwingende Voraussetzung für die Entwicklung aller drei Teilflächen sein und eine Weiterführung der bisherigen-Trasse durch Ebersheim zur Anbindung der Teilfläche C geprüft werden. Eine schrittweise Entwicklung mit einer Bustrasse ist möglich. In Abhängigkeit der Infrastruktur / Verkehrsanbindung ist eine abschnittsweise Entwicklung von Teilbereichen möglich.

Die Teilfläche C bietet aus städtebaulicher Sicht zwar ähnliche Potentiale wie die Teilflächen A und B, allerdings profitiert sie aktuell nicht von einer Erweiterung der ÖPNV-Trasse. Aufgrund der Nähe zur bereits im FNP vorgesehenen Straßenbahnerweiterung sind die Teilflächen A und B zu priorisieren und die Teilfläche C entsprechend als letzte Teilfläche zu entwickeln. Eine Weiterführung der ÖPNV-Trasse durch Ebersheim zur Anbindung der Teilfläche C ist zu prüfen. Noch offene Fragestellungen können zu einer Reduktion der entwickelbaren Fläche führen. Weitere Prüfungen, insbesondere in Bezug auf das geplante Wasserschutzgebiet Ebersheim / Hechtsheim sind notwendig.

☐ ☒ ☐ *Entwicklung nicht prioritär*

