

Anlage1



Überblick über Untersuchungsräume / Potentialflächen nach Bewertung

(Quelle: berchtoldkrass space&options 2023: Gutachten zur Ermittlung von längerfristigen Wohnbauflächenpotentialen im Außenbereich: S. 27)



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

Inhalt

01 Einführung	4
Ausgangslage	4
Ziele des Gutachtens	5
Überblick über das Vorgehen	6
Begriffsdefinitionen	8
02 Methodik und Vorgehensweise	10
Vorüberlegungen zum Außenbereich der Stadt Mainz	10
Analyse des Stadtgebietes und Abgrenzung von Untersuchungsräumen	16
Betrachtung und Bewertung der Untersuchungsräume	20
Herausarbeiten von Potentialflächen	22
Abschließende Empfehlungen	23
Abschätzung von Entwicklungsquantitäten	23
03 Darstellung der Ergebnisse	24
Überblick der ausgewählten Untersuchungsräume	24
Überblick über die bewerteten Untersuchungsräume	26
Ergebnisse der Abschätzung von Entwicklungsquantitäten	30
Steckbriefe der einzelnen Untersuchungsräume	32
04 Zusammenfassung der Ergebnisse und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen	120
Abbildungsverzeichnis	122
Anhang	125
Impressum	135

01 Einführung

Ausgangslage

Mainz zählt zu den Städten in Deutschland, die aktuell überdurchschnittlich wachsen und weiter wachsen werden. Seine Lage im Rhein-Main-Gebiet, die Bedeutung als Landeshauptstadt und die vorhandenen wichtigen Hochschul- und Medienstandorte machen sie zu einem attraktiven Wohnstandort. Es sind vor allem jüngere Menschen (Studierende oder Berufseinsteiger), aber auch Menschen aus dem Ausland, die nach Mainz ziehen, sodass die Stadt im letzten Jahrzehnt um etwa 18.000 Personen gewachsen ist. Gleichzeitig steigen die Miet- und Kaufpreise für Immobilien deutlich an. Im Vergleich der deutschen Städte befindet sich Mainz, mit München, Stuttgart und Frankfurt unter den zehn Städten mit den höchsten Mietpreisen wieder. In der Folge wird es für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Budget immer schwieriger, bezahlbare Wohnungen zu finden.

Ein Ansatz um neuen Wohnraum zu schaffen und die Situation auf dem Wohnungsmarkt zu entspannen, ist die Aktivierung von Wohnbauflächen. Dafür unternimmt die Stadt Mainz bereits große Bemühungen, insbesondere bei der Schaffung von gefördertem Wohnraum. So wurden zwischen 2011 und 2020 bereits 9.000 Wohnungen gebaut. Zusätzlich ist mittelfristig bis zum Jahr 2030 / 2035 aus den bereits in Umsetzung bzw. in der Bebauungsplanung befindlichen Flächen sowie der Innenentwicklung ein Potential von ca. 10.000 Wohneinheiten (WE) für ca. 20.000 Einwohner vorhanden.

Um Informationen zur mittelfristigen Entwicklung des Mainzer Wohnungsmarktes bis ins Jahr 2030 zu bekommen, hat die Stadt Mainz den „Wohnungsmarktbericht Mainz 2020“ erstellt. Darin wurde untersucht, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln und Empfehlungen ausgesprochen, wie der Wohnungsmarkt bestmöglich auf die künftigen Nachfragegruppen und -prioritäten ausgerichtet werden kann.

Die Ergebnisse des Berichtes zeigen, dass die bisherigen Anstrengungen eine positive Wirkung aufweisen. Sofern es gelingt, weiterhin auf dem bisherigen Niveau neuen Wohnraum zu schaffen, ist zu erwarten, dass sich der Mainzer Wohnungsmarkt bis 2030 zunächst entspannen wird. Sie zeigen aber auch, dass die zu erwartende Entspannung aufmerksam beobachtet werden muss. Insbesondere die qualitative Herausforderung, Wohnraum für unterschiedliche Nachfragegruppen zu schaffen und die Frage, wie sich das Wechselspiel zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage entwickelt, sind im Auge zu behalten. (vgl. Landeshauptstadt Mainz (2021): Wohnungsmarktbericht Mainz 2020)

Frühzeitig führte die Stadt Mainz nun ihre Anstrengungen, genug Wohnraum zur Verfügung zu stellen, fort und beauftragte zeitgleich zwei Gutachten, um weitere Potentiale für Wohnungsneubau zu identifizieren.

In einem ersten Gutachten wurden Wohnungspotentiale im Innenbereich (d.h. im gewachsenen Siedlungsbestand der Stadt Mainz) durch Gebäudeaufstockung, Baulückenschließung, Aktivierung evidenter Leerstände sowie Potentiale auf unter- oder ungenutzten und bereits versiegelten Flächen ermittelt. Mit dem vorliegenden Gutachten wurden zudem die langfristigen Potentiale für notwendige Wohnbauflächen im Außenbereich der Stadt untersucht.

Mit den beiden Gutachten intensivierte die Stadt Mainz ihre Bemühungen neuen Wohnraum zu schaffen und bereitete die Grundlage, um die Wohnbauentwicklungen langfristig im Blick zu halten und frühzeitig zu lenken.

Ziele des Gutachtens

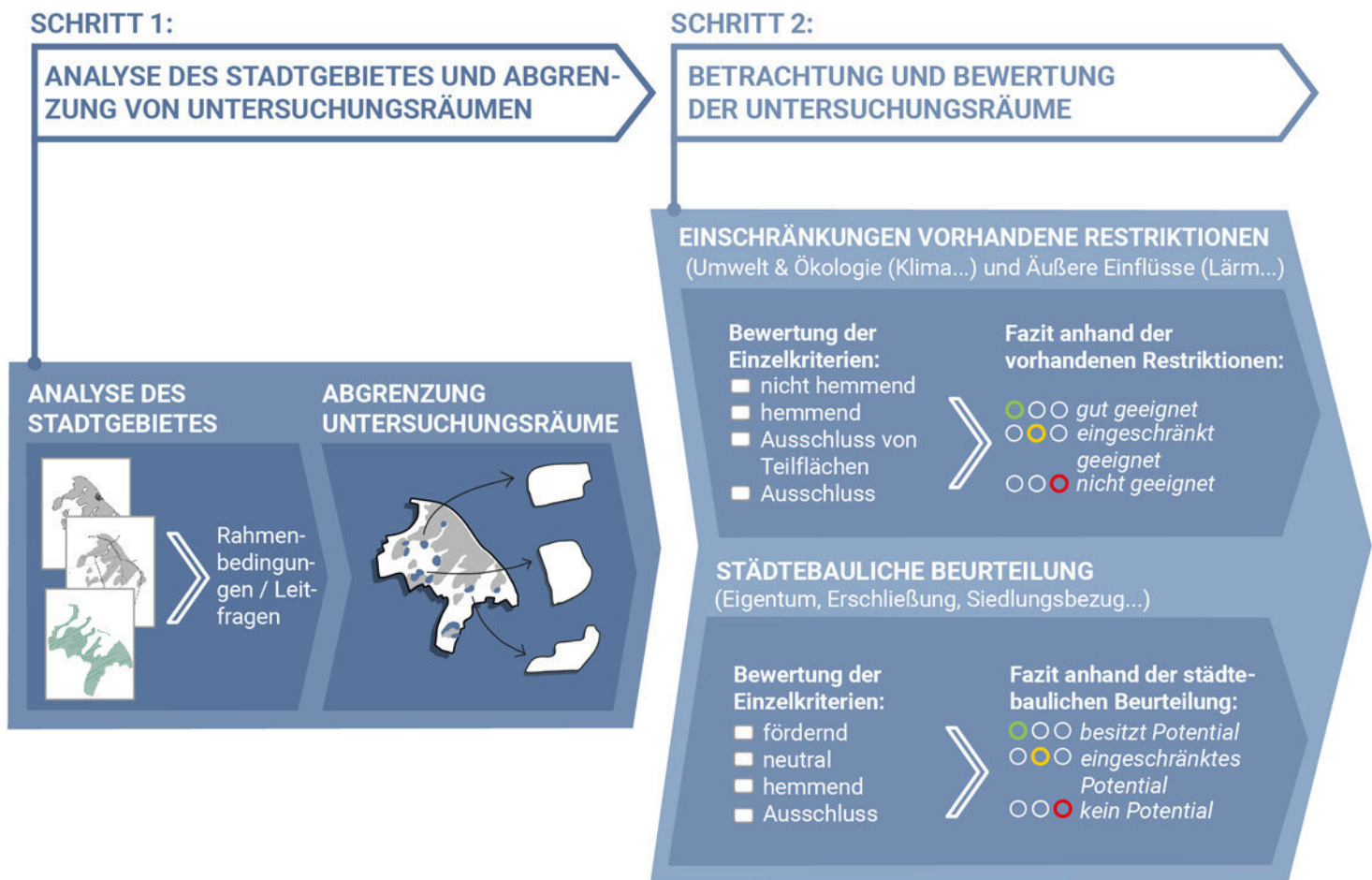
Als Außenbereich gilt der Bereich des Gemeindegebietes, der weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegt, noch zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehört. Der Außenbereich ist mit Ausnahme von privilegierten oder sonstigen Vorhaben nicht für eine Bebauung vorgesehen. Nachdem jahrzehntelang die Siedlungsentwicklung in Deutschland durch Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen auf der „Grünen Wiese“ betrieben wurde, hat seit einigen Jahren ein Paradigmenwechsel in Deutschland stattgefunden. In der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie wurde das Ziel formuliert, die Flächenneuinanspruchnahme bis 2030 auf unter 30 ha pro Tag zu senken. Bereits die Leipzig Charta von 2007 und insbesondere die neue Leipzig Charta aus dem Jahr 2020 widmen sich der notwendigen Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen durch die Städte. Zusätzlich wurde die Handlungsfähigkeit der Kommunen im Bereich der Innenentwicklung durch die BauGB Novelle 2013 (sog. Innenbereichsnovelle) sowie das Baulandmobilisierungsgesetz 2021 gestärkt. Das Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und die damit einhergehende Verdichtung des Siedlungsbestandes wurde Thema und wesentliches Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Auch die Stadt Mainz hat, neben der Planung von neuen Quartieren, in den letzten Jahren die Innenentwicklung stark vorangetrieben und verfolgt auch weiter dieses Ziel. Die behutsame Nachverdichtung der bestehenden Quartiere und die Nachnutzung nicht mehr benötigter militärischer oder gewerblicher Flächen stehen, auch vor dem Hintergrund des Klimaschutzes, im Vordergrund der aktuellen Planungen. Trotz allem sollen, insbesondere für langfristige Perspektiven nach 2030 / 2035, auch Potentiale im Außenbereich untersucht, diskutiert und bewertet werden.

Für eine langfristige Perspektive über den Zeitraum von 2030 / 2035 hinaus wurden aus diesem Grund im vorliegenden Gutachten mögliche Flächenreserven für den Wohnungsbau im Außenbereich der Stadt Mainz eruiert. Dabei wurde untersucht, inwieweit mögliche Potentiale trotz der Lage im Außenbereich zu einer positiven städtebaulichen Entwicklung beitragen können. An diese Flächenpotentiale wurden besondere Anforderungen gestellt. Über eine Reihe von detaillierten Analysen wurden mögliche Zielkonflikte aufgrund von vorhandenen Restriktionen identifiziert und die Potentiale nach städtebaulichen Kriterien untersucht und bewertet.

Im Ergebnis des Gutachtens wurden zum einen Flächenpotentiale identifiziert, auf denen eine Entwicklung denkbar ist, zum anderen aber auch klar benannt, wo eine Entwicklung nicht empfohlen wird.

Im vorliegenden Bericht werden die Ergebnisse des Gutachtens vorgestellt. Die beiden folgenden Abschnitte geben zunächst einen Überblick über das Vorgehen und eine Definition der relevanten Begriffe. Im zweiten Kapitel werden Methodik und Vorgehensweise ausführlich beschrieben. Anschließend werden in Kapitel drei die Ergebnisse sowohl in einer Übersicht als auch detailliert in Einzelsteckbriefen dargestellt. Kapitel vier fasst die Ergebnisse zusammen und gibt Empfehlungen für das weitere Vorgehen.



Überblick über das Vorgehen

Die Erarbeitung ist in vier Arbeitsschritte aufgeteilt (siehe Abb. 1 oben): Im ersten Schritt wurde das Mainzer Stadtgebiet analysiert (siehe Kapitel „Analyse des Stadtgebietes und Abgrenzung von Untersuchungsräumen“ ab S. 16). Der Studie liegt der Grundsatz zugrunde, eine potentielle Außenentwicklung im gesamtstädtischen Kontext zu betrachten und dabei eine ganzheitliche Entwicklung des Gemeindegebietes mitzudenken. Anhand einer grundlegenden Betrachtung des Stadtgebietes wurden Rahmenbedingungen und Leitfragen abgeleitet. Sie bildeten die Grundlage für die Auswahl von Untersuchungsräumen. Dafür wurden unterschiedliche Daten untersucht und Analysen durchgeführt. Insgesamt wurden elf Untersuchungsräume für eine genauere Betrachtung ausgewählt (siehe Abb. 15 S. 25, für die Definition von Untersuchungsräumen siehe das folgende Kapitel).

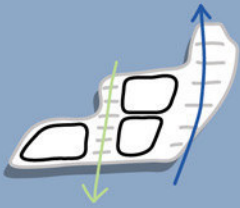
Im zweiten Schritt erfolgte die Betrachtung und Bewertung der Untersuchungsräume (siehe Kapitel „Betrachtung und Bewertung der Untersuchungsräume“ ab S. 20). Es wurden mögliche Einschränkungen der Bebaubarkeit des Untersuchungsraumes durch vorhandene Restriktionen sowie städtebauliche Kriterien untersucht.

Die Betrachtung der Einschränkungen durch vorhandene Restriktionen ist in zwei Teilbereiche aufgeteilt: Umwelt und Ökologie und äußere Einflüsse. Der Teilbereich Umwelt und Ökologie umfasst Kriterien, die durch die Entwicklung der Fläche negativ beeinflusst werden können (z.B. auf der Fläche lebende, geschützte Tiere oder schützenswerte Flora). Der Teilbereich äußere Einflüsse umfasst Kriterien, die sich negativ auf die Gebäude bzw. die zukünftigen Bewohner:innen auswirken würden (z.B. Lärmbelastung). In jedem Teilbereich wurden einzelne Kriterien betrachtet und anhand der folgenden vier Kategorien bewertet: „nicht hemmend“, „hemmend“, „Ausschluss von Teilflächen“ und „Ausschluss“. Abschließend wurden alle vorhandenen Restriktionen zusammengefasst und ein Fazit gezogen. Dabei wurde bewertet, ob der Untersuchungsraum anhand der vorhandenen Restriktionen „gut geeignet“, „eingeschränkt geeignet“ oder „nicht geeignet“ für eine Entwicklung ist. Bei der Beurteilung von städtebaulichen Kriterien wurde bspw. die Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr (SÖPNV), die Erschließung mit dem motorisierten

SCHRITT 3:

HERAUSARBEITEN UND BEWERTEN VON POTENTIALFLÄCHEN

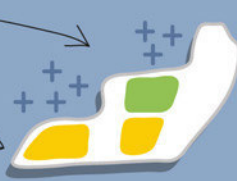
HERAUSARBEITEN VON POTENTIALFLÄCHEN



ABSCHLIESSENDE EMPFEHLUNGEN

- Entwicklung grunds. denkbar
- Entwicklung nicht prioritär / weitere Prüfung notwendig
- Entwicklung wird nicht empfohlen

ABSCHÄTZUNG ENT- WICKLUNGSQUANTITÄTEN



SCHRITT 4:

DARSTELLUNG DER ERGEBNISSE

STECKBRIEFE MIT BEWERTUNG, BERICHT



Abb. 1: Vorgehensweise und einzelne Schritte

Individualverkehr (MIV) oder die Entfernung zu Stadtteilzentren bewertet. Durch die Beurteilung städtebaulicher Kriterien wurde abgeschätzt, welche Chancen oder Potentiale mit einer Entwicklung eines Untersuchungsraumes verbunden sein können oder wie aufwendig eine Entwicklung möglicherweise ist. Wie bei den Restriktionen wurde jedes Kriterium einzeln bewertet. Die Bewertung erfolgte anhand der folgenden vier Kategorien: „fördernd“, „neutral“, „hemmend“ und „Ausschluss“. Abschließend wurden alle Kriterien zusammengefasst und in Form eines Fazits mit „besitzt Potential“, „besitzt eingeschränktes Potential“ und „kein Potential“ bewertet.

Auf der Grundlage der Bewertungen wurden im dritten Schritt die Flächen der Untersuchungsräume räumlich weiter differenziert und die sogenannten Potentialflächen abgegrenzt (zur Erläuterung der Definition von Potentialflächen, siehe das folgende Kapitel). Dabei wurden städtebauliche Aspekte, wie z.B. der Bezug zur bestehenden Bebauung, sowie Kriterien aus den Restriktionen, wie z.B. Kaltluftabflüsse oder Vorgaben übergeordneter Planungen einbezogen. Daran anknüpfend wurden abschließende Empfehlungen gegeben. Sie erfolgten anhand der Kategorien „Entwicklung grundsätzlich denkbar“, „Entwicklung nicht prioritär“ und „Entwicklung wird nicht empfohlen“. Für alle Potentialflächen mit der Bewertung „Entwicklung grundsätzlich denkbar“ und „Entwicklung nicht prioritär“, erfolgte eine Abschätzung möglicher Entwicklungsquantitäten (siehe Kapitel „Abschätzung von Entwicklungsquantitäten“ ab S. 23). Dabei wurde überschlägig eine Bandbreite an Wohneinheiten, die ggf. auf der Potentialfläche möglich sein könnten, abgeschätzt.

Im letzten Schritt wurden alle Ergebnisse aufbereitet. Die Ergebnisse und Bewertungen der Schritte zwei und drei wurden in ausführlichen Steckbriefen für jeden Untersuchungsraum dargestellt (siehe Kapitel „Steckbriefe der einzelnen Untersuchungsräume“ auf Seite 32). Zusätzlich wurden das Vorgehen sowie alle Ergebnisse im vorliegenden Bericht zusammengefasst.

Die Bearbeitung des Gutachtens, insbesondere die Bereitstellung der notwendigen Datengrundlagen und Informationen, wurde durch eine dezernatsübergreifende Verwaltungsgruppe begleitet.

Begriffsdefinitionen

Im Rahmen des Gutachtens wurden Flächen für Wohnungsneubau im Außenbereich der Stadt Mainz erhoben. Flächen für Gewerbe oder andere Nutzungen waren nicht Teil des Gutachtens.

Gemäß Auftrag galt es, größere, zusammenhängende Flächen zu identifizieren, auf denen Wohnbauentwicklungen in der Größenordnung eines Quartiers möglich sind. Als Orientierungswert wurde eine Größe von mindestens 5 ha oder ca. 250 Wohneinheiten definiert. Auf den Potentialflächen soll vorrangig verdichteter, urban geprägter Geschosswohnungsbau mit ggf. neuen Wohnformen (z.B. Baugemeinschaften, genossenschaftliches Wohnen) umsetzbar sein.

Kleinteilige Gebiete unter 5 ha, auf denen nur eine Bebauung von wenigen Wohneinheiten möglich ist, waren nicht Gegenstand des Suchrasters dieser Studie.

Die Erhebung von Potentialen fand in zwei aufeinanderfolgenden Schritten statt. Auf der Ebene von Untersuchungsräumen und auf der Ebene von Potentialflächen.

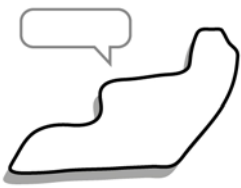


Abb. 2: Untersuchungsraum (schwarz umrandet)

Untersuchungsräume

Innerhalb des ersten Schrittes des Gutachtens wurden anhand von Analysen des Stadtgebietes und sich daraus ableitenden Rahmenbedingungen näher zu betrachtende Untersuchungsräume identifiziert, innerhalb derer dann in der Folge Flächenpotenziale gesucht wurden. Im Umkehrschluss wurde das übrige Stadtgebiet als für eine größere städtebauliche Entwicklung nicht geeignet betrachtet.

Die Untersuchungsräume sind als Denkräume aufzufassen, innerhalb derer die Möglichkeiten einer wohnbaulichen Entwicklung genauer untersucht und bewertet wurden. Jedem Untersuchungsraum liegt eine Entwicklungsidee zugrunde, welche die städtebaulichen Chancen und Möglichkeiten einer wohnbaulichen Entwicklung des Untersuchungsraumes beschreiben.

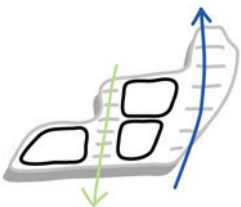


Abb. 3: Potentialflächen (schwarz umrandet)

Potentialflächen

Im weiteren Verlauf wurden die Untersuchungsräume genauer betrachtet. Dabei wurden, neben der Bewertung, auch die Flächen der Untersuchungsräume räumlich weiter differenziert und die sogenannten Potentialflächen abgegrenzt. Hierfür wurde analysiert, welche Bereiche des Untersuchungsraumes aus städtebaulicher Sicht am besten für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet sind. Dabei spielten der Bezug zur Bestandsbebauung, die Erschließung oder Vorgaben übergeordneter Planungen eine Rolle. Zusätzlich wurden vorhandene Restriktionen, wie z.B. regionale oder lokale Kaltluftabflüsse oder Ausgleichsflächen einbezogen und beurteilt, ob und ggf. welche Teilbereiche aufgrund der Restriktionen aus den Untersuchungsräumen so ausgeschlossen werden können, dass dennoch sinnvolle Flächenzuschnitte verbleiben. Dazu zählen z.B. Flächen mit Restriktionen die randlich oder nur in Teilbereichen liegen.

Die Potentialflächen stellen also die Bereiche des Untersuchungsraumes dar, die aus städtebaulichen Aspekten für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet sind und berücksichtigen, wenn möglich, bereits die vorhandenen Restriktionen.



Abb. 4: Abschließend bewertete Potentialflächen

Anhand der abschließenden Empfehlung wurden die Potentialflächen in drei Kategorien unterteilt: „Entwicklung wird nicht empfohlen“ (rot), „Entwicklung nicht prioritär“ (gelb), „Entwicklung grundsätzlich denkbar“ (grün) (siehe dazu auch das Kapitel „Abschließende Empfehlungen“ auf Seite 23).

02 Methodik und Vorgehensweise

Im Folgenden werden die Methoden und die Vorgehensweise innerhalb des Gutachtens detailliert beschrieben. Sie folgen der zeitlichen und inhaltlichen Reihenfolge der Bearbeitung.

Vorüberlegungen zum Außenbereich der Stadt Mainz

Der Außenbereich lässt sich definieren als derjenige Teil der Stadt, welcher weder im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegt noch zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehört (§ 34 BauGB). Aber welche Teile des Mainzer Stadtgebiets sind dies?

Zu Beginn der Erhebung von Potentialen erfolgte deshalb zuerst eine Annäherung an den Außenbereich der Stadt Mainz. Die Untersuchungen dienten dazu, sich ein Bild des Außenbereiches der Stadt Mainz zu machen. Fragestellungen waren:

- In welchen Bereichen der Stadt Mainz werden Potentiale gesucht?
- Anhand welcher Kriterien und Daten lässt sich der Außenbereich abgrenzen?
- Was macht den Außenbereich aus?

Unbebaute und bebaute Flächen:

Die Darstellung unten zeigt in schwarz die bestehenden und geplanten Gebäude der Stadt Mainz. Sie macht deutlich, welche Bereiche der Stadt heute schon sehr dicht, weniger dicht oder gar nicht bebaut sind und wie kompakt oder „zersiedelt“ das Stadtgebiet ist. Am dichtesten bebaut sind die Altstadt und die Neustadt, aber auch die Ortskerne mit ihren gewachsenen Strukturen. Zusätzlich zeichnen sich die Gewerbegebiete mit großen Hallenstrukturen ab. Der zusammenhängend bebaute Bereich konzentriert sich auf den Nordosten mit der Altstadt, Neustadt, Oberstadt, Hartenberg-Münchfeld, Mombach, Bretzenheim, Gonsenheim, Hechtsheim und Weisenau sowie die solitären Stadtteile Finthen, Drais, Lerchenberg, Marienborn, Ebersheim und Laubenheim im Westen bis Südosten. Dazwischen liegen ausgedehnte, unbebaute Flächen, die fast ausschließlich durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt sind. In hellgrün ist zusätzlich eine Fläche von 5 ha dargestellt. Innerhalb des Gutachtens wurden zusammenhängende Flächen gesucht, die mindestens diese Größe besitzen.

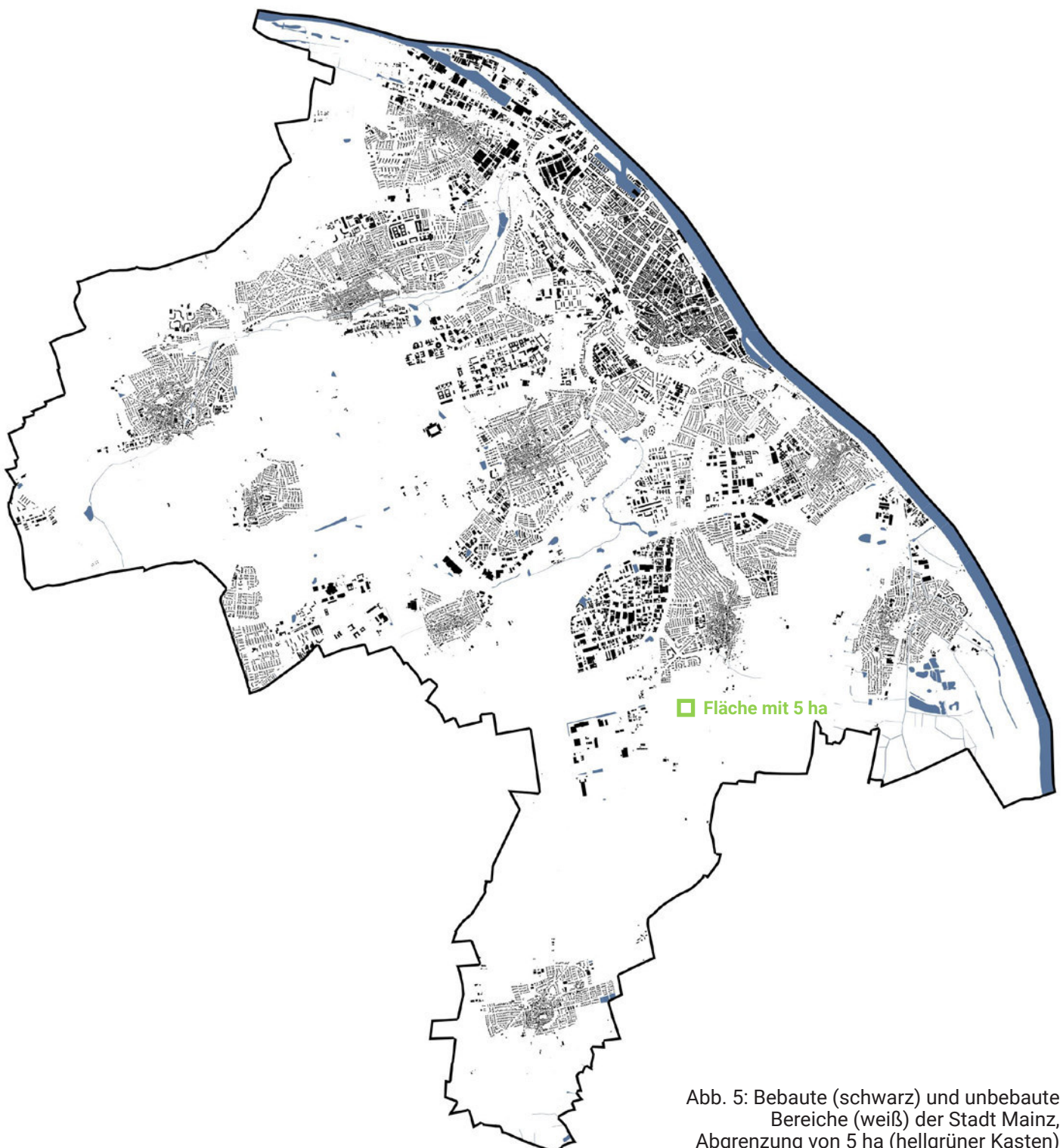


Abb. 5: Bebaute (schwarz) und unbebaute Bereiche (weiß) der Stadt Mainz, Abgrenzung von 5 ha (hellgrüner Kasten)

Zusammenhängendes Siedlungsgebiet:

Anhand der heute bestehenden Bebauungsstruktur lässt sich das zusammenhängende Siedlungsgebiet ableiten (schwarze Umrandung). Die im vorliegenden Gutachten gesuchten Potentiale liegen vornehmlich außerhalb dieses Gebietes. Das Siedlungsgebiet ist durch einen großflächigen, geschlossenen Siedlungskörper im Nordosten und vereinzelte, kompakte Ortsteile in den westlichen bis südöstlichen Bereiche charakterisiert. Teilweise reichen Grünflächen bis in innerstädtische Bereiche hinein.

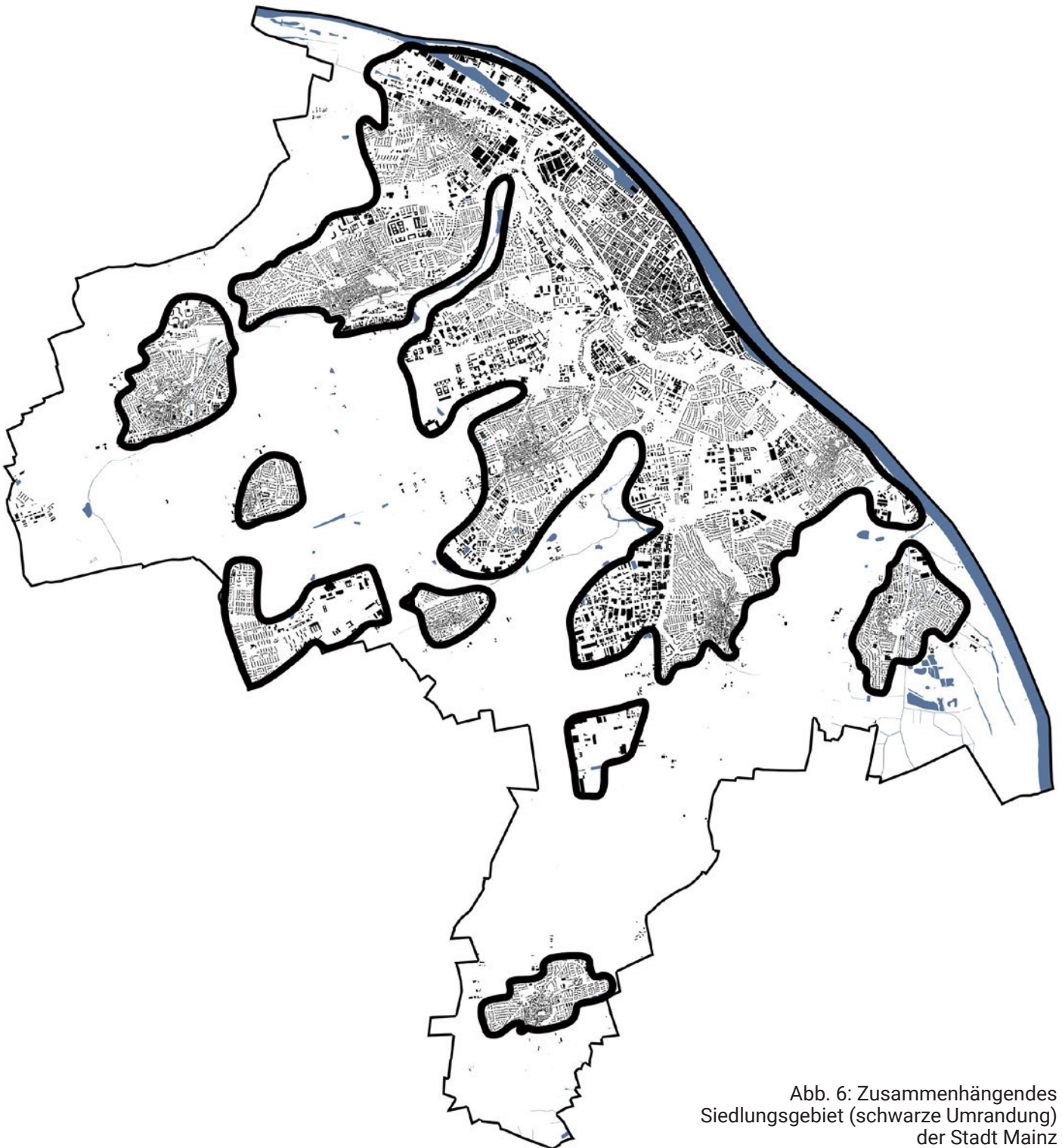


Abb. 6: Zusammenhängendes
Siedlungsgebiet (schwarze Umrandung)
der Stadt Mainz

Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP):

Im FNP ist die vorhandene und geplante Bodennutzung des Gemeindegebietes dargestellt. Die im vorliegenden Gutachten gesuchten Potentiale für eine weitere Außenentwicklung liegen vorrangig außerhalb bestimmter im FNP dargestellter bestehender Nutzungen (grau). Dazu zählen Wohnbauflächen, gewerbliche und gemischte Bauflächen, Flächen für Gemeinbedarf und Sondergebiete sowie Flächen für Ver- und Entsorgung, Bahnanlagen, Straßen, Friedhöfe, Park and Ride Anlagen, Schießanlagen, Reitplätze sowie Sport- und Spielanlagen. Zusätzlich sind im FNP Wohnbauflächen in Planung dargestellt (grau schraffiert). Teilweise sind sie inzwischen bereits bebaut oder liegen innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgebietes. Teilweise sind sie noch nicht bebaut, wie konkret die Fläche in Ebersheim. Sie werden in die Untersuchung einbezogen. Es wird zudem sichtbar, dass es vereinzelt auch Flächen außerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgefüges gibt, für die im FNP eine bestimmte Nutzung vorgesehen war, die allerdings bisher nicht umgesetzt wurde. Konkret betrifft dies das geplante Sondergebiet ZDF-Medienpark. Diese Fläche wird analog zu der geplanten Wohnbaufläche in Ebersheim mit in die Untersuchung einbezogen.

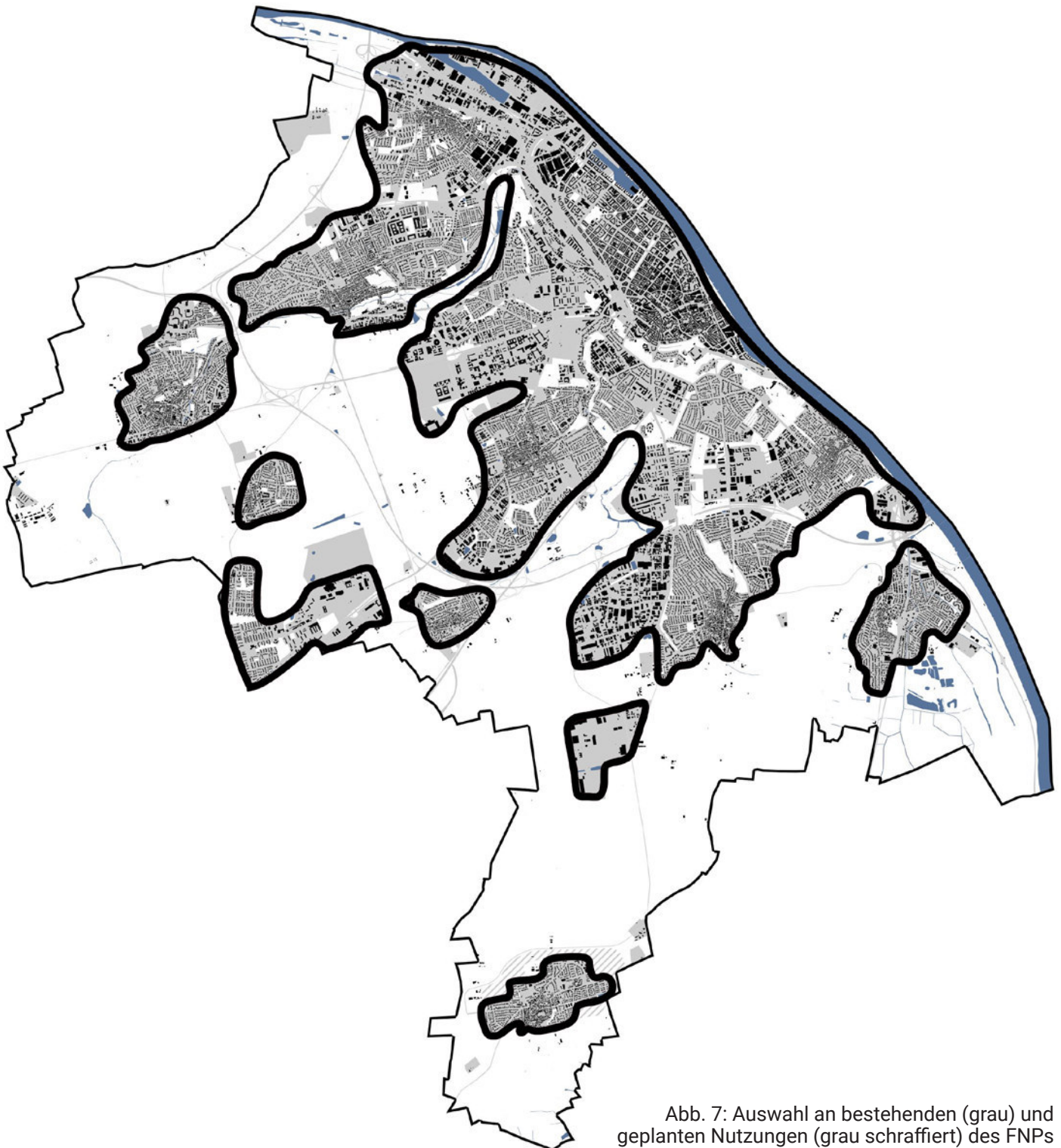


Abb. 7: Auswahl an bestehenden (grau) und geplanten Nutzungen (grau schraffiert) des FNPs

Grünflächen und Naturschutz:

Boden ist ein begrenztes Gut und die Versiegelung von Grünflächen kann nur schwer rückgängig gemacht werden. Grundsätzlich sind Eingriffe in bisher unbebaute und unversiegelte Bereiche der Stadt sehr gut abzuwägen. Die Darstellung unten zeigt naturschutzrechtliche Schutzgebiete: FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, flächenhafte Naturdenkmale und Landschaftsschutzgebiete (mit Ausnahme des LSG Rheinhessisches Rheingebiet) und Wälder (dunkelgrün) sowie bestehende (hellgrün) und geplante (hellgrün schraffierte) Grünflächen und Landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzflächen (LEF-Flächen). Zu den Grünflächen gehören Grün- und Parkanlagen, Grünflächen ohne / mit mehrfacher Zweckbestimmung, Straßenbegleitgrün sowie Dauerkleingärten des FNP und des Grünflächenkatasters. Im Rahmen der Untersuchung des Außenbereiches wurden die o.g. Schutzgebiete, Wälder und LEF-Flächen als Potentiale ausgeschlossen. In zwei Fällen wurden Ausnahmen gemacht: Es handelt sich dabei um Flächen in den Stadtteilen Finthen und Mombach, die als „Außenbereichsflächen im Innern“ aufgenommen und diskutiert wurden. Eine Bebauung bestehender und geplanter Grünflächen wird ausdrücklich nicht empfohlen.

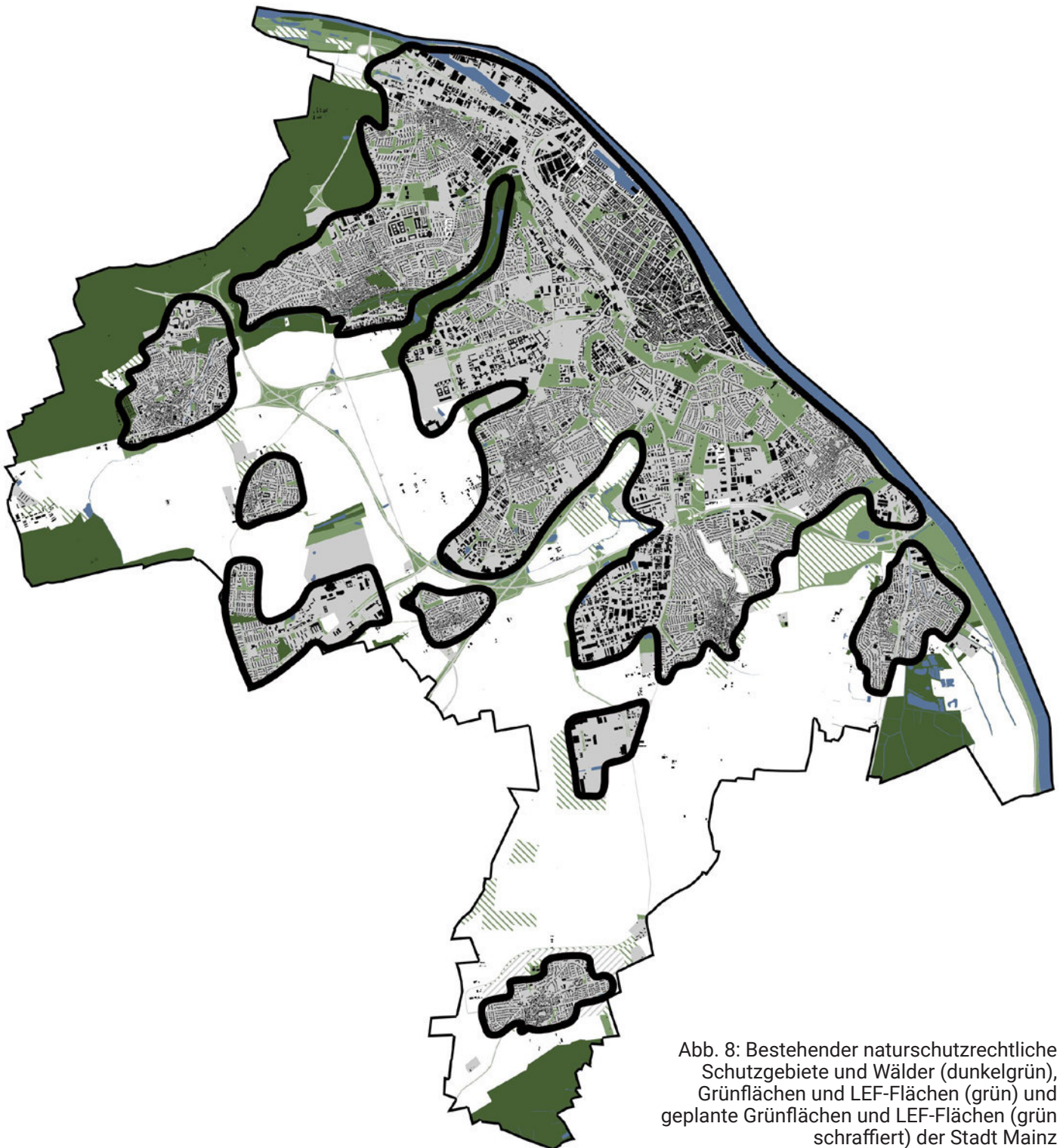


Abb. 8: Bestehender naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Wälder (dunkelgrün), Grünflächen und LEF-Flächen (grün) und geplante Grünflächen und LEF-Flächen (grün schraffiert) der Stadt Mainz

Zusammenfassung:

- Der zusammenhängend bebaute Bereich der Stadt Mainz konzentriert sich auf den Nordosten des Stadtgebietes mit der Altstadt, Neustadt, Oberstadt, Hartenberg-Münchfeld, Mombach, Bretzenheim, Gonsenheim, Hechtsheim und Weisenau. Im Westen bis Südosten befinden sich die Stadtteile Finthen, Drais, Lerchenberg, Marienborn, Ebersheim und Laubenheim.
- Dementsprechend ist das Siedlungsgebiet durch einen großflächigen, geschlossenen Siedlungskörper im Nordosten und vereinzelte, kompakte Ortsteile in den westlichen bis südöstlichen Bereichen charakterisiert.
- Bestimmte im FNP dargestellte bestehende Nutzungen bieten kein Potential für eine Außenentwicklung und werden nicht untersucht. Die im FNP dargestellte geplante Wohnbaufläche in Ebersheim sowie die im FNP dargestellte Sonderbaufläche ZDF-Medienpark, die seit geraumer Zeit nicht umgesetzt wurde, werden in die Untersuchung einbezogen.
- Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Waldflächen, die am nordwestlichen Rand, am Layenhof und südlich von Laubenheim liegen, sind als Potentiale ebenso wie LEF-Flächen auszuschließen und wurden nur in zwei Ausnahmefällen („Außenbereichsflächen im Innern“) diskutiert. Eine Inanspruchnahme von bestehenden oder geplanten Grünflächen sollte vermieden werden.
- Der vermeintlich verbleibende Suchraum für Potentiale im Außenbereich der Stadt Mainz erstreckt sich daher in einem ersten Schritt über die ausgedehnten unbebauten Flächen zwischen den Ortsteilen Finthen - Drais - Marienborn - Bretzenheim - Hechtsheim - Ebersheim und Laubenheim im Westen bis Süden.
- Diese Flächen sind fast ausschließlich durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt (siehe Abb. 9 unten). Nur vereinzelt finden sich Grünflächen oder Gehölzstrukturen (siehe Abb. 10 unten).



Abb. 9: Landwirtschaftlich geprägte Flächen im Außenbereich bei Bretzenheim



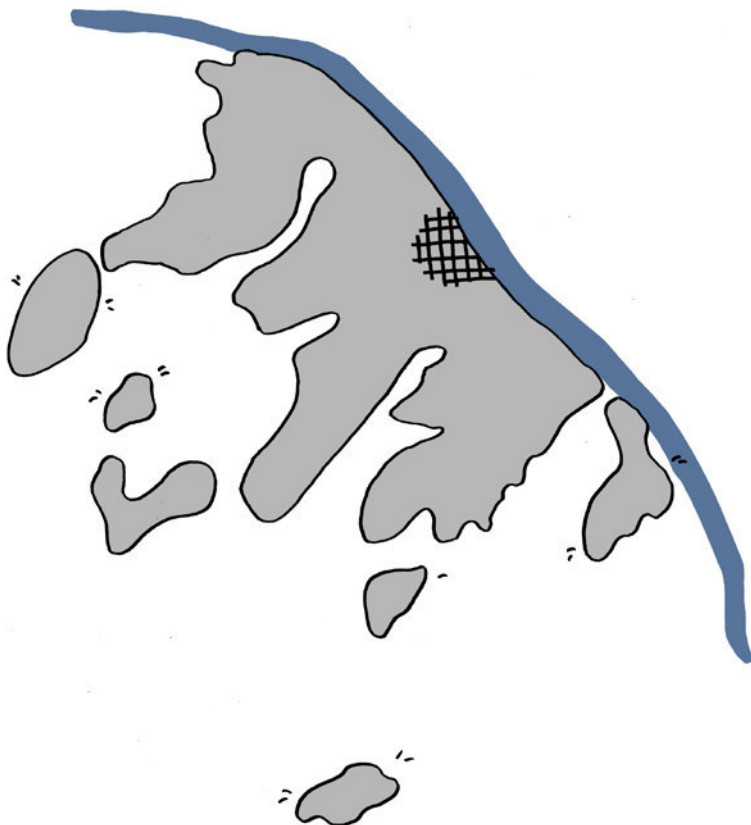
Abb. 10: Landwirtschaftlich geprägte Flächen mit vereinzelt Gehölzstrukturen zwischen Drais und Lerchenberg

Analyse des Stadtgebietes und Abgrenzung von Untersuchungsräumen

Um eine potentielle Entwicklung der Stadt Mainz in den Außenbereich hinein weiterzudenken, ist es wichtig, die Strukturen und vorhandenen Gegebenheiten zu verstehen und die Stadt auf dieser Basis weiterzudenken. Daher wurden vor der Auswahl der Untersuchungsräume Analysen des Stadtgebietes durchgeführt. Dazu zählen die Siedlungsstruktur, die vorhandene Erschließung mit dem schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr (SÖPNV) und die Grünstruktur.

Es war das Ziel durch die Analysen die Auswahl der Potentiale einerseits in einen gesamtstädtischen Kontext zu setzen und eine ganzheitliche Entwicklung des Stadtgebietes mitzudenken. Andererseits wurden daraus Rahmenbedingungen und Leitfragen für die Auswahl der Untersuchungsräume abgeleitet.

Mainz lesen und fassen:



Die Siedlungsstruktur der Stadt Mainz besteht aus einem relativ geschlossenen Stadtgefüge, welches sich Richtung Westen, Süden und Südosten in die einzelnen Ortsteile auflöst. Die Altstadt mit ihren repräsentativen Gebäuden, Plätzen und dem Rheinufer sind Stadt und Stadtbild prägend.

Abb. 11: Siedlungsstruktur

Das SÖPNV-Netz von Mainz besteht aus S- und Regionalbahn- (grau) sowie Straßenbahnlinien (schwarz). Insbesondere die Straßenbahntrassen führen in einzelnen Strängen von der Innenstadt bis hinaus in die einzelnen Ortsteile (z.B. Finthen oder Lerchenberg). Über den SÖPNV werden das Siedlungsgebiet der Stadt Mainz und insbesondere die außerhalb liegenden Ortsteile angebunden. Im FNP sind zwei zusätzliche ÖPNV-Trassen (schwarz gepunktet) vorgesehen, welche die Stränge, insbesondere nach Ebersheim heraus, fortführen. Das vorhandene SÖPNV-Netz wird durch ein weitläufiges Busnetz ergänzt.

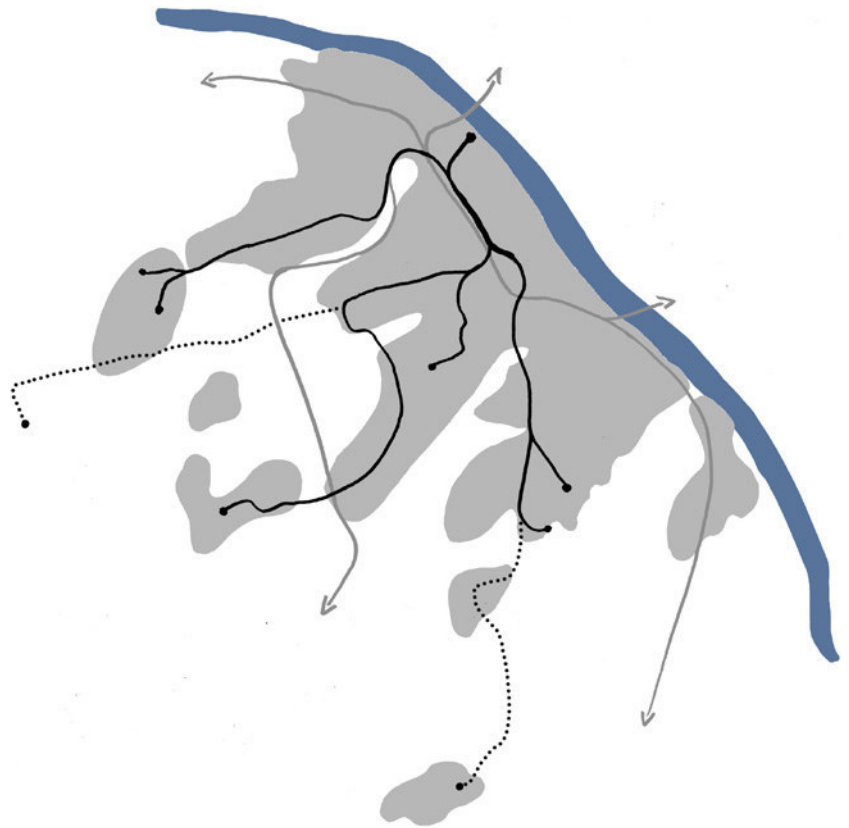


Abb. 12: SÖPNV-Netz

Von Westen, Süden und Osten kommend umgibt die übergeordnete Grünstruktur und Landschaft das Siedlungsgebiet der Stadt Mainz. Dabei ragen mehrere grüne Finger, z.B. entlang des Gonsbachtals, bis in die Kernstadt hinein. Sie entsprechen in großen Teilen den Ventilationsbahnen, die für das Stadtklima von Mainz enorm wichtig sind. In den innerstädtischen Bereichen werden die grünen Finger durch querliegende Grüngürtel ergänzt.



Abb. 13: Übergeordnete Grünstruktur

Mainz weiterdenken:

Die Siedlungsstruktur der Stadt Mainz folgt einem 5-Finger-Prinzip. Die fünf Finger reichen von der Kernstadt nach Mombach, Finthen, Lerchenberg, Ebersheim und Laubenheim (siehe Abb. 14 S. 19). Aus historischen Gründen ist Drais der einzige Stadtteil außerhalb des 5-Finger-Prinzips. Die Finger sind nicht durchgängig bebaut, aber durch einzelne Stränge des SÖPNV verbunden. Zwischen den Fingern reichen Grünräume bis in die Kernstadt hinein und verbinden so die Landschaft mit der inneren Stadt. Dies ist eine der herausragenden Qualitäten der Mainzer Stadtanlage und sollte auch zukünftig fortgeschrieben werden.

Eine zukünftige Stadterweiterung außerhalb der bisherigen Siedlungsgrenzen sollte das 5-Finger-Prinzip berücksichtigen und die bestehenden Finger ergänzt werden. Dieser Gedanke entspricht auch den Planungsleitlinien des wirksamen FNPs für die Siedlungsentwicklung. Die Entwicklung eines solitären Stadtteils oder Wohnquartiers auf der „Grünen Wiese“ ohne direkte Anbindung an einen vorhandenen Stadtteil und somit eine Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers sollte nicht erfolgen, da dies verschiedene negative Auswirkungen zur Folge hätte: Zum einen würde dies das vorhandene Grün- und Landschaftssystem sowie die vorhandenen Ventilationsbahnen und das stadtklimatische System sehr stark beeinträchtigen und der Außenbereich weiter zersiedelt werden. Zum anderen wäre die Implementierung weiterer SÖPNV-Stränge notwendig, um eine gute Verkehrsanbindung an die bestehenden Stadtteile sicherzustellen. Zudem müsste die notwendige Infrastruktur komplett neu aufgebaut werden, da (Mit-)Nutzungen bestehender Einrichtungen nicht möglich wären.

Dementsprechend ergaben sich aus den gesamtstädtischen Analysen folgende **Rahmenbedingungen** für die Definition und Auswahl der Untersuchungsräume:

- Eine potentielle Stadterweiterung findet nur innerhalb des 5-Finger-Prinzips statt mit dem Ziel so wenig Landschaft wie möglich zu beanspruchen sowie die vorhandenen Grün- und Landschaftsstrukturen und das stadtklimatische System zu schützen und möglichst wenig zu beeinträchtigen.
- Entwicklungen werden an die gewachsene Stadtstruktur angebunden und es entstehen keine isolierten neuen Siedlungskörper (wie dies z.B. bei einer Entwicklung des Layenhofs der Fall wäre).
- Die Erschließung mit dem SÖPNV ist für eine größere städtebauliche Entwicklung essentiell. Ist noch keine Erschließung mit dem SÖPNV vorhanden, so sollte sie potentiell denkbar sein.
- Mit potentiell neuen Siedlungsflächen sollte sinnvollerweise an die bestehenden Strukturen angeknüpft werden und die Voraussetzungen für städtisches Leben geschaffen werden können. Isolierte Siedlungskörper werden diesem Anspruch nicht gerecht.

Dem liegt die Haltung zu Grunde, dass eine potentielle größere Entwicklung im Außenbereich die Mainzer Stadtstruktur sinnvoll fortschreiben und nachhaltig ergänzen können muss.

Die Erhebung der Untersuchungsräume von unterschiedlichen Leitfragen und Blickrichtungen aus denken:

Aufbauend auf den Rahmenbedingungen wurde die Erhebung der Untersuchungsräume von unterschiedlichen Leitfragen und Blickrichtungen her gedacht:

... von der Bestandsbebauung:

Wo werden bereits erschlossene Randflächen unzureichend ausgenutzt?

Wo kann an die bestehende Erschließung angeknüpft werden?

Wo könnte eine Erweiterung bestehende Siedlungen aufwerten und ergänzen?

... vom SÖPNV:

Wo wird die Anbindung an den SÖPNV nicht ausgeschöpft?

Wo kann an den bestehenden SÖPNV angeknüpft bzw. der bestehende SÖPNV innerhalb der bestehenden Stränge erweitert werden?

... vom Außen im Innen:

Wo gibt es möglicherweise „Außenbereichsinseln“ im bereits bebauten und geplanten Innenbereich?

... von untergenutzten Flächen:

Wo fallen vorhandene Nutzungen weg, liegen Flächen brach oder werden bereits dargestellte Nutzungen im FNP nicht ausgenutzt?

Anhand der Blickrichtungen und Leitfragen wurden unterschiedliche Daten untersucht und Analysen durchgeführt. Dazu zählen bspw. die Erreichbarkeit von Haltestellen des SÖPNVs oder die Untersuchung der Siedlungsränder. Grundlage für die Analysen war ein positiver Suchansatz. Ziel war es, Bereiche auszumachen, bei denen eine Bebauung des Außenbereiches mit positiven städtebaulichen Entwicklungen verknüpft werden kann. Dazu gehören z.B. die Stärkung vorhandener Quartiere oder Ortsteile, die Stadtreparatur und der Stadtumbau oder der Anschluss an bzw. der Ausbau der vorhandenen SÖPNV-Infrastruktur. Dementsprechend wurden vorhandene Restriktionen berücksichtigt. Sie führten jedoch – mit Ausnahmen von Naturschutz- und Waldflächen – bei der Auswahl der Untersuchungsräume zunächst noch nicht zum Ausschluss.

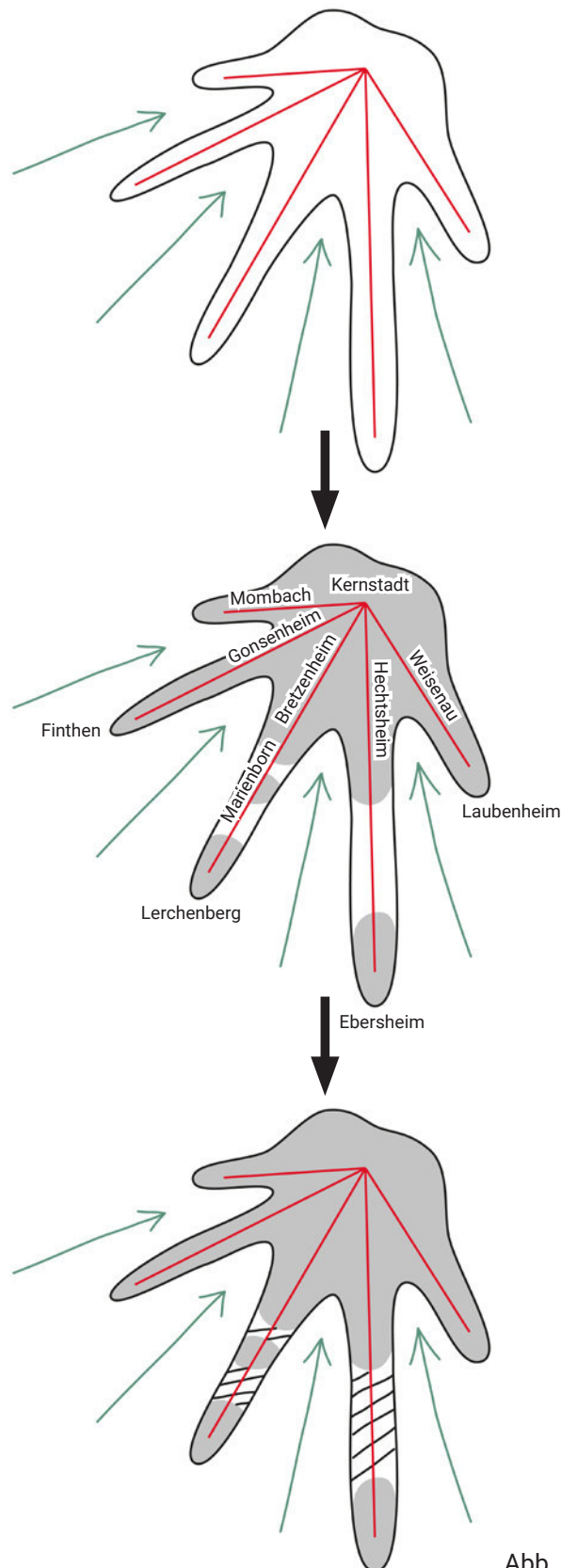


Abb. 14: Mainz weiterdenken

Betrachtung und Bewertung der Untersuchungsräume

Im nächsten Schritt erfolgten die Betrachtung und Bewertung der Untersuchungsräume. Dafür wurden mögliche Einschränkungen durch vorhandene Restriktionen und städtebauliche Kriterien untersucht und bewertet. Bei Restriktionen wurden z.B. der Schutz des lokalen Klimas oder der Artenschutz und als städtebaulichen Kriterien z.B. die Anbindung an den SÖPNV oder mögliche Wechselwirkungen mit der Umgebung analysiert. In manchen Untersuchungsräumen gibt es Teilflächen für die ganz unterschiedliche Rahmenbedingungen gelten. Aus diesem Grund wurden in manchen Untersuchungsräumen Teilflächen getrennt voneinander betrachtet und bewertet (siehe z.B. „10 Ebersheim“ ab S. 101 oder „09 Hechtsheim Süd“ ab S. 87).

Im Folgenden werden die Kriterien für die Bewertung der Untersuchungsräume bzw. Teilflächen von Untersuchungsräumen anhand der Restriktionen und des Städtebaus dargestellt. Eine ausführliche Liste der Einzelkriterien mit Beschreibung und Erläuterung der Einstufungen ist im Anhang ab S. 126 zu finden.

Einschränkungen durch vorhandene Restriktionen

Die Auswahl der Untersuchungsräume wurde bewusst nicht durch mögliche Restriktionen eingeschränkt, es wurden zunächst nur naturschutzrechtliche Schutzgebiete und bestehende Wälder ausgeschlossen. Im Rahmen der Bewertung wurden nun verschiedene vorhandene Restriktionen untersucht, die eine Entwicklung einschränken oder sogar ausschließen könnten. Sie sind in zwei Teilbereiche aufgeteilt: **Umwelt und Ökologie** und **Äußere Einflüsse**.

Der Teilbereich **Umwelt und Ökologie** umfasst Bewertungskriterien, die durch die Entwicklung einer Fläche negativ beeinflusst werden können (z.B. auf der Fläche lebende, streng geschützte Tiere oder schützenswerte Flora, deren Lebensraum durch eine Entwicklung weiter eingeschränkt werden könnte). Folgende Kriterien wurden betrachtet und bewertet:

- Schutz des lokalen Klimas, Klimawandel, Anpassung an den Klimawandel
- Landschaftsschutz
- Bodenschutz
- Gewässerschutz / Wasserwirtschaft
- Artenschutz
- Biotopkomplex
- Regionaler Raumordnungsplan (RROP)
- Landschaftsplan
- Ausgleichsflächen
- Sonstige Restriktionen (z.B. vorhandene Nutzungen durch Kleingärten o.ä.)

Der Teilbereich **Äußere Einflüsse** umfasst Bewertungskriterien, die sich negativ auf die Gebäude bzw. die zukünftigen Bewohner:innen einer Stadterweiterung auswirken würden (z.B. Lärmbelastung durch bestehende Gewerbebetriebe). Folgende Kriterien wurden betrachtet und bewertet:

- Störfallbetriebe / Betriebe des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG-Betriebe)
- Hochwasser / Starkregen
- Lärmschutz
- Technische Infrastruktur
- Altlasten

Für jedes Kriterium wurden die zum Zeitpunkt der Bearbeitung zur Verfügung stehenden Informationen angegeben. Sie beruhen auf vorhandenen Daten und Untersuchungen der Stadt Mainz. Zusätzlich wurde bewertet, wie sehr die einzelnen Kriterien die Bebaubarkeit des Untersuchungsraumes einschränken. Ziel war es einzuschätzen, ob trotz der vorhandenen Restriktion eine Wohnbebauung realisierbar ist. Kriterien, welche die Umsetzung einer Wohnbebauung unmöglich machen, wurden als Ausschluss der gesamten Flächen oder als Ausschluss von Teilflächen, wenn sie nur einzelne Bereiche des Untersuchungsraumes betreffen, bewertet. Alle anderen Kriterien wurden hingegen nur als hemmend bewertet.

Insgesamt erfolgte die Bewertung in vier Kategorien:

- **nicht hemmend:**
Das Kriterium wirkt nicht hemmend. Dazu zählen z.B. Angaben zum Schutz des lokalen Klimas, welche die Flächen nicht direkt betreffen oder die Festlegung als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ im RROP.

- **hemmend:**
Durch das Kriterium bestehen Einschränkungen, eine Wohnbebauung ist jedoch unter bestimmten Voraussetzungen realisierbar. Dazu zählen z.B. Lärmimmissionen durch eine Autobahn, die durch Lärmschutzmaßnahmen gelöst werden können.
- **Ausschluss von Teilflächen:**
Eine Wohnbebauung wird aufgrund des Kriteriums als nicht realisierbar bewertet, das Kriterium trifft aber nur auf Teilflächen des Untersuchungsraumes zu. Dazu zählen z.B. regionale und lokale Kaltluftabflüsse oder geschützte Biotopkomplexe. In Klammern wird zusätzlich angegeben, wie viel Prozent des Untersuchungsraumes in etwa von dem Ausschluss betroffen sind (5er-Schritte) und in welchem Bereich des Untersuchungsraumes sich der Ausschluss befindet (z.B. Osten, randlich, zentral ...). Ausschlüsse von Teilflächen, bei denen eine solche Angabe nicht möglich ist, sind mit „aktuell nicht ermittelbar“ gekennzeichnet.
- **Ausschluss:**
Eine Wohnbebauung wird aufgrund des Kriteriums als nicht realisierbar bewertet und betrifft den gesamten Untersuchungsraum. Dazu zählen z.B. schutzwürdige Biotopkomplexe gemäß LANIS oder Vorranggebiete für einen regionalen Grünzug des RROP.

In manchen Fällen war eine Bestimmung nicht möglich oder erfordert weitere Prüfungen, dies wurde mit „**nicht bestimmbar / weitere Prüfung notwendig**“ angegeben.

Abschließend wurden alle Einzelkriterien zusammengefasst und ein Fazit anhand der vorhandenen Restriktionen gezogen. Dabei wurde der Untersuchungsraum mit „gut“, „eingeschränkt“ oder „nicht geeignet“ für eine Entwicklung klassifiziert. Die Bewertung wird zusätzlich mit grünen, orangen und roten Ampelsymbolen angegeben:

-  **nicht geeignet:**
Ein Untersuchungsraum wird mit ungeeignet bewertet, wenn mindestens ein Ausschluss vorliegt.
-  **eingeschränkt geeignet:**
Ein Untersuchungsraum wird mit eingeschränkt geeignet bewertet, wenn mindestens ein Ausschluss von Teilflächen vorliegt oder 1/3 bzw. 5 der Einzelkriterien hemmend sind.
-  **gut geeignet:**
Ein Untersuchungsraum wird mit gut geeignet bewertet, wenn keine Ausschlüsse oder Ausschlüsse für Teilflächen und nur wenige Hemmnisse (weniger als 1/3 bzw. 4 der Einzelkriterien) vorliegen.

Städtebauliche Beurteilung

Neben den Restriktionen wurden auch städtebauliche Kriterien beurteilt. Damit sollen die städtebaulichen Chancen und Potentiale einer Entwicklung abgeschätzt werden. Es wurden beispielsweise die Anbindung an den SÖPNV, der Siedlungsbezug oder mögliche Wechselwirkungen mit der Umgebung untersucht. Folgende Kriterien wurden betrachtet und bewertet:

- Eigentum (Parzellenstruktur, Verfügbarkeit städtischer Flächen)
- Erschließung SÖPNV
- Erschließung motorisierter Individualverkehr (MIV)
- Nähe zu zentralen Versorgungsbereichen / Stadtteilzentren
- Siedlungsbezug
- Wechselwirkungen mit der Umgebung
- Bezug zu aktuellen Entwicklungen / Hinweise

Wie innerhalb der Restriktionen wurden die zum Zeitpunkt der Bearbeitung zur Verfügung stehenden Informationen angegeben. Sie beruhten auf vorhandenen Daten und Untersuchungen der Stadt Mainz. Sie wurden gleichfalls bewertet.

Die Bewertung erfolgte in vier Kategorien:

- **fördernd:**
Das Kriterium ist als fördernd zu bewerten. Dies ist z.B. der Fall, wenn eine gute Anbindung an den SÖPNV vorhanden ist oder der Siedlungsbezug hergestellt werden kann.
- **neutral:**
Das Kriterium wirkt sich weder fördernd noch hemmend aus. Dies ist z.B. der Fall, wenn die Entfernung zur nächsten Straßenbahnhaltstelle nicht als sehr nah (unter 300m), aber auch nicht als sehr fern (mehr als 700m) einzustufen ist oder teilweise an die bestehende Erschließung mit dem MIV angeknüpft werden kann.
- **hemmend:**
Das Kriterium wirkt sich hemmend aus. Dies ist z.B. der Fall, wenn die Entfernung zur nächsten Straßenbahnhaltstelle mehr als 700m beträgt oder die Anknüpfung an die Haupteerschließung mit dem MIV erschwert ist.
- **Ausschluss:**
Das Kriterium führt zum Ausschluss. Dies ist z.B. der Fall, wenn eine Fläche eine hohe Bedeutung für die Naherholung hat oder die Entwicklung einer Fläche im Konflikt mit vorhandenen Nutzungen steht.

Einige Untersuchungsräume besitzen heute keine Anbindung an eine Haltestelle des SÖPNV, aber im FNP ist bereits die Möglichkeit einer Anbindung geplant (z.B. Anknüpfung Ebersheim). Diese Fälle sind mit „ggf. fördernd“ hinter der Bewertung kategorisiert.

Abschließend wurden alle Einzelkriterien der städtebaulichen Beurteilungen zusammengefasst und der Untersuchungsraum mit „besitzt Potential“, „besitzt eingeschränktes Potential“ und „kein Potential“ für eine Entwicklung klassifiziert. Wie die Restriktionen wurde die Bewertung zusätzlich mit grünen, orangen und roten Ampelsymbolen angegeben:

-  **kein Potential:**
Ein Untersuchungsraum wird mit kein Potential bewertet, wenn mindestens ein Ausschluss vorliegt oder Kriterien nur mit „hemmend“ und „neutral“ eingestuft sind.
-  **besitzt eingeschränktes Potential:**
Ein Untersuchungsraum wird mit besitzt eingeschränktes Potential bewertet, wenn keine Ausschlüsse vorliegen und mindestens ein Kriterium als „fördernd“ bzw. „ggf. fördernd“ eingestuft ist. Zusätzlich erfolgt eine Klassifizierung mit „besitzt eingeschränktes Potential“, wenn die Anbindung an den SÖPNV als „hemmend“ eingestuft wird. Auf diese Weise kann keine Fläche als „besitzt Potential“ klassifiziert werden, die nicht über eine SÖPNV-Anbindung verfügt bzw. eine SÖPNV-Anbindung auch perspektivisch nicht möglich ist.
-  **besitzt Potential:**
Ein Untersuchungsraum wird mit „besitzt Potential bewertet“, wenn Kriterien hauptsächlich mit „fördernd“ und „neutral“ eingestuft sind und maximal ein Hemmnis vorliegt. Zusätzlich können Flächen nur als „grün“ klassifiziert werden, wenn die Anbindung an den SÖPNV vorhanden oder ggf. möglich ist.

Herausarbeiten von Potentialflächen

Die Untersuchungsräume wurden als Denkräume abgegrenzt, innerhalb derer die Möglichkeiten einer wohnbaulichen Entwicklung genauer untersucht und bewertet wurden. Auf der Grundlage der Betrachtungen und Bewertung wurde die Fläche des Untersuchungsraumes nun weiter differenziert, dabei wurden die sogenannten Potentialflächen ermittelt und abgegrenzt. Es wurde analysiert, welche Bereiche des Untersuchungsraumes aus städtebaulicher Sicht am besten für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet sind. Dabei spielen der Bezug zur Bestandsbebauung, die Erschließung oder Vorgaben übergeordneter Planungen eine Rolle. Zusätzlich wurden vorhandene Restriktionen, wie z.B. regionale oder lokale Kaltluftabflüsse oder Ausgleichsflächen einbezogen und beurteilt, ob und ggf. welche Teilbereiche aufgrund der Restriktionen

aus den Untersuchungsräumen so ausgeschlossen werden können, dass dennoch sinnvolle Flächenzuschnitte verbleiben. Dazu zählen z.B. Flächen mit Restriktionen, die randlich oder nur in Teilbereichen liegen.

Abschließende Empfehlungen

Abschließend wurden Empfehlungen anhand der Erkenntnisse aus den Einschränkungen durch die vorhandenen Restriktionen und städtebaulichen Beurteilungen gegeben. Sie erfolgten anhand der Kategorien „Entwicklung grundsätzlich denkbar“, „Entwicklung nicht prioritär“ und „Entwicklung wird nicht empfohlen“:

- ☐ ☐ ☒ **Entwicklung wird nicht empfohlen:**
Die Entwicklung wird nicht empfohlen, wenn die Bewertung der Restriktionen mit „nicht geeignet“ (rot) und die städtebauliche Beurteilung mit „kein Potential“ (rot) eingestuft wurden.
- ☐ ☒ ☐ **Entwicklung nicht prioritär:**
Die Entwicklung wird als nicht prioritär eingeschätzt, wenn die Bewertung der Restriktionen als „eingeschränkt geeignet“ (gelb) und die städtebauliche Beurteilung als „besitzt eingeschränktes Potential“ (gelb) eingestuft wurden.
- ☒ ☐ ☐ **Entwicklung grundsätzlich denkbar:**
Die Entwicklung wird als grundsätzlich denkbar eingeschätzt, wenn die Bewertung der Restriktionen als „gut geeignet“ (grün) und die städtebauliche Beurteilung als „besitzt Potential“ (grün) eingestuft wurden.

Abschätzung von Entwicklungsquantitäten

Für alle Potentialflächen mit der Bewertung „Entwicklung grundsätzlich denkbar“ und „Entwicklung nicht prioritär“, erfolgte eine Abschätzung der Entwicklungsquantitäten. Darin wurde überschlägig abgeschätzt wie viele Wohneinheiten auf den jeweiligen Flächen möglich sein könnten.

Die Ermittlung erfolgte anhand von Referenzwerten für Wohneinheiten pro Hektar (WE/ha) bezogen auf das Nettobauland. Als Referenzwerte wurden 50, 70 und 90 WE/ha ausgewählt. Sie orientieren sich am RROP. Darin sind für das Oberzentrum Mainz 50 WE/ha bezogen auf das Bruttobauland als Orientierungswert festgesetzt. Es entspricht etwa 70 WE/ha Nettobauland. Somit zeigen die Referenzwerte eine Spannweite von denkbaren Dichten auf. Grundsätzlich erfolgt laut dem Wohnungsmarktbericht (vgl. Landeshauptstadt Mainz (2021): Wohnungsmarktbericht Mainz 2020) die Bedarfsdeckung mittels Neubau von Wohnungen schwerpunktmäßig – mit durchschnittlich 85 % – aus Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, weshalb niedrigere Werte nicht mit aufgenommen wurden. Dies deckt sich auch mit den Zielen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Für die Abschätzung wurde zuerst das Nettobauland der Potentialflächen ermittelt. Dafür wurden Anteile für notwendige Grün- und Verkehrsflächen abgezogen. In Anlehnung an ähnliche Projekte wurden 20 % Grünflächen und 15 % für Verkehrsflächen abgezogen. Darauf aufbauend wurden die möglichen Wohneinheiten berechnet.

Hinweis: Die Abschätzung der Entwicklungsquantitäten entspricht einer ersten, überschlägigen Einschätzung von möglichen Wohneinheiten. Darin nicht enthalten sind z.B. Flächen für Gemeinbedarf oder andere Nutzungen. Auch kann sich im Zuge von vertiefenden Betrachtungen und Untersuchungen (z.B. aufgrund von Umweltbelangen) eine Modifikation des Flächenzuschnitts ergeben. Das tatsächlich realisierbare Entwicklungspotential kann erst im Zuge der weiteren Planungen ermittelt werden.

03 Darstellung der Ergebnisse

Im dritten Kapitel werden die Ergebnisse dargestellt. Zuerst wird eine Übersicht aller ausgewählten Untersuchungsräume und ihrer grundlegenden Entwicklungsidee abgebildet. Darauf folgt eine Übersicht der bewerteten Untersuchungsräume und Teilflächen inklusive der kurzen abschließenden Empfehlungen sowie die Ergebnisse der Abschätzung der Entwicklungspotentiale für alle Potentialflächen mit der Bewertung „Entwicklung grundsätzlich denkbar“. Im Anschluss werden in Steckbriefen die Ergebnisse der Betrachtung und Bewertung anhand der Restriktionen und städtebaulichen Beurteilungen sowie abschließenden Empfehlungen aller Untersuchungsräume und Teilflächen dargestellt. Die Nummerierung der Untersuchungsräume folgt von Norden - Nordwesten - Westen - Südwesten - Süden den Siedlungsachsen (5-Finger-Prinzip) des FNP. Innerhalb der Siedlungsachsen erfolgt eine Sortierung von innen nach außen. Dies entspricht auch der kleinräumigen Gliederungssystematik der Stadt Mainz, ablesbar etwa an den Stadtteilnummern.

Überblick der ausgewählten Untersuchungsräume

Als Ergebnis der Analysen, anhand der abgeleiteten Rahmenbedingungen und Leitfragen im ersten Schritt des Gutachtens wurden elf Untersuchungsräume (siehe auch Abb. 15 S. 25) ausgewählt. Wie eingangs erwähnt, sind die Untersuchungsräume als Denkräume aufzufassen, innerhalb derer die Möglichkeiten einer wohnbaulichen Entwicklung genauer untersucht und bewertet wurden (siehe Kapitel „Begriffsdefinitionen“ ab S. 8). Jedem Untersuchungsraum liegt eine Entwicklungsidee zugrunde, welche die städtebaulichen Chancen und Möglichkeiten einer wohnbaulichen Entwicklung des Untersuchungsraumes beschreiben (siehe unten).

01 Mombach / Waggonfabrik

„Nutzen von Potentialen auf „Außenbereichsflächen im Inneren“ bevor neue Flächen im Außenbereich entwickelt werden in Verbindung mit der Chance den Bestand und die Umgebung aufzuwerten und eine Entwicklung an einer gut mit dem SÖPNV erschlossenen Stelle umzusetzen.“

02 Gonsenheim Am Hemel

„Umfangreiche Städtebauliche Entwicklung in Nähe zu den Mainzer Hochschulen und Arbeitsstätten sowie einem Regionalbahnhof“

03 Finthen Nord

„Nutzen von Potentialen auf „Außenbereichsflächen im Inneren“ bevor neue Flächen im Außenbereich entwickelt werden in Verbindung mit der Chance zwei bisher getrennte Ortsteile von Finthen zu verbinden und die gute SÖPNV-Anbindung auszunutzen.“

04 Finthen Ost

„Erweiterung und Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur unter Einbezug einer Verlängerung der ÖPNV-Trasse. Gestaltung eines neuen Siedlungsrandes.“

05 Bretzenheim Stadionumfeld

„Weiterführen der zwei vorhandenen Entwicklungsschienen (Biotechnologie-)Uni-Sport und Wohnen. Entwicklung am Rande der Kernstadt und in guter Nähe zum SÖPNV.“

06 Marienborn

„Weiterführen des Prinzips der fünf Siedlungsachsen des FNP's und Neudenken von Marienborn durch Verknüpfung heute voneinander getrennter Ortsteile in gut angebundener Lage.“

07 Lerchenberg Medienparkgelände

„Umwandlung der bisher als Sondergebiet Medienpark festgesetzten Fläche neben dem ZDF in eine Wohnbaufläche.“

08 Lerchenberg Nord-Ost

„Erweiterung und Komplettierung des Lerchenbergs durch eine umfangreiche städtebauliche Entwicklung vorbehaltlich einer Verlängerung des SÖPNV.“

09 Hechtsheim Süd

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

10 Ebersheim

„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“

11 Laubenheim Süd

„Städtebauliche Ergänzung und Neudefinition des Siedlungsrandes.“

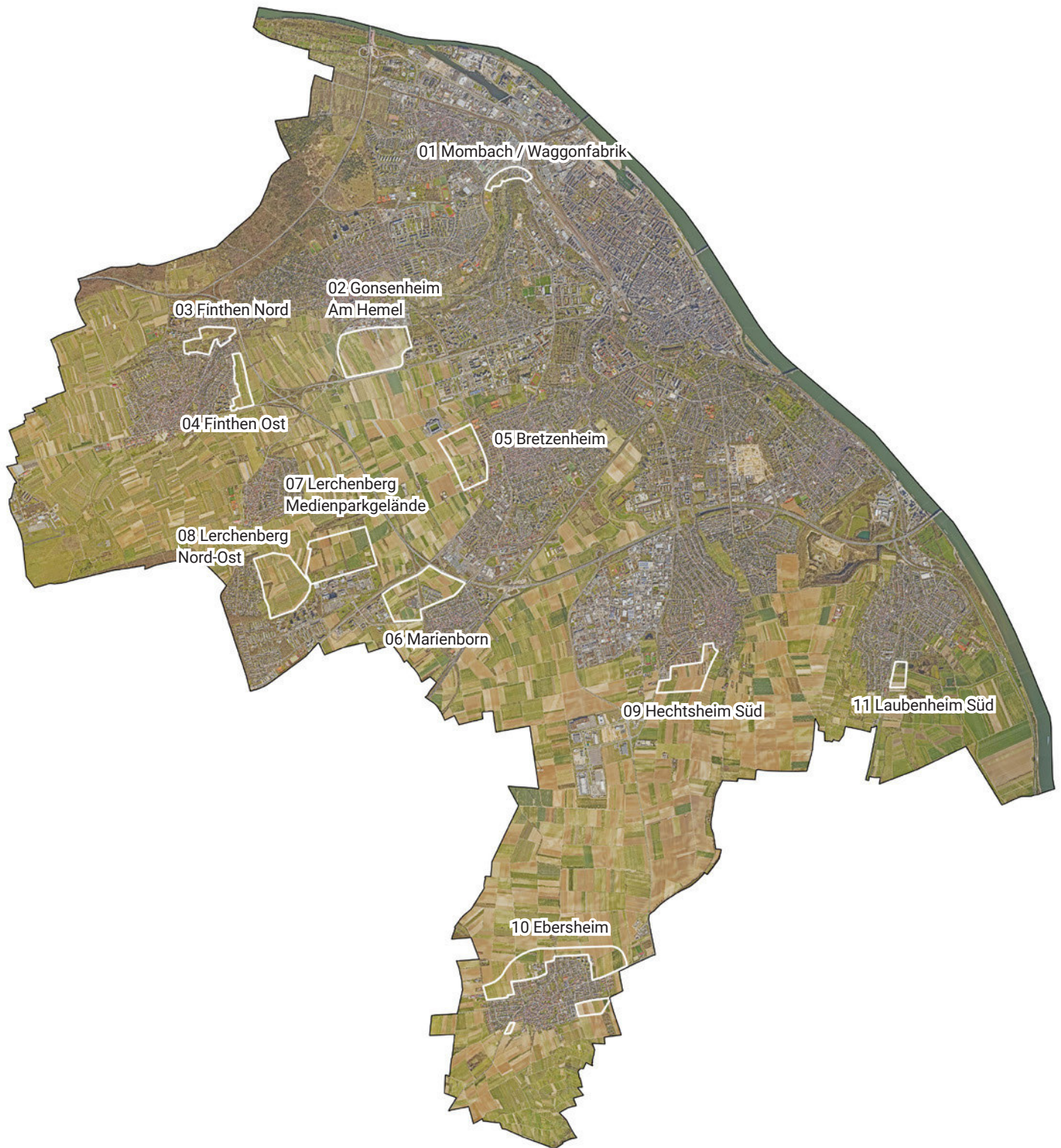


Abb. 15: Überblick aller ausgewählten Untersuchungsräume

Überblick über die bewerteten Untersuchungsräume

Anhand der Betrachtungen und Bewertungen ergeben sich für die Untersuchungsräume bzw. abgegrenzten Potentialflächen folgende abschließende Empfehlungen:

01 Mombach / Waggonfabrik

- *Entwicklung wird nicht empfohlen*

Aufgrund der vorhandenen umfangreichen Restriktionen (insbesondere RROP aber auch Landschaftsplan, Landschaftsschutz, Biotopsicherung, Gewässerschutz, Achtungsabstand Störfallbetriebe, großflächiges Überschwemmungsgebiet, Starkregen) und der fehlenden städtebaulichen Einbindung sowie kleinteiligen Flächen wird eine Entwicklung der Fläche nicht empfohlen. Perspektivisch sind Teilflächen des Untersuchungsraumes für vielfältige andere Nutzungsoptionen denkbar (z.B. Freiraum auch für die angrenzenden Stadtteile, Standortoption für lärmintensive Freizeitnutzungen).

02 Gonsenheim Am Hemel

- *Entwicklung wird nicht empfohlen*

Der wohnbaulichen Entwicklung der Fläche steht insbesondere das bestehende Gewerbegebiet entgegen. Darüber hinaus sprechen der Verlust prägender landwirtschaftlicher Strukturen sowie Festsetzungen des RROP und weitere Ausschlüsse von Teilflächen bzw. Hemmnisse (z.B. Lärmbelastung) gegen eine Entwicklung. Zudem bestehen weitere städtebauliche Hemmnisse, v.a. ein fehlender Siedlungsbezug und eine ungenügende Anbindung an den SÖPNV (Straßenbahn). Eine Entwicklung wird aufgrund dessen nicht empfohlen.

03 Finthen Nord

- *Entwicklung wird nicht empfohlen*

Aufgrund der fast flächendeckenden Ausschlüsse und Restriktionen durch Umwelt und Ökologie, aber auch der Bedeutung der Fläche für die Naherholung, die Entwicklung von Splitterflächen und die schwierige Erschließung mit dem MIV wird eine Entwicklung der Fläche nicht empfohlen. Ggf. wäre die Entwicklung der Teilfläche am östlichen Rand (0,6 ha) denkbar. Sie ist aufgrund der geringen Größe und der angrenzenden Gewerbebetriebe eher für eine gewerbliche als für eine Wohnnutzung geeignet.

04 Finthen Ost

- *Entwicklung nicht prioritär*

Die Entwicklung der Fläche wird durch die starke Lärmeinwirkung durch die BAB A60, die entsprechend aufwendige Lärmschutzmaßnahmen notwendig macht, aber auch Hemmnisse durch u.a. durch das LSG Rheinhessisches Rheingebiet oder Ausschlüsse auf Teilbereichen des Untersuchungsraumes (RROP, LEF-/Ausgleichsflächen) eingeschränkt. Aus städtebaulicher Sicht ist durch die periphere Lage eine umfangreiche städtebauliche Entwicklung im Sinne einer Stadt der kurzen Wege erschwert. Zusätzlich besteht aktuell keine Anbindung an den SÖPNV. Im FNP ist südlich des Untersuchungsraumes bereits eine ÖPNV-Trasse dargestellt. Die Entwicklung der Fläche wäre an die Umsetzung der Trasse zu koppeln. Sowohl aufgrund der vorhandenen Restriktionen, als auch aus städtebaulichen Gründen wird eine Entwicklung der Flächen nicht priorisiert.

05 Bretzenheim Stadionumfeld

- *Entwicklung wird nicht empfohlen*

Durch die erheblichen Restriktionen wird eine denkbare wohnbauliche Nutzung auf kleinteilige Restflächen am südlichen Rand mit einer Fläche von unter 5 ha reduziert, die nicht für eine Wohnnutzung geeignet sind. Gleichzeitig sprechen städtebauliche Faktoren, wie z.B. der gesamtstädtische Kontext oder die Bedeutung als Naherholungsfläche gegen eine Entwicklung. Eine Entwicklung wird deshalb nicht empfohlen.

06 Marienborn

Die Teilflächen A und B besitzen aufgrund der vorhandenen Rahmenbedingungen ganz unterschiedliche Voraussetzungen und sind aus diesem Grund getrennt voneinander zu bewerten:

- Teilfläche A

- *Entwicklung nicht prioritär*

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Teilfläche A sind schwierig (Lärmproblematik, Ausgleichsflächen, Hochspannungsleitung, Klima) und es sind aufwendige Lösungen, etwa bezüglich des Lärmschutzes zur BAB A60 notwendig. Eine weitere Prüfung des Aufwandes und des Ertrages ist notwendig, um eine Entwicklung der Fläche präziser einschätzen zu können. Aufgrund der bestehenden Restriktionen ist eine Reduzierung des Entwicklungspotenzials möglich.

- Teilfläche B

- *Entwicklung wird nicht empfohlen*

Eine wohnbauliche Entwicklung der Teilfläche B ist aufgrund der Festsetzungen des RROP nicht möglich (kompletter Ausschluss). Es gibt zudem vielfältige Ausschlüsse von Teilflächen (Klima, Landschaftsplan, Ausgleichsflächen) und weitere hemmende Faktoren wie Lärmbelastung und eine hohe Starkregengefährdung in Teilbereichen der Fläche. Auch städtebaulich besteht u.a. aufgrund der schwierigen MIV-Erschließung, des fehlenden Siedlungsbezuges und der bestehenden gewerblichen Nutzung kein Potential. Eine Entwicklung der Teilfläche B wird nicht empfohlen.

07 Lerchenberg Medienparkgelände

- *Entwicklung nicht prioritär*

Die Entwicklung des bisherigen Sondergebietes als Wohnbaufläche ist im Zusammenhang mit einem Ausbau des SÖPNV grundsätzlich denkbar, ist aber von der Verkaufsbereitschaft der Eigentümerin abhängig. Diese sollte vorab geklärt werden. Aufgrund der isolierten Lage sollte eine Wohnnutzung nicht ohne Einrichtungen der Daseinsvorsorge (z.B. soziale Infrastruktur...) umgesetzt werden. Weitere Prüfungen, insbesondere der Anbindung MIV/SÖPNV und der Auswirkungen auf das Stadtklima, sind notwendig. Es bestehen Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund von ökologischen und äußeren Einflüssen. Die Einschränkungen könnten sich in Folge weiterer notwendiger Untersuchungen erhöhen. In der Gesamtbetrachtung ist die Eignung der Fläche eingeschränkt und nicht prioritär.

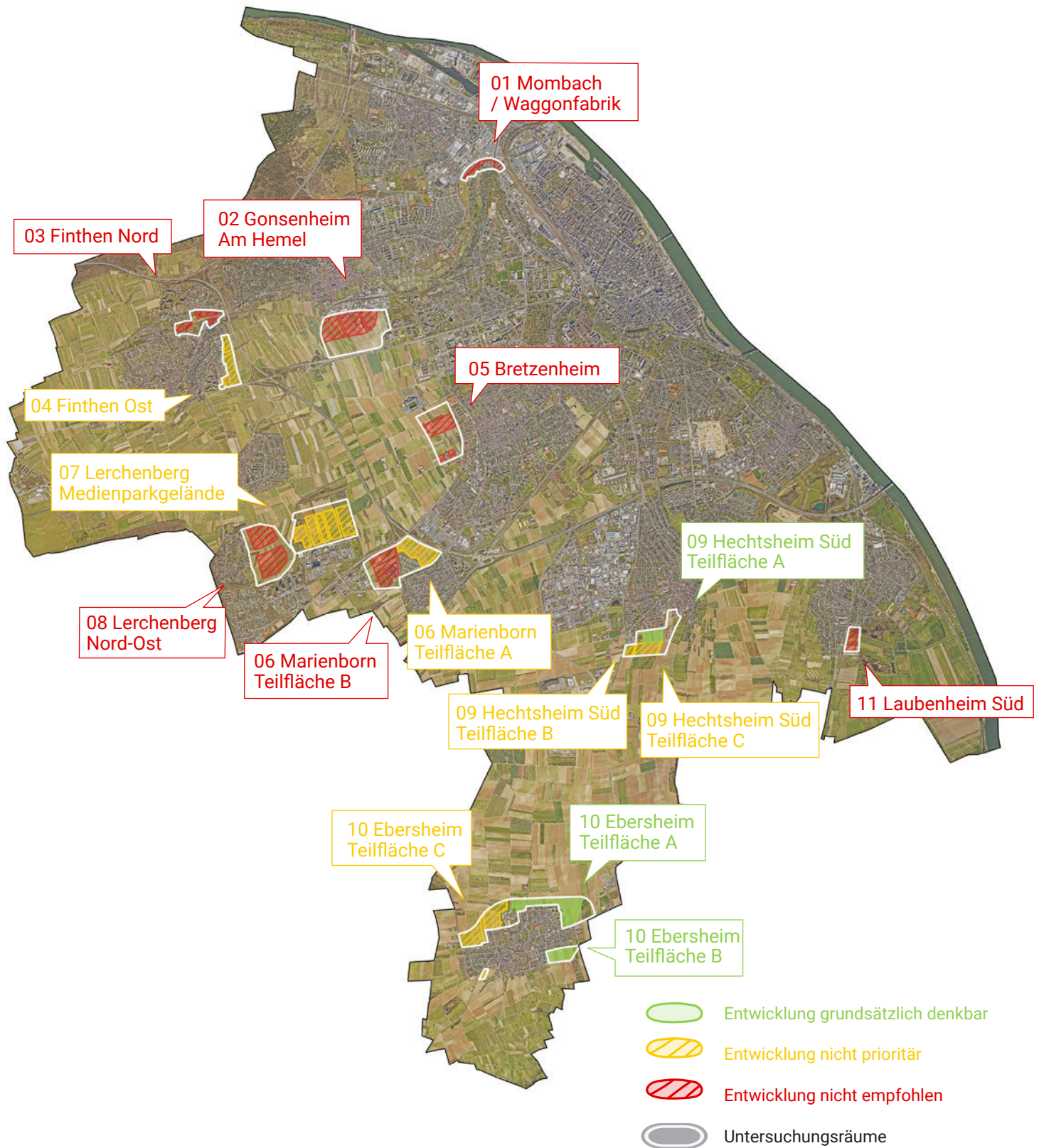


Abb. 16: Überblick über alle Untersuchungsräume und Potentialflächen nach der Bewertung

08 Lerchenberg Nord-Ost

- Entwicklung wird nicht empfohlen

Die vorhandenen Restriktionen, insbesondere die Bedeutung des Untersuchungsraumes für das Stadtklima von Mainz, als auch die städtebauliche Beurteilung (schwierige Erschließbarkeit und Anbindung, mögliche Zielkonflikte und fehlender Siedlungsbezug) sprechen gegen eine Entwicklung als Wohnbaufläche.

09 Hechtsheim Süd

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

- Teilfläche A

- Entwicklung grundsätzlich denkbar

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.

- Teilfläche B

- Entwicklung nicht prioritär

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.

- Teilfläche C

- Entwicklung nicht prioritär

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.

10 Ebersheim

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.

- Teilfläche A

- Entwicklung grundsätzlich denkbar

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.

- Teilfläche B

- Entwicklung grundsätzlich denkbar

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.

- Teilfläche C

- Entwicklung nicht prioritär

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.

11 Laubenheim Süd

- Entwicklung wird nicht empfohlen

Es handelt sich um eine relativ kleine Fläche, die wahrscheinlich unter 5 ha liegt. Sowohl komplette Ausschlüsse (RRÖP) als auch vielfältige weitere Restriktionen (v.a. das direkt angrenzende Naturschutzgebiet, Artenschutz, Gewässerschutz / Überflutungsgefährdung, Landschaftsplan sowie der notwendige Lärm- und Erschütterungsschutz bezüglich der Bahnlinie) sprechen gegen eine Entwicklung. Auch städtebaulich bestehen schwierige Rahmenbedingungen, u.a. die erschwerte Erschließung mit dem MIV sowie die fehlende Nähe und umständliche Wegebeziehungen zu Versorgungseinrichtungen und dem Bahnhof Laubenheim. Insgesamt wird daher eine Entwicklung nicht empfohlen.

Ergebnisse der Abschätzung von Entwicklungsquantitäten

Die unten angegebenen Daten zeigen die Ergebnisse der Abschätzung der Entwicklungsquantitäten. Die Erläuterung zum Vorgehen findet sich im Kapitel „Abschätzung von Entwicklungsquantitäten“ ab S. 23. Bei der Rechnung wird von drei Referenzwerten ausgegangen (50 / 70 / 90 WE/ha Nettobaufläche).

04 Finthen Ost

Untersuchungsraum: ca. 12,5 ha



Potentialfläche:

ca. 10,5 ha

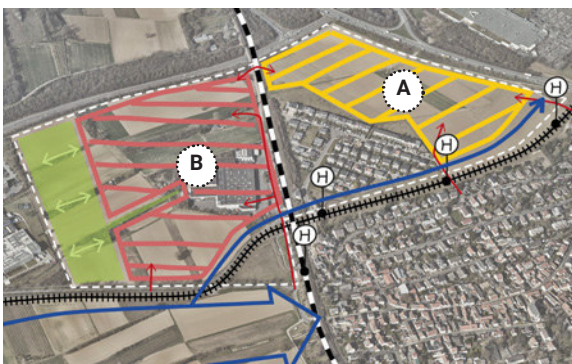
Mögliche Wohneinheiten:

50 WE/ha* 70 WE/ha* 90 WE/ha*
ca. 340 / 480 / 615 WE

*bezogen auf das Nettobauland

06 Marienborn

Untersuchungsraum: ca. 45,5 ha



Teilfläche A

Potentialfläche:

ca. 12 ha

Mögliche Wohneinheiten:

50 WE/ha* 70 WE/ha* 90 WE/ha*
ca. 390 / 545 / 700 WE

Teilfläche B -> Entwicklung nicht empfohlen

*bezogen auf das Nettobauland

07 Lerchenberg Medienparkgelände

Untersuchungsraum: ca. 49,5 ha



Potentialfläche:

ca. 28 ha

Mögliche Wohneinheiten:

50 WE/ha* 70 WE/ha* 90 WE/ha*
ca. 910 / 1.275 / 1.640 WE

*bezogen auf das Nettobauland

09 Hechtsheim Süd

Untersuchungsraum: ca. 25 ha



Teilfläche A

Potentialfläche: ca. 5 ha
50 WE/ha* 70 WE/ha* 90 WE/ha*
Mögliche Wohneinheiten: ca. 165 / 230 / 295 WE

Teilfläche B

Potentialfläche: ca. 2 ha
50 WE/ha* 70 WE/ha* 90 WE/ha*
Mögliche Wohneinheiten: ca. 65 / 90 / 115 WE

Teilfläche C

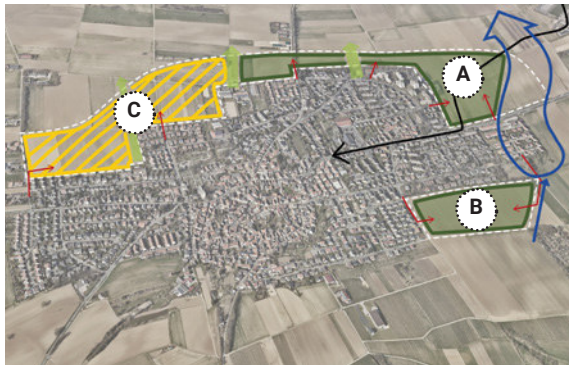
Potentialfläche: ca. 6,5 ha
50 WE/ha* 70 WE/ha* 90 WE/ha*
Mögliche Wohneinheiten: ca. 210 / 295 / 380 WE

->insgesamt: 440 - 790 WE

*bezogen auf das Nettobauland

10 Ebersheim

Untersuchungsraum: ca. 61 ha



Teilfläche A

Potentialfläche: ca. 18 ha
50 WE/ha* 70 WE/ha* 90 WE/ha*
Mögliche Wohneinheiten: ca. 585 / 820 / 1.055 WE

Teilfläche B

Potentialfläche: ca. 7,5 ha
50 WE/ha* 70 WE/ha* 90 WE/ha*
Mögliche Wohneinheiten: ca. 245 / 340 / 440 WE

Teilfläche C

Potentialfläche: ca. 17,5 ha
50 WE/ha* 70 WE/ha* 90 WE/ha*
Mögliche Wohneinheiten: ca. 570 / 795 / 1025 WE

->insgesamt: ca. 1.400 - 2.520 WE

*bezogen auf das Nettobauland

Hinweis: Die Abschätzung der Entwicklungsquantitäten entspricht einer ersten, überschlägigen Einschätzung von möglichen Wohneinheiten. Darin nicht enthalten sind z.B. Flächen für Gemeinbedarf oder andere Nutzungen. Auch kann sich im Zuge von vertiefenden Betrachtungen und Untersuchungen (z.B. aufgrund von Umweltbelangen) eine Modifikation des Flächenzuschnitts ergeben. Das tatsächlich realisierbare Entwicklungspotential kann erst im Zuge der weiteren Planungen ermittelt werden.

Steckbriefe der einzelnen Untersuchungsräume

In den Steckbriefen sind alle Informationen und Bewertungen der Untersuchungsräume und Teilflächen detailliert dargestellt. Sie folgen der Logik der Vorgehensweise in den Schritten zwei und drei (siehe auch die Kapitel „Betrachtung und Bewertung der Untersuchungsräume“ ab S. 20, „Herausarbeiten von Potentialflächen“ ab S. 22 und „Abschließende Empfehlungen“ ab S. 23) und sind entsprechend inhaltlich aufgebaut. Die Steckbriefe bestehen jeweils aus fünf bis sechs Seiten.

Übersicht Seite 1

Auf der ersten Seite wird ein Überblick gegeben. Oben befindet sich der Flächenname mit den wichtigsten Eckdaten darunter. Am rechten oberen Rand ist eine einfache Verortung des jeweiligen Untersuchungsraumes innerhalb des Stadtgebietes von Mainz abgebildet. Zusätzlich sind drei Pläne eingefügt. Auf dem ersten Plan sind die konzeptionellen Überlegungen zur möglichen Entwicklung des Untersuchungsraumes festgehalten. Sie zeigen die Potentialflächen, aber auch Möglichkeiten der Erschließung oder die Anbindung an den SÖPNV. Darunter befinden sich Ausschnitte des FNP's und ein Analyseplan. Letzterer zeigt die wichtigsten Restriktionen, wie z.B. Kaltluftabflüsse, Ausgleichsflächen oder Biotopflächen. Die Legende des Planes befindet sich auf S. 35.

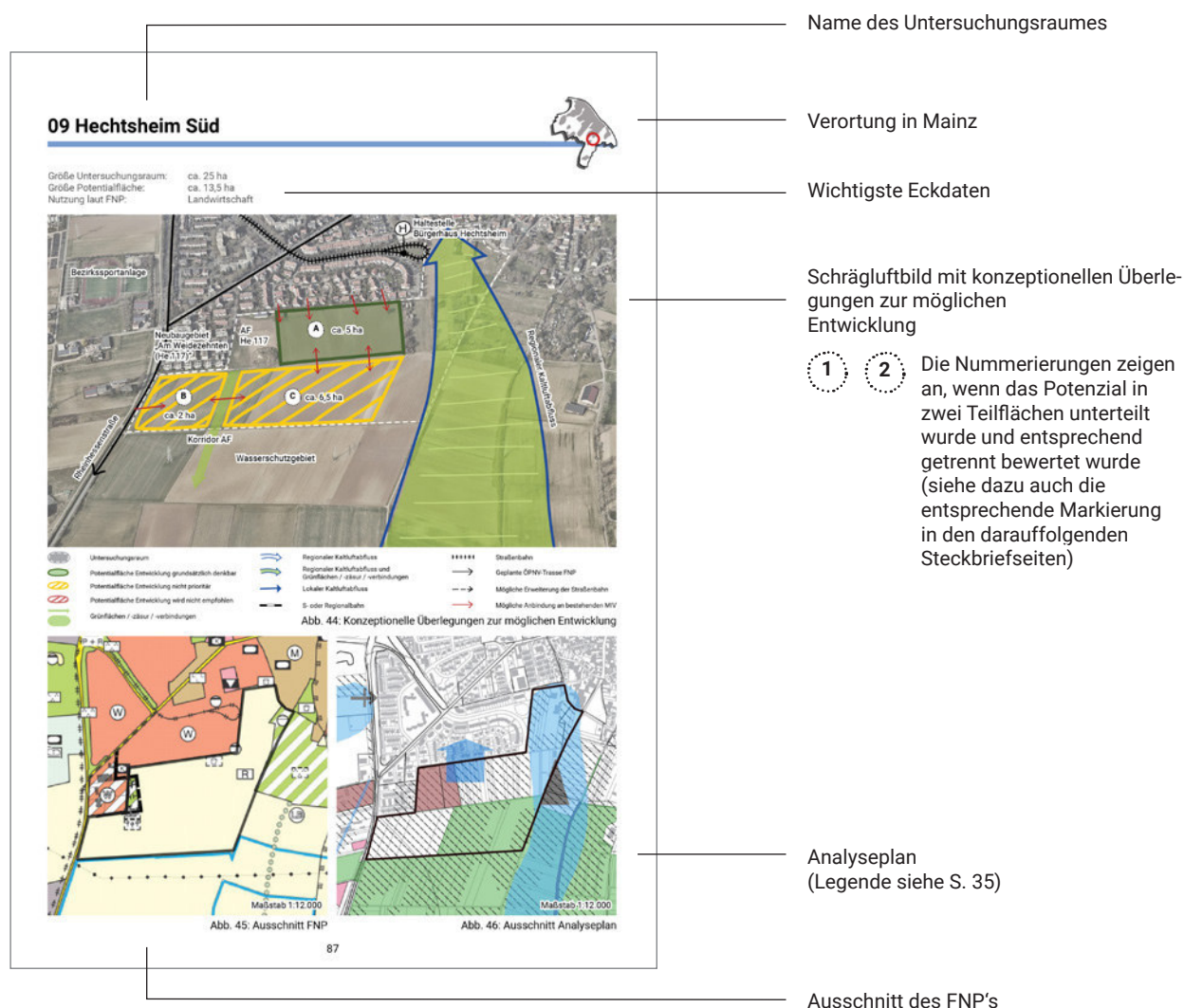


Abb. 17: Beispielhafte Übersichtsseite

Einschränkungen durch vorhandene Restriktionen

Zunächst ist die grundlegende Entwicklungsidee zum jeweiligen Untersuchungsraum angegeben.

Darauf folgt die Darstellung der Einschätzung der vorhandenen Restriktionen anhand der zwei Teilbereiche Umwelt und Ökologie sowie Äußere Einflüsse. Es sind jeweils alle Einzelkriterien mit allen Informationen und der jeweiligen Bewertung angegeben. Abschließend wird ein Fazit anhand der vorhandenen Restriktionen gezogen. Es ist jeweils in einem hellblauen Kasten abgebildet.

Einzelkriterien

Erläuterungen je Einzelkriterium

Bewertung je Einzelkriterium

Zeigt ggf. an welche Teilfläche betrachtet / bewertet wird

Fazit anhand der vorhandenen Restriktionen

Steckbrief 09 Hechtsheim Süd

Teilfläche B

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 m² von insges. 12.664 m²) kann als Kompensationsmaßnahme verwertet werden	Ausschluss von Teilflächen (< 5 % randlich (Osten))
Sonstige Restriktionen	-	-

93

Steckbrief 09 Hechtsheim Süd		Teilfläche B
Äußere Einflüsse		
Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Störfall-/BImSchG-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 Lärmschutzeroberflächen 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

94

Abb. 18: Beispielhafte Seiten zur Einschätzung der vorhandenen Restriktionen

Städtebauliche Beurteilung und Empfehlung

Die folgenden Seiten dienen der Darstellung der städtebaulichen Beurteilung. Es sind jeweils alle Einzelkriterien mit allen Informationen und der jeweiligen Bewertung angegeben. Abschließend wird ein Fazit anhand der städtebaulichen Beurteilung gezogen. Es ist wiederum jeweils in einem hellblauen Kasten abgebildet.

Abschließend folgt auf der jeweils letzten Seite die Empfehlung zum jeweiligen Untersuchungsraum oder den Teilflächen in einem dunkelblauen Kasten.

Städtebauliche Beurteilung		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. ->Die Teilfläche ist aktuell als neutral einzustufen, aber noch nicht abschließend bewertbar bzw. bei Realisierung der geplanten ÖPNV-Trasse als „fördernd“ einzustufen.	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

95

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	

96

Abb. 19: Beispielhafte Seiten zur städtebaulichen Beurteilung

Legenden zu den Plänen

Konzeptionelle Überlegungen zur möglichen Entwicklung

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

Ausschnitt Analyseplan

	Klimafunktionsraum von höchster Wertigkeit mit sehr hoher Ausgleichswirkung Ventilationsbahnen
	Kaltluftabfluss regional/lokal/flächenmäßig
	zeitweise Luftstagnation/Kaltluftstau/bedeutender Kaltluftsee
	unterbrochene Ventilationsbahn
	Überschwemmungsgebiete (nachrichtlich)
	Überschwemmungsgebiete (gesetzlich)
	Biotopkomplex / Biotopkomplex und Ausgleichsfläche
	Naturschutzgebiete
	Vogelschutzgebiete
	Flora-Fauna-Habitat-Gebiete
	Biotopsicherung (Landschaftsplan)
	Schutz der Bodenfunktion (Landschaftsplan)
	Ausgleichsfläche / Biotopkomplex und Ausgleichsfläche

01 Mombach / Waggonfabrik



Größe Untersuchungsraum: ca. 9 ha
 Größe Potentialfläche: - (Entwicklung wird nicht empfohlen)
 Nutzung laut FNP: Landschaftsschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet

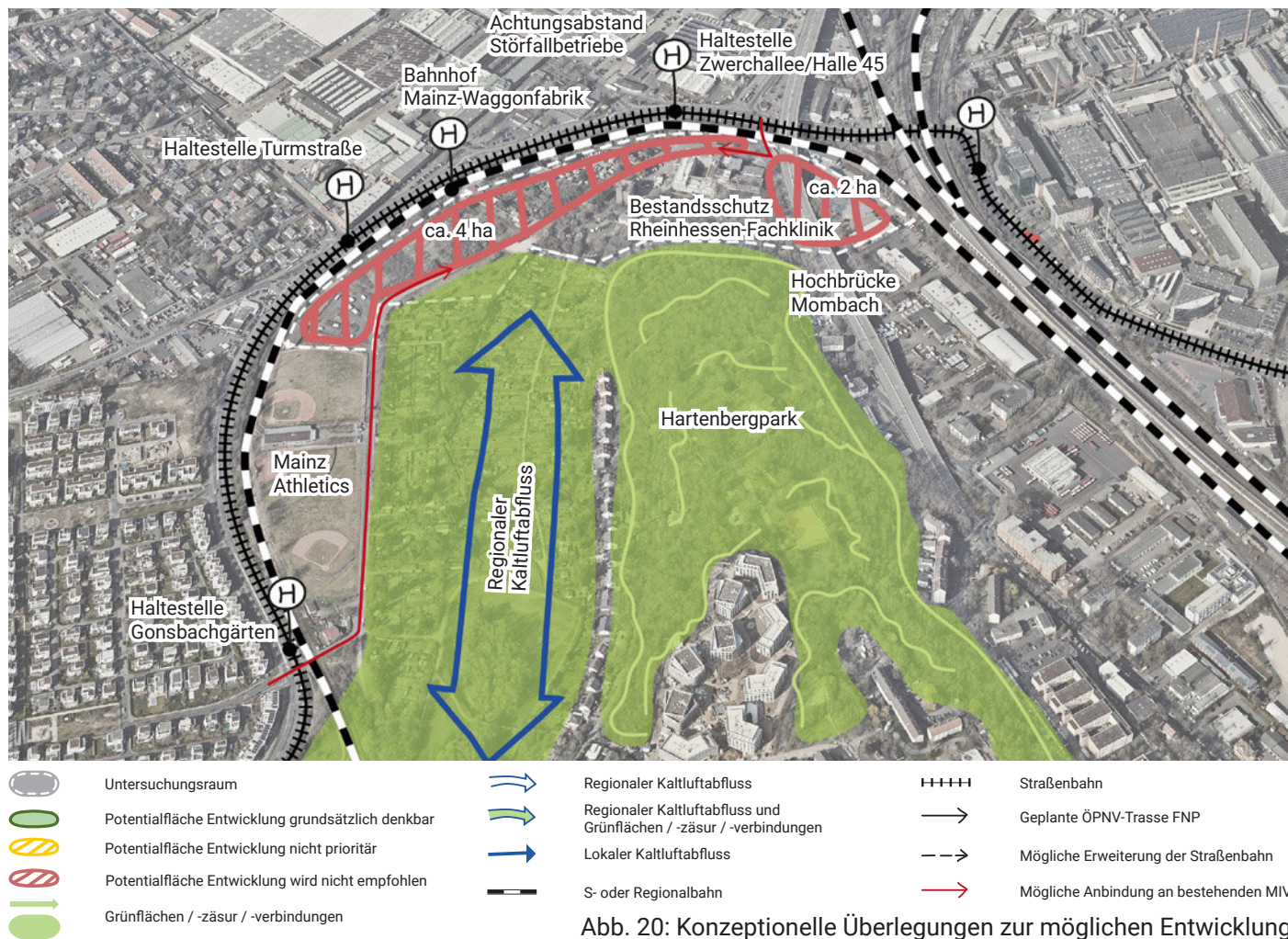


Abb. 20: Konzeptionelle Überlegungen zur möglichen Entwicklung

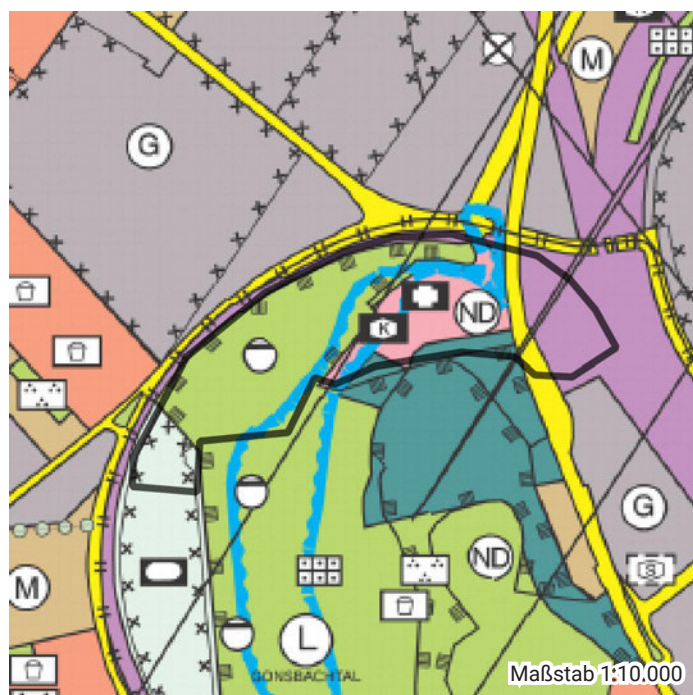


Abb. 21: Ausschnitt FNP

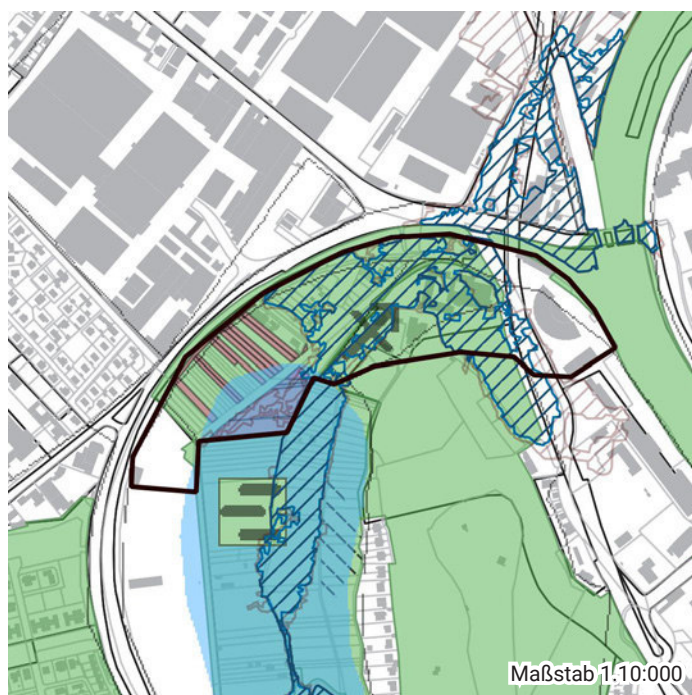


Abb. 22: Ausschnitt Analyseplan

Grundsätzliche Entwicklungsidee:

„Nutzen von Potentialen auf „Außenbereichsflächen im Inneren“ bevor neue Flächen im Außenbereich entwickelt werden in Verbindung mit der Chance den Bestand und die Umgebung aufzuwerten und eine Entwicklung an einer gut mit dem SÖPNV erschlossenen Stelle umzusetzen.“

Einschränkungen durch vorhandene Restriktionen**Umwelt und Ökologie**

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Schutz des lokalen Klimas, Klimawandel, Anpassung an den Klimawandel	Es handelt sich teilweise um einen Klimafunktionsraum von hoher Wertigkeit sowie teilweise von geringer Wertigkeit sowie das Ende einer regionalen Ventilationsbahn.	nicht hemmend
Landschaftsschutz	Landschaftsschutzgebiet LSG Gonsbachtal (überwiegend) grenzt an flächiges Naturdenkmal südlich/ südöstlich ND „Vogelschutzgebiet auf dem Hartenbergpark“ ND 6 Platanen Hartmühlenweg	Ausschluss von Teilflächen (ca. 45%, zentral)
Bodenschutz	-	-
Gewässerschutz/ Wasserwirtschaft	Es bestehen grundsätzliche Bedenken. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet Gonsbach/Aubach ist zu beachten. Eine Bebauung ist dort grundsätzlich nicht möglich. Der GW-Flurabstand liegt bei 6 bis 15 m unter der Geländeoberfläche. Die Böden sind größtenteils zur Versickerung geeignet	Ausschluss von Teilflächen (ca. 50%, zentral)
Artenschutz	Vorranggebiet Fauna (Nr. 14 Gonsbachtal) Vernetzung, Lebensraum einer großen Zauneidechsenpopulation, die sich über weite Bereiche des Gebietes erstreckt, Fledermausvorkommen sowie eine artenreiche Vogel-, Schmetterlings- und Heuschreckenfauna. südlich angrenzend Nr. 15 Hartenbergpark (wichtiger Trittstein für gehölzbewohnende Tierarten)	hemmend
Biotopkomplex	Mombach Flur 10, Flst. 44, 45/2; Flur 11 Flst. 31, 30, 28/3, 28/2, 28/1, 26/1, 25/1, 21/2, 21/3, 19/2, 26/2 Gonsenheim Flur 15, Flst 154 und 153 ->Magergrünland, Kalkhalbtrockenrasen, Streuobstbrachten, wertvolle Biotopflächen, teilw. Erfüllung der Kriterien für § 30 BNatSchG Biotope ->Erhalt der Flächen	Ausschluss von Teilflächen (ca. 10%, zentral)
RROP	Vorranggebiet Grünzäsur (Z52, Z53) -> Zielabweichungsverfahren erforderlich	Ausschluss

Landschaftsplan	Planungsraum 11 <u>Erhalt und Sicherung von Halboffenland-Biotopen (261)</u> <u>Erhalt und Sicherung von Offenland-Biotopen (262)</u> <u>Erhalt und Förderung der Zielartengruppen des Lokalen Biotopverbundes (260)</u> -> „sehr hohe Bedeutung aufgrund Struktureichtum, wertgebender Arten und geschützter und schutzwürdiger Biotope“ Erhalt der Halboffenland-Strukturen mit Schaffung von Möglichkeiten zur naturnahen/landschaftsbezogenen, stillen Erholung im Gonsbachtal. Maßnahmen zum Erhalt des Gebietes als Vernetzungs- und Ausbreitungskorridor für Tiere und Pflanzen. -> „innerhalb der Siedlungsfläche der Stadt Mainz, wie auch landesweit, besitzt das Gonsbachtal einen hohen Vernetzungswert im Biotopverbund.“ <u>Rückbau störender Elemente (547)</u> Beseitigung von rechtswidrigen Gebäuden, Hütten usw. im Bereich des 100-jährigen Hochwassers Planungsraum 3 (angrenzend/ randlich) <u>Erhalt und Sicherung von Gehölzstrukturen (177)</u> <u>Erhalt und Förderung der Zielartengruppen des Lokalen Biotopverbundes (178)</u> Erhalt des waldartigen Parks (Hartenbergpark) unter Beibehaltung der Erholungs- und Freiraumvernetzungsfunktion (Wegenetz). Erhalt des Gebietes u.a. als Brut- und Jagdrevier gefährdeter Vogel- und Fledermausarten. Baumfällungen nur zur Verkehrssicherung nach Absprache mit der UNB. <i>(Grünzäsur, Grundwasserschutz)</i>	Ausschluss von Teilflächen (aktuell nicht ermittelbar)
Ausgleichsflächen	-	-
Sonstige Restriktionen	H71 Dauerkleingartenanlage Hartmühlenweg, Überplanung von Dauerkleingärten, öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Ausgleichsflächen -> Ausgleich und Entschädigung erforderlich Mombach; Flur 10, Flst. 120/3, 116/1 und Flur 11, Flst 18/6 -> Unterhaltung Amt 67 (öffentliche Grünfläche)	hemmend Ausschluss von Teilflächen (ca. 5%, zentral)

Äußere Einflüsse

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Störfall-/BImSchG-Betriebe	Teilbereiche des Untersuchungsraumes befinden sich innerhalb des „Achtungsabstands“ zweier Störfallbetriebe (Schott und Prefere Paraform), in diesen Bereichen ist eine Wohnnutzung (fast) unmöglich. Betriebserweiterungen sind absehbar.	Ausschluss von Teilflächen (>50%, zentral / randlich (Norden))
Hochwasser / Starkregen	Großflächig Überschwemmungsgebiet (siehe Punkt Gewässerschutz / Wasserwirtschaft). Im südlichen Teilbereich besteht eine hohe Starkregengefährdung.	Ausschluss von Teilflächen (ca. 50%, zentral) und hemmend
Lärmschutz	Es wirken Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm und Gewerbelärm aus nordwestlicher Richtung sowie Sportanlagenlärm aus südlicher Richtung auf das Gebiet ein. Eine Wohnbauentwicklung wird als sehr schwierig bzw. nicht vereinbar mit der Lärmbelastung erachtet. Seit Jahren laufen Bemühungen v.a. aus Mainz, Rheinhessen und der nördlichen Pfalz zu einem zweigleisigen Ausbau der Bahnstrecke Mainz – Kirchheimbolanden. Für den Fall, dass dieser realisiert wird, sind zusätzliche Lärmemissionen zu berücksichtigen	hemmend
Technische Infrastruktur	-	-
Altlasten	Folgende Flächen sind im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz und dem Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz eingetragen • 1903-2001: DB Lokschuppen, Hauptmagazin, Reparaturwerkstätten • 1955-1991: Department of the Army, Tankstelle, Werkstätten, Lager	hemmend

FAZIT ANHAND DER VORHANDENEN RESTRIKTIONEN

Ausschluss des gesamten Untersuchungsraumes aufgrund der Aussagen des RROP (Grünzäsur), sowie zusätzlich umfangreiche Ausschlüsse von Teilbereichen (Landschaftsplan, Landschaftsschutz, Biotopsicherung, Gewässerschutz, Achtungsabstand Störfallbetriebe, großflächiges Überschwemmungsgebiet, Starkregen). Der Untersuchungsraum ist aufgrund der Einschränkungen für eine Entwicklung nicht geeignet.

☐ ☐ ☒ nicht geeignet

Städtebauliche Beurteilung

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Eigentum	Die Potentialfläche ist im Besitz einer mittleren Anzahl an Eigentümern, bei denen es sich überwiegend um Privatbesitz handelt. Einzelne Flächen befinden sich im städtischen Eigentum. Insgesamt ist die Flächengröße gering und teilweise bebaut. Die Parzellen sind vorwiegend kleiner.	neutral
Erschließung SÖPNV	Die Potentialfläche liegt vollständig innerhalb des Einzugsbereiches von 300m zur nächsten Straßenbahnhaltestelle bzw. 600m zum Regionalbahnhof (Mainz-Waggonfabrik, Mombach Turmstraße, Zwerchallee/Halle 45). Die Taktung ist mit 5 Minuten und der Weg durch kurze, größtenteils direkte Verbindungen als gut einzustufen, d.h. es erfolgt keine Herabstufung der Bewertung.	fördernd
Erschließung MIV	Die Anknüpfung an die bestehende Erschließung ist teilweise, beispielsweise über die Mombacher Straße im Nordosten, möglich. Jedoch besteht eine zweite Erschließung nur über den Hartmühlenweg im Südwesten mit einer schmalen Querung der Bahnlinie.	neutral
Nähe zu zentralen Versorgungsbereichen / Stadtteilzentren	Die Fläche liegt vollständig außerhalb des Einzugsbereiches von 700m zum nächsten Stadtteilzentrum (Mombach - Kreuzung Turnerstr. / Hauptstr.). Zusätzlich ist die Wegeverbindung durch Querung einer stark befahrenen Hauptverkehrsachse, der Bahnlinie und des Gewerbegebietes unattraktiv und deutlich erschwert	hemmend
Siedlungsbezug	Ein Siedlungsbezug ist nicht vorhanden: Der Untersuchungsraum liegt außerhalb zusammenhängender Wohngebiete, zwischen mehreren Verkehrsachsen und Stadtteilen (Gonsenheim, Mombach, Hartenberg / Münchfeld, Neustadt) am Ende der Grünachse Gonsbachtal.	hemmend
Wechselwirkung mit der Umgebung	Der Bestandsschutz für die Rheinhessen-Fachklinik Mainz schränkt die Nutzungsmöglichkeiten und die Flächenverfügbarkeit ein. Es handelt sich dadurch um die Entwicklung einzelner, kleiner Splitterflächen ohne Bezug zu Wohnnutzungen. Eine qualitative Aufwertung des Bestandes und der Umgebung sind möglich. Gleichzeitig bestünden hier Standortoption für Nutzungen mit spezifischen Anforderungen, die aufgrund ihrer Emissionen in anderen Bereichen (Wohngebieten) nicht möglich sind (z.B. lärmintensive Freizeitnutzungen wie Skatepark oder Club). Im südlichen Teil des für Wohnnutzung markierten Bereiches liegt der Parkplatz mit den notwendigen Stellplätzen der Sportanlage Ballpark Mainz Athletics. Es sind Konflikte durch den Wegfall der Stellplätze sowie der Sportnutzung möglich.	Ausschluss
Bezug zu aktuellen Entwicklungen / Hinweise	Aktuell läuft die Rahmenplanung „Bereich Mombacher Hochstraße“ für den östlich angrenzenden Bereich an.	neutral

FAZIT ANHAND DER STÄDTEBAULICHEN BEURTEILUNG

Aus städtebaulicher Perspektive besteht ein Potential den Bestand und die Umgebung an gut erschlossener Stelle (SÖPNV und MIV) aufzuwerten. Jedoch ist kein Bezug zu den angrenzenden Stadtteilen und Versorgungseinrichtungen gegeben. Zugleich stellen die Flächen eine Standortoption für Nutzungen mit spezifischen Anforderungen dar, die aufgrund ihrer Emissionen in Wohngebieten nicht möglich sind (z.B. lärmintensive Freizeitnutzungen) und es ist nur mit kleinteiligen Entwicklungen ohne Bezug zu Wohnnutzung zu rechnen. Durch den Abriss der Hochstraße verbessert sich das Entwicklungspotential nur geringfügig. Grundsätzlich besteht für eine Wohnnutzung aus den o.g. Gründen daher kein Potential.

☐ ☐ ☒ *kein Potential*

ABSCHLIESSENDE EINSCHÄTZUNG

Aufgrund der vorhandenen umfangreichen Restriktionen (insbesondere RROP aber auch Landschaftsplan, Landschaftsschutz, Biotopsicherung, Gewässerschutz, Achtungsabstand Störfallbetriebe, großflächiges Überschwemmungsgebiet, Starkregen) und der fehlenden städtebaulichen Einbindung sowie kleinteiligen Flächen wird eine Entwicklung der Fläche nicht empfohlen. Perspektivisch sind Teilflächen des Untersuchungsraumes für vielfältige andere Nutzungsoptionen denkbar (z.B. Freiraum auch für die angrenzenden Stadtteile, Standortoption für lärmintensive Freizeitnutzungen).

☐ ☐ ☒ *Entwicklung wird nicht empfohlen*

02 Gonsenheim Gewerbegebiet „Am Hemel“



Größe Untersuchungsraum: ca. 53 ha
 Größe Potentialfläche: - (Entwicklung wird nicht empfohlen)
 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. 23: Konzeptionelle Überlegungen zur möglichen Entwicklung

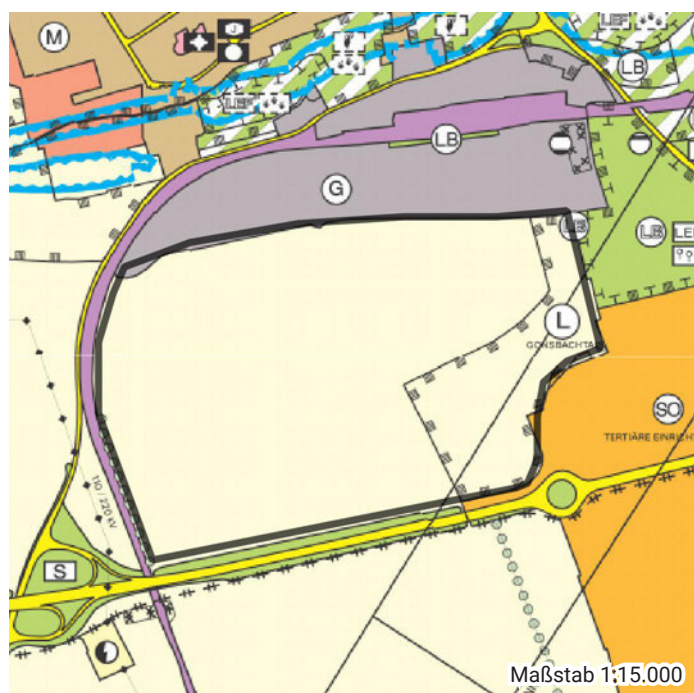


Abb. 24: Ausschnitt FNP

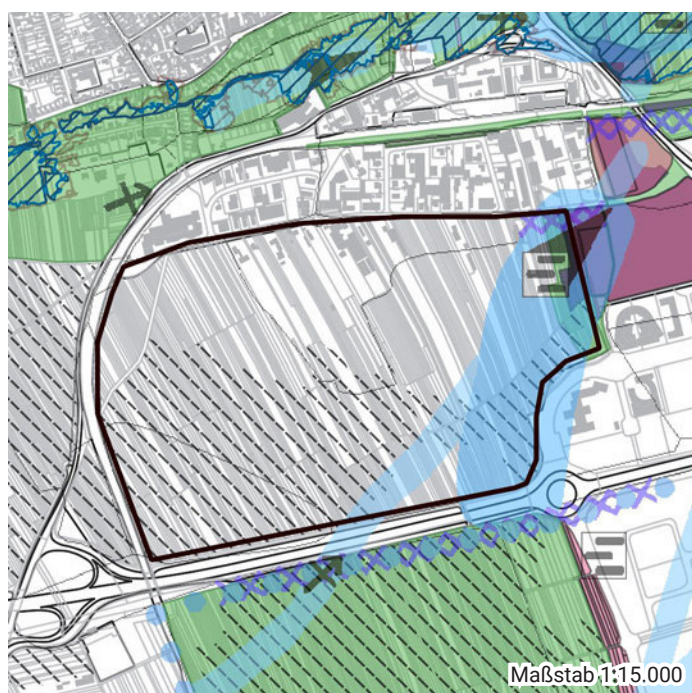


Abb. 25: Ausschnitt Analyseplan

Grundsätzliche Entwicklungsidee:

„Umfangreiche Städtebauliche Entwicklung in Nähe zu den Mainzer Hochschulen und Arbeitsstätten sowie einem Regionalbahnhof“

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. Im Südosten durchfließt eine regionale Ventilationsbahn den Untersuchungsraum. Sie ist von einer Bebauung freizuhalten. Gleichzeitig handelt es sich auch um ein ggf. planungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet. Die Sicherung der Kaltluftabflussfunktion ist nicht ausreichend. Der Untersuchungsraum grenzt an einen Kaltluftsee von herausragender Bedeutung. Durch die Planungen zur Entwicklung eines Biotechnologie-Standortes wird bereits eine Teilfläche dieses klimatisch bedeutsamen Raumes überbaut. Die Bewertung der Klimatologie ist in diesem Kontext zu sehen und eine weitere Prüfung notwendig.	Ausschluss von Teilflächen (ca. 20%, randlich (Osten)) und hemmend
Landschaftsschutz	LSG Gonsbachtal § 30 BNatSchG Biotop Weiden-Auengebüsch, Gonsbachtal/Kisselberg südlich Gonsenheim (GB-6014-0911-2006) -> <i>Ausschluss der LSG-Flächen und § 30 BNatSchG-Biotops zzgl. Puffer</i>	Ausschluss von Teilflächen (ca. 20%, randlich (Osten))
Bodenschutz	Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist im gesamten Plangebiet überwiegend hoch bis sehr hoch. Für den Wasserhaushalt ist das Gebiet insbesondere aufgrund des sehr hohen Nitratrückhaltevermögens von Bedeutung. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befinden sich kleinere Flächen mit kultur- und naturhistorisch bedeutsamen Böden. Die Bodenfunktionen entsprechend §2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG werden auf dem gesamten Gebiet in hohem bis mittlerem Maße erfüllt. Gemäß §1 BBodSchG ergibt sich daraus eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit der Böden.	hemmend
Gewässerschutz/ Wasserwirtschaft	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Der GW-Flurabstand liegt bei 6 - 20 m unter der Geländeoberfläche. Die Böden sind zur Versickerung geeignet.	nicht hemmend
Artenschutz	Im Osten Vorranggebiet Fauna (Nr. 20 Kisselberg nördlich Saarstraße) Vorkommen große Zauneidechsenpopulation, die im Austausch mit der Zauneidechsenpopulation im Gonsbachtal steht. -> <i>Wichtiges Vernetzungselement, im Osten des Untersuchungsraumes</i>	hemmend

Biotopkomplex	Ein schutzwürdiger Biotopkomplex gemäß LANIS RLP im Osten Altes Streuobstgebiet Kisselberg Gonsbachtal mit Brachen, Streuobstwiesen und -brachen, Glatthaferwiesen und -brachen und Feuchtgebietsbereichen. Zur Bahnlinie Sandsteppenrasenrelikt, stark ruderalisiert.; Erhaltung und Entwicklung des Streuobstgebietes. Erhaltung des Feuchtgebietsabschnitts und Wiederentwicklung der Sandrasen. (BK-6015-1015-2006, Gonsbachtal/Kisselberg südlich Gonsenheim) <i>„Erhalt der regional bedeutenden Flächen, Bereiche sind von einer Bebauung zzgl. eines Puffers auszunehmen“</i>	Ausschluss von Teilflächen (aktuell nicht ermittelbar) und hemmend
RROP	Vorranggebiet Grünzäsur (Z52, Z53) <i>->Zielabweichungsverfahren erforderlich</i>	Ausschluss
Landschaftsplan	Im Osten: <u>Erhalt und Sicherung von Halboffenland-Biotopen (174)</u> Erhalt und Pflege der im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen in Streuobstwiesen (gelenkte u. ungelenkte Sukzession) umgewandelten Obstbaumkulturen und -brachen im Bereich der LEF-Flächen am Kisselberg. <u>Erhalt und Förderung der Zielartengruppen des Lokalen Biotopverbundes (175)</u> <u>Erhalt/Anreicherung mit Kleinstrukturen (176)</u> Aufwertung der Wiesenbereiche mit Zauneidechsen-freundlichen Strukturen (Lesesteinhaufen, Holzstapel). Beibehaltung der Teilflächenmahd auf den Wiesen. <i>->Ausschluss des östlichen Bereiches von einer Bebauung zzgl. eines Puffers</i>	Ausschluss von Teilflächen (aktuell nicht ermittelbar)
Ausgleichsflächen	Flur 8, Flst 483/1 Ausgleichsfläche für G112 (Herrichtung abgeschlossen) Flur 8, Flst 483/2 und 483/4 Ausgleichsflächen für M90 (Herrichtung abgeschlossen) <i>->Erhalt der Ausgleichsflächen. Bei Inanspruchnahme ist ein Ausgleich erforderlich</i>	Ausschluss von Teilflächen (< 5 %, randlich (Osten))
Sonstige Restriktionen	Prägende landwirtschaftliche Strukturen	hemmend

Äußere Einflüsse

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Störfall-/BlmSchG-Betriebe	-	-
Hochwasser / Starkregen	Im zentralen nördlichen Teilbereich besteht eine hohe Starkregengefährdung.	hemmend
Lärmschutz	Es ist eine Geräuschvorbelastung durch das Gewerbegebiet „Am Hemel“ im Norden vorhanden. Zudem sind bereits bestehende landwirtschaftliche Betriebe in der Potentialfläche vorhanden. Diese sind bezüglich der Verträglichkeit mit einer wohnbaulichen Nutzung zu prüfen (Bestandsschutz). Es sind Lärmimmissionen ausgehend von den Bahngleisen im Westen und von der im Süden verlaufenden Saarstraße vorhanden. Seit Jahren laufen Bemühungen v.a. aus Mainz, Rheinhessen und der nördlichen Pfalz zu einem zweigleisigen Ausbau der Bahnstrecke Mainz – Kirchheimbolanden. Für den Fall, dass dieser realisiert wird, sind zusätzliche Lärmemissionen zu berücksichtigen.	hemmend
Technische Infrastruktur	-	-
Altlasten	Die Prüfung der Fläche ergab keine Hinweise auf Altlastenverdacht, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen.	-

FAZIT ANHAND DER VORHANDENEN RESTRIKTIONEN

Belange des Stadtklimas, des Landschaftsschutzes, der Biotopsicherung, des Landschaftsplans und Ausgleichsflächen führen zu einem Ausschluss der östlichen Bereiche des Untersuchungsraumes als Entwicklungsfläche. Die restlichen Flächen werden aufgrund der Aussagen des RROP (Grünzäsur) ausgeschlossen. Darüber hinaus bestehen Hemmnisse durch Lärmschutz (Gewerbe, ggf. landwirtschaftliche Betriebe, Bahn, Saarstraße) sowie die prägenden landwirtschaftlichen Strukturen. Der Untersuchungsraum ist aufgrund dessen für eine Entwicklung nicht geeignet.

☐ ☐ ☒ nicht geeignet

Städtebauliche Beurteilung

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Eigentum	Die Potentialflächen sind im Besitz einer hohen Anzahl an Eigentümern, bei denen es sich überwiegend um Privatbesitz handelt. Die Parzellen sind sehr kleinteilig.	hemmend
Erschließung SÖPNV	Die Potentialfläche liegt im Einzugsbereich von 600m zum Regionalbahnhof Mainz-Gonsenheim. Die Taktung mit 60 Minuten in Kombination mit der Erreichbarkeit von Mainz und Frankfurt in kurzer Reisezeit ist zwar als gut einzustufen, allerdings führt der Weg umständlich durch eine Unterführung und das vorhandene Gewerbegebiet. Die Straßenbahnhaltestellen in Gonsenheim (Kapellenstraße, Nerobergstraße und Josef-Ludwig-Platz) bzw. Mainz Kesselberg liegen außerhalb der Einzugsbereiche von 700m. Insgesamt ist die Erschließung mit dem SÖPNV aus diesen Gründen als hemmend einzustufen.	hemmend
Erschließung MIV	Die Anknüpfung an die bestehende Erschließung („Am Sägewerk“) ist an mehreren Stellen möglich.	fördernd
Nähe zu zentralen Versorgungsbereichen / Stadtteilzentren	Die Potentialfläche ist mehr als 700m vom nächsten Stadtteilzentrum (Breite Straße in Gonsenheim) entfernt. Außerdem sind das Gewerbegebiet und das Gonsbachtal zu durchqueren. Die Nähe zum Stadtteilzentrum ist deshalb als hemmend einzustufen.	hemmend
Siedlungsbezug	Der Siedlungsbezug ist nicht vorhanden. Eine Siedlungserweiterung südlich des Gewerbegebietes „Am Hemel“ mit Wohnungsbau stünde im Konflikt mit der vorhandenen Gewerbenutzung. Es handelt sich um einen etablierten Gewerbebestandort mit kleinteiliger Struktur, intensiver Nutzung und einer absehbar weiterhin hohen Nachfrage. Daher würde die Zäsur zwischen dem Ortsrand von Gonsenheim und einer neuen südlichen Wohnbaufläche bestehen bleiben. So ist weder eine direkte Anbindung an den Stadtteil Gonsenheim noch an das Münchfeld gegeben („Satellitensiedlung“). Die fehlende städtebauliche Anbindung ist hinsichtlich verschiedener Faktoren (Mitnutzung Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten etc.) als hemmend einzustufen	hemmend
Wechselwirkung mit der Umgebung	Für das Gewerbegebiet „Am Hemel“ wurde erst vor wenigen Jahren ein B-Plan aufgestellt, um den Gewerbebestand langfristig zu sichern und eine „atypische“ Wohnungsnutzung zu unterbinden. Eine Erweiterung der Wohnnutzung würde diesen Festsetzungen widersprechen. Darüber hinaus ist fraglich ob eine Wohnnutzung im Anschluss an das Gewerbegebiet umgesetzt werden kann. Zusätzlich handelt es sich bei der Potentialfläche um landschaftlich prägende landwirtschaftliche Strukturen mit Gemüsebaubetrieben.	Ausschluss
Bezug zu aktuellen Entwicklungen / Hinweise	Anfang Mai 2022 hat die Stadt Mainz aktuelle Planungen zur Entwicklung eines Biotechnologie-Standortes vorgestellt. Auf einem neu zu entwickelnden Areal von rund 50 ha zwischen dem BPlan „B 158/3.Ä.“ (Hochschulweiterungsgelände; im Verfahren) und der Bahnlinie Mainz-Alzey sollen weitere Flächen für die Ansiedlung von Firmen und Einrichtungen der Biotechnologie geschaffen werden. Wohnnutzungen sind hier untergeordnet und in Form einer temporären Unterbringung von Mitarbeiter:innen vorgesehen, da es sich zum einen um einen Standort ohne Siedlungsbezug handelt und, um Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe zu vermeiden.	hemmend

FAZIT ANHAND DER STÄDTEBAULICHEN BEURTEILUNG

Aus städtebaulicher Sicht ist die Fläche aufgrund von Zielkonflikten auszuschließen: Das bestehende Gewerbegebiet ist ein etablierter Gewerbestandort mit intensiver Nutzung und einer absehbar weiterhin hohen Nachfrage. Vor dem Hintergrund erwartbarer Konflikte mit dem Gewerbe und weiteren Hemmnissen, wie z.B. der fehlenden Anbindung an den SÖPNV (Straßenbahn) in der Fläche, der Bedeutung der Flächen als prägende landwirtschaftliche Strukturen sowie einer kleinteiligen Parzellierung mit einer hohen Zahl an Eigentümern ist eine Entwicklung von Wohnbauflächen nicht sinnvoll.

☐ ☐ ☒ *kein Potential*

ABSCHLIESSENDE EINSCHÄTZUNG

Der wohnbaulichen Entwicklung der Fläche steht insbesondere das bestehende Gewerbegebiet entgegen. Darüber hinaus sprechen der Verlust prägender landwirtschaftlicher Strukturen sowie Festsetzungen des RROP und weitere Ausschlüsse von Teilflächen bzw. Hemmnisse (z.B. Lärmbelastung) gegen eine Entwicklung. Zudem bestehen weitere städtebauliche Hemmnisse, v.a. ein fehlender Siedlungsbezug und eine ungenügende Anbindung an den SÖPNV (Straßenbahn). Eine Entwicklung wird aufgrund dessen nicht empfohlen.

☐ ☐ ☒ *Entwicklung wird nicht empfohlen*

03 Finthen-Nord



Größe Untersuchungsraum: ca. 15 ha
 Größe Potentialfläche: - (Entwicklung wird nicht empfohlen)
 Nutzung laut FNP: LEF-Fläche



Abb. 26: Konzeptionelle Überlegungen zur möglichen Entwicklung

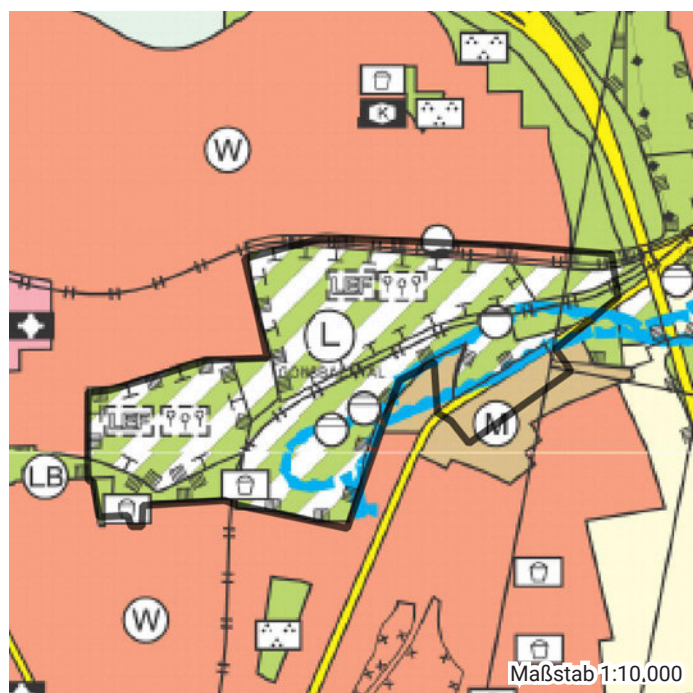


Abb. 27: Ausschnitt FNP

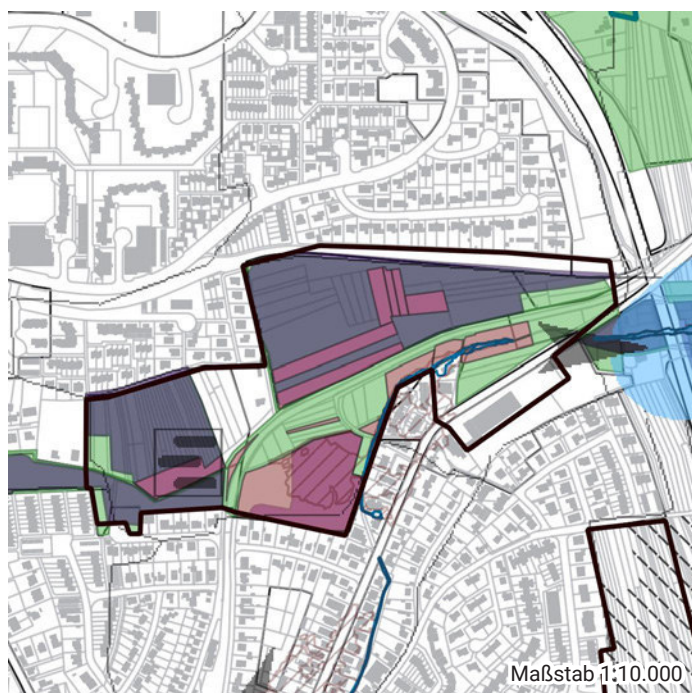


Abb. 28: Ausschnitt Analyseplan

Grundsätzliche Entwicklungsidee:

„Nutzen von Potentialen auf „Außenbereichsflächen im Inneren“ bevor neue Flächen im Außenbereich entwickelt werden in Verbindung mit der Chance zwei bisher getrennte Ortsteile von Finthen zu verbinden und die gute SÖPNV-Anbindung auszunutzen.“

Einschränkungen durch vorhandene Restriktionen**Umwelt und Ökologie**

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Schutz des lokalen Klimas, Klimawandel, Anpassung an den Klimawandel	Es handelt sich um einen sehr hochwertigen Klimafunktionsraum. Die Fläche erhält von Süden und Westen lokale Kaltluftabflüsse. Sie münden am östlichen Rand des Untersuchungsraumes in eine regionale Ventilationsbahn. Es handelt sich um ein planungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet.	hemmend
Landschaftsschutz	Der Untersuchungsraum liegt fast vollständig im LSG Gonsbachtal und angrenzend an das LSG Rheinhessisches Rheingebiet. Südlich des bebaubaren Teilbereiches mit 2,5 ha liegt das GLB Königsbornbach mit angrenzender Vegetation. Westlich des bebaubaren Teilbereiches mit 0,6 ha und südlich der Straßenbahn-Linie 50 liegt das § 30 BNatSchG Biotop - Gonsbachtal am Königsborn östlich Finthen, Weiden-Auengebüsch (GB-6015-0601-2006).	Ausschluss
Bodenschutz	Aufgrund der zentralen Lage ist die Fläche insbesondere wasserwirtschaftlich von Bedeutung. Die Funktion des Bodens für den Wasser- und Naturhaushalt weist ein hohes Nitratrückhaltevermögen auf. Im Plangebiet befinden sich zudem naturnahe sowie vereinzelt kultur- und naturhistorisch bedeutsame Böden.	hemmend
Gewässerschutz/ Wasserwirtschaft	Es bestehen grundsätzliche Bedenken. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet Gonsbach/Aubach im südlichen Teil des Betrachtungsraums ist zu beachten. Eine Bebauung ist dort grundsätzlich nicht möglich. Der GW-Flurabstand liegt bei 15 bis 30 m unter der Geländeoberfläche. Die Böden sind zur Versickerung geeignet.	Ausschluss von Teilflächen (ca. 10%, randlich (Süden))
Artenschutz	Vorranggebiet Fauna Nr. 17, Gonsbachtal Quellgebiet, Vernetzung, wertgebende Arten Reptilien (Zauneidechse)	hemmend
Biotopkomplex	4 schutzwürdige Biotopkomplexe gemäß LANIS - Gonsbach- / Königsbornbachtal mit Teich und naturnahen sowie verbauten Bachabschnitten. Auenwaldgebüsch sowie eine frische Glatthaferwiese. Zunehmende Austrocknung, keine Nasswiesenrelikte mehr; Erhaltung und Wiederentwicklung [BK-6015-0569-2006] -> lokale Bedeutung - sehr abwechslungsreiches, in südexponierter Hanglage befindliches Gebiet geprägt von Obstanbau. Im westlichen Abschnitt sind noch verhältnismäßig viele Hochstamm-Obstbäume erhalten. Der Bracheanteil ist sehr hoch. Dünne Flugsanddecke -> regionale Bedeutung [BK-6015-0887-2006] -> <i>hohe lokale Bedeutung (Biotope, Lebensraum, Landschaftsbild). Die Flächen sind zu erhalten.</i>	Ausschluss

RROP	Teilbereich 0,6 ha: <u>Vorranggebiet Regionaler Grünzug (multifunktional, (Z52, Z53))</u> <u>Regionaler Biotopverbund (ZN56, Z 58)</u> -> Zielabweichungsverfahren erforderlich	Ausschluss von Teilflächen (< 5%, randlich (Süden))
Landschaftsplan	<u>Erhalt und Sicherung von Halboffenland-Biotopen (222)</u> <u>Erhalt und Förderung der Zielartengruppen des Lokalen Biotopverbundes (223)</u> Erhaltung des gut strukturierten extensiv genutzten Gebietes (GLB Königsbornbach und nordöstlich angrenzende Bereiche). Zauneidechsenpopulation. <u>Erhalt und Sicherung von Biotopen der Auen und Gewässer (633)</u> Erhalt und Pflege des Naturschutzteiches und Königsbornbaches. ->sehr hohe Bedeutung aufgrund Strukturreichtum, wertgebender Arten und geschützter und schutzwürdiger Biotope	Ausschluss
Ausgleichsflächen	Flur 4, Flst 128/2, 191, 193, 194 und 196 ->Ausgleichsflächen nach BauGB und privat (Herrichtung abgeschlossen) ->Erhalt der Ausgleichsflächen Flur3, Flst 44/6 -> Vorratsfläche Flur 4, Flst 126/3 -> Vorratsfläche ->Ersatz für Vorratsflächen erforderlich, bei Inanspruchnahme ist ein Ausgleich erforderlich	Ausschluss von Teilflächen (ca. 10%, zentral)
Sonstige Restriktionen	F31/ II -> öffentliche Grünfläche (Flur, Flst 440, 48/2) Teilfläche F36 (begrüntes RRÜB) südlich Bahnlinie Flur3, Flst 53/3, 56/1, 40/5, 36/7, 34/9, 33/6 Spielplatz ->Unterhaltung 67 (Flst 53/3) und Biotopflächen LEF-Fläche (Ausgleich aufwendig und teuer)	Ausschluss von Teilflächen (ca. 10%, zentral)

Äußere Einflüsse

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Störfall-/BImSchG-Betriebe	-	-
Hochwasser / Starkregen	Es besteht in großen Teilen eine hohe Starkregengefährdung. Im südöstlichen Bereich (Teilfläche mit 0,6 ha bebaubarer Fläche) befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Teilweise handelt es sich um ein Überschwemmungsgebiet (siehe Punkt Gewässerschutz / Wasserwirtschaft)	Ausschluss von Teilflächen (ca. 50%, zentral) und hemmend
Lärmschutz	Es besteht Lärm durch zwei Straßenbahnlinien. Zusätzlich ist eine starke Lärmvorbelastung durch die BAB A60 gegeben. Diese würde die Entwicklung der beiden östlichen Teilflächen erschweren und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen bedingen	hemmend
Technische Infrastruktur	-	-
Altlasten	Folgende Flächen sind im Verdachtsflächenkataster der Stadt Mainz und dem Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz eingetragen Innerhalb der Potentialfläche entlang der südlichen Grenze: (südliche Fläche von 0,6 ha u. angrenzender schraffierter Bereich); zusammen ca. 1 ha: • 1970: Karl Lehr GmbH & Co.KG - Omnibusbetrieb • 1928 - 1981: Steitz, Pfeifer & Co., Konservenfabrik ->betrifft nur geringen Anteil der Potentialfläche, deshalb neutral Außerhalb der Potentialfläche, aber direkt westlich angrenzend an schraffierte Fläche im südlichen Bereich (ca. 0,4 ha): • 1974 - 1981: Steitz, Pfeifer & Co., Lagerplatz	-

FAZIT ANHAND DER VORHANDENEN RESTRIKTIONEN

Aufgrund der umfangreichen, nahezu flächendeckend vorkommenden Ausschlüsse für den gesamten Untersuchungsraum (Landschaftsschutz, Biotopsicherung, Landschaftsplan) sowie weiteren Ausschlüssen für Teilbereiche des Gebietes (RROP, Gewässerschutz, Ausgleichsflächen) ist der Untersuchungsraum als Entwicklungsfläche nicht geeignet.

○ ○ ● nicht 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. Einzelne Flurstücke befinden sich im Alleineigentum der Stadt. Die Flächen sind teilweise sehr kleinteilig parzelliert (westliche Teilfläche).	fördernd
Erschließung SÖPNV	Die Potentialflächen liegen vollständig im Einzugsbereich von 300m zu den nächsten Straßenbahnhaltestellen (Königsborn, Jupiterweg, Römerquelle, Gemarkungsgrenze). Die Taktung ist mit 10 Minuten als gut einzustufen. Hinsichtlich des Weges sind zwar Höhenunterschiede zu bewältigen, bei insgesamt aber sehr kurzen Strecken ist die Wegeverbindung trotzdem gut, d.h. es erfolgt keine Herabstufung der Bewertung.	fördernd
Erschließung MIV	Die Anknüpfung an die bestehende Haupteerschließung ist stark erschwert, v.a. für Flächen zwischen den beiden Straßenbahnlinien.	hemmend
Nähe zu zentralen Versorgungsbereichen / Stadtteilzentren	Die Potentialfläche liegt teilweise im Einzugsbereich von 500m, bzw. vollständig im Einzugsbereich von 700m zum nächsten Nahversorgungszentrum (Aldi und dm Markt am Sertoriusring). Jedoch sind große Höhenunterschiede zu bewältigen. Die Nähe zum Nahversorgungszentrum ist deshalb als hemmend zu bewerten.	hemmend
Siedlungsbezug	Ein Siedlungsbezug ist teilweise vorhanden: Eine Verbindung der bisher getrennten Ortsteile, und eine Aufwertung und Fassung des Stadtteileingangs sind möglich. Jedoch handelt es sich nicht um einen zusammenhängenden Raum und um die Entwicklung mehrerer kleiner Splitterflächen.	neutral
Wechselwirkung mit der Umgebung	Die Grünflächen haben innerhalb des Stadtteil Finthens vielfältige Bedeutungen (Landschaftsschutz, Klima, Überschwemmungsbereiche, Naherholung) und bilden das „grüne Herz“ des Stadtteils. Wohnungsnahe Naherholungsmöglichkeiten sind v.a. für die Bewohner:innen des Sertoriusrings (Hochhaussiedlung der 1970er Jahre) besonders wichtig.	Ausschluss
	Zusätzlich würde die Umwandlung der bisherigen Grünflächen in Wohnbauflächen zu einer weiteren Verdichtung in einem Bereich von Finthen führen, der mit der nahe gelegenen Großwohnsiedlung Römerquelle / Sertoriusring bereits eine (relativ) hohe Siedlungsdichte aufweist.	hemmend
Bezug zu aktuellen Entwicklungen / Hinweise	Keine aktuellen Entwicklungen mit positiven oder negativen Auswirkungen auf eine Wohnbebauung.	neutral

FAZIT ANHAND DER STÄDTEBAULICHEN BEURTEILUNG

Auf der einen Seite bietet die Fläche aus städtebaulicher Sicht die Möglichkeit eine Entwicklung in der direkten Umgebung von mehreren Haltestellen des SÖPNV umzusetzen, bisher getrennte Siedlungsbereiche miteinander zu verbinden und den Stadtteileingang aufzuwerten. Auf der anderen Seite ist die Anknüpfung an den MIV stark erschwert, eine Entwicklung führt zum Verlust wohnungsnahe Naherholungsflächen. Aus städtebaulicher Sicht besteht aufgrund dessen kein Potential.

○ ○ ● *kein Potential*

ABSCHLIESSENDE EINSCHÄTZUNG

Aufgrund der fast flächendeckenden Ausschlüsse und Restriktionen durch Umwelt und Ökologie, aber auch der Bedeutung der Fläche für die Naherholung, die Entwicklung von Splitterflächen und die schwierige Erschließung mit dem MIV wird eine Entwicklung der Fläche nicht empfohlen. Ggf. wäre die Entwicklung der Teilfläche am östlichen Rand (0,6 ha) denkbar. Sie ist aufgrund der geringen Größe und der angrenzenden Gewerbebetriebe eher für eine gewerbliche als für eine Wohnnutzung geeignet.

☐ ☐ ☒ *Entwicklung wird nicht empfohlen*

04 Finthen Ost



Größe Untersuchungsraum: ca. 12,5 ha
 Größe Potentialfläche: ca. 10,5 ha
 Nutzung laut FNP: Landwirtschaft, LEF

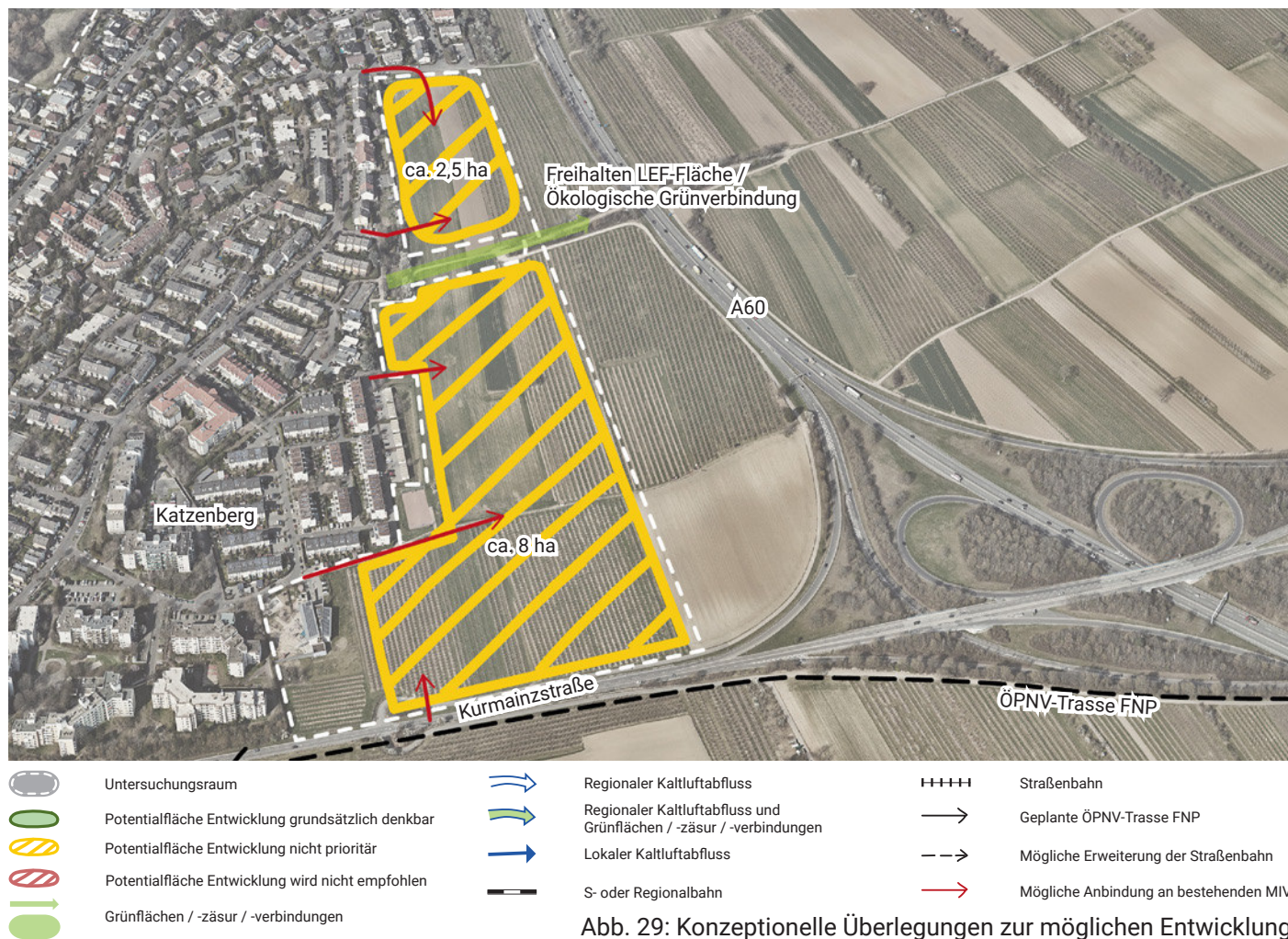


Abb. 29: Konzeptionelle Überlegungen zur möglichen Entwicklung

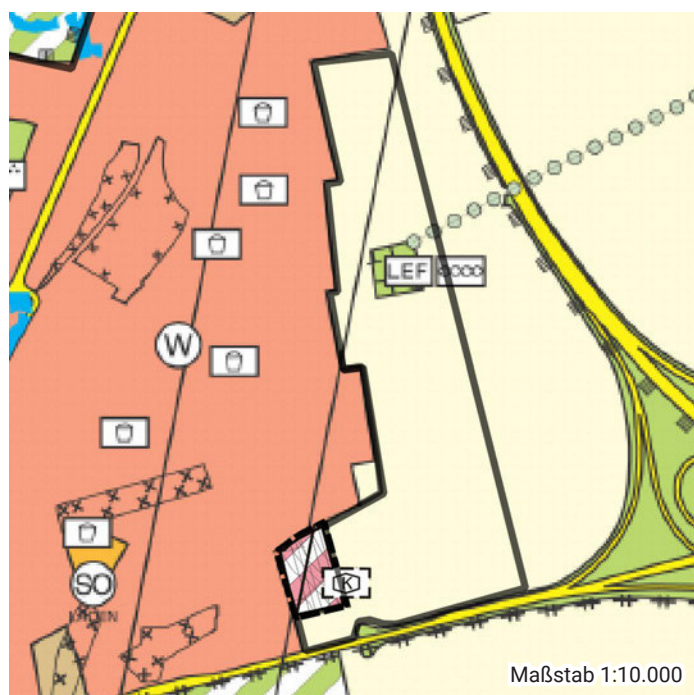


Abb. 30: Ausschnitt FNP (FNP-Änderung Ä28 manuell eingefügt)

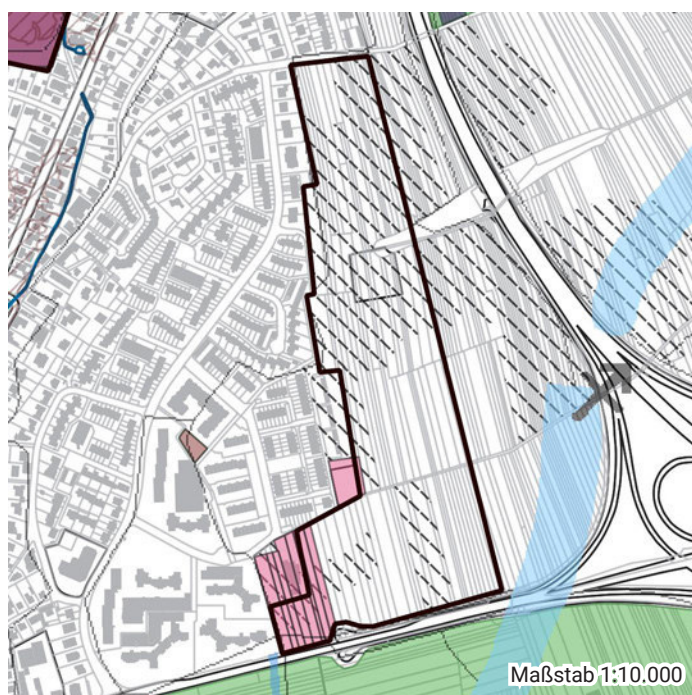


Abb. 31: Ausschnitt Analyseplan

Grundsätzliche Entwicklungsidee:

„Erweiterung und Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur unter Einbezug einer Verlängerung der ÖPNV-Trasse. Gestaltung eines neuen Siedlungsrandes.“

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 mit flächenhaften Kaltluftabflüssen und mittelbarem Siedlungsbezug. Schadstoffeintrag durch die BAB 60 in den Kaltluftstrom.	hemmend
Landschaftsschutz	LSG Rheinhessisches Rheingebiet (fast vollständig, ausgenommen bestehende Bebauungspläne)	hemmend
Bodenschutz	Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist im gesamten Plangebiet hoch bis sehr hoch. Für den Wasserhaushalt ist insbesondere das sehr hohe Nitratrückhaltevermögen von Bedeutung. Die Bodenfunktionen entsprechend §2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG werden auf dem gesamten Gebiet in hohem Maße erfüllt. Gemäß §1 BBodSchG ergibt sich daraus eine hohe Schutzwürdigkeit der Böden.	hemmend
Gewässerschutz/ Wasserwirtschaft	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Der GW-Flurabstand liegt bei 15 bis 30 m unter der Geländeoberfläche. Die Böden sind zur Versickerung geeignet.	nicht hemmend
Artenschutz	-	-
Biotopkomplex	-	-
RROP	randlich im Osten (angrenzend an Siedlungspuffer Vorranggebiet Grünzäsur (Z52, Z53))	Ausschluss von Teilflächen (ca. 15%, randlich (Süden))
Landschaftsplan	<u>Schaffung ökologischer Grünverbindungen</u> (Böden mit sehr hohem Funktionswert) -> <i>Beachtung</i>	Ausschluss von Teilflächen (ca. 5%, zentral)
Ausgleichsflächen	Flur 2, Flst 139/2, 140/4, 140/6, 141/2, 142/2, 143/2, 144/4 Ausgleichsflächen nach BauGB Kita (Herrichtung abgeschlossen) [10.164 m²] Flur 2, Flst 620 Ausgleichsfläche Sportplatz (Herrichtung abgeschlossen) [2.173 m²] -> <i>Erhalt der Ausgleichsflächen</i>	Ausschluss von Teilflächen (ca. 5%, randlich (Südwest))
Sonstige Restriktionen	F72 Am Mittelweg -> öffentliche Grünfläche, Bolzplatz F89 Kita am Mittelweg -> Kita, Landwirtschaftsfläche F85 Reihenhäuser am Mittelweg VEP -> Anlage für Abwasser/Versickerung, begrünt kleine LEF-Fläche im Zentrum	Ausschluss von Teilflächen (< 5%, zentral)

Äußere Einflüsse

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Störfall-/BImSchG-Betriebe	-	-
Hochwasser / Starkregen	-	-
Lärmschutz	Starke Lärmeinwirkungen durch BAB A60 und Kurmainzstraße inkl. der Anschlussstelle Finthen müssen beachtet werden. Der bestehende Siedlungsabschluss ist bereits auf die A60 ausgerichtet. Bei einer Siedlungserweiterung wäre die Errichtung von ausreichend hohen und langen Lärmschutzwänden erforderlich. Aufwand und Kosten für Lärmschutzmaßnahmen zur A60 hin müssen geprüft werden. Der geplante Ausbau der BAB A60 berücksichtigt nicht die hier vorgeschlagene Wohnbauflächenerweiterung. Bzgl. der Dimensionierung des aktiven Lärmschutzes am Fahrbahnrand und der damit verbundenen Mehrkosten wären Gespräche mit dem Land zu führen.	hemmend
Technische Infrastruktur	-	-
Altlasten	Die Prüfung der Fläche ergab keine Hinweise auf Altlastenverdacht, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen.	-

FAZIT ANHAND DER VORHANDENEN RESTRIKTIONEN

Es bestehen keine kompletten Ausschlüsse, jedoch mehrere Ausschlüsse auf Teilbereichen des Untersuchungsraumes (RROP, LEF-/ Ausgleichsflächen und vorhandene Nutzungen, wie z.B. Kita und, Bolzplatz), welche Großteils am Rand liegen und die entwickelbare Fläche reduzieren. Weitere Hemmnisse sind u.a. das LSG Rheinhessisches Rheingebiet und eine starke Lärmeinwirkung durch die BAB 60, welche entsprechend aufwändige Lärmschutzmaßnahmen notwendig machen würde. Aufgrund dessen ist die Fläche für eine Entwicklung nur eingeschränkt geeignet.

○ ● ○ *eingeschränkt geeignet*

Städtebauliche Beurteilung

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Eigentum	Die Potentialflächen sind im Besitz einer hohen Anzahl an Eigentümern, bei denen es sich ausschließlich um Privatbesitz handelt. Die Parzellengröße ist heterogen, die Potentialflächen sind sowohl teilweise kleinteilig parzelliert als auch mittelgroß.	hemmend
Erschließung SÖPNV	Die Potentialfläche liegt größtenteils innerhalb des Einzugsbereiches von 700m zur nächsten Straßenbahnhaltestelle (Poststraße, Königsborn, Finthen Gemarkungsgrenze) und damit neutral. Die Taktung ist mit 10 Minuten als gut einzustufen, jedoch sind die Wegeverbindungen lang und mit großen Höhenunterschieden verbunden. Die Bewertung ist aus diesen Gründen insgesamt hemmend. Im FNP ist eine ÖPNV-Trasse dargestellt, welche direkt am Gebiet vorbeiführt und das Gebiet an den SÖPNV anschließen würde. <i>->Das Kriterium ist aktuell als hemmend einzustufen, aber noch nicht abschließend bewertbar bzw. bei Realisierung der geplanten ÖPNV-Trasse als „fördernd“ einzustufen.</i>	hemmend (ggf. fördernd)
Erschließung MIV	Eine Anknüpfung an die bestehende Erschließung ist teilweise (An der Steige im Norden, Kurmainzstraße im Süden und Katzenberg im Westen) möglich.	neutral
Nähe zu zentralen Versorgungsbereichen / Stadtteilzentren	Die Potentialfläche liegt nur zu einem geringen Teil im Einzugsbereich von 700m zum nächsten Stadtteilzentrum (Finthen). Gleichzeitig ist die Wegeverbindung durch den Höhenunterschied erschwert. Damit ist die Nähe zum nächsten Stadtteilzentrum als hemmend einzustufen.	hemmend
Siedlungsbezug	Ein Siedlungsbezug ist vorhanden: Es handelt sich um eine Arrondierung, Abschluss des Siedlungsrandes	fördernd
Wechselwirkung mit der Umgebung	Es sind weder positive noch negative Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten	neutral
Bezug zu aktuellen Entwicklungen / Hinweise	Keine aktuellen Entwicklungen mit positiven oder negativen Auswirkungen auf eine Wohnbebauung.	neutral

FAZIT ANHAND DER STÄDTEBAULICHEN BEURTEILUNG

Die Fläche bietet aus städtebaulicher Sicht die Möglichkeit einer Arrondierung und den Abschluss des Siedlungsrandes mit einfacher Anknüpfung an die bestehende MIV-Erschließung. Jedoch besteht keine direkte Anbindung an den SÖPNV und das Stadtteilzentrum. Was eine umfangreiche städtebauliche Entwicklung im Sinne einer Stadt der kurzen Wege erschwert. Eine wohnbauliche Entwicklung erfordert den Ausbau des SÖPNV. Eine entsprechende ÖPNV-Trasse ist südlich des Untersuchungsraumes bereits im FNP dargestellt. Eine Entwicklung der Fläche ist an die Umsetzung der geplanten ÖPNV-Trasse zu koppeln. Die Fläche besitzt aus diesen Gründen ein eingeschränktes Potential.

○ ● ○ besitzt eingeschränktes Potential

ABSCHLIESSENDE EINSCHÄTZUNG

Die Entwicklung der Fläche wird durch die starke Lärmeinwirkung durch die BAB A60, die entsprechend aufwendige Lärmschutzmaßnahmen notwendig macht, aber auch Hemmnisse durch u.a. durch das LSG Rheinhessisches Rheingebiet oder Ausschlüsse auf Teilbereichen des Untersuchungsraumes (RROP, LEF-/Ausgleichsflächen) eingeschränkt. Aus städtebaulicher Sicht ist durch die periphere Lage eine umfangreiche städtebauliche Entwicklung im Sinne einer Stadt der kurzen Wege erschwert. Zusätzlich besteht aktuell keine Anbindung an den SÖPNV. Im FNP ist südlich des Untersuchungsraumes bereits eine ÖPNV-Trasse dargestellt. Die Entwicklung der Fläche wäre an die Umsetzung der Trasse zu koppeln. Sowohl aufgrund der vorhandenen Restriktionen, als auch aus städtebaulichen Gründen wird eine Entwicklung der Flächen nicht priorisiert.

☐ ☒ ☐ *Entwicklung nicht prioritär*

05 Bretzenheim Stadionumfeld



Größe Untersuchungsraum: ca. 35 ha
 Größe Potentialfläche: - (Entwicklung wird nicht empfohlen)
 Nutzung laut FNP: Landwirtschaft



- | | | | | | |
|--|---|--|---|--|---------------------------------------|
| | Untersuchungsraum | | Regionaler Kaltluftabfluss | | Straßenbahn |
| | Potentialfläche Entwicklung grundsätzlich denkbar | | Regionaler Kaltluftabfluss und Grünflächen / -zäsur / -verbindungen | | Geplante SÖPNV-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. 32: Konzeptionelle Überlegungen zur möglichen Entwicklung

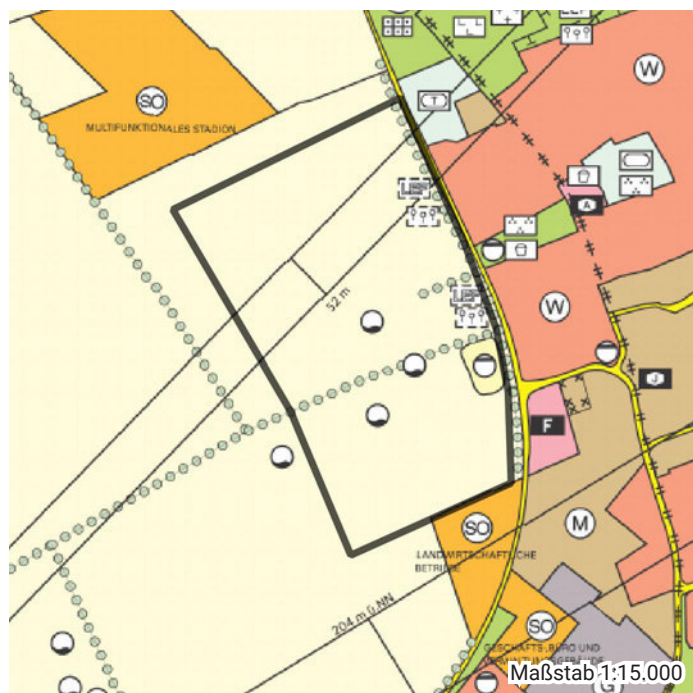


Abb. 33: Ausschnitt FNP

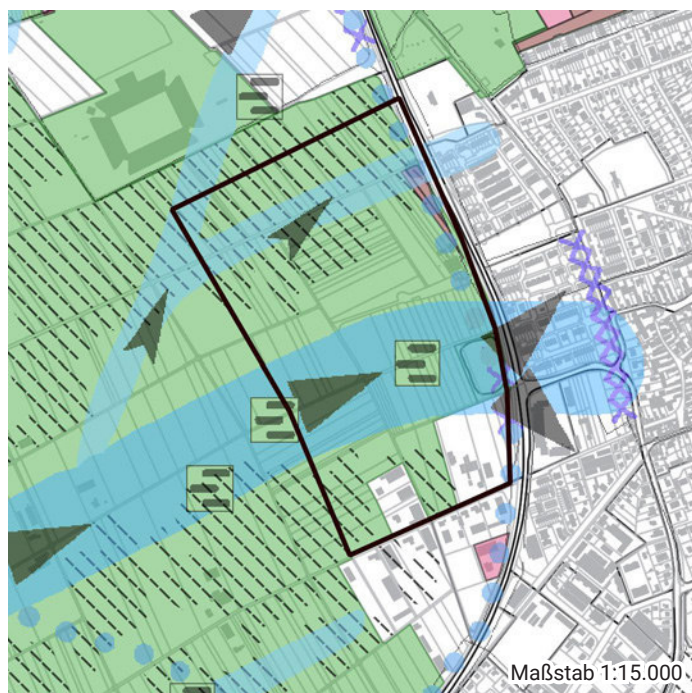


Abb. 34: Ausschnitt Analyseplan

Grundsätzliche Entwicklungsidee:

„Weiterführen der zwei vorhandenen Entwicklungsschienen
(Biotechnologie-)Uni-Sport und Wohnen. Entwicklung am Rande der
Kernstadt und in guter Nähe zum SÖPNV.“

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. Regionale und lokale Ventilationsbahnen durchfließen den Untersuchungsraum, der zusätzlich vollständig im Klimafunktionsraum von hoher Wertigkeit liegt. Die Sicherung der Kaltluftabflussfunktion ist nicht ausreichend, die Planungsrelevanz unmittelbar angrenzender Kaltluftentstehungsgebiete ist weiter zu prüfen und die Kaltluftabflussbahnen sind zu sichern und freizuhalten. Klimatische Anforderungen erlauben ggf. eine kleine Potentialfläche im Süden, innerhalb der bereits bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe	Ausschluss
Landschaftsschutz	-	-
Bodenschutz	Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist im gesamten Plangebiet sehr hoch. Für den Wasserhaushalt ist das Gebiet insbesondere aufgrund des sehr hohen Nitratrückhaltevermögens von Bedeutung. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets befinden sich zudem kultur- und naturhistorisch bedeutsame Böden. Die Bodenfunktionen entsprechend §2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG werden auf dem gesamten Gebiet in hohem bis sehr hohem Maße erfüllt. Gemäß §1 BBodSchG ergibt sich daraus eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit der Böden.	hemmend
Gewässerschutz/ Wasserwirtschaft	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Der GW-Flurabstand liegt bei 10 - 20 m unter der Geländeoberfläche. Die Böden sind zur Versickerung geeignet.	nicht hemmend
Artenschutz	Es handelt sich um einen Raum mit bereits reduzierter Feldhamsterdichte. Eine zusätzliche Reduktion des Lebensraumangebotes verringert die Überlebenschancen der lokalen Population signifikant. Zum Erhalt der gesamtstädtischen Feldhamsterpopulation werden für den Lebensraumverlust umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.	hemmend
Biotopkomplex	-	-
RROP	Vorranggebiet Grünzäsur (Z52, Z53) Vorranggebiet für die Landwirtschaft (Z83) auf ca. 2/3 des Untersuchungsraumes vom Westen kommend ->Zielabweichungsverfahren erforderlich	Ausschluss von Teilflächen (ca. 75%, zen- tral/randlich (Westen) und hemmend

Landschaftsplan	<u>Erhalt und Sicherung von Offenland-Biotopen</u> Erhalt der Offenland-Strukturen als Lebensraum einer artenreichen Flora und Fauna der Feldmark <u>Erhalt und Förderung der Zielartengruppen des Lokalen Biotopverbundes</u> Lebensräume von Feldhamster, Vogelarten des Offenlandes (Wachtel, Feldlerche, Schafstelze, Rebhuhn etc.) Nahrungshabitat Greifvögel) „Die weitere Inanspruchnahme von Offenland und Landwirtschaftsflächen führt unter Berücksichtigung der weiteren Planungen im Gesamttraum Bretzenheimer Feldflur (Biotechnologie-Standort, Gewerbe) zu einer Reduktion des Lebensraumangebotes wertgebender Arten. Die Kumulation der verschiedenen Vorhaben ist zu beachten.“ <u>Erhalt und Sicherung von Gewässern (700)</u> <u>Erhalt und Sicherung von Gehölzstrukturen (701)</u> Erhalt und Sicherung des Gewässers im Regenrückhaltebecken Im Tieftal mit seinen angrenzenden naturnahen Gehölzstrukturen. „Erhalt Gewässer und Randstrukturen Aufgrund der Strukturarmut des Raumes haben die vorhandenen Gehölzstrukturen eine besondere Bedeutung (Trittstein, Klima, Lebensraum) und sind zu erhalten.“	Ausschluss
Ausgleichsflächen	B157 Landschaftsbild (im Herrichtungsverfahren. -> Erhalt der Ausgleichsflächen Ausgleichsflächen für den He112 -> Bei Inanspruchnahme ist ein Ausgleich erforderlich	Ausschluss von Teilflächen (< 5%, randlich (Nordost)
Sonstige Restriktionen	-	-

Äußere Einflüsse

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Störfall-/BlmSchG-Betriebe	-	-
Hochwasser / Starkregen	Westlich der Feuerwache besteht eine hohe Starkregengefährdung.	hemmend
Lärmschutz	Mögliche Konflikte mit dem Stadion: Lärmemissionen des Stadions reichen ca. 600m weit, Lage und Ausrichtung des Stadions zwecks Lärmschutz wurden bereits passgenau auf die bestehende Bebauung in Bretzenheim ausgerichtet; ein weiteres Heranrücken ist nicht möglich. Neben den Einschränkungen durch die Geräuschemissionen des Fußballstadions sind Einschränkungen aufgrund von Geräuscheinwirkungen durch die landwirtschaftlichen Betriebe und die Feuerwehr möglich. Es ist eine Lärmvorbelastung durch den Verkehrslärm entlang der Koblenzer Straße gegeben. Es ist zu prüfen, ob eine Wohnbebauung durch die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen realisierbar ist.	Ausschluss von Teilflächen (ca. 50%, randlich (Nordwest) und hemmend
Technische Infrastruktur	-	-
Altlasten	Die Prüfung der Fläche ergab keine Hinweise auf Altlastenverdacht, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen.	-

FAZIT ANHAND DER VORHANDENEN RESTRIKTIONEN

Ausschluss des gesamten Untersuchungsraumes aufgrund hoher klimatischer Bedeutung (Kaltluftentstehungsgebiet sowie regionale und lokale Ventilationsbahnen) sowie Festsetzungen des Landschaftsplans. Zusätzlich Ausschlüsse von Teilflächen durch den RROP, Ausgleichsflächen und Lärmbelastungen sowie umfangreiche weitere Hemmnisse (Bodenschutz, Artenschutz, Starkregen). Der Untersuchungsraum ist aufgrund dessen für eine wohnbauliche Entwicklung nicht geeignet. Eine ggf. mögliche Entwicklung von verbleibenden kleinteiligen Flächen im südöstlichen Bereich zwischen den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben erfüllt nicht die gesuchte Mindestgröße von 5 ha.

○ ○ ● nicht geeignet

Städtebauliche Beurteilung

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Eigentum	Die Potentialflächen befinden sich im Besitz einer geringen Anzahl an Eigentümern, bei denen es sich ausschließlich um Privatbesitz handelt. Insgesamt ist die Größe der Potentialfläche gering, sie ist teilweise bebaut und besitzt große Parzellen.	neutral
Erschließung SÖPNV	Weniger als die Hälfte der Potentialfläche liegt im Einzugsbereich von 300m, die gesamte Fläche liegt im Einzugsbereich von 700m zur nächsten Straßenbahnhaltestelle (Haltestelle Ludwig-Nauth-Straße) und ist damit neutral. Der Weg bis zur Haltestelle und die Taktung der Straßenbahn mit 10 Minuten sind als gut bzw. ausreichend einzustufen, d.h. es erfolgt keine Herabstufung der Bewertung.	neutral
Erschließung MIV	Die Anknüpfung an die Haupteerschließung ist erschwert und nur über bestehende Brücken möglich.	hemmend
Nähe zu zentralen Versorgungsbereichen / Stadtteilzentren	Die Potentialfläche liegt zu großen Teilen innerhalb des Einzugsbereiches von 700m zum nächsten Stadtteilzentrum (Bretzenheim). Die Wegeverbindung ist als neutral einzustufen	neutral
Siedlungsbezug	Ein Siedlungsbezug ist nicht vorhanden: Es handelt sich um eine Verdichtung bestehender Aussiedlerhöfe mit einer starken Verinselungswirkung durch die Koblenzer Straße (als Ausfallstraße und Zubringer zum Lerchenberg, dem rheinhessischen Umland und der Autobahnananschlussstelle A63, hohes Verkehrsaufkommen und entsprechende Trennwirkung).	hemmend
Wechselwirkung mit der Umgebung	Die Flächen haben eine hohe Bedeutung für die Naherholung der angrenzenden Stadtteile, v.a. Bretzenheim, Marienborn und Gonsenheim, u.a. auch für die Bewohner:innen der Studierendenwohnheime auf dem Hochschulcampus und des Kisselbergs. Mit zunehmender Bebauung der Flächen zwischen Gonsenheim und Bretzenheim (s.u. - „Bezug zu aktuellen Entwicklungen / Hinweise“) wird der Naherholungsdruck auf die verbleibenden Areale noch steigen. Eine Wohnbebauung zwischen den landwirtschaftlichen Betrieben ist wahrscheinlich nicht umsetzbar. Zusätzlich ist ein Konflikt aufgrund emissionsintensiver landwirtschaftlicher Betriebe möglich	Ausschluss
Bezug zu aktuellen Entwicklungen / Hinweise	Anfang Mai 2022 hat die Stadt Mainz aktuelle Planungen zur Entwicklung eines Biotechnologie-Standortes vorgestellt. Auf einem neu zu entwickelnden Areal von rund 50 ha zwischen dem BPlan „B 158/3.Ä.“ (Hochschulerweiterungsgelände; im Verfahren) und der Bahnlinie Mainz-Alzey sollen weitere Flächen für die Ansiedlung von Firmen und Einrichtungen der Biotechnologie geschaffen werden. Im Rahmen eines Wettbewerbs wird geprüft, ob dies städtebaulich mit geringen Einflüssen auf das Stadtklima möglich ist. Wohnnutzungen sind hier untergeordnet und in Form einer temporären Unterbringung von Mitarbeiter:innen vorgesehen, da es sich zum einen um einen Standort ohne Siedlungsbezug handelt und Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe vermieden werden sollen.	hemmend

FAZIT ANHAND DER STÄDTEBAULICHEN BEURTEILUNG

Es besteht eine relativ gute Voraussetzung für die Anbindung an den SÖPNV. Jedoch sprechen zahlreiche andere Faktoren gegen eine Entwicklung. So ist die Anknüpfung an den MIV sowie die Anbindung an den Stadtteil Bretzenheim (Koblenzer Straße als Barriere) schwierig. Es sind Konflikte zwischen neuer Wohnbebauung und den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben wahrscheinlich. Gleichzeitig besteht eine hohe Bedeutung als Naherholungsgebiet, die eine Entwicklung der Fläche ausschließt. Darüber hinaus ist eine weitere Bebauung im Zusammenhang mit dem gesamtstädtischen Kontext, v.a. mit den derzeitigen Planungen zum Biotechnologie-Standort in unmittelbarer Nähe kritisch zu sehen (Klima, Einschränkung Gewerbe, ...). Aus städtebaulicher Sicht besteht deshalb kein Potential und die Entwicklungsidee ist nicht umsetzbar.

☐ ☐ ☒ *kein Potential*

ABSCHLIESSENDE EINSCHÄTZUNG

Durch die erheblichen Restriktionen wird eine denkbare wohnbauliche Nutzung auf kleinteilige Restflächen am südlichen Rand mit einer Fläche von unter 5 ha reduziert, die nicht für eine Wohnnutzung geeignet sind. Gleichzeitig sprechen städtebauliche Faktoren, wie z.B. der gesamtstädtische Kontext oder die Bedeutung als Naherholungsfläche gegen eine Entwicklung. Eine Entwicklung wird deshalb nicht empfohlen.

☐ ☐ ☒ *Entwicklung wird nicht empfohlen*

06 Marienborn



Größe Untersuchungsraum:

ca. 45,5 ha

Größe Potentialfläche:

ca. 12 ha (Teilfläche A), Entwicklung Teilfläche B wird nicht empfohlen

Nutzung laut FNP:

Landwirtschaft, LEF-Fläche, Gewerbegebiet, Kleingärten

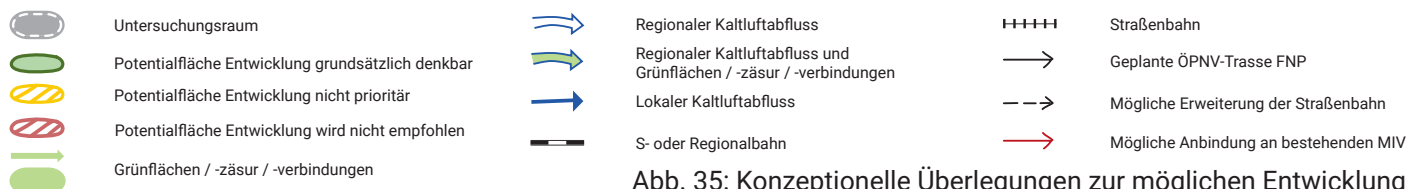
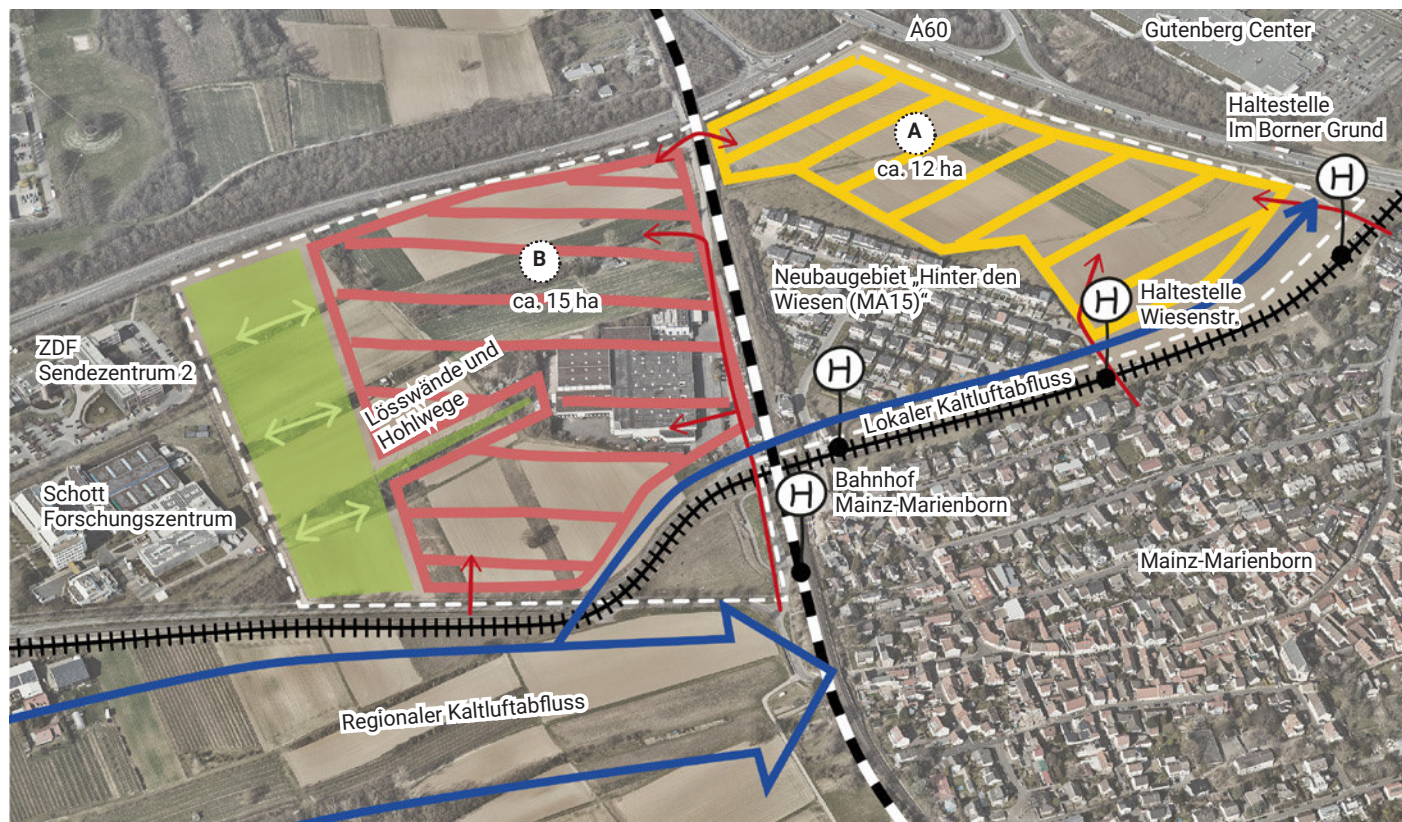


Abb. 35: Konzeptionelle Überlegungen zur möglichen Entwicklung

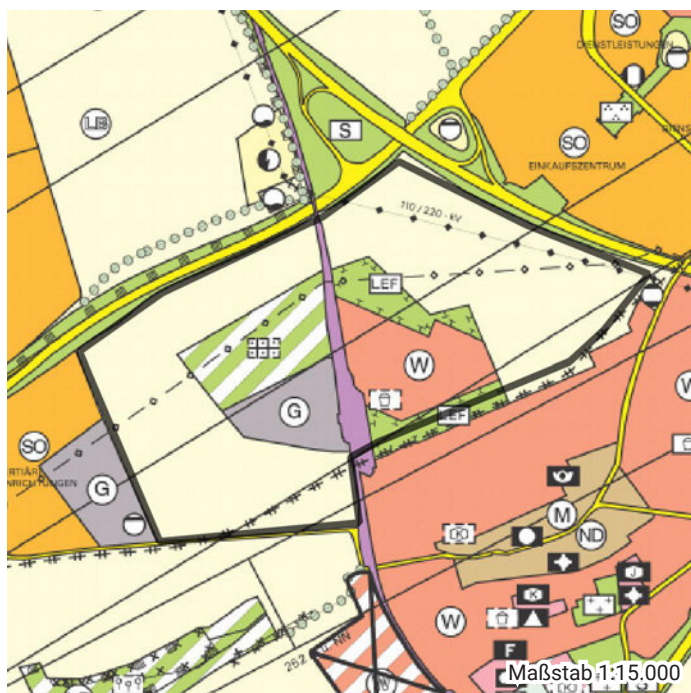


Abb. 36: Ausschnitt FNP

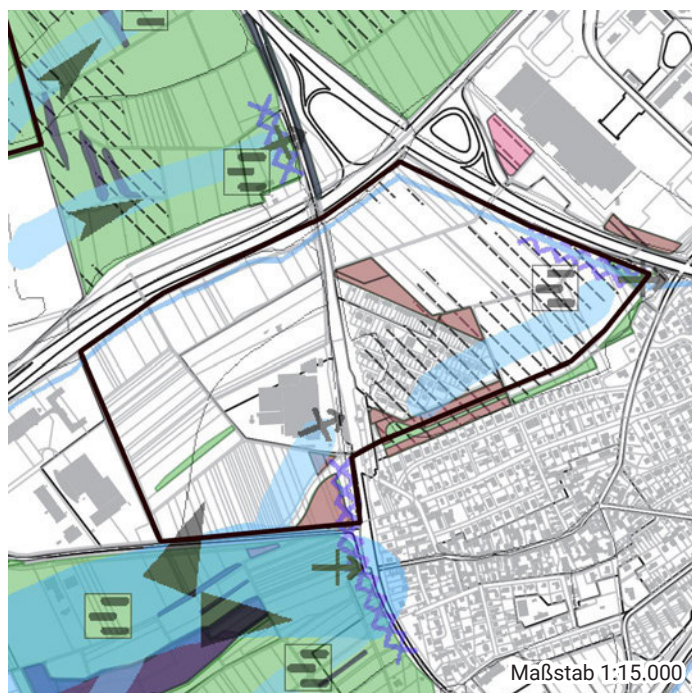


Abb. 37: Ausschnitt Analyseplan

Grundsätzliche Entwicklungsidee:

„Weiterführen des Prinzips der fünf Siedlungsachsen des FNP's und Neudenken von Marienborn durch Verknüpfung heute voneinander getrennter Ortsteile in gut angebundener Lage.“

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. Eine lokale Kaltluftabfluss- und Ventilationsbahn durchfließt das Gebiet entlang des südlichen Gebietsrandes. Die vorhandene lokale Kaltluftabfluss- und Ventilationsbahn ist freizuhalten und wurde bereits aus der Teilfläche ausgespart. Die Sicherung der Kaltluftabflussfunktion in einer Breite von mindestens 70 m ist erforderlich. Die Planungsrelevanz angrenzender Kaltluftentstehungsgebiete ist zu prüfen.	nicht hemmend
Landschaftsschutz	-	-
Bodenschutz	Im Teilbereich A ergab die Bodenfunktionsbewertung ein sehr hohes Ertragspotential mit einem hohen Nitratrückhaltevermögen sowie einem mittleren bis hohen Wasserspeichervermögen. Des Weiteren befinden sich im östlichen Teilbereich kultur- und naturhistorisch bedeutsame Böden. Die Bodenfunktionen entsprechend §2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG werden auf dem Teilgebiet in hohem Maße erfüllt. Gemäß §1 BBodSchG ergibt sich daraus eine hohe Schutzwürdigkeit der Böden.	hemmend
Gewässerschutz/ Wasserwirtschaft	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Der GW-Flurabstand liegt bei 30 bis 50 m unter der Geländeoberfläche. Die Böden sind zur Versickerung geeignet.	nicht hemmend
Artenschutz	Raum mit niedriger bis mittlerer Feldhamsterdichte Zum Erhalt der gesamtstädtischen Feldhamsterpopulation werden für den Lebensraumverlust umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.	hemmend
Biotopkomplex	-	-
RROP	nördlich und nach Osten ausstreichend entlang Autobahn Vorranggebiet Grünzäsur (Z52, Z53) -> Zielabweichungsverfahren erforderlich	Ausschluss von Teilflächen (ca. 30%, randlich (Norden))
Landschaftsplan	<u>Förderung extensiver Nutzungsformen (737)</u> Ausgleichsflächen zur Mainzelbahn: U.a. Anlage von Extensivgrünland und Anpflanzung von Gehölzen. Randlich und angrenzend: <u>Erhalt und Sicherung von Halboffenland-Biotopen (191)</u> <u>Erhalt und Förderung der Zielartengruppen des Lokalen Biotopverbundes (192)</u> Ausgleichsflächen - Streuobstwiesen, z.T. mit Feldgehölz und Extensives Grünland mit geringem Baum/-Strauchbestand Beachtung des Hamsterschutz -> Erhalt der Ausgleichsflächen (s.u.), Einschränkung der Bebaubarkeit	Ausschluss von Teilflächen (ca. 15%, randlich (Süden))

Ausgleichsfläche	Marienborn, Flur 2, Flst 386, 387, 388 -> Ausgleichsflächen nach BauGB (W100, Ma15, Herrichtung abgeschlossen) [10.587 m²] Bretzenheim, Flur 9 Flst 273/17 (o.18) -> Ausgleichsfläche Planfeststellung Mainzelbahn (Herrichtung abgeschlossen) [2550 m²] -> <i>Bei Inanspruchnahme ist ein Ausgleich erforderlich</i>	Ausschluss von Teilflächen (ca. 15%, randlich (Süden))
Sonstige Restriktionen	-	-

Äußere Einflüsse

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Störfall-/BImSchG-Betriebe	-	-
Hochwasser / Starkregen	-	-
Lärmschutz	Erhebliche Lärmimmissionen durch die Autobahn, die Essenheimer Straße, den Fluglärm, weitere Lärmimmissionen durch die Bahnstrecke. Die seit vielen Jahren im Zusammenhang mit dem Ausbau der BAB A60 diskutierte Lärmschutzwand ist derzeit mit einer Höhe von 5 m geplant, wäre aber mit einer Höhe von 10 m und einer beträchtlichen Überstandslänge erforderlich. Der geplante Ausbau der BAB A60 berücksichtigt aktuell nicht die hier vorgeschlagene Wohnbauflächenerweiterung. Bzgl. der Dimensionierung des aktiven Lärmschutzes am Fahrbahnrand und der damit verbundenen Mehrkosten wären Gespräche mit dem Land zu führen. Daher wird die Teilfläche A als hemmend eingestuft.	hemmend
Technische Infrastruktur	Durch das Gebiet verlaufen eine Hochspannungs- und eine Gasleitung. Hier sind entsprechende Abstandsregelungen einzuhalten, was mit einer Reduktion der verfügbaren Wohnbaufläche einhergeht. Eine ggf. alternativ denkbare Verlegung der Hochspannungsleitung z.B. auf die andere Seite der Autobahn oder als unterirdischer Verlauf ist aufwendig und teuer und würde ein Hemmnis darstellen.	Ausschluss von Teilflächen (ca. 30%, zentral/randlich (Nordost)) oder hemmend
Altlasten	Keine Altlasten bekannt.	-

FAZIT ANHAND DER VORHANDENEN RESTRIKTIONEN

Umfangreiche Einschränkungen auf Teilbereichen der Teilfläche A aufgrund der Lärmproblematik, Ausgleichsflächen, der Hochspannungsleitung sowie einer lokalen Kaltluftabfluss- und Ventilationsbahn die ggf. nur die Entwicklung einer kleinen Restfläche ermöglichen oder nur mit großem Aufwand (Verlegung der Hochspannungsleitung und Bau einer Lärmschutzwand zur BAB A60) gelöst werden können. Der Untersuchungsraum ist aufgrund dessen nur eingeschränkt für eine Entwicklung geeignet.

☐ ☒ ☐ *eingeschränkt geeignet*

Städtebauliche Beurteilung

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Eigentum	Die Potentialfläche ist im Besitz einer eher geringen Anzahl an Eigentümern, bei denen es sich überwiegend um Privatbesitz handelt. Einzelne Flächen sind im städtischen Alleineigentum. Die Parzellen sind überwiegend sehr groß.	fördernd
Erschließung SÖPNV	Die Teilfläche liegt mehr als die Hälfte innerhalb des Einzugsbereiches von 300m zur nächsten Straßenbahnhalttestelle (Marienborn, Wiesenstraße / Im Grund), sowie größtenteils im Einzugsbereich von 600m zum Regionalbahnhof Marienborn. Die Taktung der Regionalbahn mit 60 Minuten in Kombination mit der Erreichbarkeit von Mainz und Frankfurt in kurzer Reisezeit ist als gut einzustufen. Die Taktung der Straßenbahn ist mit 10 Minuten und der Weg durch kurze, Verbindungen ebenfalls als gut einzustufen, d.h. es erfolgt keine Herabstufung der Bewertung.	fördernd
Erschließung MIV	Eine Anknüpfung an die bestehende Erschließung ist erschwert: - Anbindung über den Ortseingang (Nordost) über die Straßenbahntrasse - direkte Anbindung an Marienborn über die Straße „Hinter den Wiesen“ (Querung der Straßenbahntrasse nötig)	hemmend
Nähe zu zentralen Versorgungsbereichen / Stadtteilzentren	Die Potentialfläche liegt außerhalb des Einzugsbereiches von 700m zum nächsten Stadtteilzentrum (Marienborn). Zusätzlich ist die Wegeverbindung unattraktiv (Straßenbahnquerung). Das Kriterium ist aus diesen Gründen als hemmend einzustufen.	hemmend
Siedlungsbezug	Ein Siedlungsbezug ist nicht vorhanden: Theoretisch würde eine Entwicklung dem Siedlungsachsenprinzips des FNP's entsprechen, aber aufgrund der bestehenden MIV- und SÖPNV-Trassen sind die Flächen von der bestehenden Siedlung abgegrenzt.	hemmend
Wechselwirkung mit der Umgebung	Bei einer Entwicklung beider Teilflächen würde ein erheblicher Eingriff in die bestehende Struktur der Ortsteile erfolgen, da die Stadtteile Bretzenheim und Marienborn zusammenwachsen würden. Aufgrund der Größe von Marienborn käme es zu einer Schwerpunktverlagerung und einem nicht organischen Wachstum.	hemmend
Bezug zu aktuellen Entwicklungen / Hinweise	Hohe Lärmschutzwände werden als alleinige Lösung des Verkehrslärms kritisch bzw. kontrovers diskutiert. Eine Tieferlegung der A 60 ist derzeit nicht absehbar und damit keine realistische Alternative. Die jetzige Form und Bebauungsstruktur des Wohngebietes „Ma15 - Hinter den Wiesen“ ist bereits eine planerische Antwort auf die bestehenden Restriktionen, v.a. die Lärmemission durch die A 60 und die bestehende Hochspannungsleitung (s.o.).	hemmend

FAZIT ANHAND DER STÄDTEBAULICHEN BEURTEILUNG

Die Teilfläche A ist sehr gut an den SÖPNV angebunden und bietet deshalb grundsätzlich ein gutes Potential. Jedoch ist der Bereich durch die ÖPNV- und MIV-Trassen vom übrigen Siedlungsgebiet getrennt und die Anknüpfung an den MIV erschwert. Aufgrund dessen besteht für die Teilfläche A aus städtebaulicher Sicht nur ein Potential, wenn nach Prüfung der Restriktionen eine großflächigere Entwicklung, d.h. bis zur Autobahn hin, möglich ist.

☐ ☒ ☐ *besitzt eingeschränktes Potential*

ABSCHLIESSENDE EINSCHÄTZUNG

Die Teilflächen A und B besitzen aufgrund der vorhandenen Rahmenbedingungen ganz unterschiedliche Voraussetzungen und sind aus diesem Grund getrennt voneinander zu bewerten:

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Teilfläche A sind schwierig (Lärmproblematik, Ausgleichsflächen, Hochspannungsleitung, Klima) und es sind aufwendige Lösungen, etwa bezüglich des Lärmschutzes zur BAB A60 notwendig. Eine weitere Prüfung des Aufwandes und des Ertrages ist notwendig, um eine Entwicklung der Fläche präziser einschätzen zu können. Aufgrund der bestehenden Restriktionen ist eine Reduzierung des Entwicklungspotenzials möglich.

☐ ☒ ☐ *Entwicklung nicht prioritär*

Grundsätzliche Entwicklungsidee:

„Weiterführen des Prinzips der fünf Siedlungsachsen des FNP's und Neudenken von Marienborn durch Verknüpfung heute voneinander getrennter Ortsteile in gut angebundener Lage.“

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. Eine Ventilationsbahn durchfließt das Gebiet entlang des südlichen Gebietsrands. Die vorhandene lokale Kaltluftabfluss- und Ventilationsbahn ist freizuhalten und wurde bereits aus der Teilfläche ausgespart. Es handelt sich um ein planungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet mit Siedlungsbezug.	nicht hemmend
Landschaftsschutz	-	-
Bodenschutz	Die natürliche Funktion der Böden in Teilfläche B ist insgesamt als „mittel“ zu bewerten.	nicht hemmend
Gewässerschutz/ Wasserwirtschaft	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Der GW-Flurabstand liegt bei 30 bis 50 m unter der Geländeoberfläche. Die Böden sind zur Versickerung geeignet.	nicht hemmend
Artenschutz	Für die Teilfläche B selbst liegen dem Grün- und Umweltamt keine Daten vor. Erfassungen wurden bisher nicht beauftragt. Aufgrund der Biotopausstattung ist ein Vorkommen von Fledermäusen (Jagdhabitat) und Vögeln (Offenlandarten, gehölzgebundene Arten) anzunehmen. Im Bereich der Lösswände mit offenen Abschnitten sind Vorkommen u.a. von Wildbienen und Erdhummeln möglich. Auf den Flächen mit Ausgleichsmaßnahmen für die Mainzelbahn wurden nach Kenntnisstand des Grün- und Umweltamtes Zauneidechsenhabitate angelegt. Ein Vorkommen ist daher wahrscheinlich. Eine weitere Prüfung ist erforderlich.	nicht bestimmbar / weitere Prüfung nötig
Biotopkomplex	-	-
RROP	mit Ausnahme der vorhandenen Bebauung vollständig Vorranggebiet Grünzäsur (Z52, Z53) -> Zielabweichungsverfahren erforderlich	Ausschluss
Landschaftsplan	<u>Förderung extensiver Nutzungsformen (737)</u> -> „Erhalt der Ausgleichsflächen (s.u.)“ <u>Erhalt von Lösswänden und Hohlwegen (435)</u> Erhalt und extensive Pflege der Lösswand, Gehölzstruktur ggf. § 30 BNatSchG Biotop – hohe Bedeutung -> „Erhalt“	Ausschluss von Teilflächen (< 5 %, zentral/ randlich (Süden))
Ausgleichsfläche	Marienborn, Flur 7 Flst 76/2, 76/6, 77/1, 77/4, 78/1, 79/1, 80/1, 81/2, 82/2 -> Ausgleichsfläche Planfeststellung Mainzelbahn (Herrichtung abgeschlossen) [7.222 m²] -> Erhalt der Ausgleichsflächen, Bei Inanspruchnahme ist ein Ausgleich erforderlich	Ausschluss von Teilflächen (< 5 %, zentral/ randlich (Süden))

Sonstige Restriktionen	Abstands-/Schutzstreifen zu westlich angrenzendem GE / SO-Gebiet „Ma30“ notwendig (Störwirkung BPlan „Ma30“ bzgl. potentiell benachbarter Wohnnutzung insgesamt aber gering).	Ausschluss von Teilflächen (ca. 10%, randlich (Westen))
------------------------	---	---

Äußere Einflüsse

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Störfall-/BImSchG-Betriebe	-	-
Hochwasser / Starkregen	Im südlichen Bereich der Teilfläche B besteht eine hohe Starkregengefährdung	hemmend
Lärmschutz	Es liegt eine erhebliche Lärmimmissionen durch die Essenheimer Straße, den Fluglärm, weitere Lärmimmissionen durch die Bahnstrecke (zusätzlicher Ausbau in Planung) vor. Zudem besteht auch eine erhebliche Lärmemissionen durch den Logistikbetrieb direkt auf der Teilfläche B, da der Betrieb nicht die Schiene nutzt, sondern den Transport komplett über eine LKW-Andienung abwickelt. Da eine wohnbauliche Entwicklung nur bei einer Verlagerung oder Aufgabe des Betriebes möglich ist wird die Lärmemission durch den Logistik-Betrieb nicht in die Bewertung einbezogen.	hemmend
Technische Infrastruktur	-	-
Altlasten	In diesem Bereich befindet sich eine registrierte Altablagerung. Dabei handelt es sich um das „Draiser Loch“, eine ehemalige Kalksteingrube, die Ende 1960 mit Erdaushub verfüllt wurde.	hemmend

FAZIT ANHAND DER VORHANDENEN RESTRIKTIONEN

Ausschluss des gesamten Untersuchungsraumes durch den RROP (Vorranggebiet Grünzäsur) und Einschränkung der Entwicklung der Flächen nach Osten und Westen durch Ausgleichsflächen, Klima, Landschaftsplan und Abstandsstreifen. Zusätzlich ist eine Umsetzung aufgrund der erheblichen Lärmimmissionen bei Fortbestehen des Logistikbetriebes kaum möglich. Der Untersuchungsraum ist für eine Entwicklung aufgrund dessen nicht geeignet.

☐ ☐ ☒ nicht geeignet

Städtebauliche Beurteilung

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Eigentum	Die Potentialfläche ist im Besitz einer mittleren Anzahl an Eigentümern, bei denen es sich überwiegend um Privatbesitz handelt. Einzelne Flächen sind im städtischen Alleineigentum. Die Parzellen sind überwiegend größer und teilweise bebaut (Logistikbetrieb).	neutral
Erschließung SÖPNV	Die Teilfläche liegt vollständig im Einzugsbereich von 600m zum Regionalbahnhof (Marienborn Bahnhof) und ist als fördernd einzustufen. Zusätzlich liegt sie im Einzugsbereich von 700m zur nächsten Straßenbahnhaltestelle. Die Regionalbahn ist bei guten Wegeverbindungen und einer Taktung mit 60 Minuten in Kombination mit der Erreichbarkeit von Mainz und Frankfurt in nur kurzer Reisezeit als gut einzustufen. Die Taktung der Straßenbahn ist mit 10 Minuten und der Weg durch kurze Verbindungen ebenfalls als gut einzustufen, d.h. es erfolgt keine Herabstufung der Bewertung.	fördernd
Erschließung MIV	Eine Anknüpfung an die bestehende Erschließung ist erschwert, folgende Möglichkeiten bestehen: - Durch den engen Ortskern von Marienborn und dem Nadelöhr des einspurigen Tunnels unter der Bahnlinie hindurch - Anbindung über den Marienborner Bergweg an den Kreisel des Gewerbegebiets „Ma30“ (Würde nur die Teilfläche B entwickelt, wäre die Anbindung an den Marienborner Bergweg und den Kreisel des Gewerbegebiets „Ma30“ entsprechend kürzer und weniger umständlich. Die Schaffung einer weiteren Unterführung unter der Bahnlinie durch könnte dann ggf. entfallen)	hemmend
Nähe zu zentralen Versorgungsbereichen / Stadtteilzentren	Die Potentialfläche liegt zu großen Teilen innerhalb des Einzugsbereiches von 700m zum nächsten Stadtteilzentrum (Marienborn). Jedoch besteht durch die Bahnlinie eine Barrierewirkung. Die Potentialfläche ist deshalb als hemmend einzustufen.	hemmend
Siedlungsbezug	Ein Siedlungsbezug ist nicht vorhanden: Lage zwischen den Ortsteilen Marienborn und Lerchenberg: schwierige (Mit-)Nutzung dortiger Infrastruktur. Gleichzeitig besteht eine Zäsur durch die Bahngleise. Teilbereiche von Bretzenheim und der Lerchenberg sind mit der Straßenbahn schneller zu erreichen als Marienborn zu Fuß.	hemmend
Wechselwirkung mit der Umgebung	Bei einer Entwicklung beider Teilflächen würde ein erheblicher Eingriff in die bestehende Struktur der Ortsteile erfolgen, da die Stadtteile Bretzenheim und Marienborn zusammenwachsen würden. Aufgrund der Größe von Marienborn käme es zu einer Schwerpunktverlagerung und einem nicht organischen Wachstum.	Ausschluss
	Eine wohnbauliche Nutzung wäre nur bei einer Verlagerung oder Aufgabe der bestehenden gewerblichen Nutzung möglich und ist aus diesen Gründen aktuell nicht möglich.	hemmend
Bezug zu aktuellen Entwicklungen / Hinweise	Keine aktuellen Entwicklungen mit positiven oder negativen Auswirkungen auf eine Wohnbebauung.	neutral

FAZIT ANHAND DER STÄDTEBAULICHEN BEURTEILUNG

Die Teilfläche B ist, wie die Teilfläche A gut an den SÖPNV angebunden. Jedoch ist die MIV-Erschließung erschwert, es besteht kein Siedlungsbezug und eine Entwicklung wäre nur bei einer Verlagerung oder Aufgabe der bestehenden gewerblichen Nutzung möglich. Die Fläche besitzt aufgrund dessen aus städtebaulicher Sicht kein Potential.

☐ ☐ ☒ *kein Potential*

ABSCHLIESSENDE EINSCHÄTZUNG

Die Teilflächen A und B besitzen aufgrund der vorhandenen Rahmenbedingungen ganz unterschiedliche Voraussetzungen und sind aus diesem Grund getrennt voneinander zu bewerten und zu entwickeln:

Eine wohnbauliche Entwicklung der Teilfläche B ist aufgrund der Festsetzungen des RROP nicht möglich (kompletter Ausschluss). Es gibt zudem vielfältige Ausschlüsse von Teilflächen (Klima, Landschaftsplan, Ausgleichsflächen) und weitere hemmende Faktoren wie Lärmbelastung und eine hohe Starkregengefährdung in Teilbereichen der Fläche. Auch städtebaulich besteht u.a. aufgrund der schwierigen MIV-Erschließung, des fehlenden Siedlungsbezuges und der bestehenden gewerblichen Nutzung kein Potential. Eine Entwicklung der Teilfläche B wird nicht empfohlen.

☐ ☐ ☒ *Entwicklung wird nicht empfohlen*

07 Lerchenberg Medienparkgelände



Größe Untersuchungsraum: ca. 49,5 ha
 Größe Potentialfläche: ca. 28 ha
 Nutzung laut FNP: Sondergebiet, LEF

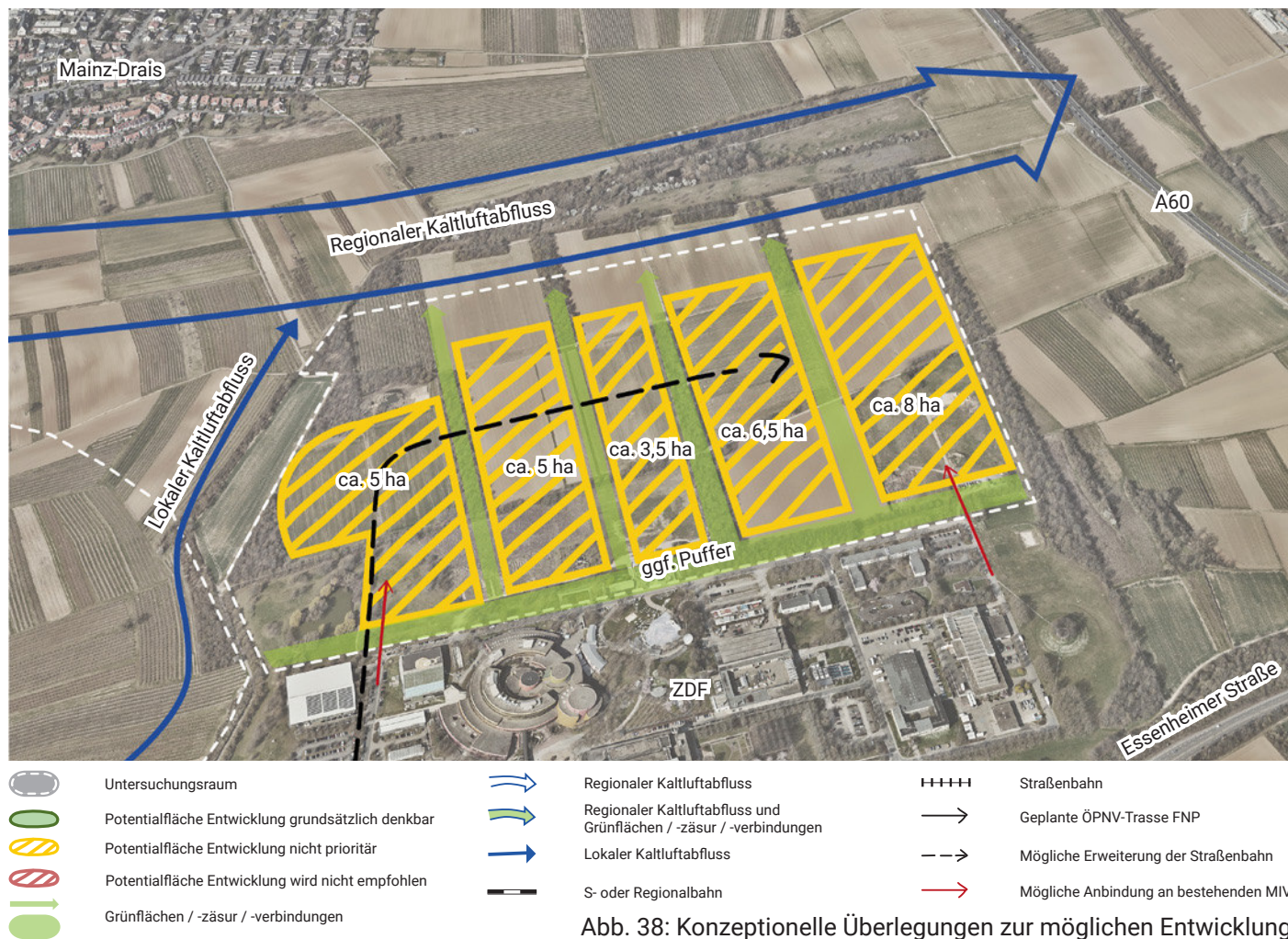


Abb. 38: Konzeptionelle Überlegungen zur möglichen Entwicklung

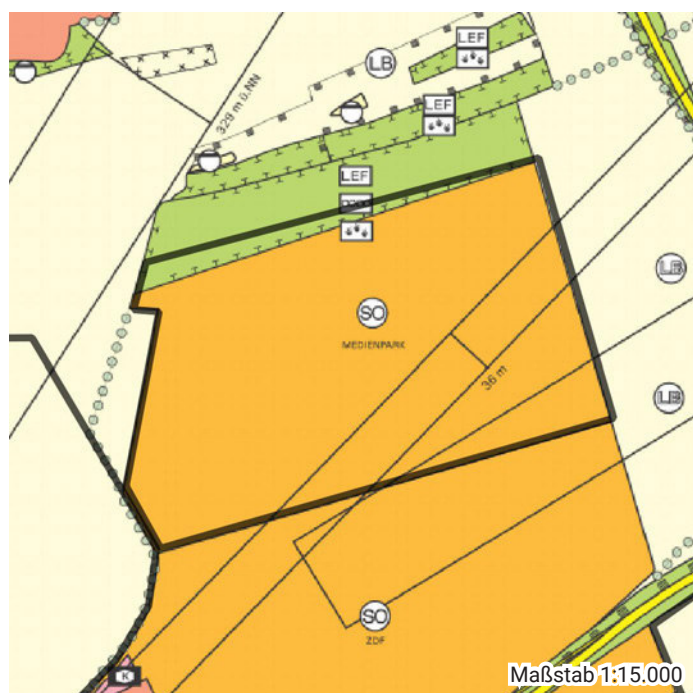


Abb. 39: Ausschnitt FNP

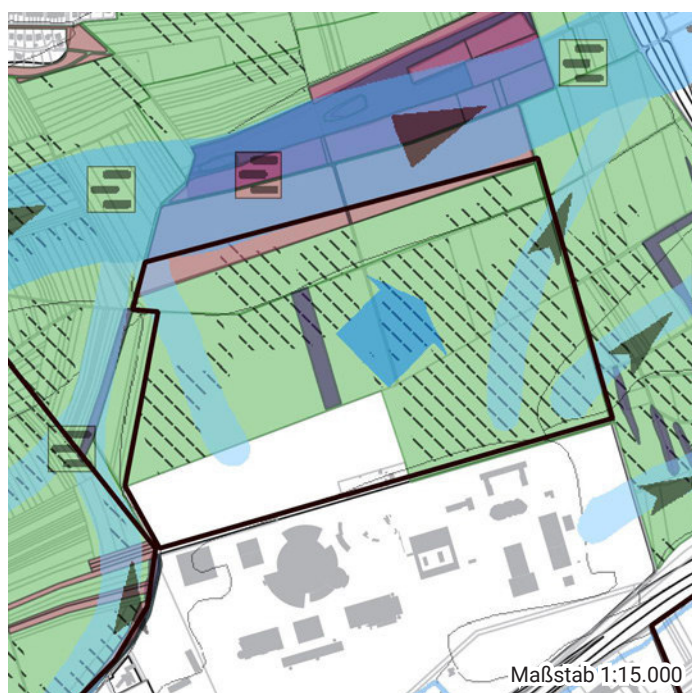


Abb. 40: Ausschnitt Analyseplan

Grundsätzliche Entwicklungsidee:

„Umwandlung der bisher als Sondergebiet Medienpark festgesetzten Fläche neben dem ZDF in eine Wohnbaufläche.“

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. Mehrere lokale Ventilationsbahn durchströmen das Gebiet und zusätzlich liegt ein flächiger Kaltluftabfluss vor. Die vorhandenen lokalen Kaltluftabfluss- und Ventilationsbahnen im Gebiet sind freizuhalten. Es handelt sich auch um ein ggf. planungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet. Die Sicherung der Kaltluftabflussfunktion ist erforderlich, ggf. aber nicht ausreichend, die Planungsrelevanz angrenzender Kaltluftentstehungsgebiete ist zu prüfen.	Ausschluss von Teilflächen (aktuell nicht ermittelbar) und hemmend
Landschaftsschutz	nördlich Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB) „In den Bohlen“ [nicht umgesetzter B146 -> daher ausgenommen vom LSG Rheinhessisches Rheingebiet -> Erhalt des GLB zzgl. Puffer (siehe Neuausweisung GLB)]	Ausschluss von Teilflächen (aktuell nicht ermittelbar)
Bodenschutz	Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist im gesamten Plangebiet überwiegend hoch bis sehr hoch. Für den Wasserhaushalt ist insbesondere das überwiegend sehr hohe Nitratrückhaltevermögen von Bedeutung. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets befinden sich kleinere Flächen mit kultur- und naturhistorisch bedeutsamen Böden. Die Bodenfunktionen entsprechend §2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG werden auf dem gesamten Gebiet in hohem bis sehr hohem Maße erfüllt. Gemäß §1 BBodSchG ergibt sich daraus eine hohe Schutzwürdigkeit der Böden.	hemmend
Gewässerschutz/ Wasserwirtschaft	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Der GW-Flurabstand liegt bei 30 bis 50 m unter der Geländeoberfläche. Die Böden sind zur Versickerung geeignet.	nicht hemmend
Artenschutz	Raum mit niedriger bis mittlerer Feldhamsterdichte sowie Potentialbereich. Zum Erhalt der gesamtstädtischen Feldhamsterpopulation werden für den Lebensraumverlust umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Nördlicher Teilbereich (nördlich des Feldweges, der in Verlängerung des von Osten kommenden Bergweges liegt): Vorkommensbereich des Wiedehopfes (gemäß Bewirtschaftungsplan zum Vogelschutzgebiet (VSG 6014-401 Dünen und Sandgebiet Mainz-Ingelheim, Art ist maßgeblich geltendes Erhaltungsziel des VSG) -> FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erforderlich Nördlich angrenzend sowie nördlicher Teilbereich des Plangebietes Vorranggebiet Fauna Nr. 26 GLB in den Bohlen wichtiges Element im Biotopverbund und Lebensraum vieler Tierarten (Fledermäuse, artenreiche Vogelfauna von z.T. gefährdeten Greifvogelarten bis hin zu typischen Vertretern des Offenlandes und Halboffenlandes, Reptilien (Zauneidechse) Tagfalter) -> Vorranggebiet besitzt zentrale Bedeutung für Fauna im Stadtgebiet Erhalt der Flächen (GLB zzgl. angrenzender Flächen)	Ausschluss von Teilflächen (ca. 5%, randlich (Norden)) und hemmend

Biotopkomplex	zwei schutzwürdige Biotopkomplexe gemäß LANIS - GLB in den Bohlen zwischen Drais und Bretzenheim, Lebensraumkomplex in der intensiv genutzten alten Kulturlandschaft - Kernbereich mit kleinem Feuchtgebiet. [BK-6015-1024-2006] -> lokale Bedeutung - alte Mittelstamm-Kirschanlage nördlich vom ZDF Lerchenberg -> lokale Bedeutung [BK-6015-1022-2006] -> hohe lokale Bedeutung. Die Flächen sind zu erhalten.	Ausschluss von Teilflächen (< 5%, zentral)
RROP	sonstige Landwirtschaftsfläche	nicht hemmend
Landschaftsplan	<u>Erhalt und Sicherung von Halboffenland-Biotopen (347)</u> Entwicklung artenreicher Krautsäume. Entwicklung eines großzügigen Röhrichtsbaus. Ausbildung lichtungsähnlicher Offenlandbereiche. -> „Teilflächen mit sehr hoher Bedeutung aufgrund Strukturreichtum, wertgebender Arten und geschützter und schutzwürdiger Biotope“ <u>Erhalt und Förderung der Zielartengruppen des Lokalen Biotopverbundes (228)</u> hohe Bedeutung des Gebietes für Fledermäuse, Vögel, Reptilien sowie verschiedene Insektengruppen, Erhalt und Sicherung Verbreitungsgebiet Feldhamster im östlichen Planungsraum (südöstlich von Drais). -> „Eine Bebauung dieser Teilflächen steht den Zielen entgegen. Erhalt der Flächen“ -> Ausschluss der Teilflächen <u>Neuausweisung GLB (710)</u> Erweiterung des Geschützten Landschaftsbestandteils „In den Bohlen“ um die angrenzenden Ausgleichsflächen, zur Sicherung des sich entwickelnden Arteninventares. -> „Einschränkung der Bebaubarkeit der Planungsflächen“ <u>Erhalt und Sicherung von Gehölzstrukturen (720)</u> Erhalt der wertvollen und für Mainz seltenen Gehölzflächen zwischen ZDF und GLB „In den Bohlen“ als Strukturelement in der Landschaft -> „Erhalt der Gehölzflächen -> Einschränkung der Bebaubarkeit“ <u>Schaffung von ökologischen Grünverbindungen (725)</u> Vernetzung des Gebietes (mitsamt der Schutzgebiete) „In den Bohlen“ mit den Grünvernetzungsstrukturen der Umgebung. Gestaltung der Wegeverbindung (Fuß-/Radweg) als attraktiver Übergang zwischen Siedlungsbereich und Umland. -> „Beachtung“	Ausschluss von Teilflächen (aktuell nicht ermittelbar) und hemmend
Ausgleichsflächen	festgesetzte Ausgleichsflächen im B146 -> keine Umsetzung	hemmend
Sonstige Restriktionen	-	-

Äußere Einflüsse

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Störfall-/BImSchG-Betriebe	-	-
Hochwasser / Starkregen	-	-
Lärmschutz	Lärmeinwirkungen durch die BAB A60 sind zu beachten und eine Lärmschutzwand erforderlich. Lärmeinwirkungen durch ZDF, z.B. ZDF-Fernsehgarten u.ä. Veranstaltungsformate, hierdurch Einschränkungen für Entwicklung eines Wohngebietes möglich. Weitere Prüfungen sind notwendig.	nicht bestimmbar / weitere Prüfung notwendig
Technische Infrastruktur	-	-
Altlasten	Die Prüfung der Fläche ergab keine Hinweise auf Altlastenverdacht, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen.	-

FAZIT ANHAND DER VORHANDENEN RESTRIKTIONEN

Ausschlüsse von Teilflächen aufgrund von Klimafunktionen, Landschafts-, Artenschutz, Biotopsicherung, Ausgleichsflächen und Landschaftsplan schränken die Entwicklungsmöglichkeiten der Fläche ein. Zusätzlich Lärmeinwirkungen durch Außennutzungen des ZDF und die BAB A60. Ggfs. weitere Einschränkungen aus klimatischen Gründen sind zu prüfen.

○ ● ○ *eingeschränkt geeignet*

Städtebauliche Beurteilung

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Eigentum	Eigentümer aller Potentialflächen ist das Zweite Deutsche Fernsehen. Die Parzellen sind sehr groß.	fördernd
Erschließung SÖPNV	Die nächsten Straßenbahnhaltestellen (Haltestelle ZDF oder VRM) liegen in einem Einzugsbereich von über 1000m und die Erschließung mit dem SÖPNV ist deshalb als hemmend einzustufen. Eine Erweiterung des SÖPNV ist zu prüfen, stellt sich aus heutiger Perspektive aber als schwierig dar. Eine weitere Prüfung ist notwendig: Ist eine Anbindung über ZDF-Gelände möglich? Wie kann eine Trasse geführt werden? Stellt die Topographie ein Hemmnis dar?	hemmend
Erschließung MIV	Eine Anknüpfung an die bestehende Erschließung ist erschwert (Erschließung über ZDF-Gelände muss geklärt werden).	hemmend
Nähe zu zentralen Versorgungsbereichen / Stadtteilzentren	Die Potentialfläche liegt zur Hälfte im Einzugsbereich von 1000m zu einem zentralen Versorgungsbereich bzw. dem Stadtteilzentrum (Lerchenberg) und die fußläufige Erreichbarkeit ist (etwas) eingeschränkt, da das ZDF-Gelände nicht durchquert werden kann.	hemmend
Siedlungsbezug	Ein Siedlungsbezug ist nicht vorhanden: Es handelt sich um eine Entwicklung direkt angrenzend an das ZDF-Gelände.	hemmend
Wechselwirkung mit der Umgebung	Mögliches Konfliktpotential mit Eigentümer (ZDF) z.B. bezüglich des „Fernsehgartens“: das ZDF befürchtet bei einer Wohnnutzung mögliche Einschränkungen des Sendebetriebs, speziell der „Fernsehgarten“-Ausstrahlung im Sommerhalbjahr)	hemmend
Bezug zu aktuellen Entwicklungen / Hinweise	Eigentümer der Flächen ist das ZDF. Ende der 1990er Jahre wollte das ZDF dort einen sog. „Medienpark“, d.h. Freizeitpark mit senderbezogener Ausrichtung errichten. Anfang der 2000er Jahre wurden die Planungen aufgegeben. Für das Gebiet besteht Planungsrecht für die damals angestrebte o.g. Medienparknutzung (Bebauungsplan „B146“). Vor etwa zehn Jahren gab es erste Überlegungen der Mainzer Stadtspitze, das Gelände vom ZDF zu erwerben und als Wohnbaufläche zu nutzen. Die Verkaufsbereitschaft muss mit dem Eigentümer geklärt werden.	neutral

FAZIT ANHAND DER STÄDTEBAULICHEN BEURTEILUNG

Die Fläche bietet das Potential einer umfangreichen Wohnbauentwicklung mit Quartierscharakter auf einem bereits festgesetzten Sondergebiet mit nur einem Eigentümer. Jedoch stellt das ZDF-Gelände eine deutliche Barriere dar, eine stadträumliche Verknüpfung ist aufgrund des nicht öffentlich zugänglichen ZDF-Geländes nur schwer möglich. Zusätzlich ist die Verlängerung des SÖPNV aus heutiger Perspektive schwierig und die Erschließung mit dem MIV ist zu prüfen. Aufgrund der isolierten Lage sollte eine Wohnnutzung nicht ohne Einrichtungen der Daseinsvorsorge (z.B. soziale Infrastruktur...) umgesetzt werden.

○ ● ○ *besitzt eingeschränktes Potential*

ABSCHLIESSENDE EINSCHÄTZUNG

Die Entwicklung des bisherigen Sondergebietes als Wohnbaufläche ist im Zusammenhang mit einem Ausbau des SÖPNV grundsätzlich denkbar, ist aber von der Verkaufsbereitschaft der Eigentümerin abhängig. Diese sollte vorab geklärt werden. Aufgrund der isolierten Lage sollte eine Wohnnutzung nicht ohne Einrichtungen der Daseinsvorsorge (z.B. soziale Infrastruktur...) umgesetzt werden. Weitere Prüfungen, insbesondere der Anbindung MIV/SÖPNV und der Auswirkungen auf das Stadtklima, sind notwendig. Es bestehen Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund von ökologischen und äußeren Einflüssen. Die Einschränkungen könnten sich in Folge weiterer notwendiger Untersuchungen erhöhen. In der Gesamtbetrachtung ist die Eignung der Fläche eingeschränkt und nicht prioritär.

☐ ☒ ☐ *Entwicklung nicht prioritär*

08 Lerchenberg Nord-Ost



Größe Untersuchungsraum: ca. 44 ha
 Größe Potentialfläche: - (Entwicklung wird nicht empfohlen)
 Nutzung laut FNP: Landwirtschaft



Abb. 41: Konzeptionelle Überlegungen zur möglichen Entwicklung

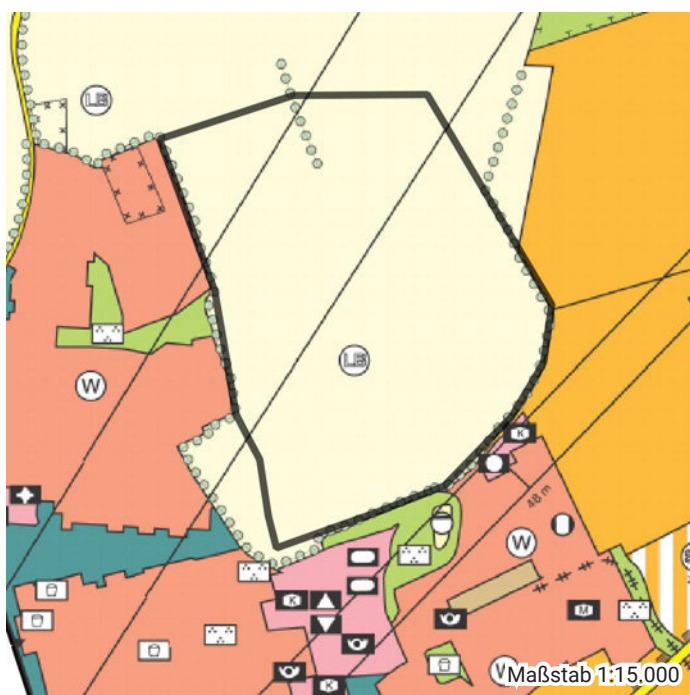


Abb. 42: Ausschnitt FNP

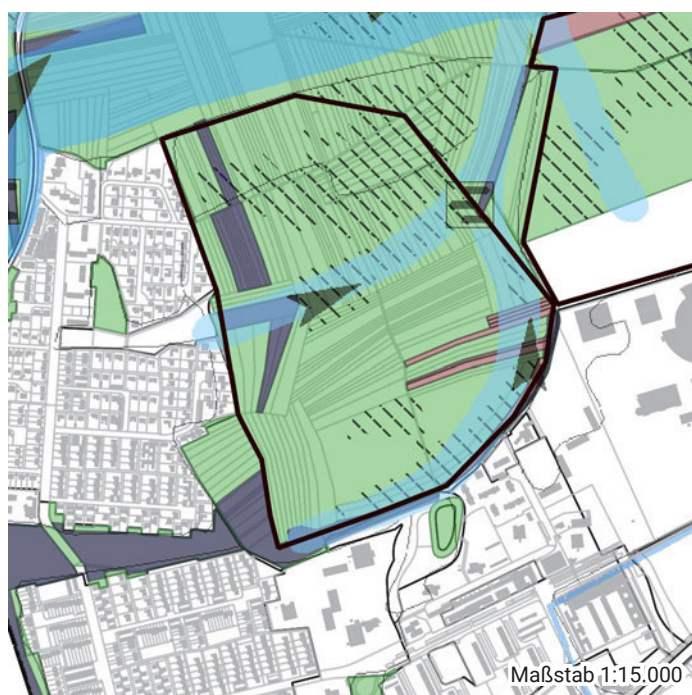


Abb. 43: Ausschnitt Analyseplan

Grundsätzliche Entwicklungsidee:

„Erweiterung und Komplettierung des Lerchenbergs durch eine umfangreiche städtebauliche Entwicklung vorbehaltlich einer Verlängerung des SÖPNV.“

Einschränkungen durch vorhandene Restriktionen**Umwelt und Ökologie**

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Schutz des lokalen Klimas, Klimawandel, Anpassung an den Klimawandel	Es handelt sich um eine der bedeutendsten Kaltluftabflussbahnen von Mainz bezüglich Belüftungswirkung, Kaltluftvolumen und -temperatur. Der Kaltluftabfluss entsteht durch die Hanglagen. Es handelt sich auch um ein planungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet mit Siedlungsbezug. Die Sicherung der Kaltluftabflussfunktion ist nicht ausreichend, die Planungsrelevanz angrenzender Kaltluftentstehungsgebiete ist zu prüfen.	Ausschluss
Landschaftsschutz	Der Untersuchungsraum liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet Rheinhessisches Rheingebiet.	hemmend
Bodenschutz	Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist im gesamten Plangebiet überwiegend hoch bis sehr hoch. Für den Wasserhaushalt ist das hohe bis sehr hohe Nitratrückhaltevermögen von Bedeutung. Im nord-westlichen Bereich befinden sich kleinere Flächen mit naturnahen Böden. Die Bodenfunktionen entsprechend §2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG werden auf dem gesamten Gebiet in hohen bis sehr hohem Maße erfüllt. Gemäß §1 BBodSchG ergibt sich daraus eine hohe Schutzwürdigkeit der Böden.	hemmend
Gewässerschutz/ Wasserwirtschaft	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Der GW-Flurabstand liegt bei 6 bis 30 m unter der Geländeoberfläche. Die Böden sind zur Versickerung geeignet	nicht hemmend
Artenschutz	Für das Gebiet selbst liegen der Stadt Mainz keine Daten vor. Erfassungen wurden bisher nicht beauftragt. Aufgrund der bedeutenden Biotopausstattung, Vernetzungsfunktion und anhand vorliegender Daten von (z.T. direkt) angrenzenden Flächen ist von einem Vorkommen (Lebensraum, Jagdgebiet) von Fledermäusen (Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Braunes Langohr, Zwergfledermaus) und gefährdeten sowie streng geschützten Vogelarten (Greifvögel [Mäusebussard, Wiesenweihe, Turmfalke, Schwarzmilan, Rotmilan], Neuntöter, Spechte [Schwarzspecht, Mittelspecht], Schwalben, Offenlandarten [Feldlerche, Rebhuhn]) auszugehen. Entlang von Säumen und in Wiesen können Reptilien (Zauneidechse) vorkommen. Nördlich angrenzend befindet sich ein Vorkommensbereich des Wiedehopfes (Bewirtschaftungsplan zum Vogelschutzgebiet 6014-401 Dünen- und Sandgebiet). Aufgrund der ähnlichen Biotopausstattung ist auch ein Vorkommen in der Potentialfläche 02 nicht auszuschließen. ->weitere Prüfung notwendig	nicht bestimmbar / weitere Prüfung notwendig

Biotopkomplex	vier schutzwürdige Biotopkomplexe gemäß LANIS: - reich strukturierte alte Obstgärten (Hoch-, Mittel-, Niedrigstämme, Streuobst) - Erhalt des kulturbedingten Zustandes [BK-6015-1019-2006] - Strauchhecke östl. Lerchenberg mit überwiegend heim. Arten [BK-6015-1018-2006] - Hecke an Böschung nördlich Lerchenberg mit landschaftstypischen Gehölzen [BK-6015-1021-2006] - kleinstrukturiertes Obstanbaugebiet südwestlich Lerchenberg mit Strauchhecken, Gebüsch, Obstbauplantagen, Obstbaumbrachen [BK-6015-1020-2006] -> <i>hohe lokale Bedeutung (Biotope, Lebensraum, Landschaftsbild)</i> <i>Die Flächen sind zu erhalten.</i>	Ausschluss von Teilflächen (ca. 10%, randlich (Süden bis Nordwest))
RROP	Vorranggebiet Grünzäsur (Z52, Z53) Teilweise Vorranggebiet für die Landwirtschaft (Z83) -> Zielabweichungsverfahren erforderlich	Ausschluss
Landschaftsplan	<u>Erhalt und Sicherung von Halboffenland-Biotopen (349)</u> <u>Erhalt und Sicherung von Offenland-Biotopen (351)</u> <u>Anreicherung des Raumes mit Trittsteinbiotopen (352)</u> <u>Erhalt von Lösswänden und Hohlwegen (353)</u> <u>Erhalt und Förderung der Zielartengruppen des Lokalen Biotopverbundes (355)</u> „Der Bereich gilt als hochwertiger Entwicklungsraum und Vernetzungselement für Lebensgemeinschaften der halboffenen Feldflur. Ziel ist der Erhalt und die Entwicklung. Eine Bebauung steht diesen Zielen entgegen.“ Auf die vorhandenen wertvollen Strukturen aufbauend, ist die Zielsetzung für diesen Entwicklungsraum der Erhalt und die langfristige Förderung des Struktureichtums und Schaffung von weiteren Vernetzungselementen, der Erhalt der extensiven Wirtschaftswiesen und der wertvollen Gebüsch. „sehr hoher Ausgleichsbedarf erforderlich“ <u>Neuausweisung GLB</u> Zusammen mit der „östlichen Teilfläche des Ober-Olmer-Waldes“ bei Lerchenberg	Ausschluss
Ausgleichsflächen	Flur 3, Flst 64/3 -> Ausgleichfläche für Le 1 -> <i>Erhalt der Ausgleichsflächen</i> Flur 2, Flst 127/3 und 128/1 -> Ausgleich Peter-Härtling-Schule, H98, Gutenberggymnasium (Herrichtung noch nicht begonnen) -> <i>Ersatz für Vorratsflächen erforderlich</i> Flur 3, Flst 86/1, 87/1 und 88/1 -> Vorratsflächen -> <i>bei Inanspruchnahme ist ein Ausgleich erforderlich</i>	Ausschluss von Teilflächen (< 5% randlich (Südost))
Sonstige Restriktionen	-	-

Äußere Einflüsse

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Störfall-/BlmSchG-Betriebe	-	-
Hochwasser / Starkregen	-	-
Lärmschutz	Die Geräuschvorbelastung durch den ZDF-Fernsehgarten und ähnliche Veranstaltungsformate ist zu beachten. Ebenfalls zu berücksichtigen ist die planerische Vorbelastung durch den Bebauungsplan B146, Medienpark. Die Bauleitplanung setzt dort die Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines Freizeitparks. Auch wenn dieser perspektivisch in absehbarer Zeit nicht entwickelt wird, sind mögliche Lärmeinwirkungen auf den Untersuchungsraum nach Errichtung in der Zukunft nicht auszuschließen.	nicht hemmend
Technische Infrastruktur	-	-
Altlasten	Die Prüfung der Fläche ergab keine Hinweise auf Altlastenverdacht, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen.	-

FAZIT ANHAND DER VORHANDENEN RESTRIKTIONEN

Es bestehen umfangreiche Ausschlüsse für den gesamten Untersuchungsraum (hohe klimatische Bedeutung mit bedeutendster Kaltluftabflussbahn von Mainz, Festsetzungen des RROP und des Landschaftsplans). Zudem ergeben sich Ausschlüsse auf Teilflächen (z.B. Einschränkung durch Biotopsicherung und Ausgleichsflächen). Der Untersuchungsraum ist daher für eine Entwicklung nicht geeignet.

☐ ☐ ☒ nicht geeignet

Städtebauliche Beurteilung

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Eigentum	Die Potentialflächen sind im Besitz einer hohen Anzahl an Eigentümern bei denen es sich überwiegend um Privatbesitz handelt. Einzelne Flurstücke sind im Alleineigentum der Stadt. Die Parzellen sind kleinteilig.	hemmend
Erschließung SÖPNV	Die südliche Potentialfläche liegt nahezu vollständig im Einzugsbereich von 700m zur nächsten Straßenbahnhaltestelle (Lerchenberg Hindemithstr.), die nördliche Potentialfläche liegt außerhalb eines Einzugsbereiches. Zusätzlich ist die Erreichbarkeit der Haltestelle durch den großen Höhenunterschied erschwert. Die Taktung ist mit 20 Minuten als gut bzw. ausreichend einzustufen. Trotz der guten Taktung ist die Erschließung mit dem SÖPNV aufgrund des großen Einzugsbereiches und der Erreichbarkeit der Haltestelle insgesamt als hemmend einzustufen. Eine Erweiterung des SÖPNV mit einem neuen Straßenbahn-Endhalt ist nicht umsetzbar. Nur eine Erweiterung des Busnetzes durch eine Ringerschließung ist denkbar.	hemmend
Erschließung MIV	Eine Anknüpfung an die bestehende Erschließung ist erschwert. Eine direkte Anknüpfung an die bestehende Erschließung ist nur im nördlichen Bereich an die Grünewaldstraße möglich. Anschlüsse an die Rembrandtstraße und die Regerstraße im Süden sind zu prüfen und durch schmale Zufahrten und die Topographie eingeschränkt.	hemmend
Nähe zu zentralen Versorgungsbereichen / Stadtteilzentren	Die südliche Potentialfläche liegt zu mehr als der Hälfte im Einzugsbereich von 500m bzw. vollständig innerhalb des Einzugsbereiches von 700m zum nächsten Stadtteilzentrum (Lerchenberg). Die nördliche Potentialfläche liegt außerhalb eines Einzugsbereiches. Damit ist die Nähe zum nächsten Stadtteilzentrum insgesamt als hemmend einzustufen. Zusätzlich ist die Erreichbarkeit durch den großen Höhenunterschied erschwert.	hemmend
Siedlungsbezug	Ein Siedlungsbezug ist nicht vorhanden: Er kann aufgrund des Höhengefälles und der zu erhaltenden Baumbeständen nicht hergestellt werden.	hemmend
Wechselwirkung mit der Umgebung	Mit der Entwicklung der Potentialfläche würde ein wichtiges Naherholungsgebiet nicht mehr als Freiraum für die Bevölkerung zur Verfügung stehen.	Ausschluss
Bezug zu aktuellen Entwicklungen / / Hinweise	Da derzeit das Stadtteilzentrum Lerchenberg mit einem Bebauungsplan sowie Fördermitteln der sozialen Stadt, Gestaltungshandbuch und Verkehrsplanung der Hindemithstraße gestärkt wird, wäre die Verlagerung des Stadtteilzentrums oder die Schaffung eines weiteren Nahversorgungszentrums in der Potentialfläche kontraproduktiv und widerspräche den Zielen der Stadtteilentwicklung. Die fehlende Nähe zum zentralen Versorgungsbereich bliebe ein dauerhaftes Hemmnis.	hemmend

FAZIT ANHAND DER STÄDTEBAULICHEN BEURTEILUNG

Aufgrund der schwierigen Anknüpfung an die vorhandene Erschließung mit dem MIV und einer fehlenden Erweiterungsmöglichkeit des SÖPNVs sowie möglichen Zielkonflikten (Naherholungsfunktion, Stadtteilzentrum Lerchenberg...) kann die Entwicklungsidee nicht umgesetzt werden. Zudem kann aufgrund des Höhengefälles und zu erhaltender Baumbestände kein Siedlungsbezug hergestellt werden. Daher besteht aus städtebaulicher Sicht kein Potential.

☐ ☐ ☒ *kein Potential*

ABSCHLIESSENDE EINSCHÄTZUNG

Die vorhandenen Restriktionen, insbesondere die Bedeutung des Untersuchungsraumes für das Stadtklima von Mainz, als auch die städtebauliche Beurteilung (schwierige Erschließbarkeit und Anbindung, mögliche Zielkonflikte und fehlender Siedlungsbezug) sprechen gegen eine Entwicklung als Wohnbaufläche.

☐ ☐ ☒ *Entwicklung wird nicht empfohlen*

09 Hechtsheim Süd



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

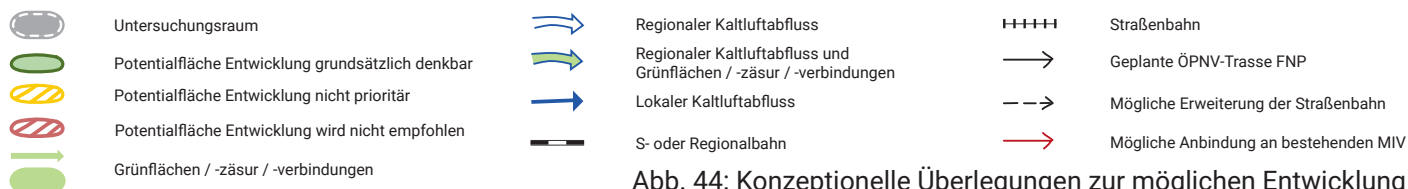
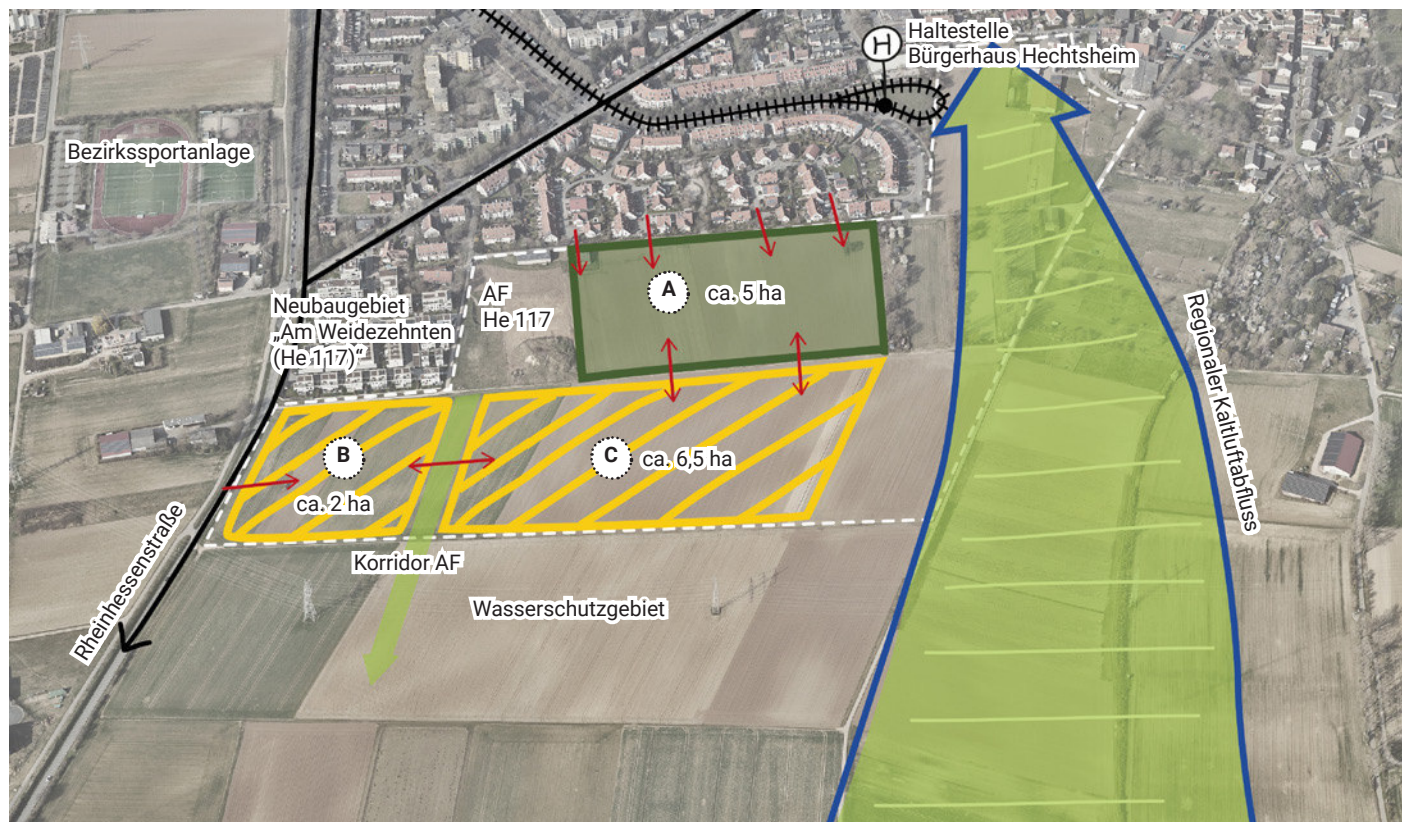


Abb. 44: Konzeptionelle Überlegungen zur möglichen Entwicklung

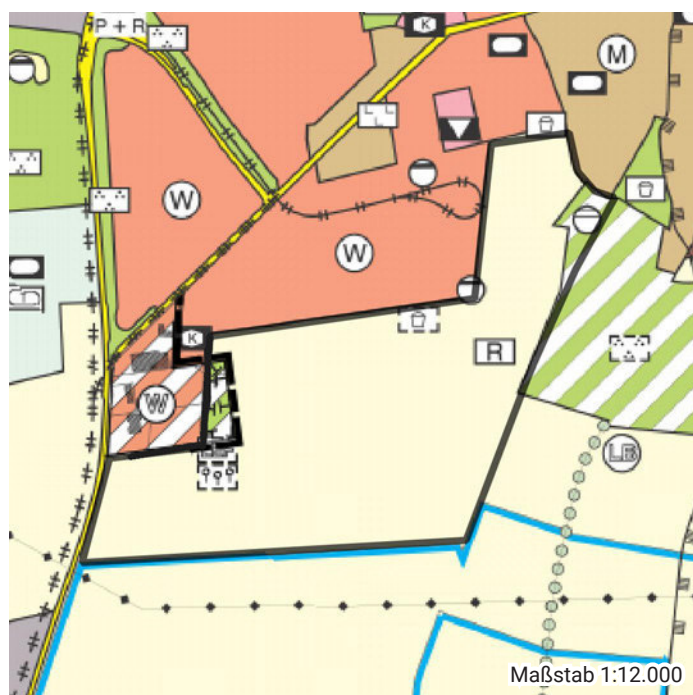


Abb. 45: Ausschnitt FNP (FNP-Änderung Ä32 manuell eingefügt)

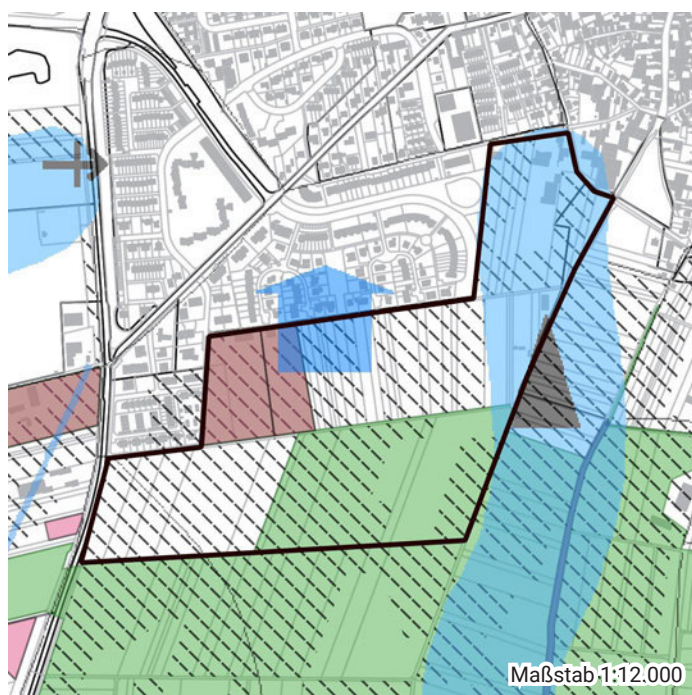


Abb. 46: Ausschnitt Analyseplan

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)



- | | | | | | |
|--|---|--|---|--|---------------------------------------|
| | 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. 47: Konzeptionelle Überlegungen zur möglichen Entwicklung

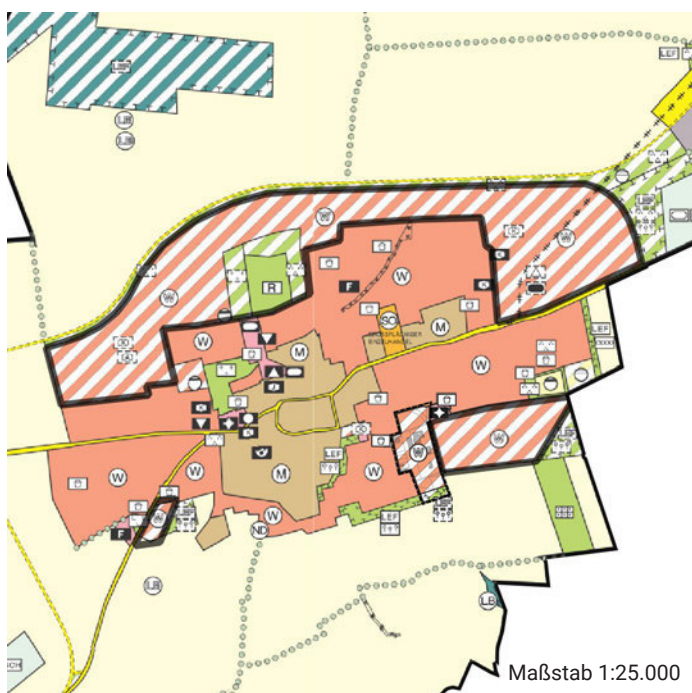


Abb. 48: Ausschnitt FNP (FNP-Änderung Ä43 manuell eingefügt)

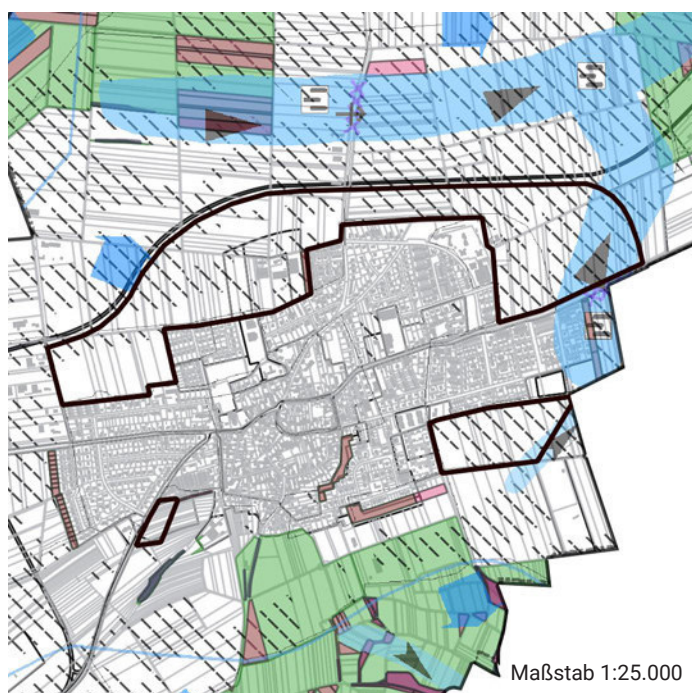


Abb. 49: Ausschnitt Analyseplan

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 neuzugestalten). 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*

11 Laubenheim Süd



Größe Untersuchungsraum: ca. 6,5 ha
 Größe Potentialfläche: - (Entwicklung wird nicht empfohlen)
 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. 50: Konzeptionelle Überlegungen zur möglichen Entwicklung

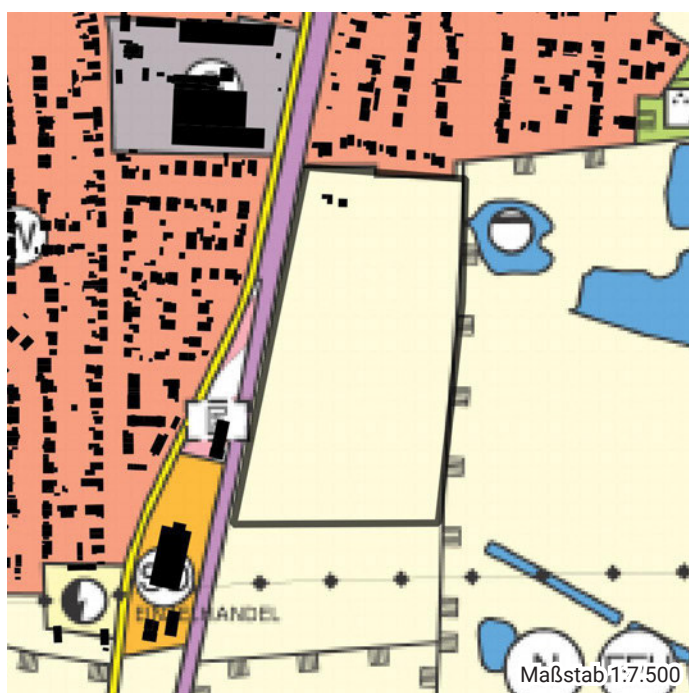


Abb. 51: Ausschnitt FNP

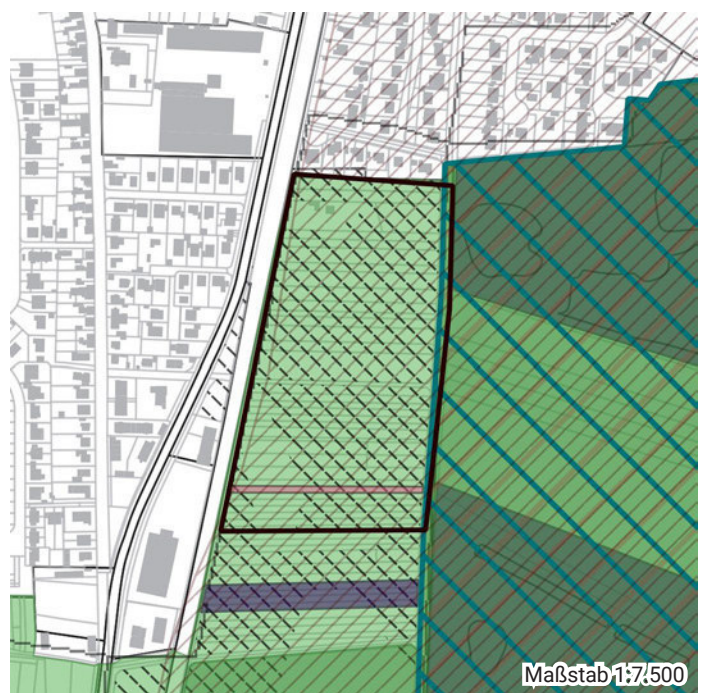


Abb. 52: Ausschnitt Analyseplan

Grundsätzliche Entwicklungsidee:

„Städtebauliche Ergänzung und Neudefinition des Siedlungsrandes.“

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 und um ein Kaltluftentstehungsgebiet mit Siedlungsbezug.	hemmend
Landschaftsschutz	Lage im LSG Rheinhessisches Rheingebiet, Naturschutzgebiet direkt angrenzend, weitere Einschränkungen möglich	hemmend
Bodenschutz	Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist im gesamten Plangebiet hoch bis sehr hoch. Für den Wasserhaushalt sind insbesondere das sehr hohe Nitratrückhaltevermögen und das hohe Wasserspeichervermögen von Bedeutung. Die Bodenfunktionen entsprechend §2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG werden auf dem gesamten Gebiet in sehr hohem Maße erfüllt. Gemäß §1 BBodSchG ergibt sich daraus eine sehr hohe Schutzwürdigkeit der Böden.	hemmend
Gewässerschutz/ Wasserwirtschaft	Es bestehen grundsätzliche Bedenken. Der Leitgraben, Gewässer III. Ordnung, verläuft östlich der Fläche. Der GW-Flurabstand liegt bei nur ca. 1 bis 2 m unter der Geländeoberfläche. Die Böden sind für eine gezielte Versickerung ungeeignet.	hemmend
Artenschutz	Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet direkt angrenzend. Verträglichkeitsprüfung bzgl. der Auswirkungen auf das angrenzende FFH- und Vogelschutzgebiet erforderlich. ->weitere Prüfung notwendig	hemmend
Biotopkomplex	-	-
RROP	<i>vollständig Vorranggebiet Regionaler Grünzug (multifunktional (Z52, Z53))</i> <i>Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund</i> <i>Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild</i> -> Zielabweichungsverfahren erforderlich	Ausschluss
Landschaftsplan	Erhalt und Sicherung von Biotopen der Auen einschließlich ihrer Gewässer	hemmend
Ausgleichsflächen	Ausgleichsfläche in Planung / Vorratsfläche in der Gemarkung Laubenheim, Flur 8, Nr. 79 beachten.	nicht hemmend
Sonstige Restriktionen	-	-

Äußere Einflüsse

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Störfall-/BImSchG-Betriebe	-	-
Hochwasser / Starkregen	Das Überschwemmungsgebiet des Leitgrabens ist nicht abgegrenzt. Bei extremen Rheinhochwässern ist das Gebiet überflutungsgefährdet.	hemmend
Lärmschutz	Starke Lärmeinwirkungen durch die Bahnlinie. Lärmschutzwand mit großer Höhe und Überstandslänge erforderlich. Erschütterungswirkung (Vibration) durch die Bahnlinie (Bahnverkehr).	hemmend
Technische Infrastruktur	Hochspannungsleitung grenzt südlich an das Gebiet an und verläuft lediglich durch benachbarte Fläche.	nicht hemmend
Altlasten	Die Prüfung der Fläche ergab keine Hinweise auf Altlastenverdacht, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen.	-

FAZIT ANHAND DER VORHANDENEN RESTRIKTIONEN

Ausschluss des kompletten Untersuchungsraumes durch den RROP (u.a. regionaler Grünzug). Zusätzlich sprechen weitere Restriktionen gegen eine Entwicklung: Vor allem das direkt angrenzende Naturschutzgebiet, Artenschutz, der Gewässerschutz / Überflutungsgefährdung, der Landschaftsplan sowie der notwendige Lärm- und Erschütterungsschutz bezüglich der Bahnlinie. Der Untersuchungsraum ist aus diesen Gründen für eine wohnbauliche Entwicklung nicht geeignet.

☐ ☐ ☒ nicht geeignet

Städtebauliche Beurteilung

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Eigentum	Die Potentialflächen sind im Besitz einer geringen Anzahl an Eigentümern, bei denen es sich ausschließlich um Privatbesitz handelt. Insgesamt ist die Flächengröße gering und die Parzellen sind mittelgroß.	neutral
Erschließung SÖPNV	Die Potentialfläche liegt vollständig innerhalb des Einzugsbereiches von 1000m zum nächsten S-/Regionalbahnhof (Mainz-Laubenheim) und ist damit neutral. Die Taktung von 30 Minuten in Kombination mit der Erreichbarkeit von Mainz und Frankfurt in kurzer Reisezeit ist als gut einzustufen, allerdings sind die Wegeverbindung umständlich und es besteht eine Barrierewirkung durch die Bahnlinie. Eine Anbindung an das Straßenbahnnetz besteht nicht. Die SÖPNV-Erschließung ist deshalb insgesamt als hemmend zu bewerten.	hemmend
Erschließung MIV	Eine Anknüpfung an die Erschließung ist erschwert. Durch die Bahnlinie (fehlende Querung) ist eine Erschließung nur von Norden über die bestehende Wohnstraße (Riedweg) möglich oder es müsste eine neue Gleisquerung hergestellt werden.	hemmend
Nähe zu zentralen Versorgungsbereichen / Stadtteilzentren	Die Potentialfläche liegt zu großen Teilen innerhalb des Einzugsbereiches von 700m zum nächsten Stadtteilzentrum (Laubenheim). Jedoch ist die Wegeverbindung umständlich und es besteht eine Barrierewirkung durch die Bahnlinie. Die Potentialfläche ist deshalb als hemmend einzustufen.	hemmend
Siedlungsbezug	Ein Siedlungsbezug ist teilweise vorhanden: Generell handelt es sich um eine Erweiterung von bestehenden Strukturen. Dennoch besteht eine starke Zäsur durch die Bahngleise. Ein direkter Bezug ist nur an den östlichen Teil von Laubenheim möglich und entspricht hier einer schmalen Entwicklung in die Landschaft.	neutral
Wechselwirkung mit der Umgebung	Konfliktpotential mit angrenzendem Naturschutzgebiet	hemmend
Bezug zu aktuellen Entwicklungen / Hinweise	Keine aktuellen Entwicklungen mit positiven oder negativen Auswirkungen auf eine Wohnbebauung.	neutral

FAZIT ANHAND DER STÄDTEBAULICHEN BEURTEILUNG

Die Fläche stellt aus städtebaulicher Sicht eine Arrondierung und den Abschluss des Siedlungsrandes dar. Diese ist jedoch durch die Bahnlinie weitgehend isoliert. Diese Lage erschwert auch die Erschließung mit dem MIV: Sie müsste entweder durch das bestehende Wohngebiet und den Leitgraben oder über eine neue Gleisquerung hergestellt werden. Darüber hinaus ist die Nähe zu Versorgungseinrichtungen nicht gegeben bzw. die Wegeverbindung dorthin umständlich und die Entfernung zum SÖPNV mit 1000m weit. Aus städtebaulicher Sicht besteht deshalb kein Potential.

○ ○ ● *kein Potential*

ABSCHLIESSENDE EINSCHÄTZUNG

Es handelt sich um eine relativ kleine Fläche, die wahrscheinlich unter 5 ha liegt. Sowohl komplette Ausschlüsse (RROP) als auch vielfältige weitere Restriktionen (v.a. das direkt angrenzende Naturschutzgebiet, Artenschutz, Gewässerschutz / Überflutungsgefährdung, Landschaftsplan sowie der notwendige Lärm- und Erschütterungsschutz bezüglich der Bahnlinie) sprechen gegen eine Entwicklung. Auch städtebaulich bestehen schwierige Rahmenbedingungen, u.a. die erschwerte Erschließung mit dem MIV sowie die fehlende Nähe und umständliche Wegebeziehungen zu Versorgungseinrichtungen und dem Bahnhof Laubenheim. Insgesamt wird daher eine Entwicklung nicht empfohlen.

○ ○ ● *Entwicklung wird nicht empfohlen*

04 Zusammenfassung der Ergebnisse und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Das vorliegende Gutachten hat mögliche Flächenreserven für Wohnungsbau im Außenbereich der Stadt Mainz für eine längerfristige Perspektive über den Zeitraum von 2030 / 2035 hinaus untersucht. Grundlage war eine ganzheitliche, gesamtstädtische Perspektive, verbunden mit einem positiven Suchansatz, indem insbesondere, die mit einer möglichen Entwicklung verbundenen städtebaulichen Chancen und notwendigen Rahmenbedingungen verknüpft und untersucht wurden.

Das Gutachten hat gezeigt, dass die Stadt Mainz über Flächen verfügt, auf denen eine Entwicklung im Außenbereich langfristig, grundsätzlich denkbar ist. Dazu zählen die Teilfläche A in Hechtsheim und die Teilflächen A und B in Ebersheim. Insgesamt ergibt sich anhand der überschlägigen Abschätzung der Entwicklungsquantitäten auf diesen Teilflächen ein Potential von insgesamt etwa 1.000 bis 1.800 Wohneinheiten. Die Zahlen stellen eine erste überschlägige Einschätzung anhand der heute vorliegenden Flächenabgrenzungen dar, die tatsächlich realisierbare Anzahl von Wohneinheiten kann erst im Zuge weiterer Planungen ermittelt werden. Die Teilfläche A in Hechtsheim bietet mit einem günstigen Erschließungsansatz (SÖPNV und MIV), der direkten Anbindung an die bestehende Siedlung und den geringen vorhandenen Restriktionen ein besonderes Potential. Auch die, heute schon als Wohnbauflächen in Planung im FNP dargestellten, Teilflächen A und B in Ebersheim bieten ein gutes Potential. Eine Entwicklung dieser Flächen bietet Chancen für die Weiterentwicklung des gesamten Stadtteils. Eine Entwicklung der Flächen ist zwingend mit der Verlängerung der ÖPNV-Trasse zu verbinden.

Auf weiteren Flächen ist eine Entwicklung nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Dazu zählen zum einen die Teilflächen B und C in Hechtsheim sowie die Teilfläche C in Ebersheim. Gleichfalls zählen hierzu die Teilfläche A in Marienborn, das Medienparkgelände in Lerchenberg und Finthen Ost. Bevor eine Entwicklung dieser Flächen angangenen wird, müssen erst weitere Untersuchungen durchgeführt und unterschiedliche Aspekte geklärt werden. Diese Flächen sind daher in einer möglichen Umsetzung nicht prioritär. Die Teilfläche B und C in Hechtsheim sind nach der Realisierung der Teilfläche A zu prüfen, da diese den Siedlungsbezug herstellen und eine direkte SÖPNV-Anbindung ermöglichen würden. Die Teilfläche C in Ebersheim z.B. würde bisher nicht von der im FNP dargestellten Verlängerung der ÖPNV-Trasse profitieren. Eine Entwicklung der Fläche ist erst weiterzuverfolgen, wenn eine Weiterführung der ÖPNV-Trasse durch Ebersheim oder eine adäquate ÖPNV-Erschließung zur Anbindung der Teilfläche C geklärt ist. Auch für das Medienparkgelände in Lerchenberg muss erst eine mögliche Erschließung und die Bereitschaft des Eigentümers geklärt werden, bevor weitere Planungen sinnvoll werden.

Darüber hinaus, hat das Gutachten zum Ergebnis, dass eine städtebauliche Entwicklung für Wohnungsbau auf einigen Flächen auch langfristig nicht weiter verfolgt werden sollte. Dies sind: die Teilfläche B in Marienborn, Finthen Nord, Gonsenheim Am Hemel, Mombach Waggonfabrik, Bretzenheim Stadionumfeld, Lerchenberg Nord-Ost und Laubenheim Süd. Hier stehen Belange des Klima-, Natur- und Lärmschutzes, aber auch der vorhandenen Naherholungsfunktion einer Entwicklung entgegen.

Wie eingangs erläutert stehen kurz- und mittelfristig in Mainz noch Potentiale in einer Größenordnung von etwa 10.000 WE zur Verfügung. Zusammen mit den grundsätzlich für eine Entwicklung denkbaren Potentialflächen aus dem Gutachten ergibt sich ein längerfristiges Potential zwischen etwa 11.000 und 11.800 WE. Zeitlich daran anschließend können sich in einer noch längerfristigen Perspektive durch die mögliche Entwicklung einiger der o.g. als „nicht prioritär“ eingestuft Flächen noch zusätzliche Potentiale für Wohnungsbau ergeben.

Zusätzlich wurden durch das zeitgleich durchgeführte Gutachten zur Ermittlung von Wohnungspotentialen im Innenbereich der Stadt Mainz etwa 270 Potentiale für „Baulückenschließung“, „Nutzung bereits versiegelter Flächen“, „Gebäudeaufstockung“ und „Aktivierung evidenter Leerstände“ identifiziert. Dabei handelt es sich um kleinteilige Potentiale, die einzeln entwickelt werden

müssen. Sie bieten die Chance, im Innenbereich der Stadt Mainz Wohnraum zu schaffen und sollten priorisiert werden. Innerhalb des Gutachtens wurde für die Potentialtypen „Baulückenschließung“, „Nutzung bereits versiegelter Flächen“ und „Gebäudeaufstockung“ das mögliche Entwicklungspotential an Wohneinheiten abgeschätzt. Es ergibt sich ein Potential an 550 bis 740 möglichen Wohneinheiten. Für den Potentialtyp „Aktivierung evidenter Leerstände“ wurde kein Entwicklungspotential ermittelt, da es sich um Gebäudebestand handelt. Da 80 Objekte erfasst wurden und es sich hierbei i.d.R. um Geschosswohnungsbauten handelt, dürfte die geschätzte Zahl allerdings im dreistelligen Bereich liegen.

Zusammenfassend werden folgende Empfehlungen und Hinweise zum weiteren Vorgehen nach Abschluss des Gutachtens gegeben:

Entwicklungen im Außenbereich müssen ganzheitlich betrachtet und anhand der vorhandenen Voraussetzungen umfassend abgewogen werden:

Bauliche Entwicklungen außerhalb der bisherigen Siedlungsgrenzen bedeuten immer einen Eingriff in bisher unbebaute und unversiegelte Flächen. Vor dem Hintergrund des nicht vermehrbaren Bodens, des Klimaschutzes und des Schutzes von Natur-, Landschaftsräumen und Ökosystemen muss eine Entwicklung in diesen Bereichen umfassend und sorgfältig abgewogen werden. Potentiale innerhalb des Bestandes – die Nutzung brach fallender Flächen, Umnutzungen oder die Verdichtung des Bestandes – sind einer Entwicklung im Außenbereich vorzuziehen. Sie sind prioritär umzusetzen. Mit zunehmender Ausschöpfung der aktivierbaren Potentiale der Innenentwicklung sowie der Sicherung von Freiräumen im bestehenden Siedlungskörper stellen Entwicklungspotentiale im Außenbereich jedoch wichtige Maßnahmen zur längerfristigen Wohnraumversorgung dar, die umfassen abzuwägen sind. Dabei sind insbesondere die Auswirkungen einer Bebauung auf das Klima, die vorhandenen Natur- und Landschaftsräume und die Ökosysteme einzubeziehen.

Entwicklungen sind nachhaltig, zukunftsfähig und sozial verträglich umzusetzen:

Vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen u.a. durch den Klimawandel, die Mobilitätswende, steigende Miet- und Kaufpreise und die Energiewende, gilt es auf den Flächen nachhaltige, zukunftsfähige und sozial verträgliche Planungen umzusetzen. Das bedeutet u.a.: flächen- und ressourcenschonendes Bauen, geringe Versiegelungsgrade bzw. hohe Grünanteile, hitzeangepasster und wassersensibler Städtebau, nachhaltige Mobilität sowie sozialverträglicher Wohnungsbau.

Durchführung von vertiefenden Untersuchungen der grundsätzlich denkbaren Potentialflächen:

Die Abgrenzung der Flächen erfolgte anhand der heute verfügbaren Informationen, Daten und Gutachten. Für die Entwicklung der grundsätzlich denkbaren Potentiale sind weitere vertiefende Untersuchungen notwendig bzw. teilweise wichtige Grundlagen zu schaffen (z.B. die Weiterführung der ÖPNV-Trasse nach Ebersheim). Sie können ggf. zu einer Anpassung der späteren konkreten Flächenzuschnitte und einer Verfeinerung der Bewertung führen.

Das Wachstum der Stadt ist langfristig zu denken und zu lenken:

Mit dem vorliegenden Gutachten zu Wohnbaupotentialen im Außenbereich, dem Gutachten zu Potentialen im Innenbereich sowie dem Wohnungsmarktbericht verfügt die Stadt Mainz über umfassende Studien und Wissen zu Möglichkeiten und Empfehlungen zur Wohnbauentwicklung. Für eine gezielte und langfristige Entwicklung sind alle Gutachten zusammen zu denken und in einen gesamtstädtischen Kontext und langfristige, strategische Ziele zu setzen. Es sind Prioritäten, Handlungsfelder und Umsetzungsmaßnahmen festzulegen und die Entwicklung des Wohnraumes in Mainz weiter aktiv anzugehen.

Abbildungsverzeichnis

Hinweise zu den Abbildungen:

Alle Grafiken und Karten wurden von berchtoldkrass space&options erstellt und basieren auf den bereitgestellten Daten der Stadt Mainz. Alle Luftbilder stammen direkt von der Stadt Mainz. Die Analysepläne auf den Seiten 36, 42, 48, 54, 59, 65, 75, 81, 87, 101, 115 wurden zusätzlich unter Verwendung von Kartendiensten erzeugt:

- Überschwemmungsgebiete: Daten der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz. Sie unterliegen der Creative Commons Namensnennung 4.0 Lizenz.
- Vogelschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Biotopkomplexe: Amtliche Geofachdaten des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz. Sie unterliegen der Open Database Lizenz.

Abb. 1: Vorgehensweise und einzelne Schritte; S.7

Abb. 2: Untersuchungsraum (schwarz umrandet); S.8

Abb. 3: Potentialflächen (schwarz umrandet); S.8

Abb. 4: Abschließend bewertete Potentialflächen; S.9

Abb. 5: Bebaute (schwarz) und unbebaute Bereiche (weiß) der Stadt Mainz, Abgrenzung von 5 ha (hellgrüner Kasten); S.11

Abb. 6: Zusammenhängendes Siedlungsgebiet (schwarze Umrandung) der Stadt Mainz; S.12

Abb. 7: Auswahl an bestehenden (grau) und geplanten Nutzungen (grau schraffiert) des FNPs; S.13

Abb. 8: Bestehender naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Wälder (dunkelgrün), Grünflächen und LEF-Flächen (grün) und geplante Grünflächen und LEF-Flächen (grün schraffiert) der Stadt Mainz; S.14

Abb. 9: Landwirtschaftlich geprägte Flächen im Außenbereich bei Bretzenheim; S.15

Abb. 10: Landwirtschaftlich geprägte Flächen mit vereinzelt Gehölzstrukturen zwischen Drais und Lerchenberg; S.15

Abb. 11: Siedlungsstruktur; S.16

Abb. 12: SÖPNV-Netz; S.17

Abb. 13: Übergeordnete Grünstruktur; S.17

Abb. 14: Mainz weiterdenken; S.19

Abb. 15: Überblick aller ausgewählten Untersuchungsräume; S.25

Abb. 16: Überblick über alle Untersuchungsräume und Potentialflächen nach der Bewertung; S.27

Abb. 17: Beispielhafte Übersichtsseite; S.32

Abb. 18: Beispielhafte Seiten zur Einschätzung der vorhandenen Restriktionen; S.33

Abb. 19: Beispielhafte Seiten zur städtebaulichen Beurteilung; S.34

Abb. 20: Konzeptionelle Überlegungen zur möglichen Entwicklung; S.36

Abb. 21: Ausschnitt FNP; S.36

Abb. 22: Ausschnitt Analyseplan; S.36

Abb. 23: Konzeptionelle Überlegungen zur möglichen Entwicklung; S.42

Abb. 24: Ausschnitt FNP; S.42

Abb. 25: Ausschnitt Analyseplan; S.42

Abb. 26: Konzeptionelle Überlegungen zur möglichen Entwicklung; S.48

Abb. 27: Ausschnitt FNP; S.48

Abb. 28: Ausschnitt Analyseplan; S.48

Abb. 30: Ausschnitt FNP (FNP-Änderung Ä28 manuell eingefügt); S.54

Abb. 29: Konzeptionelle Überlegungen zur möglichen Entwicklung; S.54

Abb. 31: Ausschnitt Analyseplan; S.54

Abb. 32: Konzeptionelle Überlegungen zur möglichen Entwicklung; S.59

Abb. 33: Ausschnitt FNP; S.59

Abb. 34: Ausschnitt Analyseplan; S.59

Abb. 35: Konzeptionelle Überlegungen zur möglichen Entwicklung; S.65

Abb. 36: Ausschnitt FNP; S.65

Abb. 37: Ausschnitt Analyseplan; S.65

Abb. 38: Konzeptionelle Überlegungen zur möglichen Entwicklung; S.75

Abb. 39: Ausschnitt FNP; S.75

Abb. 40: Ausschnitt Analyseplan; S.75

Abb. 41: Konzeptionelle Überlegungen zur möglichen Entwicklung; S.81

Abb. 42: Ausschnitt FNP; S.81

Abb. 43: Ausschnitt Analyseplan; S.81

Abb. 45: Ausschnitt FNP (FNP-Änderung Ä32 manuell eingefügt); S.87

Abb. 44: Konzeptionelle Überlegungen zur möglichen Entwicklung; S.87

Abb. 46: Ausschnitt Analyseplan; S.87

Abb. 48: Ausschnitt FNP (FNP-Änderung Ä43 manuell eingefügt); S.101

Abb. 47: Konzeptionelle Überlegungen zur möglichen Entwicklung; S.101

Abb. 49: Ausschnitt Analyseplan; S.101

Abb. 50: Konzeptionelle Überlegungen zur möglichen Entwicklung; S.115

Abb. 51: Ausschnitt FNP; S.115

Abb. 52: Ausschnitt Analyseplan; S.115

Anhang

Definition der Einzelkriterien und Erläuterung der jeweiligen Bewertung

Einschränkungen durch vorhandene Restriktionen

Umwelt und Ökologie

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Schutz des lokalen Klimas, Klimawandel, Anpassung an den Klimawandel	Es wurde die Funktion und Relevanz des Untersuchungsraumes für das Stadtklima von Mainz untersucht. Datengrundlage war die Klimafunktionskarte.	nicht bestimmbar / weitere Prüfung notwendig: [09-B]: - die Bedeutung der Fläche für das Stadtklima muss näher untersucht werden nicht hemmend: [01, 06-A/B, 10-A/B] - geringe bis mittlere Bedeutung für das Stadtklima hemmend: [03, 04, 09-A, 09-C, 10-C, 11] - sehr hohe Bedeutung für das Stadtklima Ausschluss von Teilflächen: [02, 07] - Regionale und/oder lokale Ventilationsbahn in Teilen des Untersuchungsraumes Ausschluss: [05, 08] - sehr hohe Bedeutung für das Stadtklima, insbesondere gesamtstädtisch (z.B. bedeutendste Kaltluftabflussbahn von Mainz)
Landschaftsschutz	Es wurde untersucht ob Restriktionen oder Ausschlüsse aufgrund von Landschaftsschutz vorliegen. Datengrundlage waren Landschaftsschutzgebiete (LSG), Naturschutzgebiete (NSG), geschützter Landschaftsbereich (GLB), Biotopkataster. Bewertet wurde: - Lage in LSG - direkt angrenzendes NSG - Lage im GLB - Lage im § 30 BNatSchG-Biotop	ohne Bewertung: [05, 06-A/B, 09-A/B/C, 10-A/B/C] nicht hemmend: - (kommt nicht vor) hemmend: - Mindestens eines der folgenden Kriterien trifft zu: - überwiegend oder vollständige Lage im Landschaftsschutzgebiet Rheinhessisches Rheingebiet [04, 08, 11] - Naturschutzgebiet angrenzend [11] Ausschluss von Teilflächen: - Untersuchungsraum liegt teilweise mind. in einem der folgenden Schutzgebiete: - LSG Gonsbachtal [01, 02], - § 30 BNatSchG-Biotop zzgl. Puffer [02] - GLB zzgl. Puffer [07] Ausschluss: - Untersuchungsraum vollständig LSG Gonsbachtal [03]

Bodenschutz	Es wurde die Bedeutung des Bodens (z.B. Bodenfruchtbarkeit, Bodenfunktion) untersucht. Datengrundlage waren die vorhandenen Bewertungen der Bodenfunktionen.	Die Kategorie wird maximal als hemmend eingeschätzt: ohne Bewertung: [01] nicht hemmend: [06-B] - natürliche Funktion der Böden insgesamt als „mittel“ zu bewerten hemmend: [alle außer 01 und 06-B] - mehrere der folgenden Kriterien treffen zu: - überwiegend hoch bis sehr hohe Bodenfruchtbarkeit - sehr hohes Nitratrückhaltevermögen - kultur- und naturhistorisch bedeutsame Böden - Bodenfunktion wird in hohem bis sehr hohem Maße erfüllt - §1 BBodSchG mittlere bis sehr hohe Schutzwürdigkeit der Böden
Gewässerschutz/ Wasserwirtschaft	Es wurde untersucht ob mögliche Einschränkungen durch Gewässerschutz / Wasserwirtschaft (z.B. Wasserschutzgebiet) vorliegen. Datengrundlage waren die vorhandenen Wasserschutzgebiete.	nicht hemmend: [02, 04, 05, 06-A/B, 07, 08, 09-A/B/C, 10-B] - es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken hemmend: [10-A, 10-C, 11] - es bestehen grundsätzlich Bedenken (sehr hoher GW-Stand und keine gezielte Versickerung möglich oder Lage im geplanten Wasserschutzgebiet Ebersheim/ Hechtsheim) Ausschluss von Teilflächen: [01, 03] - festgesetztes Überschwemmungsgebiet in Teilbereich des Untersuchungsraumes
Artenschutz	Es wurde untersucht welche Auswirkungen der Artenschutz auf das Potential des Untersuchungsraumes hat. Datengrundlage waren die Vogelschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete.	ohne Bewertung: [04] nicht bestimmbar / weitere Prüfung notwendig: [06-B, 08] - es liegen keine Daten vor, es ist aber von Vorkommen auszugehen nicht hemmend: - (kommt nicht vor) hemmend: [01, 02, 03, 05, 06-A, 07, 09-A/B/C, 10-A/B/C, 11] - mindestens eines der folgenden Kriterien liegen vor: - (Kern-)Lebensraumes des Feldhamsters - Vorranggebiet Fauna - Vorkommensbereich des Wiederhopfes - Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet direkt angrenzend - einige Flächen unter Vertragsnaturschutz bei der Stiftung Natur und Umwelt Ausschluss von Teilflächen: [07] - in Teilen des Untersuchungsraumes Vorranggebiet Fauna mit zentraler Bedeutung

Biotopkomplexe	Es wurden mögliche Restriktionen aufgrund von festgesetzten Biotopen im Untersuchungsraum untersucht. Datengrundlage war das Biotopkataster.	Die Kategorie wird immer als „ausschließend“ gewertet: ohne Bewertung: [04, 05, 06-A/B, 09-A/B/C, 10-A/B/C, 11] Ausschluss von Teilflächen: [01, 02, 07, 08] - in Teilen des Untersuchungsraumes sind schutzwürdige Biotopkomplexe gemäß LANIS oder Biotopflächen vorhanden Ausschluss: [03] - Kompletter Untersuchungsraum schutzwürdige Biotopkomplexe gemäß LANIS
RROP	Es wurden die Festsetzungen im RROP untersucht und bewertet. Die Angaben stammen aus dem RROP.	nicht hemmend: [07, 09-A/B/C, 10-A/B/C] - sonstige Landwirtschaftsfläche hemmend: [05] - überwiegend Vorranggebiet für die Landwirtschaft Ausschluss von Teilflächen: [03, 04, 05, 06-A] - Teile des Untersuchungsraumes sind Vorranggebiet regionaler Grünzug oder Grünzäsur Ausschluss: [01, 02, 06-B, 08, 11] - mindestens eines der folgenden Kriterien trifft zu, gesamter Untersuchungsraum: - Vorranggebiet regionaler Grünzug - Vorranggebiet regionale Grünzäsur - regionaler Biotopverbund - Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild
Landschaftsplan	Es wurden die festgelegten Maßnahmen im Landschaftsplan untersucht und bewertet. Die Angaben stammen aus dem Landschaftsplan.	ohne Bewertung: [09-B, 10-B] nicht hemmend: (kommt nicht vor) hemmend: [09-A/C, 10-A, 10-C, 11] - einzelne Maßnahmen sind festgesetzt Ausschluss von Teilflächen: [01, 02, 04, 06-A/B, 07] - Teile des Untersuchungsraumes besitzen mehrere festgesetzte Maßnahmen oder die Schaffung ökologischer Grünverbindungen Ausschluss: [03, 05, 08] - gesamter Untersuchungsraum besitzt mehrere festgesetzte Maßnahmen

Ausgleichsflächen	Es wurde untersucht ob Ausgleichsflächen im Untersuchungsraum vorhanden sind, welche das Potential einschränken. Die Angaben stammen aus den Daten zu vorhandenen Ausgleichsflächen.	ohne Bewertung: [01, 10-A/B/C] nicht hemmend: [09-A, 11] - eines der folgenden Kriterien trifft zu: - Ausgleichsfläche in Planung und Vorratsfläche - Ausgleichsfläche im Untersuchungsraum vorhanden, jedoch bereits aus Teilfläche ausgespart hemmend: [07] - festgesetzte Ausgleichsfläche keine Umsetzung Ausschluss von Teilflächen: [02, 03, 04, 05, 06-A/B, 08, 09-B/C] - eines der folgenden Kriterien trifft zu: - Ausgleichsfläche in Teilen des Untersuchungsraumes vorhanden - Vernetzungslinie für Ausgleichsfläche muss freigehalten werden Ausschluss: - (kommt nicht vor)
Sonstige Restriktionen	Es wurden weitere Restriktionen durch Umwelt und Ökologie angegeben und bewertet (z.B. LEF-Flächen, öffentliche Grünflächen, Spielplätze, vorhandene Dauerkleingartenanlage, Grabungsschutz...).	ohne Bewertung: [05, 06-A, 07, 08, 09-B/C, 10-B/C, 11] nicht hemmend: [09-A, 10-A] - eines der folgenden Kriterien trifft zu: - Grabungsschutzgebiet - LEF-Fläche im Untersuchungsraum vorhanden, jedoch bereits aus Teilfläche ausgespart hemmend: [01, 02] - eines der folgenden Kriterien trifft zu: - prägende landwirtschaftliche Strukturen - Dauerkleingartenanlage Ausschluss von Teilflächen: [01, 03, 04, 06-B] - mindestens eines der folgenden Kriterien trifft zu: - vorhandene öffentliche Grünfläche - Abstand zu vorhandenem Gewerbegebiet - Kita - Anlage für Abwasser / Versickerung Ausschluss: - (kommt nicht vor)

Äußere Einflüsse

Kriterien	Erläuterung	Einschätzung
Störfall-/BlmSchG-Betriebe	Es wurde die Nähe zu Störfall- und BlmSchG-Betrieben untersucht. Datengrundlage waren die vorhandenen Störfall- und BlmSchG-Betriebe mit den jeweiligen Achtungsabständen.	ohne Bewertung: [alle Flächen außer 01] Nur der Untersuchungsraum 01 Mombach / Waggonfabrik liegt in einem Achtungsabstand von einem Störfallbetrieben, der zum Ausschluss eines Teilbereiches führt.

Hochwasser / Starkregen	Es wurde untersucht ob Einschränkungen durch Überschwemmungsgebiete (nachrichtlich und gesetzlich) im Untersuchungsraum vorliegen oder eine Gefahr durch Starkregen besteht. Die Angaben stammen aus der Hochwassergefahrenkarte und gesetzlichen Überschwemmungsgebieten des LFU RLP.	ohne Bewertung: [04, 06-A, 07, 08, 09-A/B/C, 10-A/C] nicht hemmend: - (kommt nicht vor) hemmend: [02, 03, 05, 06-B, 10-B, 11] - mindestens eines der folgenden Kriterien trifft zu: - hohe Starkregengefährdung - Überflutungsgefahr durch angrenzendes Überschwemmungsgebiet Ausschluss von Teilflächen: [01, 03] - Regenrückhaltebecken im Untersuchungsraum - festgesetztes Überschwemmungsgebiet in Teilbereich des Untersuchungsraumes Ausschluss: - (kommt nicht vor)
Lärmschutz	Es wurden vorhandene Lärmquellen untersucht und eingeschätzt wie stark sie das Potential im Untersuchungsraum einschränken. Vorhandene Lärmkartierung.	ohne Bewertung: [09-A/C, 10-B] nicht bestimmbar / weitere Prüfung notwendig: [07] - die vorhandene Lärmimmission und mögliche Einschränkungen müssen weiter geprüft werden nicht hemmend: [08, 10-A/C] - mindestens eines der folgenden Kriterien trifft zu: - mögliche Belastungen durch ZDF-Fernsehgarten - Beachtung von Immissionen durch bestehende Windkraftanlagen hemmend: [01, 02, 03, 04, 05, 06-A/B, 09-B, 11] - mindestens eines der folgenden Kriterien trifft zu: - Belastung durch Straßenlärm, welcher durch Lärmschutz - Geräuscheinwirkungen durch unterschiedliche Lärmquellen (z.B. bestehende landwirtschaftliche Betriebe, Feuerwehr, Gewerbebetriebe...) - Erschütterungswirkung / Lärmimmissionen durch Bahnlinie (Bahnverkehr) - Lärm durch mehrere Straßenbahnlinien Ausschluss von Teilflächen: [05] - Lärmschutz Stadion Ausschluss: - (kommt nicht vor)
Technische Infrastruktur	Gibt an ob z.B. Hochspannungs- oder Gasleitungen im Untersuchungsraum vorhanden sind und bewertet ob diese zu Restriktionen führen. Datengrundlage ist der FNP sowie die Auswertung von Luftbildern.	ohne Bewertung: [alle Flächen außer 06-A, 09-B/C, 11] nicht hemmend [09-B/C, 11] - angrenzende Hochspannungsleitung Ausschluss von Teilflächen oder hemmend: [06-A] - Hochspannungs- und Gasleitungen verlaufen durch Untersuchungsraum und müssten verlegt werden oder schränken die Entwicklung im Untersuchungsraum ein Ausschluss: - (kommt nicht vor)

Altlasten

Es wurde untersucht und bewertet ob Altlasten o.ä. im Untersuchungsraum vorhanden sind. Grundlage waren Daten zu Altlasten.

ohne Bewertung: [alle außer 01, 06-B]

- keine Hinweise auf Altlastenverdacht, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserunreinigungen vorhanden

nicht hemmend: - (kommt nicht vor)

hemmend: [01, 06-B]

- Eintrag im Verdachtsflächenkataster
- registrierte Altablagerung vorhanden

Ausschluss von Teilflächen/Ausschluss:

- Altlasten werden nicht als Ausschluss Kriterien gewertet

Städtebauliche Beurteilung

Kriterien

Erläuterung

Einschätzung

Eigentum

Angaben zur Anzahl der Eigentümer, Eigentümerart (ausschließlich Privatbesitz und überwiegend Privatbesitz) und Größe der Parzellen. Die Angaben beziehen sich ausschließlich auf die Potentialflächen und nicht auf den gesamten Untersuchungsraum. Die Angaben stammen aus Daten zu Eigentumsverhältnissen und den Flurstücksabgrenzungen. Zur Vergleichbarkeit und Bewertung wurden jeweils Kategorien, wie gering, mittel, hoch... verwendet.

Für die Bewertung wurde die Eigentümeranzahl und die Eigentümerart herangezogen. Zuerst wurde die Anzahl der Eigentümer bewertet. Darauf aufbauend die Eigentümerart. Als fördernd gilt eine Potentialfläche nur, wenn sie überwiegend im Privatbesitz ist, d.h. nicht nur Privatbesitz vorhanden ist.

Die Parzellengröße/-anzahl wurde nicht extra bewertet. Sie bedingt in den meisten Fällen die Eigentümeranzahl (große Parzellen entsprechen meist einer geringeren Eigentümeranzahl).

Zusätzlich wurde das städtische Alleineigentum betrachtet. Nur auf wenigen Untersuchungsräumen sind einzelne und meist nicht zusammenhängende städtische Flurstücke vorhanden. Aus diesem Grund wurde das städtische Alleineigentum nur angegeben und nicht extra in der Bewertung abgebildet.

fördernd: [03, 06-A, 07, 09-A, 10-A/C]

- eines der beiden Kriterien trifft zu:
 - relativ geringe bis geringe Anzahl an Eigentümern und überwiegend in Privatbesitz
 - ein Eigentümer

neutral: [01, 05, 06-B, 09-B/C, 10-B, 11]

- eines der beiden Kriterien trifft zu:
 - mittlere Anzahl an Eigentümern und überwiegend Privatbesitz
 - geringe Anzahl an Eigentum und ausschließlich Privatbesitz

hemmend: [02, 04, 08]

- hohe Anzahl an Eigentümern und überwiegend oder ausschließlich Privatbesitz

Gibt eine Einschätzung der Erschließung mit dem SÖPNV. Es wurden alle Haltestellen/Bahnhöfe des SÖPNV (Straßenbahn, S-/Regionalbahn) berücksichtigt. Dabei wurde berücksichtigt, dass bei den jeweiligen Typen des SÖPNV ein differenzierter Einzugsradius anzuwenden ist, da S- und Regionalbahnanbindungen zum Teil umstiegsfreie Direktverbindungen zu entfernteren Reisezielen, z. B. nach Frankfurt bieten und damit ein wesentlicher Reisezeitvorteil vorliegt. Zudem sind sie oft Bestandteil inter-/multimodaler Wegeverbindungen (z. B. Fahrradmitnahme).

Die Einschätzung beruht zuerst auf der Entfernung zur jeweiligen Haltestelle/Bahnhof. Sie wurde über einen Einzugsbereich von 300m und 700m von den Haltestellen der Straßenbahnen und über einen Einzugsbereich von 600m und 1.000m der S-/Regionalbahnen ermittelt. Dabei wurde ein entsprechender Puffer um die Haltestelle gezogen, d.h. es wurde die Luftlinie und keine fußläufige Anbindung gemessen.

Anhand der Einzugsbereiche wurde betrachtet wieviel der Potentialfläche innerhalb der jeweiligen Bereiche liegt und die Flächen entsprechend bewertet (siehe rechts). Es wurde nicht der gesamte Untersuchungsraum einbezogen.

Neben diesen statischen wurden auch dynamische Faktoren für die Gesamtreisezeit und -qualität (Taktung, Fahrzeit in die Innenstadt, Wegeverbindung) in die Bewertung einbezogen. So wurde die Bewertung bei einer Taktung der Straßenbahn über 20 Minuten in die Mainzer Innenstadt oder bei unattraktiven oder mit großen Höhenunterschieden verbundenen Wegeverbindungen entsprechend herabgestuft. Eine niedrigere Taktung kombiniert mit einer kurzen Fahrzeit in die Innenstadt (z. B. im Falle einer Regionalbahnhaltestelle) ist positiv zu bewerten.

Bei manchen Potentialflächen sind im FNP bereits ÖPNV-Trassen geplant. Diese werden mit „ggf. fördernd“ angegeben. D.h. sollten diese umgesetzt werden ist die Erschließung der Potentialfläche mit dem SÖPNV als fördernd einzustufen

fördernd: [01, 03, 06-A/B]

- eines der beiden Kriterien trifft zu:
 - mind. etwa die Hälfte der Potentialfläche liegt im Einzugsbereich von 300m bis zur nächsten Straßenbahnhaltestelle
 - mind. etwa die Hälfte der Potentialfläche liegt im Einzugsbereich von 600m bis zum nächsten S-/Regional-Bahnhof

neutral: [05, 09-A/B/C]

- eines der beiden Kriterien trifft zu:
 - mind. etwa die Hälfte der Potentialfläche liegt im Einzugsbereich von 700m bis zur nächsten Straßenbahnhaltestelle
 - mind. etwa die Hälfte der Potentialfläche liegt im Einzugsbereich von 1.000 m bis zum nächsten S-/Regional-Bahnhof

hemmend: [02, 04, 07, 08, 10-A/B/C, 11]

- eines der beiden Kriterien trifft zu:
 - mehr als die Hälfte der Potentialfläche liegt außerhalb des Einzugsbereiches von 700m bis zur nächsten Straßenbahnhaltestelle
 - mehr als die Hälfte der Potentialfläche liegt im Einzugsbereich von 1.000 m bis zum nächsten S-/Regional-Bahnhof
 - mind. etwa die Hälfte der Potentialfläche liegt im Einzugsbereich von 600m oder 1.000m bis zum nächsten S-/Regional-Bahnhof oder im Einzugsbereich von 700m bis zur nächsten Straßenbahnhaltestelle, jedoch Abstufung durch Wegeverbindung (siehe links)

Zusätzlich ggf. in Klammern Angabe „ggf. fördernd“ (siehe links)

Erschließung MIV

Gibt eine Einschätzung ob eine Anknüpfung der Potentialfläche an die bestehende Erschließung möglich, teilweise möglich oder nur schwer möglich ist. Eine Anknüpfung an die bestehende Erschließung ist beispielsweise in Gonsenheim (04) gut möglich, hier kann an mehreren Stellen direkt an die Straße am Sägewerk angeschlossen werden. Andererseits ist die Anknüpfung an die bestehende Erschließung erschwert, wenn die Anknüpfung an die Erschließung z.B. über Bahngleise führt. Mögliche Anknüpfungspunkte für die MIV Erschließung sind zusätzlich in der jeweiligen Grafik „Konzeptionelle Überlegungen zur möglichen Entwicklung“ eingezeichnet.

fördernd: [02, 09-A/B, 10-A/B]

- Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich

neutral: [01, 04, 09-C, 10-C]

- teilweise Anknüpfung an bestehende Erschließung möglich

hemmend: [03, 05, 06-A/B, 07, 08, 11]

- Anknüpfung an bestehende Erschließung erschwert

Nähe zu zentralen Versorgungsbereichen / Stadtteilzentrum

Gibt eine Einschätzung der Nähe zu Stadtteilzentren und zentralen Versorgungsbereichen / Nahversorgungszentren (NVZ). Es wurden die zentralen Ortskerne mit umfangreichen Versorgungseinrichtungen sowie NVZ mit großen Vollsortimentern oder zwei oder mehr sich ergänzenden Märkten (z.B. Aldi und dm) einbezogen.

Die Einschätzung beruht zuerst auf der Entfernung zum nächsten Stadtteilzentrum / NVZ. Sie wurde über einen Einzugsbereich von 500m und 700m ermittelt*. Dabei wurde ein Puffer von 500m bzw. 700m um das jeweilige Stadtteilzentrum / NVZ gezogen, d.h. die Luftlinie gemessen und keine fußläufige Anbindung.

Anhand der Einzugsbereiche wurde betrachtet wieviel der Potentialfläche innerhalb der jeweiligen Bereiche liegt und die Flächen entsprechend bewertet (siehe rechts). Es wurde nicht der gesamte Untersuchungsraum einbezogen.

Zusätzlich wurde die Wegequalität bis zum nächsten Stadtteilzentrum / NVZ einbezogen. So wurde bei unattraktiven oder mit großen Höhenunterschieden verbundenen Wegeverbindungen die Einschätzung entsprechend herabgestuft.

fördernd: [10-A/B/C]

- mind. etwa die Hälfte der Potentialfläche liegt im Einzugsbereich von 500m bis zum nächsten Stadtteilzentrum / NVZ

neutral: [05]

- mind. etwa die Hälfte der Potentialfläche liegt im Einzugsbereich von 700m bis zum nächsten Stadtteilzentrum / NVZ

hemmend: [01, 02, 03, 04, 06-A/B, 07, 08, 09-A/B/C, 11]

- eines der folgenden Kriterien trifft zu:

- mehr als die Hälfte der Potentialfläche liegt außerhalb des Einzugsbereiches von 700m bis zum nächsten Stadtteilzentrum / NVZ

- mind. etwa die Hälfte der Potentialfläche liegt im Einzugsbereich von 700m bis zum nächsten Stadtteilzentrum / NVZ, jedoch Abstufung durch Wegeverbindung (siehe links)

*Eine allgemeingültige Definition und Bewertung der Wegstrecke zu Nahversorgungsbereichen oder Stadtteilzentren gibt es nicht. Im Rahmen der Studie wurden 500m als fördernd und 700m als neutral gewertet. Diese Distanzen werden häufig im Zusammenhang mit der Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen genannt, wie z.B. auch in den folgenden Publikationen:

- BBSR (Hrsg.) (2015): Indikatoren zur Nahversorgung - Erreichbarkeit von Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, Bonn.
- Gerd Kühn (2011): Einzelhandel in den Kommunen und Nahversorgung in Mitte- sowie Großstädten, Berlin (Difu-Paper)

Siedlungsbezug	Gibt an ob die Potentialfläche einen Siedlungsbezug besitzt. Ein Siedlungsbezug ist vorhanden, wenn die Potentialfläche direkt an die vorhandene Wohnbebauung anschließt und im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung die Siedlung erweitert. Entsprechend ist kein Siedlungsbezug vorhanden, wenn keine vorhandene Bebauung direkt anschließt oder eine Trennwirkung, z.B. durch Gleise, Straßen oder andere Nutzungen vorliegt. Ein teilweiser Siedlungsbezug ist vorhanden, wenn in Teilbereichen an die bestehende Siedlung angeschlossen werden kann. Falls durch die Bebauung einer Teilfläche ein Siedlungsbezug hergestellt werden kann, ist dies mit „ggf. fördernd“ markiert.	fördernd: [09-A, 10-A/B/C] - Siedlungsbezug vorhanden neutral: [03, 09-B/C, 11] - Siedlungsbezug teilweise vorhanden hemmend: [01, 02, 04, 05, 06-A/B, 07, 08] - Siedlungsbezug nicht vorhanden Zusätzlich ggf. in Klammern Angabe „ggf. fördernd“ (siehe links)
Wechselwirkung mit der Umgebung	Es wurden mögliche Wechselwirkungen einer Bebauung mit der Umgebung untersucht. Wechselwirkungen mit der Umgebung sind z.B. die Zerstörung einer Fläche mit Naherholungsfunktion. Sie führt zum Ausschluss. Auch positive Auswirkungen mit der Umgebung sind möglich, z.B. durch die Anreicherung von Nutzungen, welche auch eine bessere Versorgung der Umgebung ermöglicht.	fördernd: [10-A/B/C] - positive Auswirkung auf die Umgebung möglich neutral: [04, 09-A/B/C] - keine Auswirkungen oder Art der Auswirkungen können aktuell nicht klar benannt werden hemmend: [03, 06-A, 07, 11] - negative Auswirkungen auf die Umgebung Ausschluss: [01, 02, 03, 05, 08, 06-B] - Entwicklung des Untersuchungsraumes widerspricht planerisch festgesetzten Zielsetzungen
Bezug zu aktuellen Entwicklungen / Hinweise	Zusätzlich wurden der Bezug zu aktuellen Entwicklungen mit gesamtstädtischer Bedeutung sowie Hinweise der Stadtverwaltung betrachtet und ihre positiven oder möglichen negativen Auswirkungen auf eine Entwicklung der Potentialfläche eingeschätzt. Negative Auswirkungen sind z.B. aktuelle Planungen oder städtebauliche Zielsetzungen, welche das Potential einschränken. Positive Auswirkungen sind z.B. die Erweiterung des SÖPNV aufgrund der Entwicklung von zusätzlichen Wohnbauflächen (z.B. Ebersheim).	fördernd: [10-A/B/C] - positive Auswirkungen durch aktuelle Entwicklungen / Hinweise möglich (kommt nicht vor) neutral: [01, 03, 04, 06-B, 07, 09-A/B/C, 11] - keine Auswirkungen durch aktuelle Entwicklungen / Hinweise hemmend: [02, 05, 06-A, 08] - negative Auswirkungen durch aktuelle Entwicklungen / Hinweise

Impressum

Herausgeberin:

LANDESHAUPTSTADT MAINZ

Amt für Stadtforschung und
nachhaltige Stadtentwicklung

Begleitende Arbeitsgruppe:

Büro OB, Leitstelle Wohnen: Oliver Bördner

Bauamt, Abtlg. Vermessung und Geoinformation: Vera Lüders, Thomas Werner

Stadtplanungsamt: Christoph Rosenkranz, Florina Sturm

Grün- und Umweltamt: Joachim Kelker, Christiane Hopf

Amt für Wirtschaft und Liegenschaften: Stefan Schierling

Koordinierung: Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung:
Dr. Stephan Kerbeck, Astrid Rohrbacher

Bearbeitung und Konzeption:

berchtoldkrass space&options

Raumplaner, Stadtplaner. Partnerschaft

Dipl.-Ing. Philipp Krass

Dr.-Ing. Martin Berchtold

M.Sc. Saskia Niklas

Alexander Burakow

Simon Zimmermann

Stand: März 2023

